

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 4-05 „Flachsfeld 2“

Inhaltsverzeichnis

TEIL 1: GRUNDLAGEN, ZIELE, INHALTE, AUSWIRKUNGEN	3
1 RECHTSGRUNDLAGEN	3
2 ALLGEMEINES	3
2.1 ERFORDERLICHKEIT, ZIELE UND VERANLASSUNG.....	3
2.2 ABGRENZUNG DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS.....	3
2.3 ANPASSUNG AN DIE ZIELE DER RAUMORDNUNG	3
2.3.1 Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 2008	4
2.3.2 Regionales Raumordnungsprogramm für die Region Hannover 2005	4
2.4 ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (FNP)	6
2.5 INTERKOMMUNALES ABSTIMMUNGSGEBOT	7
2.6 DORFERNEUERUNG SCHILLERSLAGE	7
3 RAHMENBEDINGUNGEN FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN	7
3.1 LAGE IN DER STADT.....	7
3.2 GRÖÖE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS, EIGENTUMSSTRUKTUR.....	7
3.3 BISHERIGE NUTZUNGEN / BESTANDSSITUATION	7
3.4 ANGRENZENDE NUTZUNGEN	8
4 STÄDTEBAULICHES KONZEPT.....	9
4.1 VERKEHRSKONZEPT	10
4.2 FREIRAUMKONZEPT	11
4.3 BEBAUUNGSKONZEPT	11
5 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	11
5.1 ALLGEMEINES WOHNGBIET	11
5.2 MISCHGEBIETE.....	12
5.3 FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF.....	13
5.4 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE MIT DER ZWECKBESTIMMUNG: „SPORTPLATZ“	13
5.5 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE MIT DER ZWECKBESTIMMUNG: „KOMPENSATIONSFLÄCHE“	14
5.6 FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN.....	14
5.7 FLÄCHEN UND MAÖNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT	15
5.8 FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN.....	15
5.9 VERKEHRSLÄCHEN.....	15
6 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	16
6.1 DACHGESTALTUNG	16
6.2 EINFRIEDUNGEN	16
7 AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS	17
7.1 NATURSCHUTZRECHTLICHE / -FACHLICHE BELANGE	17
7.2 BODENSCHUTZ UND ARCHÄOLOGIE	18
7.3 WASSERWIRTSCHAFTLICHE BELANGE / ENERGIEVERSORGUNG	18
7.4 VERKEHRSLICHE BELANGE / ABFALLENTSORGUNG	19
7.5 IMMISSIONSSCHUTZ	19
7.5.1 Technische Regelwerke	20
7.5.2 Ergebnis der schalltechnischen Beurteilung	21
7.6 SOZIALE BELANGE	22
7.7 ORTSBILD UND NACHBARLICHE BELANGE	23

8	DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	23
8.1	ZUSAMMENFASSUNG DER WESENTLICHEN AUSWIRKUNGEN.....	23
8.2	BODENORDNENDE UND SONSTIGE MAßNAHMEN.....	24
8.3	FLÄCHENBILANZ	24
	TEIL 2 UMWELTBERICHT	25
9	BESCHREIBUNG DES PLANVORHABENS.....	25
9.1	ANGABEN ZUM STANDORT.....	25
9.2	ART DES VORHABENS.....	25
9.3	FESTSETZUNGEN.....	25
9.4	IN FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN FESTGELEGTE ZIELE DES UMWELTSCHUTZES.....	25
10	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	26
10.1	UNTERSUCHUNGSRELEVANTE SCHUTZGÜTER UND IHRE FUNKTION.....	26
11	BESCHREIBUNG DER UMWELTRELEVANTEN MAßNAHMEN	31
11.1	ZU ERWARTENDE ERHEBLICHE UMWELTAUSWIRKUNGEN DES VORHABENS	31
11.2	VERMINDERUNGS- UND SCHUTZMAßNAHMEN	34
11.3	AUSGLEICHMAßNAHMEN	34
11.4	MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN.....	36
11.5	ENTWICKLUNG BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	37
11.6	STANDORTALTERNATIVEN UND BEGRÜNDUNG DER AUSWAHL.....	37
12	DARSTELLUNG DER SCHWIERIGKEITEN BEI DER ZUSAMMENSTELLUNG DER ANGABEN.....	37
13	ZUSAMMENFASSUNG DES UMWELTBERICHTES	37
	TEIL 3: BETEILIGUNGSVERFAHREN, VERFAHRENSVERMERKE.....	38
14	ERGEBNIS DER FRÜHZEITIGEN BÜRGERBETEILIGUNG GEMÄß § 3 ABS. 1 BAUGB	38
15	ERGEBNIS DER FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄß § 4 ABS. 1 BAUGB	38
16	ERGEBNIS DER BÜRGERBETEILIGUNG GEMÄß § 3 ABS. 2 BAUGB.....	38
17	ERGEBNIS DER BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄß § 4 ABS. 2 BAUGB.....	38
18	VERFAHREN	38
19	INKRAFTTRETEN.....	39
	ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 4-05 „FLACHSFELD 2“ GEMÄß § 10 ABS. 4 BAUGB.....	40
	QUELLEN.....	41
ANLAGE 1:	Gutachtliche Stellungnahme zum B-Plan 4-5 „Flachsfeld 2“ im Ortsteil Schillerslage der Stadt Burgdorf (kann in der Stadtplanungsabteilung eingesehen werden)	
ANLAGE 2:	Gegenüberstellungstabelle von Bestand und Planung für die Bilanzierung des Eingriffs und des Ausgleichs in den Naturhaushalt	
ANLAGE 3:	Lage der externen Kompensationsfläche	

Teil 1: Grundlagen, Ziele, Inhalte, Auswirkungen

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 1990 PlanzVO)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO)
- Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

(jeweils in der zurzeit gültigen Fassung)

2 Allgemeines

2.1 **Erforderlichkeit, Ziele und Veranlassung**

Bereits seit längerer Zeit besteht aus der Einwohnerschaft von Schillerslage der Wunsch nach neuen Bauplätzen. 1992 wurde eine Bebauungsplanaufstellung für den Bereich nördlich der Straße „Flachsfeld“, wegen der Lärmimmissionen eines angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebes, verworfen und stattdessen lediglich eine Hinterliegerbebauung entlang der Straße „Heutrift“ planerisch gesichert (Bebauungsplan Nr. 4-04 „Flachsfeld“). Die entstandenen Bauplätze sind überwiegend bebaut. Da nach wie vor eine hohe Nachfrage nach Bauplätzen in Schillerslage besteht, soll der Bebauungsplan Nr. 4-05 „Flachsfeld 2“, mit dem Ziel der Schaffung von Wohnbauland, aufgestellt werden.

Zur planungsrechtlichen Sicherung der übrigen Nutzungen zwischen den Straßen „Flachsfeld“, „Rapsfeld“ und dem Bebauungsplan Nr. 4-04 werden die bereits bebauten Bereiche, wie z.B. der Kindergarten, mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4-05 einbezogen.

Parallel zu diesem Bebauungsplan wird die 39. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Burgdorf durchgeführt.

2.2 **Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4-05 „Flachsfeld 2“ befindet sich in der Ortschaft Schillerslage, nördlich der Straße „Flachsfeld“. Der Geltungsbereich wird im Osten begrenzt von der Bebauung entlang der Straße „Heutrift“. Im Norden stellt ein Graben, der die Straßen „Rapsfeld“ und „Heutrift“ miteinander verbindet, die Grenze des Geltungsbereichs dar. Die Straße „Rapsfeld“ bildet die westliche Grenze des Geltungsbereichs.

Der Bebauungsplan umfasst folgende Flurstücke, in der Gemarkung Schillerslage Flur 2: 47/6, 47/8, 47/9, 47/10, 47/11, 41/12, 47/13, 47/14, 74/15, 48/2, 48/3, 48/4, 49/1, 49/2, 49/3 und 211/48.

Maßgeblich für den Geltungsbereich ist die Planzeichnung.

2.3 **Anpassung an die 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.

2.3.1 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. Schillerslage ist aufgrund des Maßstabes des LROP mit keiner Darstellung belegt.

Gemäß 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.

Konkretere Zielaussagen zur Siedlungsentwicklung werden im LROP 2008 nicht gemacht.

Schillerslage ist eine stark landwirtschaftlich geprägte Ortschaft. Sie ist umgeben von Äckern, Wiesen und einigen kleineren Waldflächen. Südlich von Schillerslage verläuft der Hechtgraben.

Der Bebauungsplan Nr. 4-05 stellt die planungsrechtliche Grundlage für die Bereitstellung neuer Wohnbauflächen in Schillerslage dar. Es wird eine nachhaltige, der örtlichen Nachfrage nach Bauland entsprechend, ortsabrundende Baulandausweisung vorgenommen. Der Siedlungskörper wird dabei nicht weiter in den Außenbereich ausgedehnt. Die ortsbildprägenden Elemente werden ebenfalls nicht überformt, da sie sich zu großen Teilen im südwestlichen Bereich Schillerslages befinden. Es wird dem Grundsatz 2.1 01 entsprochen.

2.3.2 Regionales Raumordnungsprogramm für die Region Hannover 2005

Das Regionale Raumordnungsprogramm für die Region Hannover 2005 (RROP) besteht aus einer zeichnerischen Darstellung und einer Textfassung. In der zeichnerischen Darstellung ist Schillerslage von einem Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft (auf Grund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotenzials) umgeben. Südlich und östlich von Schillerslage sind Vorsorgegebiete für Natur und Landschaft dargestellt.

Für die Siedlungsentwicklung sind mehrere Ziele definiert.

Entsprechend 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.

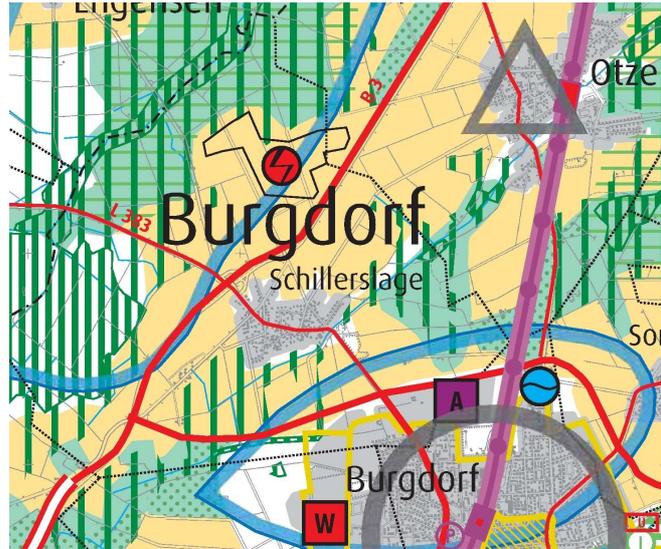
Die Ortschaft Schillerslage verfügt nicht über einen Haltepunkt des schienengebundenen ÖPNV. Schillerslage zählt folglich zu den Standorten, in denen die Siedlungsentwicklung auf die Auslastung vorhandener Infrastruktureinrichtungen und Versorgungseinrichtungen und auf den örtlichen Bedarf auszurichten ist.

Der Bebauungsplan Nr. 4-05 dient der Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken zur Deckung der seit längerer Zeit bestehenden lokalen Nachfrage. Die Bereitstellung von Wohnbauland ist zugleich für die Existenz des ortsansässigen Kindergartens förderlich. Dem Ziel D 1.5 02 wird somit entsprochen.

Gemäß dem Ziel D 1.5 03: „Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen hat der zentralörtlichen Funktion und der Größe der Gemeinde zu entsprechen“ erfolgt nur die Festsetzung eines kleinen Wohngebietes.

Das Ziel lautet weiter: „Insbesondere bei der Planung und Entwicklung neuer Siedlungsgebiete ist eine enge Zuordnung und verträgliche Mischung der Funktionen Arbeiten, Wohnen, Versorgung und Erholung anzustreben.“

Diese Anforderungen werden mit dem Bebauungsplan Nr. 4-05 umgesetzt. Am Nordwestrand der Kernstadt Burgdorf befindet sich, in ca. 1 km Entfernung von Schillerslage, ein Vollsortimenter mit Drogeriemarkt.



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

Östlich davon entsteht in naher Zukunft das Gewerbegebiet Nordwest in dem zahlreiche Arbeitsplätze entstehen werden. Die beiden Bereiche Versorgung und Arbeiten sind nicht nur mit dem motorisierten Individualverkehr zu erreichen, sondern auch stündlich mit einer Buslinie in 3 bis 5 Minuten Fahrtzeit.

Schillerslage ist umgeben von Äckern, Wiesen und Wäldern, die sich als (Nah-) Erholungsflächen eignen.

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.

Es werden im RROP 2005 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 das Wohngebiet neu in Anspruch genommene Fläche ist ca. 1 ha groß. Der Basis-

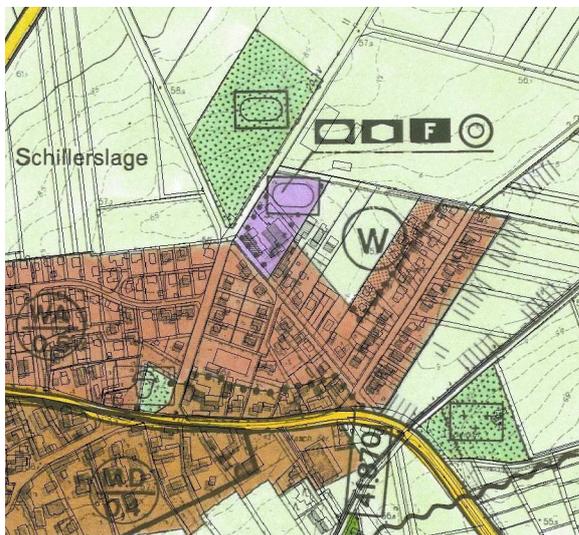
wert von 5 % wird dadurch also nicht überschritten. Es wird dem Ziel der Eigenentwicklung entsprochen.

Zusammenfassend gilt, dass die Ziele der Raumordnung vollumfänglich erfüllt werden. Der Bebauungsplan Nr. 4-05 erfüllt damit das in § 1 Abs. 4 BauGB genannte Anpassungsgebot.

2.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

Der aktuelle Flächennutzungsplan der Stadt Burgdorf stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4-05 folgende Nutzungen dar:

- Allgemeine Wohngebiete entlang der Straße „Flachsfeld“,
- Flächen für den Gemeinbedarf angrenzend an die Straßen „Flachsfeld“ und „Rapsfeld“ mit folgenden Zweckbestimmungen:
 - Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
 - Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
 - Feuerwehr
 - Schießstand
- Flächen für die Landwirtschaft.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Burgdorf; Maßstab 1 : 10.000

Der Bebauungsplan kann nicht entsprechend § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4-05 wird deshalb der Flächennutzungsplan der Stadt Burgdorf im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

Mit der 39. Änderung des Flächennutzungsplans sollen die bisherigen Darstellungen:

- Flächen für die Landwirtschaft und
- ein Teil der Allgemeinen Wohngebiete geändert werden.

Nach Abschluss der 39. Änderung des Flächennutzungsplanes werden im Bereich des Bebauungsplans Nr. 4-05 folgende Nutzungen dargestellt sein:

- Flächen für den Gemeinbedarf angrenzend an die Straßen „Flachsfeld“ und „Rapsfeld“ mit o.g. Zweckbestimmungen,
- Wohnbauflächen anstelle der Flächen für die Landwirtschaft,
- Gemischte Bauflächen, östlich angrenzend an die Fläche für Gemeinbedarf¹ und
- Grünflächen mit der Zweckbestimmung: „Kompensation“ am Nordrand des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 4-05.

Aus diesen Darstellungen lässt sich der Bebauungsplan Nr. 4-05 gesetzeskonform entwickeln.

¹ In der Begründung zur 39. Änderung des Flächennutzungsplans sind die Gründe für die Änderung eines allgemeinen Wohngebietes zugunsten einer gemischten Baufläche dargelegt.

2.5 Interkommunales Abstimmungsgebot

Gemäß § 2 Abs. 2 BauGB sind die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden aufeinander abzustimmen.

Durch die Ausweisung eines kleinen Wohnneubaugebietes mittels des Bebauungsplans Nr. 4-05 „Flachsfeld 2“ werden die Belange benachbarter Gemeinden nicht berührt.

2.6 Dorferneuerung Schillerslage

In dem Bericht zur Dorferneuerung Schillerslage² aus dem Jahre 1998 ist als Planungsziel u.a. beschrieben, dass eine Baulandbereitstellung nur zur Deckung des Eigenbedarfs erfolgen soll. Die Bebauung soll sich behutsam in den Ort einfügen und die Dorfstruktur erhalten. Deshalb seien nur kleinere Gebiete als Bauland auszuweisen.

„Im Norden der Ortschaft sollte der desolate Ortsrand durch eine mehrreihige freiwachsende Hecke mit standortheimischen Straucharten oder Streuobstwiesenbeständen aus lokaltypischen Hochstammsorten eingegrünt werden. Insbesondere bei Neubauten am Ortsrand sollten Baugrundstücke zur Landschaft hin mit einer angemessenen Bepflanzung versehen werden. Empfohlen wird bereits bei der Planung einen mindestens 10 m breiten Streifen zur Landschaft hin als öffentliche Grünfläche mit standorttypischen Gehölzen festzusetzen und zu bepflanzen. Für die Eingrünung werden u.a. folgende Pflanzen empfohlen: Linden, Walnuss, Obstwiesen- und weiden, Hecken aus Haselnuss, Schlehe und Wildrose.“

Für Gebäude sollten nur gedeckte Farbtöne (ziegelrot/rot/braun/ocker) verwendet werden. Empfohlen werden steile Sattel- und Walmdächer mit Neigungen von 40-50°. Einfriedungen sollten aus Pflanzen, Holzzäunen oder Mauern gefertigt werden.

Die Empfehlungen der Dorferneuerung sind in die Bauleitplanung eingeflossen (vgl. Kapitel 4.2, 5.5 und 6).

3 Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan

3.1 Lage in der Stadt

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4-05 befindet sich am nördlichen Rand der Ortschaft Schillerslage. Die Entfernung zur Innenstadt von Burgdorf beträgt Luftlinie ca. 2 km.

3.2 Größe des räumlichen Geltungsbereichs, Eigentumsstruktur

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 2,9 ha.

Die Flurstücke mit den Nummern 49/1, 49/2 und 49/3 befinden sich im Eigentum der Stadt Burgdorf. Sämtliche anderen Flächen befinden sich in Privatbesitz.

3.3 Bisherige Nutzungen / Bestandssituation

An der Kreuzung der Straßen „Flachsfeld“ und „Rapsfeld“ befindet sich ein städtischer Kindergarten. Nördlich davon bestehen die Gebäude der freiwilligen Feuerwehr Schillerslage sowie das Schützenheim. Nördlich dieser Gebäude wiederum befinden sich ein Kleinspielfeld (Bolzplatz) und eine Feuerwehrübungsbahn. Östlich dieser Nutzungen erstreckt sich von der Straße „Flachsfeld“ bis zu dem Graben, der die nördliche Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 4-05 darstellt, ein landwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetrieb ohne Tierhaltung. Entlang der Straße „Flachsfeld“ befinden sich einige Wohngebäude. Im rückwärtigen Bereich, nördlich der Wohngebäude befindet sich eine Freifläche, die als Pferdeweide genutzt wird. Die Freifläche ist über einen Streifen zwi-

² Joachim Desczyk et.al., Hannover 1998: Dorferneuerung Schillerslage

schen den Grundstücken Flachsfeld 3 und 5 an die Straße „Flachsfeld“ angebunden. Die Freifläche fällt nach Norden hin leicht ab und ist nur mit niedrigem Bewuchs bestanden. (vgl. nachfolgendes Luftbild und Bestandsfotos)



Luftbild Schillerslage; Maßstab ca. 1 : 2.000

3.4 Angrenzende Nutzungen

Nördlich grenzt an den Geltungsbereich ein großes Flurstück welches als Reiterhof genutzt wird. Im Westen dieser Fläche befinden sich eine Reithalle und zwei größere Stall- sowie ein Wohngebäude. Der Osten des Flurstücks ist lediglich mit niedrigem Bewuchs bestanden und dient als Grünfläche.

Im Osten des Bebauungsplans Nr. 4-05 grenzt der Bebauungsplan Nr. 4-04 an. In diesem ist ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt, in dem Einzel- und Doppelhäusern zulässig sind. Entsprechend der Festsetzungen befinden sich entlang der Straße „Heutrift“ ausschließlich Wohngebäude und Hausgärten.

Südlich der Straße „Flachsfeld“ setzt der Bebauungsplan Nr. 4-01/1 ebenfalls ein allgemeines Wohngebiet fest. Es befinden sich angrenzend an die Straße „Flachsfeld“ deshalb Wohngebäude. Westlich der Straße „Rapsfeld“ befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen.



Blick nach Norden von der Straße „Flachsfeld“ zwischen den Gebäuden Flachsfeld 3 und 5



Blick nach Nordosten auf die Freifläche, im Hintergrund die Hinterliegerbebauung der Straße „Heutrift“



Blick nach Norden auf die Freifläche hinter den Gebäuden Flachsfeld 3 und 5



Blick nach Süden auf die Freifläche, am linken Bildrand die Hinterliegerbebauung der Straße „Heutrift“



Blick nach Nordosten entlang der Straße „Rapsfeld“ (freiwillige Feuerwehr, Schützenheim)



Blick nach Osten von der Straße „Rapsfeld“ auf das Kleinspielfeld (Bolzplatz)

4 Städtebauliches Konzept

Das Neubaugebiet „Flachsfeld 2“ soll sich harmonisch in die dörfliche Struktur der Ortschaft Schillerslage einfügen und die Ortschaft nach Norden hin abrunden. Zugleich soll der nördliche Ortsrand an dieser Stelle gestalterisch aufgewertet werden. Dorftypisch ist im nördlichen Bereich von Schillerslage eine einseitige Baumreihe mit Grünstreifen entlang der Straßen und einem einseitigen Fußweg auf der anderen Seite der Straße. Dieser

Straßenquerschnitt soll im Neubaugebiet nachvollzogen werden. Da es sich bei der Planstraße jedoch um eine Sackgasse handeln wird und weder mit einem hohen Kfz- noch Fußgängeraufkommen zu rechnen ist, soll auf einen separaten Fußweg verzichtet werden. Der genaue Straßenausbau wird erst unmittelbar vor Ausbau der Straße festgelegt.

Neben den oben genannten, vorwiegend gestalterischen Anforderungen, sind weitere Vorgaben der Flächeneigentümer sowie der Landwirtschaftskammer Niedersachsen zu beachten.

So soll z.B. das bestehende Gebäude Flachsfeld 13 A, im städtebaulichen Entwurf durch ein x markiert, über das Neubaugebiet erschlossen werden. Im Nordwesten des Neubaugebietes sollen zwei gleichgroße Grundstücke entstehen. Die Landwirtschaftskammer fordert eine 15 m tiefe Grünfläche mit mindestens 3 m hohem, dichtem Bewuchs, um Konflikte mit der angrenzenden Pferdeauslaufläche zu vermeiden. Zudem ist in der Dorferneuerung beschrieben, dass der nördliche Ortsrand durch eine mehrreihige freiwachsende Hecke mit standortheimischen Straucharten eingegrünt werden soll.

Zugleich ist aufgrund der Lage und Größe des Plangebietes, der Eigentumsverhältnisse und aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB) die Erschließung des Baugebietes nur von Süden, von der Straße „Flachsfeld“ aus, möglich.



städtebaulicher Entwurf; verkleinert ohne Maßstab

4.1 Verkehrskonzept

Erschlossen werden soll das Neubaugebiet von Süden, von der Straße „Flachsfeld“, aus. Aufgrund der Breite des Plangebietes ist ein geradliniger Straßenverkehrsraum (Planstraße A) mit Wendehammer mit einem Radius von 6 m geplant.

Das Grundstück Flachsfeld 13 A soll über die neue Erschließungsstraße ebenso erschlossen werden, wie die beiden unter 4. beschriebenen Grundstücke im Nordwesten des Neubaugebietes. Deshalb sind ausgehend von der Planstraße A, zwei Stichwege (Planstraßen B und C) vorgesehen. Auf Fuß- und Radwegeverbindungen nach Norden, Osten oder Westen wurde bewusst verzichtet, da hierfür entweder keine Flächen verfügbar sind (im Norden und Osten) bzw. eine Wegeverbindung unmittelbar auf dem Bolzplatz / der Feuerwehrübungsbahn münden würde und dies zu Konflikten führen könnte.

4.2 Freiraumkonzept

Im Norden und Westen des Plangebietes befinden sich größere Grünflächen, die als Kompensationsflächen dienen, den Siedlungskörper nach Norden hin abrunden und dadurch einen gegliederten Übergang von der freien Landschaft zur bebauten Ortslage schaffen sollen. Hierdurch kann das Ortsbild bzw. der Ortsrand optisch aufgewertet werden.³

Zugleich sollen diese Flächen der Konfliktvermeidung (Abstandswahrung) zwischen der neuen Wohnbebauung und angrenzenden Nutzungen in Form des Kleinspielfeldes (Bolzplatz) und der Feuerwehrrübungsbahn sowie der Auslaufläche des Reiterhofes im Norden dienen. Von diesen sind zum einen Lärmimmissionen zu erwarten und zum anderen Immissionen in Form von Staub. In der nördlichen Grünfläche ist deshalb ein dichter Bewuchs mit einer Zielhöhe von 3 m vorgesehen. Der hohe Bewuchs soll zum einen eventuell auftretende Staubimmissionen auffangen und kann zum anderen als Windschutz dienen. Auf der westlichen Kompensationsfläche ist die Anlage einer Streuobstwiese und einer Hecke als Abgrenzung zum Kleinspielfeld / der Feuerwehrrübungsbahn geplant.

Um Beeinträchtigungen für die bestehenden Wohngebäude zu vermindern und einen gewissen (optischen) Abstand zu erzielen, sind an den Ost- und Südrändern, in Abgrenzung zur bestehenden Bebauung, ebenfalls kleinere Pflanzstreifen vorgesehen. Diese dienen zugleich als Ausgleichsflächen an Ort und Stelle der Eingriffe in Natur und Landschaft.

4.3 Bebauungskonzept

Als Bebauung werden Einzel- und Doppelhäuser, wie sie in der näheren Umgebung des Plangebietes vorzufinden sind, angestrebt. Hierdurch lässt sich der dörfliche Charakter betonen. Eine maßvolle Verdichtung ist durch Doppelhäuser möglich. Festsetzungen zu Firstrichtungen der Dächer werden nicht angestrebt, da sich in der Umgebung sowohl first- als auch traufständige Gebäude befinden. Aufgrund der Einbindung Schillerslages in die Landschaft und dem dörflichen Charakter werden allerdings Örtliche Bauvorschriften zu Dacharten, -farben und -materialien festgesetzt⁴.

Das städtebauliche Konzept ermöglicht ca. 13 Baugrundstücke⁵, die zum Teil auch mit Doppelhäusern bebaut werden können. Bei einer reinen Einfamilienhausbebauung und angenommenen durchschnittlich 1,5 Wohneinheiten (WE) pro Gebäude ergeben sich ca. 19 Wohneinheiten, die im Plangebiet realisiert werden können.

Bei der derzeit in Burgdorf üblichen Anzahl von 2,04 Einwohnern je Wohneinheiten⁶ würde dies bedeuten, dass das Plangebiet langfristig ca. 40 Einwohner hätte.

5 Planungsrechtliche Festsetzungen

Im Folgenden werden die wichtigsten planungsrechtlichen Festsetzungen erläutert und begründet.

5.1 Allgemeines Wohngebiet

Im östlichen Abschnitt des Geltungsbereiches wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Dieses wird durch eine Verkehrsfläche, welche der Erschließung der neuen Wohnbaugrundstücke dient und Pflanzstreifen, die eine optischen Distanz bewirken sollen, gegliedert.

Zulässig sind sämtliche der in § 4 BauNVO aufgeführten Nutzungen, die allgemein in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig sind.

³ Vgl. Joachim Desczyk et.al., Hannover 1998: Dorferneuerung Schillerslage, S. 81, 129.

⁴ Siehe Kapitel 6.

⁵ Vgl. Joachim Desczyk et.al., Hannover 1998: Dorferneuerung Schillerslage, S. 77, 129.

⁶ Stand 31.12.2008 gem. Landesbetrieb für Statistik und Kommunikationstechnologie Niedersachsen.

Nicht zulässig sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen: Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen da sie nicht mit dem kleinen Wohngebiet vereinbar sind.

Aufgrund der geringen Anzahl an neuen Bauplätzen wird die Erschließungsstraße nur einen geringen Querschnitt aufweisen. Die Erschließungsstraßen „Rapsfeld“, „Flachsfeld“ und „Heutrift“, über die das neue Baugebiet angefahren werden kann, weisen ebenfalls nur einen geringen Querschnitt auf und sind nicht dafür ausgelegt, ein höheres Fahrzeugaufkommen aufzunehmen. Dies wäre jedoch bei oben genannten Nutzungen nicht auszuschließen. Für Verwaltungen stehen zudem zentralere Standorte in der Kernstadt Burgdorf zur Verfügung. Für Gartenbaubetriebe spricht außerdem der in der Regel erforderliche große Flächenbedarf, der in dem neuen Baugebiet nur schwer befriedigt werden könnte. Von Tankstellen gehen in der Regel Geruchsimmissionen aus, zudem gibt es für Tankstellen verkehrstechnisch besser erreichbare Standorte.

Entlang der Straße „Flachsfeld“ befinden sich einige Wohngebäude. Entsprechend der Örtlichkeit wird entlang der Straße „Flachsfeld“ die Baugrenze mit einem Abstand von 3 m zur Straße festgesetzt. Entlang der geplanten Verkehrsfläche (Planstraßen A, B und C) beträgt der Abstand der Baugrenze zur Verkehrsfläche ebenfalls 3 m.

In den angrenzenden Bebauungsplänen sind die Baugrenzen zu den Straßen mit einem größeren Abstand als 3 m festgesetzt. Dies ist aufgrund der geringen Tiefe des allgemeinen Wohngebiets im Bebauungsplan Nr. 4-05 nicht möglich, da sonst nahezu gar kein Spielraum mehr für die Platzierung der Gebäude bestünde. Aus gleichen Gründen betragen die Abstände der Baugrenzen in dem Teil des allgemeinen Wohngebiets, welcher noch nicht bebaut ist, nach Norden, Westen und Osten ebenfalls nur 3 m zu den Grenzen des allgemeinen Wohngebiets mit der bestehenden Bebauung, bzw. zu den öffentlichen Grünflächen. Die Baugrenzen liegen damit auf den Begrenzungen der Pflanzflächen (siehe Kapitel 5.6).

Für die bereits bebauten Grundstücke (Flachsfeld 3, 5 und 9) sind die Baugrenzen entsprechend angeglichen festgesetzt. Die Abstände der Baugrenzen betragen dort nach Osten und Norden 3 m zur Gebietsgrenze, bzw. zu den Begrenzungen der Pflanzstreifen.

Zum Mischgebiet MI¹ (siehe Kapitel 5.2), nach Westen hin, wird keine Baugrenze festgesetzt. Für eine Abstandswahrung durch Baugrenzen wird an dieser Stelle keine Notwendigkeit gesehen.

Wie in Schillerslage üblich, wird eine offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt. Hierdurch wird der dörfliche Charakter betont.

In der Umgebung herrschen überwiegend eingeschossige Gebäude vor, deshalb wird ebenfalls ein Vollgeschoss festgesetzt. Um einen gewissen Grad an Verdichtung zu ermöglichen, werden maximale Trauf- und Firsthöhen festgesetzt, die den Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnzwecken ermöglichen.

Die Grundstücke in der Umgebung des Bebauungsplans sind nur einer geringen Versiegelung ausgesetzt. In den entsprechenden Bebauungsplänen ist die Grundflächenzahl jeweils mit 0,3 festgesetzt. Der Umgebung und dem Dorfcharakter angepasst, wird in dem allgemeinen Wohngebiet ebenfalls eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt.

5.2 Mischgebiete

Es wird ein Mischgebiet festgesetzt, welches in zwei verschiedene Mischgebiete geteilt wird. Diese unterscheiden sich dadurch, dass im MI² aufgrund der Nähe zum Kleinspielfeld / Bolzplatz und der Feuerwehrübungsbahn keine Wohnnutzung zulässig ist, im MI¹ sind hingegen sämtliche Nutzungen entsprechend § 6 Abs. 2 BauNVO, mit Ausnahme von Tankstellen, zulässig. Tankstellen werden in beiden Mischgebieten ausgeschlossen, da die durch Tankstellen erzeugte Verkehrsmenge nicht von den Fahrbahnbreiten der Straßen „Flachsfeld“ und den Planstraßen bewältigt werden können. Mit der Festsetzung von

Mischgebieten wird dem vorhandenen landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetrieb und der unmittelbar angrenzenden vorhandenen Wohnnutzung Rechnung getragen.⁷ Entsprechend dem Urteil des VGH Bayern vom 03.02.2006 Aktenzeichen 1 BV 05.613 ist eine kleinräumige Nutzungsdifferenzierung in einem Mischgebiet bei Vorliegen städtebaulicher Gründe möglich. Bei einer Differenzierung, hier MI¹ und MI², muss jedoch das Mischungsverhältnis zwischen Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung, welches mit einem Mischgebiet angestrebt wird, gewahrt bleiben. Es darf kein deutliches quantitatives oder qualitatives Übergewicht einer der Nutzungen geben.

Der Ausschluss der Wohnnutzung aus dem MI² wird mit der Nähe zum Bolzplatz bzw. der Feuerwehrrübungsbahn begründet. Ein Lärmgutachten⁸ hat gezeigt, dass wohnverträgliche Lärmwerte in dem Bereich des MI² nicht erreicht werden können. Die Größe des MI² macht ca. ¼ der Fläche des gesamten Mischgebietes aus. Da im MI¹ bereits eine Wohnnutzung vorhanden ist, kann ein Übergewicht einer der beiden Hauptnutzungen in dem Mischgebiet ausgeschlossen werden.

Die Anzahl der Vollgeschosse wird dem Bestand entsprechend mit I festgesetzt. Als Anlehnung an die Festsetzungen in dem geplanten allgemeinen Wohngebiet werden maximale Trauf- und Firsthöhen sowie eine offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt. Hierdurch wird der dörfliche Charakter gewahrt. Die Grundflächenzahl und die Baugrenzen werden ebenfalls dem Bestand entsprechend mit 0,4 bzw. 3 m Abstand zur Begrenzung der Straße „Flachsfeld“ festgesetzt. Es wird für die Baugrenze ein Abstand von 3 m von der nördlichen Grenze der Mischgebiete mit der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung: „Kompensation“, festgesetzt. Nach Westen wird im MI¹ mit der Baugrenze ebenfalls ein Abstand von 3 m von der Grenze des MI¹ zur Fläche für den Gemeinbedarf eingehalten. Aufgrund der Bestandsbebauung befindet sich die Baugrenze im Westen des MI² auf der Grenze des Mischgebietes mit der Fläche für den Gemeinbedarf bzw. der Öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung: „Sportplatz“.

5.3 Flächen für den Gemeinbedarf

Nordöstlich der Kreuzung der Straßen „Flachsfeld“ und „Rapsfeld“ ist eine Fläche für den Gemeinbedarf mit folgenden Zweckbestimmungen festgesetzt:

- Sozialen Zwecken dienende Gebäude
- Feuerwehr
- Schießstand

Diese Festsetzung ist einerseits aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und bildet andererseits den Bestand ab. Am Standort befinden sich ein Kindergarten, die freiwillige Feuerwehr Schillerslage sowie ein Schützenheim mit Schießstand.

Auf die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung wird verzichtet, da zum einen der Bereich komplett bebaut ist und sich zum anderen sämtliche Flurstücke innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf im Eigentum der Stadt Burgdorf befinden. Änderungen oder Neubauten in dieser Fläche sind hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll nach § 34 BauGB (Innenbereich) zu beurteilen.

5.4 Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung: „Sportplatz“

Entsprechend der Nutzung als Kleinspielfeld / Bolzplatz und Feuerwehrrübungsbahn ist im Nordwesten des Geltungsbereichs eine Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung: „Sportplatz“ festgesetzt. Die Ausdehnungen des Kleinspielfeldes bzw. des Bolzplatzes und der Feuerwehrrübungsbahn überschneiden sich zum Teil. Dies ist jedoch nicht hinderlich, da eine gleichzeitige Nutzung beider Einrichtungen nicht auftritt.

⁷ Vgl. Joachim Desczyk et.al., Hannover 1998: Dorferneuerung Schillerslage, S. 129.

⁸ TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG: Gutachtliche Stellungnahme zum B-Plan 4-5 „Flachsfeld 2“ im Ortsteil Schillerslage der Stadt Burgdorf, Hannover, 05.12.2008.

5.5 Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung: „Kompensationsfläche“

Am nördlichen Rand des Geltungsbereiches ist ein 12 m⁹ breiter Streifen, welcher sich nach Westen hin verbreitert, als Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung: „Kompensationsfläche“ festgesetzt. Überlagert wird die Festsetzung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

Die Fläche dient zum einen der Vermeidung von Konflikten, zwischen der geplanten Wohnnutzung und der nördlich angrenzenden Pferdeauslaufläche und zum anderen der Abstandswahrung zwischen dem Bolzplatz sowie der Feuerwehrübungsbahn zur Wohnnutzung. Gleichzeitig dient die Fläche als Kompensationsfläche.

Die Fläche ist in die Bereiche **A** und **B** gegliedert.

Ein beauftragtes Schallgutachten¹⁰ hat gezeigt, dass die Fläche **A**, aufgrund der Lärmeinwirkungen des Bolzplatzes und der Feuerwehrübungsbahn nicht für eine Wohnbauentwicklung geeignet ist.

Die Bepflanzung erfolgt für die Fläche **A** gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 5.1 mit Streuobst und / oder Wildobst aus alten Sorten. Es wird angestrebt, dass Schillerslager Bürger für die Pflege und Ernte des Streuobstes Baumpatenschaften übernehmen. Sollten keine bzw. nur wenige Baumpatenschaften übernommen werden, ist beabsichtigt, entsprechend mehr Wildobst zu pflanzen, da dies den Pflegeaufwand für den Gärtnerbauhof reduziert. Zusätzlich zu den Baumpflanzungen ist eine dreireihigen Hecke aus heimischen Laubgehölzen vorgesehen. Die Hecke dient als optische Abgrenzung zum Bolzplatz.



Blick nach Westen entlang des privaten Weges an der Nordgrenze des Geltungsbereiches

In Vorgesprächen zur Bebauungsplanaufstellung mit der Landwirtschaftskammer wies diese daraufhin, dass ein 15 m breiter dicht bepflanzter Grünstreifen zwischen der geplanten Wohnbebauung und der Pferdeauslaufläche erforderlich sei, um potentiell auftretende Staubimmissionen aufzufangen. Die Zielhöhe der Bepflanzung soll deshalb mindestens 3 m betragen. In Verbindung mit einer 3 m breiten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf den Privatgrundstücken, kann diese Vorgabe zur Konfliktvermeidung umgesetzt werden.

Gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 5.2 sind auf der Fläche **B** Gehölzplantungen aus standortgerechten heimischen Laubgehölzen vorzunehmen. Hiermit kann zugleich eine Ortsrandeingrünung vorgenommen werden.¹¹

5.6 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Um optische Beeinträchtigungen für die bereits vorhandene Wohnbebauung östlich und südlich des geplanten allgemeinen Wohngebietes zu vermindern, sind am Ost-, Süd- und Westrand des geplanten allgemeinen Wohngebietes, 3 m breite Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Innerhalb dieser Flächen sind entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 6 standortheimische Gehölze anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Nach Norden bildet der

⁹ Vgl. Joachim Desczyk et.al., Hannover 1998: Dorferneuerung Schillerslage, S. 134.

¹⁰ TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG: Gutachtliche Stellungnahme zum B-Plan 4-5 „Flachsfeld 2“ im Ortsteil Schillerslage der Stadt Burgdorf, Hannover, 05.12.2008.

¹¹ Vgl. Joachim Desczyk et.al., Hannover 1998: Dorferneuerung Schillerslage, S. 81, 129.

3 m breite Pflanzstreifen zusammen mit der 12 m breiten Öffentlichen Grünfläche einen 15 m breiten Abstand zur angrenzenden Pferdeauslaufläche und vermindert so Konflikte. Parallel zur Abstandswahrung dienen die Pflanzstreifen, wenn auch im untergeordneten Umfang, der Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt an Ort und Stelle, nämlich auf den neuen Baugrundstücken. Aus diesem Grund sind die Pflanzstreifen auf allen neuen Baugrundstücken und bestehenden Grundstücken, auf denen neue Baurechte begründet werden, festgesetzt.

5.7 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 7 erfolgt die planungsrechtliche Sicherung einer Maßnahme zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft außerhalb des Geltungsbereichs zur Kompensation von Eingriffen in den Naturhaushalt (Lage der Fläche s. Anlage 3). Auf der ca. 4.600 m² großen ehemals als Acker genutzten Fläche wurden Gräser mit dem Ziel einer extensiven Grünlandlandnutzung eingesät. Im nordwestlichen Bereich wurde eine sog. Blänke, eine flache (bis 0,5 m tiefe) ca. 760 m² große periodisch mit Wasser gefüllte Bodenmulde, angelegt. Entlang der Grenze zur Burgdorfer Aue wurde eine Kopfbaumreihe aus Weiden gesetzt. Die lockere Anpflanzung einer Strauchhecke dient als optische Abschirmung zum östlich angrenzenden Weg.

Die Maßnahme auf der Ausgleichsfläche 3993/006 aus dem Kompensationsflächenpool der Stadt Burgdorf in der Gemarkung Burgdorf, Flur 27, Flurstück 10 ist bereits umgesetzt. Die Ausgleichsmaßnahme wird entsprechend § 9 Abs. 1a BauGB dem allgemeinen Wohngebiet sowie der Verkehrsfläche als Sammelausgleichsmaßnahme zugeordnet.

5.8 Flächen für Aufschüttungen

Aufgrund des nach Norden abfallenden Geländes, der Erforderlichkeit des Anschlusses der Kanalisation an den Kanal unter der Straße „Flachsfeld“ und dem geringen Abstand des Grundwassers von der Geländeoberkante (vgl. Kapitel 7.3) ergibt sich die Notwendigkeit einer Bodenauffüllung (Flächen für Aufschüttungen, § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB) im nördlichen Teil des geplanten allgemeinen Wohngebietes und der Planstraßen A, B und C.

Das zukünftige Gelände wird nach Norden leicht ansteigen. Dementsprechend ist im Süden des geplanten allgemeinen Wohngebietes wenig bis gar kein Bodenauftrag notwendig, im Norden des geplanten allgemeinen Wohngebietes ist entsprechend mehr Bodenauftrag (bis zu 1,10 m) nötig.

Die Auffüllungen sind erforderlich, da zum einen der herzustellende Schmutzwasserkanal unter der Planstraße A ein Gefälle in Richtung der Straße „Flachsfeld“ benötigt und zum anderen zwischen Niederschlagswasserversickerungsanlagen (vgl. 7.3) und dem Grundwasserstand ein Abstand von mindestens 1 m erforderlich ist, um das Grundwasser vor Verunreinigungen zu schützen. Entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 8 sind die Baugrundstücke, die an die Planstraßen A, B und / oder C grenzen, an die Endausbauhöhe der jeweiligen Planstraße anzugleichen, um Vernässungen zu vermeiden. Die Endausbauhöhe der Planstraßen wird zu gegebener Zeit mit der Ausbauplanung festgelegt.

5.9 Verkehrsflächen

Ausgehend von der Straße „Flachsfeld“ ist eine 9,00 m breite Verkehrsfläche (Planstraße A) festgesetzt. Um fahrdynamische Radien anlegen zu können, sind am Schnittpunkt der Planstraße A mit der Straße „Flachsfeld“ Schmiegen mit ca. 5 m Länge festgesetzt. Zwischen den Grundstücken Flachsfeld 3 und 5, beträgt die Breite der Verkehrsfläche lediglich 6,50 m, aufgrund mangelnder Flächenverfügbarkeit. Innerhalb der 9,00 m breiten Verkehrsfläche werden eine Mischverkehrsfläche, die erforderliche Entwässerung der Straße, Flächen für den ruhenden Verkehr und eine straßenbegleitende Bepflanzung umgesetzt. Am Ende der Planstraße A ist innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche die Anlage eines Wendehammers für Fahrzeuge bis 10,00 m Länge (3-achsiges Müllfahrzeug) geplant. Ausgehend von der Planstraße A sind ein 4,00 m breiter Stichweg (Planstraße B) und ein 6,00 m breiter Stichweg (Planstraße C) zur Erschließung des Gebäudes Flachsfeld 13 A

und der geplanten Baugrundstücke auf dem Flurstück 48/4 festgesetzt. Die Planstraßen B und C sind ebenfalls als Verkehrsflächen festgesetzt.
Die genaue Ausbauplanung wird zu gegebener Zeit festgelegt.

Entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 3 wird die Anzahl und Breite der Zufahrten zu den Baugrundstücken reglementiert. Dies erfolgt, um im Hinblick auf die grünplanerische Gestaltung der Straßenseitenräume eine übermäßige Überbauung / Versiegelung zu verhindern.

6 Örtliche Bauvorschriften

Schillerslage ist eine landschaftlich stark eingebundene Ortschaft. Besonders im südwestlichen Teil Schillerslages hat sich, nicht zuletzt durch die Dorferneuerungsmaßnahme, der historische Charme bewahrt. Dies war unter anderem ausschlaggebend für den Titelgewinn „Schönstes Dorf der Region Hannover 2004“. Aus diesen Gründen werden für die Baugebiete Örtliche Bauvorschriften entsprechend § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit §§ 56, 97 und 98 NBauO festgesetzt, um zu erreichen, dass sich die potentiellen neuen Baukörper in die Bestandsbebauung einfügen.

6.1 Dachgestaltung

Zur Einbindung der neuen Bebauung in den Bestand und die Landschaft erfolgen Festsetzungen zu Dachform und -neigung sowie zu Dachfarbe und -material.¹² Insbesondere Dächer sind von Weitem zu sehen und prägen so das Bild einer Ortschaft bereits aus der Ferne (Fernwirkung).

Die festgesetzten Dachformen und -farben orientieren sich am umgebenden Bestand (Satteldächer und Walmdächer in den Farben: rot, braun, orange) und finden sich auch in den Empfehlungen zur Dorferneuerung wieder. Die zulässige Dachneigung orientiert sich ebenfalls am örtlichen Bestand (ca. 40 bis 50° Neigung). Um einen Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnzwecken und Anlagen zur Solarenergienutzung zu ermöglichen, sind Dachneigungen zwischen 25 und 50° zulässig. Von untergeordneten Dachflächen (z.B. Vordächer, Wintergärten, Garagen und Carports) gehen keine Auswirkungen auf das Ortsbild und insbesondere auf die Fernwirkung aus. Deshalb können für diese Dachflächen Abweichungen zugelassen werden.

Aus oben genannten Gründen (Ortsbild, Fernwirkung) sind nur die in der Umgebung des Bebauungsplans vorhandenen Dachfarben als zulässig festgesetzt. Andere Dachfarben wie z.B. blaue oder gelbe Dächer würden die harmonische Dachlandschaft Schillerslages stören. Die RAL Nummern 8019 Graubraun und 8022 Schwarzbraun sind nicht zulässig, da sich diese Farben nicht in die vorhandene Dachlandschaft einfügen.

Es sind aus Gründen der Fernwirkung, des Ortsbildes (Dachlandschaft) und zur Verhinderung optischer Beeinträchtigungen durch Spiegelungen und / oder Lichtreflexionen bestimmte Arten von Dachmaterialien ausgeschlossen. Abweichungen (außer in Bezug auf glasiertes oder edelengobiertes Material) gelten wiederum für untergeordnete Dachflächen, da von diesen keine Fernwirkung und Störung der Dachlandschaft ausgehen.

6.2 Einfriedungen

Da Einfriedungen den Straßenraum und damit das Ortsbild maßgeblich mitprägen, werden in den Baugebieten grundsätzlich nur dorf- und ortstypische Einfriedungen¹³ aus Hecken und / oder Holz- bzw. Maschendrahtzäunen¹⁴ zugelassen. Hierdurch soll ein durchgrüntes, offenes Erscheinungsbild des Baugebiets erreicht werden. Die Höhenfestsetzung der Einfriedungen entspricht dem ohnehin gemäß NBauO zulässigen.

¹² Vgl. Joachim Desczyk et.al., Hannover 1998: Dorferneuerung Schillerslage, S. 48, 152.

¹³ Vgl. a.a.O., S. 81, 133 f, 157.

¹⁴ Maschendrahtzäune sind nur in Verbindung mit Hecken zugelassen.

Entlang öffentlicher Verkehrsflächen wird aus oben genannten Gründen, die Höhe der Einfriedungen auf 1,50 m beschränkt. Dadurch wird ein gewisser Schutz der Privatsphäre in den Vorgartenbereichen ermöglicht. Allerdings gilt diese Höhe nur für Einfriedungen durch Bepflanzungen und „sichtdurchlässige“ Ausführungen von Holzzäunen (Staketenzaun). Die übrigen zulässigen Einfriedungsarten müssen eine geringere Höhe einhalten, da sie ansonsten den Straßenraum zu dominant bestimmen könnten.

Bei Doppelhäusern ist zur Herstellung einer gewissen Intimsphäre in den Außenwohnbereichen die Anlage von Terrassentrennwänden in einem anderen Material (Mauern) und größerer Höhe (2,10 m) zulässig.

7 Auswirkungen des Bebauungsplans

7.1 Naturschutzrechtliche / -fachliche Belange

Entsprechend Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist beim Bau eines Städtebauprojektes für sonstige bauliche Anlagen¹⁵, für das im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 des BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt wird, mit einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der BauNVO oder einer festgesetzten Grundfläche von insgesamt 20.000 m² bis weniger als 100.000 m² eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles gemäß § 3 c Satz 1 des UVPG durchzuführen.

Durch die Festsetzung der Grundflächenzahlen in dem allgemeinen Wohngebiet und den Mischgebieten ist mit einer maximalen zulässigen Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO von ca. 5.400 m² zu rechnen. Entsprechend der Anlage 1 des UVPG ist somit keine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles oder gar eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen. Unabhängig davon, ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Der darauf aufbauende Umweltbericht entsprechend § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB ist in Teil 2 dieser Begründung wiedergegeben.

Die im Rahmen der Bauleitplanung vorzunehmende Flora Fauna Habitat (FFH) Vorprüfung soll nach Runderlass des Umweltministeriums vom 18.05.2001 im Benehmen mit der Naturschutzbehörde erfolgen.

Das Gebiet der Stadt Burgdorf wird im südwestlichen Bereich von einem kleinen Teil des Natura 2000 Gebietes 328 „Altwarmbüchener Moor“ berührt. Bedeutung hat dieses Natura 2000 Gebiet aufgrund verschiedener Sumpf, Moor, Stillgewässer und Wald Lebensraumtypen. Es umfasst insgesamt ca. 1.219 ha.

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegt von diesem Natura 2000 Gebiet ca. 5 km entfernt. Es ist daher davon auszugehen, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen erfolgen.

Bei den weiteren Burgdorf nächstliegenden Natura 2000 Gebieten handelt es sich um:

Natura 2000 Gebiet Kennziffer, Name	Lage	Entfernung zum Stadtzentrum
98, Brand	südlich von Nienhagen, Landkreis Celle	ca. 9 km nordöstlich
97, Trunnenmoor	nordwestlich von Wettmar	ca. 11 km nordwestlich
109, Hahnenkamp	südöstlich von Lehrte	ca. 12 km südlich
303, Fuhse-Auwald bei Uetze	nordwestlich von Uetze	ca. 9 km nordöstlich
346, Hämeler Wald	westlich von Hämelerwald / Sievershausen	ca. 7 km südöstlich

¹⁵ Wohngebiete werden in den Aufzählungen der baulichen Anlagen in Anlage 1 zum UVPG nicht genannt und fallen damit unter sonstige bauliche Anlagen.

Nach Auskunft der Unteren und auch der Oberen Naturschutzbehörde (November 2001) ist bei den aufgeführten Entfernungen eine Beeinträchtigung durch Baulandausweisung von vornherein ausgeschlossen. Die Durchführung einer FFH-Verträglichkeitsprüfung ist daher nicht erforderlich.

Über das Vorhandensein besonders geschützter Arten (Artenschutz) liegen der Stadt Burgdorf nach derzeitigem Kenntnisstand keine Anzeichen vor.

7.2 Bodenschutz und Archäologie

Altlasten und Bodenverhältnisse:

Über das Vorhandensein von Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 4-05 ist der Stadt Burgdorf nichts bekannt. Sollten sich bei den vorhabenbezogenen Arbeiten später dennoch Anzeichen auf Abfallablagerungen, Boden - oder Grundwasserkontamination ergeben, so ist die zuständige untere Wasser - bzw. Abfallbehörde umgehend zu unterrichten. Die Arbeiten sind ggf. zu unterbrechen. Für einen Großteil des Geltungsbereiches liegt eine Stellungnahme der Bezirksregierung Hannover Abteilung Kampfmittelbeseitigung aus dem Jahre 2003 vor. Hiernach sind keine Bombardierungen des abgefragten Bereichs aus den Luftbildern erkennbar.

Nach Norden fällt das Gelände im Geltungsbereich um 1 m ab. Entsprechend eines in Auftrag gegebenen Bodengutachtens¹⁶ aus dem Jahr 2005 ergeben sich zeitweise Grundwasserstände von bis zu 0,8 m unter Geländeoberfläche. Deshalb ist das Gelände im Norden um bis zu 1,10 m aufzufüllen. Die Baugrundstücke, die an die Planstraßen A, B und / oder C grenzen, sind an die Endausbauhöhe der jeweiligen Planstraße anzugleichen, um eine Vernässung zu vermeiden. (vgl. Kapitel 5.8)

Bodenfunde:

Gemäß Auszug aus dem adab-web¹⁷ wurden im Geltungsbereich keine Bodenfunde gemacht.

7.3 Wasserwirtschaftliche Belange / Energieversorgung

Schutzgebiete:

Der Geltungsbereich befindet sich nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes.

Wasserversorgung / Löschwasser / Energieversorgung / Abwasserbeseitigung:

Die Wasserversorgung kann durch den Wasserversorgungsverband Nordhannover bereitgestellt werden.

Die erforderliche Menge an Löschwasser kann aus dem örtlichen Trinkwassernetz bereitgestellt werden.

Ausgehend von der Straße „Flachsfeld“ wird eine neue Frischwasserleitung unter der Planstraße A angelegt.

Die Energieversorgung wird durch die Stadtwerke Burgdorf GmbH hergestellt. Unter der Planstraße A werden neue Stromleitungen verlegt.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt ebenfalls durch die Stadtwerke Burgdorf GmbH. Hierzu wird ein neuer Kanal unter der Planstraße A angelegt. Der neue Kanal soll an den Kanal unter der Straße „Flachsfeld“ angeschlossen werden. Unter anderem aus diesem Grund ist eine Auffüllung des nördlichen Bereiches des geplanten allgemeinen Wohngebietes notwendig, da der Kanal ein Gefälle zur Straße „Flachsfeld“ benötigt. (vgl. Kapitel 5.8).

Ein Regenwasserkanal wird nicht hergestellt. Das Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern. Das Bodengutachten zeigt, dass die oberflächennahen Sand-

¹⁶ Dipl.-Ing. Jens Hornbuch, Ingenieurbüro für Geotechnik, Burgwedel, 2005: Baugrunduntersuchung und tiefbautechnische Beurteilung des Baugrunds für die Erschließung des Baugebiets „Flachsfeld 2“ in 31303 Burgdorf-Schillerslage, Seite 5.

¹⁷ Fachinformationssystem der Niedersächsischen Denkmalpflege.

schichten sehr gut wasserleitfähig sind. Im nördlichen Teil des Geltungsbereichs ist allerdings mit erschwerten Versickerungsbedingungen aufgrund des niedrigen Abstandes zwischen Geländeoberkante und dem Grundwasserstand zu rechnen¹⁸ (vgl. Kapitel 7.2). Durch die Auffüllung des Geländes um bis zu ca. 1,10 m ergeben sich aber größere Abstände zwischen dem Grundwasserstand und der Geländeoberkante. Zudem ist neben einer Versickerung in Schächten auch eine Flächenversickerung möglich.

Das auf den Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser wird im Seitenraum der Planstraße A versickert.

Für die bereits bebauten Grundstücke ist die Versorgung mit Wasser, Löschwasser, Energie und die Abwasserbeseitigung vorhanden.

7.4 Verkehrliche Belange / Abfallentsorgung

Verkehrerschließung:

Das allgemeine Wohngebiet wird über eine neue Straße, Planstraße A, die von der Straße „Flachsfeld“ ausgeht, erschlossen. Die Straße „Flachsfeld“ ist über die Straßen „Heutrift“ und „Rapsfeld“ an die „Sprengelstraße“ angebunden. Die Sprengelstraße kreuzt südlich von Schillerslage die B 188 und östlich von Schillerslage die B 3.

An der „Sprengelstraße“ befindet sich in ca. 300 m Entfernung zum Neubaugebiet (Südkante) eine Bushaltestelle. Von hier aus verkehrt stündlich eine Buslinie in Richtung Burgdorf (Bahnhof, Fahrzeit ca. 9 Minuten) und Richtung Großburgwedel (Von-Altenstraße (Stadtzentrum), Fahrzeit ca. 22 Minuten). Vom Burgdorfer Bahnhof bestehen Anschlüsse an den schienengebundenen ÖPNV in Richtung Hannover und Celle sowie an weitere Buslinien. In Großburgwedel bestehen Anschlüsse an weitere Buslinien.

Abfallentsorgung:

Die Abfallentsorgung wird durch den Zweckverband Abfallwirtschaft der Region Hannover sichergestellt. Am Ende der Planstraße A ist ein Wendehammer für Fahrzeuge bis 10,00 m Länge (3-achsiges Müllfahrzeug) geplant. Die Anwohner der Planstraßen B und C müssen ihre Müllbehälter am Abfuhrtag an die Planstraße A transportieren, da die Müllfahrzeuge die Planstraßen B und C nicht befahren können.

7.5 Immissionsschutz

Auf die geplante Wohnbebauung wirken unterschiedliche Immissionen ein. Im Vorgriff der Erarbeitung des Bebauungsplans wurde deshalb ein schalltechnisches Gutachten beim TÜV Nord in Auftrag gegeben. Mit Datum vom 05.12.2008 hat der TÜV Nord die „Gutachtliche Stellungnahme zum B-Plan 4-5 „Flachsfeld 2“ im Ortsteil Schillerslage der Stadt Burgdorf“ vorgelegt (siehe Anlage 1¹⁹).

Lärmquellen stellen zum einen das Kleinspielfeld durch die Nutzung als Bolzplatz bzw. als Feuerwehrübungsbahn dar und zum anderen ein landwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetrieb (Flachsfeld 13), sowie eine Reitanlage nördlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 4-05.

¹⁸ Dipl.-Ing. Jens Hornbuch, Ingenieurbüro für Geotechnik, Burgwedel, 2005: Baugrunduntersuchung und tiefbautechnische Beurteilung des Baugrunds für die Erschließung des Baugebiets „Flachsfeld 2“ in 31303 Burgdorf-Schillerslage, Seite 9.

¹⁹ Anlage 1 kann bei der Stadtplanungsabteilung eingesehen werden.



Blick nach Südosten auf den Ballfangzaun und eine Scheune des landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetriebes

Die B 3 verläuft in ca. 500 m Entfernung in nordwestlicher Richtung des Geltungsbereiches. Aufgrund dieser Entfernung ist nicht mit Lärmeinwirkungen auf die geplante Wohnbebauung zu rechnen. Die Windkraftanlagen nördlich von Schillerslage sind noch weiter von dem geplanten Baugebiet entfernt als die B 3. Lärmeinwirkungen sind deshalb nicht zu erwarten. Weitere auf die geplante Wohnnutzung bzw. den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4-05 einwirkende Lärmquellen sind der Stadt Burgdorf nicht bekannt.

Der Gutachter des TÜV Nord hat die bestehenden Lärmquellen anhand Angaben der Betreiber und Ortsbegehungen analysiert

In die Berechnungen wurden folgende Parameter eingestellt:

Feuerwehrübungsbahn

Menschliche Stimmen (Kommandos, Rufe); Betrieb eines Pumpenaggregats; Bewegen von Feuerwehrfahrzeugen.

Bolzplatz

Nutzung als Fußballkleinspielfeld inkl. Geräusche eines Ballfangzaunes auf der Ostseite des Platzes (vgl. vorstehendes Foto).

Landwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetrieb

Keine Tierhaltung; Aus- und Einfahrten landwirtschaftlicher Fahrzeuge (Traktor, Unimog); Bewegungen eines Gabelstaplers; Holzsägearbeiten.

Reitanlage

Auslauf der Pferde von Oktober bis März; Anlieferung von Strohballen; Verladen von Pferden auf Anhänger; Reitturnier einmal im Jahr mit Zeltveranstaltung und Nutzung von Lautsprecheranlagen.

7.5.1 Technische Regelwerke

Da eine Wohnbebauung an bestehende Lärmquellen heranrücken soll, sind die Immissionsrichtwerte der 6. Allgemeinen Verwaltungsvorschrift vom 26.08.1998 zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) anzuwenden. Jedoch entfalten die in dieser Vorschrift genannten Werte für die Bauleitplanung keine verbindliche Wirkung und sind deshalb nur als Orientierungswerte zu betrachten. Neben der TA Lärm gibt es für die Bauleitplanung ein weiteres Regelwerk, welches hilfsweise zu Rate gezogen werden kann, um Immissionskonflikte zu betrachten. Es handelt sich dabei um die DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau). Die in der DIN 18005 genannten Werte stellen ebenfalls für die Bauleitplanung nur Orientierungswerte dar. Die nachfolgende Tabelle verdeutlicht die Orientierungswerte der TA Lärm und der DIN 18005. Die angegebenen Werte sollen in den genannten Gebieten nicht überschritten werden.

Regelwerk	Allgemeine Wohngebiete (WA)		Mischgebiete (MI)	
	tags (06:00-22:00 Uhr)	nachts (22:00 – 06:00 Uhr)	tags (06:00-22:00 Uhr)	nachts (22:00 – 06:00 Uhr)
TA Lärm	55 dB(A)	40 dB(A)	60 dB(A)	45 dB(A)
DIN 18005	55 dB(A)	45 / 40 dB(A)	60 dB(A)	50/45 dB(A)

Bei zwei angegebenen Nachtwerten soll der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben gelten. Der höhere Wert gilt für Verkehrslärm.

Die Orientierungswerte der TA Lärm dürfen an maximal 10 Tagen bzw. Nächten im Jahr durch sogenannte seltene Ereignisse überschritten werden. Tagsüber gilt dann ein maximaler Immissionsrichtwert von 70 dB(A) und nachts von 55 dB(A). Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen den Wert von seltenen Ereignissen um nicht mehr als 20 dB(A), also 90 dB(A) nicht überschreiten.

7.5.2 Ergebnis der schalltechnischen Beurteilung

Die auftretenden Geräusche von der Feuerwehrübungsbahn und von dem Bolzplatz liegen aufgrund des Abstandes zur geplanten Wohnbebauung unterhalb der o.g. Orientierungswerte. Dabei ist der Ballfangzaun auf der Ostseite des Bolzplatzes auf die Einstellung lärmarm einzustellen. Eine parallele Nutzung als Feuerwehrübungsbahn und Bolzplatz ist nicht möglich.

Die Reitanlage verursacht im normalen Betrieb keine Geräuschimmissionen, die sich negativ auf die geplante Wohnbebauung auswirken. Die oben genannten Orientierungswerte werden eingehalten. Für die im Rahmen des Reitturniers auf dem Reiterhof stattfindende Zeltveranstaltung werden die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete ebenfalls eingehalten. Hierbei ist in Absprache mit dem Veranstalter berücksichtigt worden, dass die Lautsprecher so ausgerichtet werden, dass sie von der Wohnbebauung weg, nach Norden strahlen. Zugleich wird der mittlere Innenpegel und der Anteil der Bässe unterhalb 100 Hz begrenzt.

Problematisch stellt sich die Nutzung des landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetriebs in den frühen Morgenstunden dar. Hierdurch kommt es zu einer Überschreitung der Orientierungswerte in dem geplanten allgemeinen Wohngebiet. Mit dem Grundstückseigentümer wurde deshalb ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, in dem sich der Grundstückseigentümer verpflichtet, dass er die intensive landwirtschaftliche Nutzung seiner Hofstelle mit Wohnruhe störenden (Verlade-) Vorgängen in der Nachtzeit (22:00 bis 06:00 Uhr) aufgeben wird und nicht wieder aufnehmen wird.

Durch den Verzicht der Nutzung landwirtschaftlicher Fahrzeuge in den Nachtstunden können die o.g. Orientierungswerte für das geplante allgemeine Wohngebiet eingehalten werden.

Der Gutachter wurde zusätzlich beauftragt zu ermitteln, wie sich die Lärmquellen verteilen würden, wenn die östliche Scheune des landwirtschaftlichen Betriebs abgerissen würde.

Der Gutachter führt insgesamt aus:

„Die vom [landwirtschaftlichen] Betrieb [...] und der gleichzeitigen Nutzung des Bolzplatz oder einer Feuerwehr-Übung im Plangebiet hervorgerufenen Beurteilungspegel unterschreiten den Immissionsrichtwert von 55 dB(A) für WA-Gebiete praktisch im gesamten Gebiet. In einem Streifen parallel zum Hof, wird dieser Richtwert überschritten, der Richtwert für Mischgebiete von 60 dB(A) unterschritten. Nach Abriss des östlich auf dem Hof gelegenen Gebäudes kann, bei der gleichzeitigen Nutzung des Bolzplatzes, in einem kleinen Bereich westlich vor dem Haus Nr. 13 ein Beurteilungspegel von etwas über 55 dB(A) hervorgerufen werden.“

Die tagsüber hervorgerufenen Geräuschspitzen unterschreiten den zulässigen Wert von tags $55 + 30 = 85$ dB(A). Die Geräuschspitzen vom Ballfangzaun werden nach Durchführung der möglichen Maßnahme deutlich verringert, es sollte dann nur noch der Aufprall des Balls zu hören sein.

Bei einer Nutzung der nördlichen Wiesen im Rahmen einer Veranstaltung (Reitturnier einmal innerhalb eines Jahres) wird der für seltene Ereignisse für die Tageszeit geltende

Immissionsrichtwert von 70 dB(A) am Nordrand des geplanten Wohngebietes mit einem Beurteilungspegel von 65 dB(A) unterschritten. Die Geräuschsituation bei einer möglichen Zeltveranstaltung (östlich vom Turnierplatz) wird in Anhang 7²⁰ dargestellt. Bei Einhaltung des Immissionsrichtwertes von 55 dB(A) für seltene Ereignisse nachts ergeben sich am Nordostrand des Plangebiets ca. 2 dB(A) geringere Beurteilungspegel. Mit den in die Berechnung eingestellten Erfahrungs- und Literaturwerten ergibt sich rechnerisch im Plangebiet ein Beurteilungspegel für die Nachtzeit von ca. 53 dB(A). Der für die Nachtzeit infrage kommende Immissionsrichtwert von 55 dB(A) wird unterschritten.²¹

Aufgrund zuvor genannter Aspekte und des abgeschlossenen städtebaulichen Vertrages sind textliche Festsetzungen zu Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärmschutz) nicht erforderlich.

7.6 Soziale Belange

Bis zum 1.1.2009 schrieb das Niedersächsische Gesetz über Spielplätze (NSpPG) vor, dass Spielplätze für Kleinkinder und Kinder in einer maximalen bestimmten Entfernung (400 m) und einer bestimmten Größe (Prozentsatz, bezogen auf die Geschossflächenzahl) herzustellen und zu unterhalten sind. Das NSpPG wurde mit Wirkung zum 1.1.2009 außer Kraft gesetzt.

Die Stadt Burgdorf verfolgt jedoch weiterhin das Ziel einer engen Zuordnung von Spielplätzen zu Wohngebieten. Im Neubaugebiet „Flachsfeld 2“ wird aufgrund der Lage zum vorhandenen Bolzplatz allerdings kein neuer Spielplatz angelegt. Die Entfernung von der Nordkante des Neubaugebiets bis zur südwestlichen Ecke des Bolzplatzes beträgt ca. 400 m und kann gefahrlos auf verkehrsarmen Straßen zurückgelegt werden. Auf dem ca. 4.000 m² großen vorhandenen Bolzplatz kann das Bedürfnis von Kindern nach Spielen und Bewegung befriedigt werden. Zusätzlich kann vom Neubaugebiet in ca. 300 m Entfernung die Feldmark erreicht werden. Auch die freie Landschaft stellt für Kinder ein Erlebnis- und Spielraum dar.

Für Kleinkinder wird davon ausgegangen, dass diese auf den privaten Grundstücken ihrem Spiel- und Bewegungsdrang nachgehen.

Für die bereits bebauten Grundstücke (Flachsfeld 3, 5, 9, 11, 13 und 13 A) die bisher hinsichtlich einer Bebauung nach § 34 BauGB zu beurteilen sind, entstehen keine negativen Auswirkungen durch die Festsetzungen des Bebauungsplans. Die festgesetzte GRZ spiegelt die festgesetzten Werte der GRZ der Umgebung wieder. Bei einer Beurteilung nach § 34 BauGB müsste jedoch die tatsächliche / realisierte GRZ in der Umgebung zugrunde gelegt werden. Diese ist jedoch niedriger als die festgesetzte GRZ im Bebauungsplan Nr. 4-05. Hinsichtlich der Anzahl der Vollgeschosse und der örtlichen Bauvorschriften verhält es sich gleichermaßen. Bei einer Beurteilung nach § 34 BauGB müsste auf die Umgebungsbebauung Rücksicht genommen werden bzw. neue Baukörper müssten sich in die vorhandene Bebauung einfügen. Genau dies soll jedoch mit der Festsetzung der Vollgeschosse und den örtlichen Bauvorschriften erreicht werden. Es werden die in der Umgebung bereits vorhandenen Dacharten und -farben sowie die in der Umgebung vorherrschende Eingeschossigkeit festgesetzt.

²⁰ Anhang 7 gehört zur Anlage 1 dieser Begründung (Gutachtliche Stellungnahme des TÜV Nord). Anlage 1 kann in der Stadtplanungsabteilung eingesehen werden.

²¹ TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG: Gutachtliche Stellungnahme zum B-Plan 4-5 „Flachsfeld 2“ im Ortsteil Schillerslage der Stadt Burgdorf, Hannover, 05.12.2008, Seite 8.

7.7 Ortsbild und nachbarliche Belange

Das Ortsbild wird durch die Festsetzung von Örtlichen Bauvorschriften nicht wesentlich verändert.

So werden unter anderem die Dachfarben und -formen reglementiert, damit sich das Neubaugebiet in die vorhandene dörfliche Struktur eingliedert. Die Festsetzung von First- und Traufhöhen sowie die Anzahl der Vollgeschosse dient ebenfalls der Anpassung an das dörfliche Ortsbild der Umgebung.²²

Die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung: „Kompensationsfläche“ am Nordrand des geplanten Baugebietes bietet die Möglichkeit, das Neubaugebiet landschaftlich einzubinden.²³

Angrenzende Wohnnutzungen werden nicht nur durch die Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse sowie First- und Traufhöhen vor negativen optischen Beeinträchtigungen geschützt, sondern auch durch die Festsetzung von ca. 3 m breiten Pflanzstreifen an den Grenzen der neuen geplanten Baugrundstücke mit der bisherigen Bebauung.

Der zu erwartende Pkw-Verkehr, der durch die ca. 13 neuen Baugrundstücke entstehen wird, führt nicht zu einer erheblichen Lärm- und Verkehrszunahme und damit nicht zu negativen Auswirkungen für die ortsansässige Bevölkerung. Die hieraus resultierenden Lärmbelastungen sind wohngebietsverträglich.

8 Durchführung der Planung

8.1 Zusammenfassung der wesentlichen Auswirkungen

Die Zusammenfassung der wesentlichen Auswirkungen zeigt, dass öffentliche und private Belange angemessen miteinander und gegeneinander abgewogen wurden:

- Naturschutzfachliche Belange: Es wird nur eine, für den Naturschutz vergleichsweise geringwertige, Fläche bebaut. Am Nordrand der neuen Bebauung und als Abgrenzung zum Bolzplatz sind Kompensationsflächen vorgesehen. Zudem schützt die festgesetzte GRZ in Verbindung mit den Bestimmungen des § 14 NBauO vor einer übermäßigen Versiegelung des Bodens. Mit der Bebauung wird ein bereits von drei Seiten umbauter Bereich für eine bauliche Nutzung planungsrechtlich gesichert. Es wird dabei zwar in den Außenbereich eingegriffen, jedoch wird hier kein neuer Siedlungsrand ausgebildet und der Ort wird sich durch das Neubaugebiet nicht weiter in die Landschaft erstrecken. Im Vergleich²⁴ mit anderen Flächen (z.B. „nördlich Bergfeld“) wird hier also weniger in die Natur eingegriffen. Die Standortwahl trägt somit bereits zum Naturschutz bei.
- Belange des Bodenschutzes: Aufgrund des geringen Abstandes des Grundwasserstandes zur Geländeoberkante und der Notwendigkeit für den Abwasserkanal ein Gefälle in Richtung der Straße „Flachsfeld“ herstellen zu müssen, ist im nördlichen Bereich des geplanten allgemeinen Wohngebietes ein Bodenauftrag erforderlich. Da gleichzeitig sämtliches anfallendes Niederschlagswasser versickert werden muss und eine niedrige Grundflächenzahl festgesetzt wird, können die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden verringert werden.
- Wasserwirtschaftliche Belange: Sämtliches anfallendes Oberflächenwasser im Geltungsbereich ist dezentral zu versickern. Die durch die Versiegelung zu erwartende Verringerung der Grundwasserneubildungsrate kann dadurch erheblich reduziert werden.

²² Vgl. Joachim Desczyk et.al., Hannover 1998: Dorferneuerung Schillerslage, S. 81, 134, 152.

²³ Vgl. a.a.O., S. 81.

²⁴ Vgl. 39. Änderung des Flächennutzungsplans.

- Soziale Belange: Durch die Nähe zu Bolzplatz, Kindergarten und der freien Landschaft bietet sich das kleine Neubaugebiet ideal für Familien mit Kindern an. Einkaufsmöglichkeiten und Arbeitsplätze befinden sich in ca. 1 km Entfernung am Nordwestrand der Kernstadt. Der Burgdorfer Bahnhof befindet sich in ca. 2,5 km Entfernung und kann ebenso wie Einkaufsmöglichkeiten und Arbeitsplätze mit einer stündlich verkehrenden Buslinie erreicht werden. Wohngebietsverträgliche Lärmimmissionen können durch die Festsetzung einer Grünfläche, die zugleich als Abstandsfläche und Kompensationsfläche dient, und die Regelung über einen städtebaulichen Vertrag erreicht werden.
- Nachbarliche Belange: Um optische Beeinträchtigungen für die an den Geltungsbereich angrenzende Wohnbebauung zu mindern, werden an der Ost-, Süd- und Westseite des Neubaugebietes ca. 3 m breite Pflanzstreifen festgesetzt. Es ist nicht mit einem erheblichen Mehraufkommen an Kfz-Fahrten und damit einhergehenden Lärmimmissionen zu rechnen.
- Ortsbild: Das Ortsbild wird durch die Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften und die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche am Nordrand nicht wesentlich verändert.

8.2 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Die Stadt Burgdorf hat sich vertraglich das künftige Eigentum an den Flurstücken 47/10, 47/12 und 47/14 zur Schaffung von Wohnbauland und einer Kompensationsfläche gesichert. Ebenfalls hat sich die Stadt Burgdorf vertraglich das künftige Eigentum von Teilen der Flurstücke 48/2 und 48/4 zur Schaffung einer Kompensationsfläche gesichert. Sämtliche anderen Flurstücke bleiben im Eigentum der derzeitigen Besitzer.

Da für den geplanten Schmutzwasserkanal unter der Planstraße A ein Gefälle in Richtung der Straße „Flachsfeld“ erforderlich ist, ist ein Bodenauftrag von bis zu ca. 1,10 m erforderlich (vgl. Kapitel 7.3 und textliche Festsetzung Nr. 8.0).

8.3 Flächenbilanz

Größe des Geltungsbereichs:	ca. 3,0 ha	29.725 m ²	100 %
Allgemeines Wohngebiet:		12.829 m ²	
- davon Pflanzstreifen:		1.474 m ²	
Mischgebiete:		3.810 m ²	
<u>Flächen für den Gemeinbedarf:</u>		<u>4.659 m²</u>	<u>72 %</u>
Öffentliche Grünflächen:		6.681 m ²	
- davon Sportplatz:		4.060 m ²	
- davon Kompensationsflächen:		<u>2.621 m²</u>	<u>22 %</u>
Verkehrsflächen:		1.746 m ²	6 %

Teil 2 Umweltbericht

9 Beschreibung des Planvorhabens

9.1 Angaben zum Standort

Der Geltungsbereich liegt am Nordrand der Ortschaft Schillerslage, ca. 2 km nordwestlich des Stadtzentrums der Kernstadt Burgdorf. Der Geltungsbereich weist eine Größe von ca. 3 ha auf. Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich einige Wohngebäude, ein landwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetrieb, ein Kindergarten, ein Feuerwehrhaus, ein Schießstand und ein Bolzplatz. Südlich und östlich des Geltungsbereiches befinden sich Wohngebiete. Nördlich und östlich grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

9.2 Art des Vorhabens

Aufgrund anhaltender Nachfrage nach Bauland in Schillerslage soll am nördlichen Ortsrand, nördlich der Straße „Flachsfeld“, ein kleines Neubaugebiet realisiert werden. Es können entlang einer Stichstraße ca. 13 neue Baugrundstücke realisiert werden. Zur Ortsbildabrundung wird eine Eingrünung nach Norden vorgesehen. Die bereits bebauten Bereiche nördlich der Straße „Flachsfeld“ sowie der Bolzplatz an der Straße „Rapsfeld“, werden in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen.

9.3 Festsetzungen

Nordöstlich der Straßenkreuzung „Flachsfeld / Rapsfeld“ wird eine Fläche für Gemeinbedarf mit verschiedenen Zweckenbestimmungen, entsprechend der vorhandenen Nutzungen festgesetzt. Nördlich dieser Fläche ist beabsichtigt, eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung: „Sportplatz“ festzusetzen. Entlang der Straße „Flachsfeld“ soll die bestehende Bebauung zum einen als Mischgebiete (aufgrund eines landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetriebs) und zum anderen als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Es werden nur geringe Grundflächenzahlen von 0,4 in den Mischgebieten und 0,3 im allgemeinen Wohngebiet festgesetzt. In sämtlichen Baugebieten wird nur ein Vollgeschoss festgesetzt. Es werden örtliche Bauvorschriften zu Dachfarben, -materialien und -neigungen festgesetzt. Nach Norden zur freien Landschaft hin ist geplant, eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung: „Kompensationsfläche“ festzusetzen. Zwischen den Grundstücken Flachsfeld 3 und 5 soll eine Stichstraße nach Norden abzweigen, die als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt werden soll. Entlang der Verkehrsfläche sind die neuen Baugrundstücke vorgesehen. Auf den neuen Bauflächen werden, in Abgrenzung zu der bereits vorhandenen Bebauung, nach Osten, Süden und Westen Pflanzstreifen vorgesehen. Im nördlichen Bereich des geplanten allgemeinen Wohngebietes ist ein Bodenauftrag von bis zu ca. 1,10 m erforderlich.

9.4 In Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes

Für die beabsichtigte Planung sind insbesondere folgende übergeordnete Ziele des Umweltschutzes maßgeblich:

- § 1 BNatSchG: Sicherung der biologischen Vielfalt, der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, der Eigenart und Schönheit und des Erholungswerts von Natur und Landschaft;
- § 1a BauGB: Schonender Umgang mit Grund und Boden, Verringerung der Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen durch vorrangige Innenentwicklung, Umwidmungssperrklausel, Ausgleich von Eingriffen.

Für das konkrete Planvorhaben gelten folgende Ziele des Umweltschutzes:

- Landschaftsrahmenplan Landkreis Hannover (1990): Für den Geltungsbereich 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.
- Landschaftsplan der Stadt Burgdorf (1994): Im Landschaftsplan ist das geplante allgemeine Wohngebiet als zukünftiges Bauland dargestellt. Die bestehende Bebauung ist ebenfalls als Bestand dargestellt. Ziele, mit Ausnahme der Erhaltung des Bolzplatzes als öffentliche Grünfläche, werden für den Geltungsbereich nicht formuliert. Für den Bereich unmittelbar nördlich des Geltungsbereiches 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 die Eingrünung des Ortsrandes mit standorttypischen Gehölzen definiert.

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegt von Natura 2000 Gebieten weit genug entfernt, um diese beeinträchtigen zu können (vgl. Kapitel 7.1).

10 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Es werden im Folgenden vorwiegend diejenigen Flächen bewertet, für die neue Baurechte geschaffen werden. Für bereits bebaute Flächen wird davon ausgegangen, dass keine Eingriffe vorgenommen werden. Die folgenden Kapitel beziehen sich also schwerpunktmäßig auf das geplante allgemeine Wohngebiet (mit Ausnahme der Bestandsgebäude und den dazugehörigen Grundstücken), die Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung: „Kompensationsfläche“ und die rückwärtigen Bereiche der Grundstücke Flachsfeld 9 und 11.

Nachfolgend werden die einzelnen Schutzgüter beschrieben und bewertet.

10.1 Untersuchungsrelevante Schutzgüter und ihre Funktion

Schutzgut Mensch

Als Erholungsflächen für die Bewohner Schillerslages eignen sich die Flächen des geplanten Neubaugebietes nur bedingt, da sie zum Großteil eingezäunt sind. Die rückwärtigen Bereiche der Grundstücke Flachsfeld 9 und 11 sind als Hausgärten genutzt und somit für die Allgemeinheit ebenfalls nicht betretbar. Wander- oder Radwege verlaufen nur am Rande des Geltungsbereiches (z.B. auf der Straße „Rapsfeld“) und nicht durch diesen hindurch.

Westlich des geplanten Wohngebietes befindet sich ein landwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetrieb mit zum Teil lärmintensiven Tätigkeiten. Nördlich angrenzend an das geplante Wohngebiet besteht eine sandige Pferdeauslaufläche. Hierdurch kann es zu Staubimmissionen im nördlichen Bereich des neuen Baugebietes kommen.

Für das Schutzgut Mensch haben die Flächen, auf denen das neue Wohngebiet geplant wird, aus zuvor genannten Gründen 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, vgl. folgende Bestandskarte der Biotoptypen. 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. Die Wertfaktoren der in dem geplanten Baugebiet vorhandenen Biototypen und ihr Flächenanteil sind in der folgenden Tabelle A: Bestandsübersicht wiedergegeben. Die genaue Lage der einzelnen Biotoptypen ist der folgenden Abbildung: Biototypen Bestand zu entnehmen.

Der Bereich auf dem das allgemeine Wohngebiet festgesetzt werden soll, besteht aus Intensivgrünland (GIT) mit der Wertigkeit 2, Trittrassen (GRT) mit der Wertigkeit 1 und landwirtschaftlicher Lagerfläche (EL) mit der Wertigkeit 1. Die Fläche, auf der die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung: „Kompensationsfläche“ festgesetzt werden soll, besteht aus Intensivgrünland (GIT) mit der Wertigkeit 2 und landwirtschaftlicher Lagerfläche (EL) mit der Wertigkeit 1. Die rückwärtigen Bereiche der Grundstücke Flachsfeld 9 und 11 bestehen aus Hausgärten (PHZ) mit der Wertigkeit 1.

Für die Tierwelt weisen die Flächen keine hohe Bedeutung auf. Lediglich das Grünland und der Trittrassen stellen einen gewissen Lebensraum für die Tierwelt dar. Das Intensivgrünland wird seit einigen Jahren als Pferdeweide genutzt.

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

Insgesamt weisen die Schutzgüter Pflanzen / Tiere nur eine geringe Bedeutung auf.

Schutzgut Boden

Entsprechend dem Kartenserver des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4-05 „Flachsfeld 2“ Gley-Podsole. Gemäß Bodengutachten²⁵ bestehen die Gley-Podsole am Standort aus schluffigen, kiesigen, feinsandigen Mittel- und Grobsand bzw. schwach schluffigen und sehr schwach feinkiesigen, feinsandigen Mittel- und Grobsand. Schutzwürdige Böden sind nicht vorhanden.

Es liegt eine Stellungnahme der Bezirksregierung Hannover Abteilung Kampfmittelbeseitigung aus dem Jahre 2003 vor. Hiernach sind keine Bombardierungen des abgefragten Bereichs aus den Luftbildern erkennbar.

Über das Vorhandensein von Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen ist der Stadt Burgdorf nichts bekannt.

Die Flächen im Geltungsbereich fallen nach Norden leicht ab.

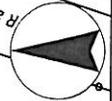
Das Intensivgrünland wird seit einigen Jahren als Pferdeweide genutzt, die oberflächennahen Schichten sind dadurch einer gewissen Verdichtung ausgesetzt.

²⁵ Dipl.-Ing. Jens Hornbuch, Ingenieurbüro für Geotechnik, Burgwedel, 2005: Baugrunduntersuchung und tiefbautechnische Beurteilung des Baugrunds für die Erschließung des Baugebiets „Flachsfeld 2“ in 31303 Burgdorf-Schillerslage.



Biotypen - Bestand
Legende

-  Allgemeines Wohngebiet
-  Mischgebiet
-  Fläche für den Gemeinbedarf
-  Hausgärten (PHZ)
-  Landwirtschaftliche Lagerfläche (EL)
-  Bolzplatz
-  Intensivgrünland (GIT)
-  Trittrassen (GRT)



M.1:1.500

Biotypen - Bestand

Tab. A: Bestandsübersicht					B-Plan Nr. 4-05 "Flachsfeld 2"	
Biotoptyp (bei mehreren gleichen Biotoptypen oder verschiedenen Teilflächen Nr. angeben, vgl. Liste II)	Biotoptypgröße	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
10.5 Landwirtschaftl. Lagerfläche (EL)	2.395		1	2.395		
					Arten u. Lebensgem.	
					Boden	
					Wasser	
					Klima/Luft	
					Landschaftsbild	
9.5.1 Intensivgrünland (GIT)	10.569		2	21.138		
					Arten u. Lebensgem.	
					Boden	
					Wasser	
					Klima/Luft	
					Landschaftsbild	X
12.1.4 Trittrassen (GRT)	200		1	200		
					Arten u. Lebensgem.	
					Boden	
					Wasser	
					Klima/Luft	
					Landschaftsbild	
12.6.4 Hausgärten (PHZ)	1.730		1	1.730		
					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.

Schutzgut Wasser

Die vorhandenen Böden weisen laut Kartenserver des LBEG eine hohe Durchlässigkeit und somit eine gute Versickerungseigenschaft auf. Das Bodengutachten²⁶ bestätigt, dass der oberflächennahe Sand eine sehr gute Wasserleitfähigkeit aufweist. Die Grundwasserstände befinden sich im Mittel > 52 m über NN bei einer Geländeoberfläche von 55 bis 56 m über NN. Die im Mai 2005 im Rahmen der Erstellung des Bodengutachtens erstellten Bohrungen zeigen, dass das Grundwasser je nach Regenhäufigkeit weniger als 0,8 m unter der Geländeoberfläche steht.²⁷ Bei den sechs durchgeführten Bohrungen des Gutachters im Mai 2005 befand sich das Grundwasserniveau zwischen 54,2 und 54,5 m über NN. Das Grundwasser fließt in Richtung Nordosten, in Richtung Hechtgraben, ab.

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. Eventuell eignet sich auch der Bolzplatz zur Kaltluftentstehung. Die bereits bebauten Grundstücke eignen sich dagegen nicht als Kaltluftentstehungsgebiete. Das Intensivgrünland ist jedoch von drei Seiten von Bebauung umgeben, hierdurch wird die Eignung als Kaltluftentstehungsgebiet stark eingeschränkt. Luftverunreinigende Nutzungen sind im Geltungsbereich oder seiner näheren Umgebung nicht vorhanden.

Schutzgut Landschaft

Im Landschaftsplan der Stadt Burgdorf finden sich für den Geltungsbereich keine Aussagen zum Schutzgut Landschaft. Das Schutzgut Landschaft wird nach § 1 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG durch die Kriterien Vielfalt, Eigenart, Schönheit und den Erholungswert der Landschaft definiert. Die sechs Wertstufen sind der Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung des NIEDERSÄCHSISCHEN STÄDTETAGES (2006) entnommen.

Vielfalt

Auf der Fläche des geplanten Wohngebietes befinden sich keine Gehölze oder größeren Pflanzen. Infolge der Nutzung als Pferdeweide befinden sich hier nur Wiesen und Rasenflächen. In den bereits bebauten Bereichen und der Umgebung des Geltungsbereiches sind jedoch einige Bäume und Sträucher vorhanden. Die Vielfalt, die sich an den genannten Landschaftselementen ablesen lässt, ist jedoch durch die dreiseitige Umbauung des Intensivgrünlandes 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.“²⁸

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.

Erholungswert

Siehe unter Schutzgut Mensch.

Insgesamt ist das Landschaftsbild mit einer mittleren Wertigkeit zu betrachten.

²⁶ Dipl.-Ing. Jens Hornbuch, Ingenieurbüro für Geotechnik, Burgwedel, 2005: Baugrunduntersuchung und tiefbautechnische Beurteilung des Baugrunds für die Erschließung des Baugebiets „Flachsfeld 2“ in 31303 Burgdorf-Schillerslage.

²⁷ a.a.O., S. 5 und Anlage 2.

²⁸ Prof. Dipl.-Ing. Nagel, Hannover 1994: Stadt Burgdorf: Landschaftsplan der Stadt Burgdorf, Seite 190.

Schutzgüter Kultur-/Sachgüter

Gemäß Auszug aus dem adab-web²⁹ wurden im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4-05 und seiner näheren Umgebung keine archäologischen Funde gemacht. Als Sachgüter sind einige vorhandene Gebäude zu nennen.

Zusammenfassende Wertung des Umweltzustandes

Insgesamt weist der Umweltzustand eine mittlere Wertigkeit auf.

11 Beschreibung der umweltrelevanten Maßnahmen

In den folgenden Abschnitten werden die zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen für jedes einzelne Schutzgut beschrieben. Anschließend werden die geplanten Verminderungs- und Schutzmaßnahmen und die festzusetzenden Ausgleichsmaßnahmen erläutert. Folgend wird eine Abschätzung vorgenommen, wie sich der Naturzustand entwickeln würde, wenn auf die Planung verzichtet würde. Abschließend wird eine Begründung der Standortwahl unter Berücksichtigung von Standortalternativen vorgenommen.

11.1 Zu erwartende erhebliche Umweltauswirkungen des Vorhabens

Für die bereits bebauten Grundstücke, mit Ausnahme der rückwärtigen, nördlichen Bereiche der Grundstücke Flachsfeld 9 und 11, ändert sich durch den Bebauungsplan in Bezug auf Umweltauswirkungen nichts. Es sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten, da im Großen und Ganzen lediglich der Status Quo planerisch gesichert wird. Für die rückwärtigen Bereiche der Grundstücke Flachsfeld 9 und 11 und das geplante allgemeine Wohngebiet (mit Ausnahme der Bestandsgebäude) werden jedoch neue Baurechte begründet.

Schutzgut Mensch

Die Radroute entlang der Straße „Rapsfeld“ liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans und bleibt somit bestehen. Optische Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohnnutzung werden, durch die Festsetzung von Pflanzstreifen auf den neuen Baugrundstücken in Abgrenzung zur Bestandsbebauung, gemindert. Aufgrund der Größe des Neubaugebietes ist nur mit einer geringen Anzahl an neuen Wohngebäuden zu rechnen, deshalb ist auch nicht mit einer erheblichen Zunahme des Kfz-Aufkommens zu rechnen. Verschlechterungen für die ortsansässige Bevölkerung durch übermäßigen Lärm und Abgase sind nicht zu erwarten. Da die Neubauflächen und Hausgärten der Grundstücke Flachsfeld 9 und 11 derzeit nicht betreten werden können, geht keine Naherholungsfläche verloren.

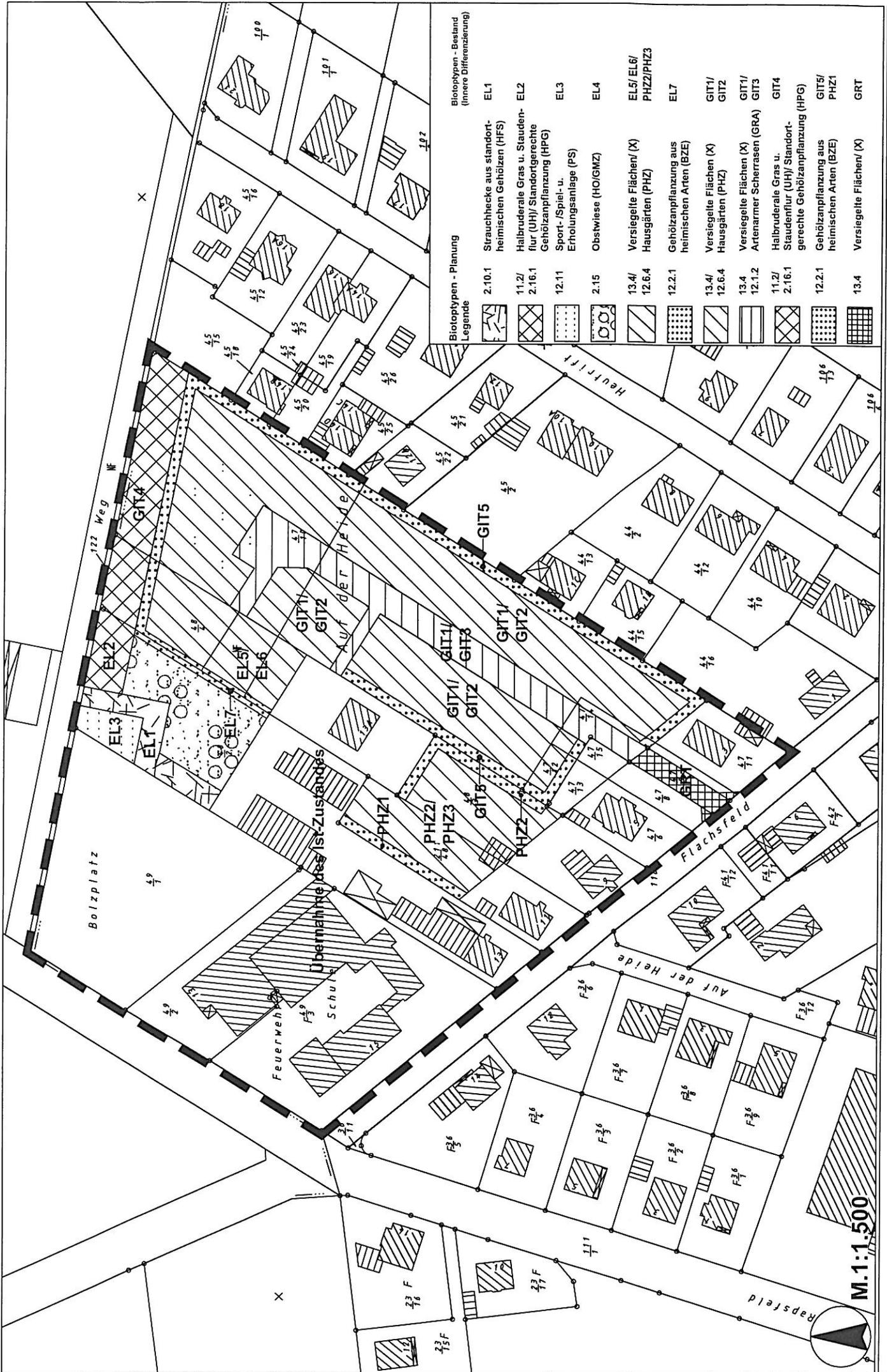
Mit dem Inhaber des landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetriebs wurde ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, der lärmintensive Tätigkeiten insbesondere in den Nachtstunden ausschließt. Mit negativen Lärmeinwirkungen auf das Wohngebiet ist deshalb nicht zu rechnen. Zur Vermeidung von Staubimmissionen wird in Abgrenzung zur nördlich gelegenen Pferdeweide eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche ist ein mindestens 3 m hoher dichter Bewuchs vorgesehen. Auswirkungen auf die geplante Wohnbebauung können hiermit minimiert werden. Konflikte durch Lärmimmissionen ausgehend vom Bolzplatz sind aufgrund der Abstandswahrung durch die festgesetzte Grünfläche nicht zu erwarten.

Es ist nicht mit erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen.

Schutzgüter Pflanzen / Tiere

Durch Überbauung gehen die vorgefundenen Biotoptypen im geplanten Wohngebiet und den rückwärtigen, nördlichen Bereichen der Grundstücke Flachsfeld 9 und 11 verloren. Hierdurch kommt es zu einem Verlust von Lebensräumen für die Pflanzen- und Tierwelt. Auf der anderen Seite stellen auch Hausgärten einen Lebensraum für Pflanzen und Tiere

²⁹ Fachinformationssystem der Niedersächsischen Denkmalpflege.



Biotoptypen - Planung Legende	Biotoptypen - Bestand (innere Differenzierung)
2.10.1	Strauchhecke aus standort-heimischen Gehölzen (HFS)
11.2/2.16.1	Halbruderales Gras u. Staudenflur (UH)/ Standortgerechte Gehölzanzpflanzung (HPG)
12.11	Sport-/Spiel- u. Erholungsanlage (PS)
2.15	Obstwiese (HO/GMZ)
13.4/12.6.4	Versiegelte Flächen/ (X) Hausgärten (PHZ)
12.2.1	Gehölzanzpflanzung aus heimischen Arten (BZE)
13.4/12.6.4	Versiegelte Flächen (X) Hausgärten (PHZ)
13.4/12.1.2	Versiegelte Flächen (X) Artenarmer Scherrasen (GRA)
11.2/2.16.1	Halbruderales Gras u. Staudenflur (UH)/ Standortgerechte Gehölzanzpflanzung (HPG)
12.2.1	Gehölzanzpflanzung aus heimischen Arten (BZE)
13.4	Versiegelte Flächen/ (X) GRT

M.1:1.500

Biotoptypen - Planung

dar. Die festgesetzte Grünfläche mit der Zweckbestimmung: „Kompensationsfläche“ bietet ebenfalls Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Trotzdem kommt es durch die neuen Baukörper und der versiegelten Freiflächen zu einem Wertverlust, der nicht vollständig im Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgeglichen werden kann. Die Kompensation erfolgt deshalb überwiegend auf einer externen Kompensationsfläche.

(Vergleiche hierzu Anlage 2, vorstehende Abbildung und Kapitel 11.3.)

Es ist nicht mit erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen.

Schutzgut Boden

Straßen, Gebäude, Zufahrten etc. führen zu einer Versiegelung des Bodens. Durch die festgesetzte maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,3 bzw. 0,4 wird die Versiegelung jedoch begrenzt. Zudem ist das Niederschlagswasser örtlich zur Versickerung zu bringen. Die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) schreibt überdies vor, dass Freiflächen von Grundstücken, die nicht überbaut werden, gärtnerisch anzulegen sind. Alle diese Maßnahmen dienen dazu, die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu minimieren. Allerdings ist im nördlichen Bereich des geplanten Wohngebietes der Boden um bis zu ca. 1,10 m, bedingt durch den geringen Abstand des Grundwassers zur Geländeoberkante und des erforderlichen Gefälles der Schmutzwasserkanalisation, aufzufüllen. Da keine schutzwürdigen Böden vorhanden sind, eine örtliche Versickerung des Niederschlagswassers vorgesehen ist, die Freiflächen gärtnerisch anzulegen sind und der Mutterboden entsprechend § 202 BauGB wiederzuverwerten ist, sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten. Durch die Schaffung von Baurechten auf den rückwärtigen, nördlichen Bereichen der Grundstücke Flachsfeld 9 und 11 kann ein Beitrag zur Nachverdichtung und somit zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB) geleistet werden.

Es ist nicht mit erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen.

Schutzgut Wasser

Durch Versiegelungen kommt es zu einer Verringerung der Versickerungsrate. Dies kann sich negativ auf die Grundwasserneubildungsrate auswirken. Durch Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken und in den Seitenbereichen der Verkehrsfläche können die Auswirkungen auf das Schutzgut jedoch gemindert werden. Zudem ist durch die festgesetzten Grundflächenzahlen von 0,3 bzw. 0,4 der Anteil der Flächen, der versiegelt werden darf, beschränkt.

Es ist nicht mit erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen.

Schutzgüter Klima/Luft

Durch die Festsetzung einer niedrigen Grundflächenzahl von 0,3 bzw. 0,4 wird die Versiegelung minimiert. In Verbindung mit den Bestimmungen der Niedersächsischen Bauordnung kann unterstellt werden, dass weite Teile des Geltungsbereiches unversiegelt und gärtnerisch genutzt werden. Zudem ist im nördlichen Bereich eine Grünfläche geplant. Dies trägt nicht zu einer Erhöhung der örtlichen Temperatur bei. Trotz Zunahme von Pkw-Fahrten sind keine Auswirkungen auf die Schutzgüter erkennbar, da die Anzahl zusätzlicher Pkw-Fahrten stark begrenzt ist. Bei angenommenen 13 neuen Baugrundstücken³⁰ und 1,5 PKW pro Gebäude/Baugrundstück ist mit ca. 40 Fahrten pro Tag zu rechnen (2 Fahrten pro Fahrzeug und Tag).

Es ist nicht mit erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen.

Schutzgut Landschaft

Das Landschaftsbild verändert sich durch Überbauung des Intensivgrünlandes. Negative Auswirkungen sind jedoch nicht zu erwarten, da die Freiflächen der späteren Wohngrundstücke gärtnerisch anzulegen sind und die Höhe der neuen Gebäude durch Festsetzung eines Vollgeschosses und maximaler First- und Traufhöhen beschränkt wird. Durch

³⁰ Vgl. Kapitel 4.3.

Festsetzung örtlicher Bauvorschriften zu Dacharten, -farben und -materialien wird zudem die Fernwirkung nicht wesentlich beeinträchtigt.

Im Norden wird das Baugebiet durch eine Kompensationsfläche zur Landschaft hin eingegrünt, hierdurch erhöht sich die Vielfalt des Landschaftsbilds. Die Eigenart wird durch die geplante Anlage einer Obstwiese im Nordwesten als Ausgleich für den Verlust einer ortsnahen (Pferde-)Weide kompensiert. Die Eigenart und auch die Schönheit bleiben dadurch erhalten.

Es ist nicht mit erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen.

Schutzgüter Kultur-/Sachgüter

Für die bereits bestehenden Gebäude verändert sich durch die Planung nichts. Die Festsetzungen spiegeln die Rahmenbedingungen wieder, die bei einer Baugenehmigung nach § 34 BauGB zu beachten wären. Da darüber hinaus keine Kulturgüter im Änderungsbereich vorhanden sind, 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 Nordrand des Geltungsbereichs nicht nur auf die Schutzgüter Pflanzen/Tiere aus, da diesen neue Lebensräume angeboten werden, sondern auch auf das Landschaftsbild in der Form, dass ein abgestimmter Übergang von der bebauten Ortslage zur freien Landschaft hergestellt werden kann und sich die Vielfalt des Landschaftsbildes erhöht. Die geringe Grundflächenzahl und damit einhergehende niedrige Versiegelungsrate wirken sich auf die Schutzgüter Boden und Wasser aus.

Weitere Wechselwirkungen sind nicht erkennbar.

11.2 Verminderungs- und Schutzmaßnahmen

Es wird mit dem kleinen Neubaugebiet der Siedlungskörper nicht weiter in die Landschaft ausgedehnt. Der Standort ist bereits dreiseitig umbaut. Die Standortwahl führt dabei zu einer Verminderung der Inanspruchnahme von unbebauten Flächen im Außenbereich, die noch entfernter von der Ortslage liegen. Die Schaffung von Baurechten im rückwärtigen, nördlichen Bereich der Grundstücke Flachsfeld 9 und 11 ist ein Beitrag zum Flächensparen (§ 1a Abs. 2 BauGB). Durch die Festsetzung einer niedrigen Grundflächenzahl wird sichergestellt, dass nur ein geringer Teil der zukünftigen Bauplätze überbaut und versiegelt werden darf. Nach Norden und als Abgrenzung zum Bolzplatz sind umfangreiche Eingrünungen als Kompensationsmaßnahmen festgesetzt. Auf den Baugrundstücken sind zudem Pflanzstreifen festgesetzt. Das Oberflächenwasser ist örtlich zu versickern. Durch die Festsetzung örtlicher Bauvorschriften wird das Orts- und Landschaftsbild nicht wesentlich verändert.

11.3 Ausgleichsmaßnahmen

Nach dem Biotopwertverfahren des NIEDERSÄCHSISCHEN STÄDTETAGES (2006) werden zur Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung den Biotoptypen der Planung, ebenso wie bereits den Biotoptypen des Bestands, Wertfaktoren zugeordnet (vgl. Kapitel 10.1). In der nachfolgenden Tabelle C: 'Rechnerische Bilanz' ist eine Gesamtübersicht des rechnerischen Vergleichs der Biotopflächenwerte des Bestandes mit den Biotopflächenwerten der Planung wiedergegeben.

Ausgehend von den Biotoptypen des Bestandes ist die von der Planung betroffene Fläche in den Spalten 'Ist-Zustand' dargestellt. In Spalte 4 ist der derzeitige Flächenwert 'Ist-Zustand' ablesbar: 25.463 Werteinheiten (WE). Aufbauend auf den Festsetzungen des

Tab. C: Rechnerische Bilanz	B-Plan Nr. 4-05 "Flachsfeld 2"
------------------------------------	--------------------------------

Berechnung des Flächenwertes der Eingriffs-/Ausgleichsflächen							
--	--	--	--	--	--	--	--

Ist - Zustand				Planung / Ausgleich			
Ist-Zustand der Biotop-typen (vgl. Spalte 1 der Tab. A + B)	Fläche (m ²) (vgl. Spalte 2 der Tab. A + B)	Wertfaktor (vgl. Spalte 4 der Tab. A + B)	Flächenwert (vgl. Spalte 5 der Tab. A + B)	Aus-gleichsfläche (Planung/Aus-gleich) (vgl. Spalten 8 + 15 der Tab. B)	Fläche (m ²) (vgl. Spalte 16 der Tab. B)	Wertfaktor (vgl. Spalte 17 der Tab. B)	Flächenwert der Ausgleichsfläche (vgl. Spalte 18 der Tab. B)
1	2	3	4	5	6	7	8

10. 5 Landwirtschaftl. Lagerfläche (EL)	2.395	1	2.395	2.10.1 Strauchhecke aus standortheim. Gehölzen (HFS)	380	3	1.140
				11.2/2.16.1 Halbruderale Gras- u. Staudenflur/Standortger. Gehölzanpflanzung (UH/HPG)	220	3	660
				12.11 Sport-/Spiel-/Erholungsanlage (PS)	217	1	217
				2.15 Obstbaumwiese (HO + GMR)	998	3	2.994
				12.6.4 Hausgärten (PHZ)	209	1	209
				12.2.1 Gehölzanpflanzung aus heim. Arten (BZE)	110	2	220
				13.4 Versiegelte Flächen (X)	261	0	0
9.5.1 Intensivgrünland (GIT)	10.569	2	21.138	13.4 Versiegelte Flächen (X)	4.528	0	0
				12.6.4 Hausgärten (PHZ)	3.500	1	3.500
				12.2.1 Gehölzanpflanzung aus heim. Arten (BZE)	900	2	1.800
				11.2/2.16.1 Halbruderale Gras- u. Staudenflur/Standortger. Gehölzanpflanzung (UH/HPG)	1.023	3	3.069
				12.1.2 Artenarmer Scherrasen (GRA)	618	1	618
12.1.4 Trittrassen (GRT)	200	1	200	13.4 Versiegelte Flächen (X)	200	0	0
12.6.4 Hausgärten (PHZ)	1.730	1	1.730	12.6.4 Hausgärten (PHZ)	461	1	461
				12.2.1 Gehölzanpflanzung aus heim. Arten (BZE)	370	2	740
				13.4 Versiegelte Flächen (X)	899	0	0
Flächenwert der Eingriffs-/Ausgleichsfläche (Summe: Ist-Zustand)			25.463	Flächenwert der Eingriffs-/Ausgleichsfläche (Summe: Planung / Ausgleich)			15.628
Flächenwert der Eingriffs- / Ausgleichsfläche (Planung)				15.628			
- Flächenwert der Eingriffs- / Ausgleichsfläche (Ist-Zustand)				-25.463			
= 0 (Flächenwert für Ausgleich erbracht)				-9.835			

Bebauungsplans ist die beabsichtigte Nutzung (erwartete Biotoptypen) in den Spalten 'Planung/Ausgleich' dargestellt. In Spalte 8 ist der erwartete Flächenwert 'Planung/ Ausgleich' ablesbar: 15.628 WE. Die Gegenüberstellung der Flächenwerte des Bestandes und der Planung ergeben ein Minus von 9.835 WE. Das Defizit an Werteinheiten wird durch eine externe Kompensationsfläche ausgeglichen. Die Kompensation erfolgt durch Zuordnung einer 4.918 m² großen Teilfläche der in der Gemarkung Burgdorf, Flur 27, Flurstück 10, gelegenen Kompensationsfläche 3993/006 der Stadt Burgdorf (vgl. Kapitel 5.7, textliche Festsetzung Nr. 7.0 und Anlage 3). Auf der ehemals als Acker genutzten Fläche wurden mit dem Ziel einer extensiven Grünlandlandnutzung Gräser eingesät. Im nord-westlichen Bereich wurde eine sog. Blänke, eine flache (bis 0,5 m tiefe) ca. 760 m² große periodisch mit Wasser gefüllte Bodenmulde, angelegt. Entlang der Grenze zur Burgdorfer Aue wurde eine Kopfbaumreihe aus Weiden gesetzt. Die Anpflanzung einer lockeren Strauchhecke dient als optische Abschirmung zum östlich angrenzenden Weg. Durch die Maßnahme erfolgte eine Wertsteigerung der Fläche um 2 Werteinheiten pro m².

Im Plangebiet selber ist eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung: „Kompensationsfläche“ festgesetzt. Diese Fläche ist in zwei Abschnitte **A** und **B** geteilt. Entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 5 ist auf der Fläche **A** eine Streuobstwiese sowie eine dreireihige Hecke aus heimischen Laubgehölzen anzulegen. Innerhalb der Fläche **B** sind standortgerechte heimische Laubgehölze zu pflanzen. Auf den neuen Baugrundstücken sind zudem Pflanzstreifen vorgesehen, die mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen zu versehen sind.

Mit der vorgesehenen Planung und der externen Ausgleichsfläche (Wertsteigerung um 2 Werteinheiten je m²; 4.918 m² x 2 = 9.835 Werteinheiten) werden die in den geplanten Baugebieten, Nachverdichtungsflächen und den Verkehrsflächen verursachten Wertverluste vollständig kompensiert. Rechnerisch können damit die durch den Bebauungsplan ermöglichten Eingriffe als ausgeglichen angesehen werden.

11.4 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Erhebliche Umweltauswirkungen wurden für keines der Schutzgüter festgestellt. Trotzdem ist es ratsam die vorgesehenen Maßnahmen zum Ausgleich (vgl. Kapitel 11.3) nach einiger Zeit hinsichtlich ihrer Auswirkungen zu überprüfen (§ 4c BauGB). Für die einzelnen Schutzgüter sind folgende Überwachungsmaßnahmen vorstellbar:

Schutzgut Mensch

- Nach ca. 5 Jahren: Überprüfung der vorgenommenen Anpflanzungen in der Öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung: „Kompensation“ B hinsichtlich ihrer abschirmenden Wirkung in Bezug auf Staubimmissionen. Z.B. durch Ermittlung, ob Beschwerden von Bewohnern des Neubaugebietes hinsichtlich Staubimmissionen vorliegen.
- Nachdem das Neubaugebiet vollkommen bebaut ist: Vergleich der tatsächlichen Kfz-Bewegungen auf der Planstraße A mit den in der Begründung angenommenen Kfz-Bewegungen. Z.B. durch eine Verkehrszählung.

Schutzgüter Pflanzen / Tiere und Landschaft

- Nach ca. 5 Jahren: Überprüfung der vorgenommenen Anpflanzungen in der Öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung: „Kompensation“ A und B hinsichtlich ihrer Eigenschaft als Ortsrandeingrünung und Wirkung auf das Landschaftsbild / Ortsbild. Z.B. durch eine Ortsbegehung.
- Nach ca. 5 Jahren: Überprüfung der vorgenommenen Anpflanzung in der externen Kompensationsmaßnahme hinsichtlich ihrer Wirkung auf die angegebenen Schutzgüter. Z.B. durch eine Ortsbegehung.

Schutzgüter Boden / Wasser

- Nach ca. 10 Jahren: Prüfung der Grundwasserstände und Abgleich mit dem langjährigen Mittel.

11.5 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die Flächen weiterhin als Intensivgrünland / Pferdeweide genutzt werden. Die Nachfrage nach Wohnbauflächen in Schillerslage würde fortbestehen. Um den Wunsch nach Bauflächen nachzukommen, müssten andere Flächen am Ortsrand in Anspruch genommen werden, mit denen ein neuer Siedlungsrand ausgebildet und sich die Ortschaft weiter in die Landschaft erstrecken würde. Langfristig gesehen, würde der ortsansässige Kindergarten mutmaßlich nicht mehr ausgelastet sein. Dadurch könnte die Existenz des Kindergartens gefährdet sein.

11.6 Standortalternativen und Begründung der Auswahl

Neben der Fläche nördlich der Straße „Flachsfeld“ wurden auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung (vgl. 39. Änderung des Flächennutzungsplans) sämtliche Randbereiche Schillerslages untersucht und abschließend drei konkrete Flächen bewertet. Die beiden alternativ in Frage kommenden Flächen „Hornacker“ und „nördlich Bergfeld“ befinden sich am Nordwestrand und am Nordrand Schillerslages. Die Fläche „Hornacker“ ist jedoch aufgrund der Nähe zur B 3, Lärmimmissionen ausgesetzt und liegt nicht so nah zu dem Kindergarten, den Einkaufsmöglichkeiten und den Arbeitsplätzen. Die Fläche „nördlich Bergfeld“ weist ebenfalls, wie die Fläche „Flachsfeld 2“, eine große Nähe zu den genannten Einrichtungen auf. Allerdings würde sich mit dieser Fläche die Ortschaft weiter in die freie Landschaft ausdehnen und es würde ein neuer Siedlungsrand ausgebildet. Aus vorgenannten Gründen wurde der Fläche „Flachsfeld 2“ der Vorzug vor den Flächen „Hornacker“ und „nördlich Bergfeld“ gegeben.

12 Darstellung der Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben haben sich nicht ergeben.

13 Zusammenfassung des Umweltberichtes

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird die planungsrechtliche Grundlage für ein kleines Neubaugebiet nördlich der Straße „Flachsfeld“ in der Burgdorfer Ortschaft Schillerslage geschaffen. Hiermit kann dem langjährigen Wunsch der Schillerslager Einwohner nach Bauplätzen nachgekommen werden. Neben der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes sowie Mischgebieten und Flächen für den Gemeinbedarf, sind öffentliche Grünflächen mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen vorgesehen. Durch Bebauung und Versiegelung kommt es zu Beeinträchtigungen der Schutzgüter Pflanzen und Tiere. Trotz Kompensationsmaßnahmen auf den Grünflächen kann der Ausgleich für diese Eingriffe jedoch nicht vollständig im Geltungsbereich vollzogen werden. Als externe Kompensationsmaßnahme wird deshalb eine ca. 4.900 m² große Fläche in der Gemarkung Burgdorf durch Anpflanzungen aufgewertet. Es werden örtliche Bauvorschriften festgesetzt, um optische Beeinträchtigungen für die ortsansässige Bevölkerung zu vermeiden. Gleichzeitig tragen die Bauvorschriften zu Dacharten, -farben und -materialien dazu bei, dass sich das Ortsbild und insbesondere die Fernwirkung Schillerslages nicht wesentlich verändern. Zur Vermeidung negativer Auswirkungen durch Lärm eines ortsansässigen landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetriebs wurde ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, durch den geräuschverursachende Tätigkeiten in den Nachtstunden ausgeschlossen werden. Am Nordrand des geplanten Baugebietes wird eine mindestens 3 m hohe dichte Begrünung vorgesehen, um die neue Bebauung vor Staubimmissionen einer angrenzenden Pferdeauffläche abzuschirmen. Gleichzeitig kann mit dieser Maßnahme eine Ortsrandeinpflanzung vollzogen werden. Trotz erforderlicher Auffüllungen von bis zu ca. 1,10 m im nördlichen Bereich des geplanten allgemeinen Wohngebietes sind keine erheblichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten. Zum einen ist kein schutzwürdiger Boden betroffen, zum anderen ist das Niederschlagswasser dezentral an Ort und Stelle zu versickern. Durch Schaffung von Baurechten auf den rückwärtigen, nördlichen Bereichen der Grundstücke Flachsfeld 9 und 11 kann ein Beitrag zur Nachverdichtung und zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden geleistet werden.

Teil 3: Beteiligungsverfahren, Verfahrens- vermerke

14 Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Wird im Verfahrensverlauf ergänzt.

15 Ergebnis der Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Wird im Verfahrensverlauf ergänzt.

16 Ergebnis der Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Wird im Verfahrensverlauf ergänzt

17 Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Wird im Verfahrensverlauf ergänzt

18 Verfahren

Verfahrensvermerke

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 4-05 „Flachsfeld 2“ wurde ausgearbeitet:

Burgdorf,

Fachbereich Stadtplanung,
Bauordnung, Umwelt

Stadtplanungsabteilung

(Bauoberrat)

(Abteilungsleiterin)

Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses sowie der frühzeitigen Bürgerbeteiligung erfolgte ortsüblich am .

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Burgdorf in seiner Sitzung am die Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Die Bekanntmachung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung erfolgte ortsüblich am .

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung erfolgte in der Zeit vom bis .

Die Träger öffentlicher Belange hatten gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom bis im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung Gelegenheit zur Stellungnahme.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Burgdorf hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 4-05 „Flachsfeld 2“ zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte ortsüblich am .

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 4-05 „Flachsfeld 2“ und der Entwurf der Begründung haben vom bis öffentlich ausgelegen.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom am Bebauungsplanverfahren beteiligt. Sie hatten Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum .

Über die Anregungen, die während der öffentlichen Auslegung eingegangen sind, hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Burgdorf in seiner Sitzung am abschließend beschlossen.

Der Rat hat in seiner Sitzung am den Bebauungsplan Nr. 4-05 „Flachsfeld 2“ als Satzung gemäß § 10 BauGB und gemäß § 6 NGO sowie die Begründung im Sinne von § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Burgdorf,

Bürgermeister

19 Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 4-05 „Flachsfeld 2“ durch die Stadt Burgdorf ist am im gemeinsamem Amtsblatt Nr. für die Region Hannover und die Landeshauptstadt Hannover gemäß § 10 Abs. 3 BauGB bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am in Kraft getreten.

Burgdorf, den

(Bürgermeister)

**Zusammenfassende Erklärung des
Bebauungsplans Nr. 4-05 „Flachsfeld 2“ gemäß
§ 10 Abs. 4 BauGB**

Wird im Verfahrensverlauf ergänzt

Quellen

Joachim Desczyk et.al., Hannover 1998: Dorferneuerung Schillerslage

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

Dipl.-Ing. Jens Hornbuch, Ingenieurbüro für Geotechnik, Burgwedel, 2005: Baugrunduntersuchung und tiefbautechnische Beurteilung des Baugrunds für die Erschließung des Baugebiets „Flachsfeld 2“ in 31303 Burgdorf-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

TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG: Gutachtliche Stellungnahme zum B-Plan 4-5 „Flachsfeld 2“ im Ortsteil Schillerslage der Stadt Burgdorf, Hannover, 05.12.2008

Hier nicht wiedergegeben.

Kann in der Stadtplanungsabteilung eingesehen werden.

Tab. B: Gegenüberstellungstabelle

B-Plan Nr. 4-05 "Flachsfeld 2"

BESTAND							PLANUNG							
Biotoptyp (bei mehreren gleichen Biotoptypen oder verschiedenen Teilflächen Nr. angeben, vgl. Liste II)	Biotoptypgröße	Eingriff unzulässig (vgl. Liste I)	Wertfaktor (vgl. Liste II)	Flächenwert (Produkt aus Spalte 2 u. 4)	Schutzgüter	Besonderer Schutzbedarf (vgl. Liste III)	Planung (Versieg./Überbauung, entstehender Biotoptyp/ Nutzungstyp o. vorgesehen als Ausgleichsfläche, vgl. Liste II)	Beeinträchtigung/Eingriff (vgl. Liste IV)	Vermeidungsmaßnahmen möglich (vgl. Liste V)			Ausgleichbarkeit (vgl. Liste VI)		
Nr.+ Bezeichnung +Kürzel	Fläche (m ²)	bei ja ankreuzen	Wertfaktor	Flächenwert		ankreuzen	Nr.+ Bezeichnung + Kürzel	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	
10.5 Landwirtschaftl. Lagerfläche (EL 1)	380		1	380	Arten u. Lebensgem.		2.10.1 Strauchhecke aus standortheim. Gehölzen (HFS)							
					Boden									
					Wasser									
					Klima/Luft									
					Landschaftsbild									
10.5 Landwirtschaftl. Lagerfläche (EL 2)	220		1	220	Arten u. Lebensgem.		11.2/2.16.1 Halbruderale Gras- u. Staudenflur/Standortger. Gehölzanzpflanzung (UH/HPG)							
					Boden									
					Wasser									
					Klima/Luft									
					Landschaftsbild									
10.5 Landwirtschaftl. Lagerfläche (EL 3)	217		1	217	Arten u. Lebensgem.		12.11 Sport-/Spiel-/Erholungsanlage (PS)							
					Boden									
					Wasser									
					Klima/Luft									
					Landschaftsbild									
10.5 Landwirtschaftl. Lagerfläche (EL 4)	998		1	998	Arten u. Lebensgem.		2.15 Obstbaumwiese (HO + GMR)							
					Boden									
					Wasser									
					Klima/Luft									
					Landschaftsbild									

Tab. B: Gegenüberstellungstabelle (Fortsetzung)

B-Plan Nr. 4-05 "Flachsfeld 2"

AUSGLEICH					
Beschreibung der Ausgleichsmaßnahme (vgl. Liste VI)	Größe der Ausgleichsfläche	Wertfaktor (vgl. Liste II)	Ausgleichswert	verbl. Wert f. Ausgleichsmaßn.	Absicherung der Vorkehrungen zur Vermeidung u. der Kompensationsmaßnahmen, u.U. Hinweise zur Durchführung
Nr. + Bezeichnung + Kürzel	Fläche (m ²)				
15	16	17	18	19	20
Kompensationsmaßnahme für GIT 2 u. GIT 3	380	3	1.140	760	
Kompensationsmaßnahme für GIT 2 u. GRT	220	3	660	440	
	217	1	217	0	
Kompensationsmaßnahme für GIT 1	998	3	2.994	1.996	

Tab. B: Gegenüberstellungstabelle

B-Plan Nr. 4-05 "Flachsfeld 2"

BESTAND							PLANUNG							
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)	Planung (Versieg./Überbauung, entstehender Biotoptyp/ Nutzungstyp o. vorge-sehen als Ausgleichs-fläche, vgl. Liste II)	Beeinträchtigung/ Eingriff (vgl. Liste IV)	Vermeidungsmaßnahmen möglich (vgl. Liste V)			Ausgleichbarkeit (vgl. Liste VI)		
									bei ja ankreuzen	ja Fläche (m ²)	teilweise Fläche (m ²)	nein Fläche (m ²)	bei ja ankreuzen	bei nein ankreuzen
Nr.+ Bezeichnung +Kürzel	Fläche (m ²)		Wertfaktor	Flächenwert		ankreuzen	Nr.+ Bezeichnung + Kürzel	bei ja ankreuzen						
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
10.5 Landwirtschaftl. Lagerfläche (EL 5)	261		1	261			13.4 Versiegelte Flächen (X)				261	X		
					Arten u. Lebensgem.									
					Boden									
					Wasser									
					Klima/Luft									
				Landschaftsbild										
10.5 Landwirtschaftl. Lagerfläche (EL 6)	209		1	209			12.6.4 Hausgärten (PHZ)							
					Arten u. Lebensgem.									
					Boden									
					Wasser									
					Klima/Luft									
				Landschaftsbild										
10.5 Landwirtschaftl. Lagerfläche (EL 7)	110		1	110			12.2.1 Gehölzanpflanzung aus heim. Arten (BZE)							
					Arten u. Lebensgem.									
					Boden									
					Wasser									
					Klima/Luft									
				Landschaftsbild										
9.5.1 Intensivgrünland (GIT 1)	4.528		2	9.056			13.4 Versiegelte Flächen (X)				4.528	X		
					Arten u. Lebensgem.									
					Boden									
					Wasser									
					Klima/Luft	X			X					X
				Landschaftsbild										

Tab. B: Gegenüberstellungstabelle (Fortsetzung)

B-Plan Nr. 4-05 "Flachsfeld 2"

AUSGLEICH					
Beschreibung der Ausgleichsmaßnahme (vgl. Liste VI)	Größe der Ausgleichsfläche	Wertfaktor (vgl. Liste II)	Ausgleichswert	verbl. Wert f. Ausgleichsmaßn.	Absicherung der Vorkehrungen zur Vermeidung u. der Kompensationsmaßnahmen, u.U. Hinweise zur Durchführung
Nr. + Bezeichnung + Kürzel	Fläche (m ²)				
15	16	17	18	19	20
Wird durch EL 7 teilw. ausgeglichen; Restausgleich durch externe Kompensation				-261	
	209	1	209	0	
Kompensationsmaßnahme für EL 5	110	2	220	110	
wird durch EL 4 u. GIT 4 teilw. ausgeglichen; Restausgleich durch externe Kompensation				-9.056	

Tab. B: Gegenüberstellungstabelle

B-Plan Nr. 4-05 "Flachsfeld 2"

BESTAND							PLANUNG							
Biotoptyp (bei mehreren gleichen Biotoptypen oder verschiedenen Teilflächen Nr. angeben, vgl. Liste II)	Biotoptypgröße	Eingriff unzulässig (vgl. Liste I)	Wertfaktor (vgl. Liste II)	Flächenwert (Produkt aus Spalte 2 u. 4)	Schutzgüter	Besonderer Schutzbedarf (vgl. Liste III)	Planung (Versieg./Überbauung, entstehender Biotoptyp/ Nutzungstyp o. vorgelesen als Ausgleichsfläche, vgl. Liste II)	Beeinträchtigung/Eingriff (vgl. Liste IV)	Vermeidungsmaßnahmen möglich (vgl. Liste V)			Ausgleichbarkeit (vgl. Liste VI)		
Nr.+ Bezeichnung +Kürzel	Fläche (m ²)	bei ja ankreuzen	Wertfaktor	Flächenwert		ankreuzen	Nr.+ Bezeichnung + Kürzel	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	
9.5.1 Intensivgrünland (GIT 2)	3.500		2	7.000			12.6.4 Hausgärten (PHZ)	X			3.500	X		
						Arten u. Lebensgem.								
						Boden								
						Wasser								
						Klima/Luft								
					Landschaftsbild	X								
9.5.1 Intensivgrünland (GIT 3)	618		2	1.236			12.1.2 Artenarmer Scherrasen (GRA)	X			618	X		
						Arten u. Lebensgem.								
						Boden								
						Wasser								
						Klima/Luft								
					Landschaftsbild	X								
9.5.1 Intensivgrünland (GIT 4)	1.023		2	2.046			11.2/2.16.1 Halbruderale Gras- u. Staudenflur/Standortger. Gehölzanzpflanzung (UH/HPG)							
						Arten u. Lebensgem.								
						Boden								
						Wasser								
						Klima/Luft								
					Landschaftsbild	X								
9.5.1 Intensivgrünland (GIT 5)	900		2	1.800			12.2.1 Gehölzanzpflanzung aus heim. Arten (BZE)							
						Arten u. Lebensgem.								
						Boden								
						Wasser								
						Klima/Luft								
					Landschaftsbild	X								

Tab. B: Gegenüberstellungstabelle (Fortsetzung)

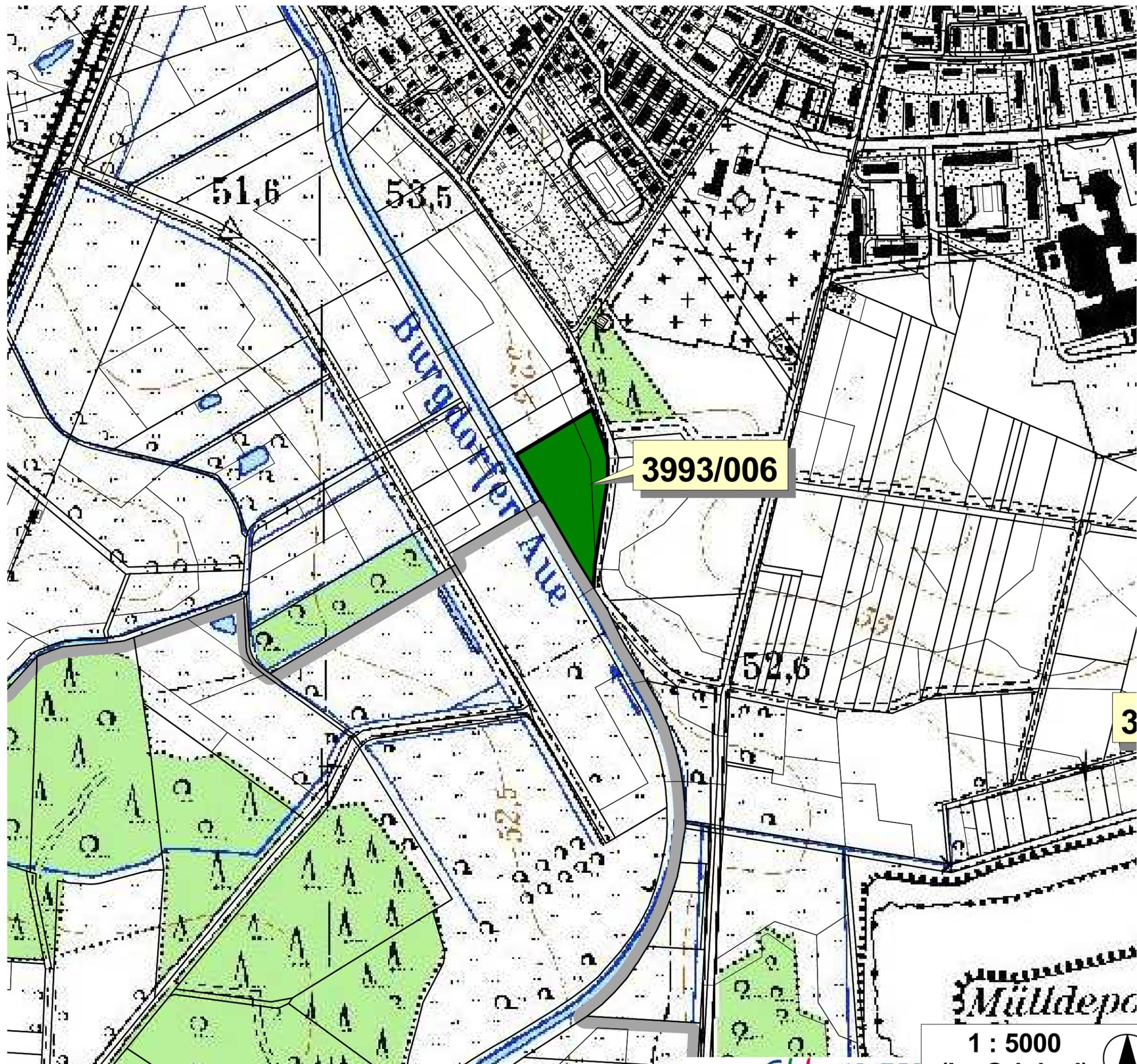
B-Plan Nr. 4-05 "Flachsfeld 2"

AUSGLEICH					
Beschreibung der Ausgleichsmaßnahme (vgl. Liste VI)	Größe der Ausgleichsfläche	Wertfaktor (vgl. Liste II)	Ausgleichswert	verbl. Wert f. Ausgleichsmaßn.	Absicherung der Vorkehrungen zur Vermeidung u. der Kompensationsmaßnahmen, u.U. Hinweise zur Durchführung
Nr. + Bezeichnung + Kürzel	Fläche (m ²)				
15	16	17	18	19	20
wird durch EL 1 u. EL 2 teilw. ausgeglichen; Restausgleich durch externe Kompensation	3.500	1	3.500	-3.500	
wird durch EL 1 ausgeglichen	618	1	618	-618	
Kompensationsmaßnahme für GIT 1	1.023	3	3.069	1.023	
	900	2	1.800	0	

Tab. B: Gegenüberstellungstabelle

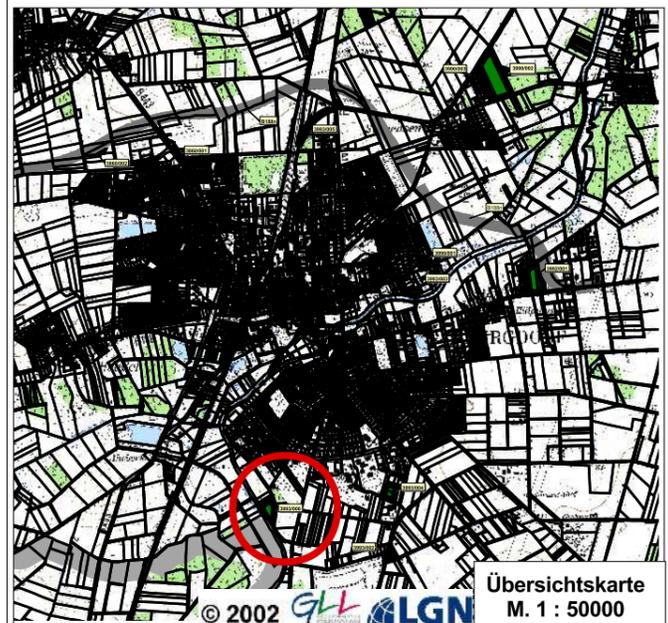
B-Plan Nr. 4-05 "Flachsfeld 2"

BESTAND							PLANUNG							
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)	Planung (Versieg./Überbauung, entstehender Biotoptyp/ Nutzungstyp o. vorgesehen als Ausgleichsfläche, vgl. Liste II)	Beeinträchtigung/Eingriff (vgl. Liste IV)	Vermeidungsmaßnahmen möglich (vgl. Liste V)			Ausgleichbarkeit (vgl. Liste VI)		
									bei ja ankreuzen	ja Fläche (m²)	teilweise Fläche (m²)	nein Fläche (m²)	bei ja ankreuzen	bei nein ankreuzen
Nr.+ Bezeichnung +Kürzel	Fläche (m²)		Wertfaktor	Flächenwert		ankreuzen	Nr.+ Bezeichnung + Kürzel	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	
12.1.4 Trittrasen (GRT)	200		1	200			13.4 Versiegelte Flächen (X)	X			200	X		
					Arten u. Lebensgem.									
					Boden									
					Wasser									
					Klima/Luft									
12.6.4 Hausgärten (PHZ 1)	370		1	370			12.2.1 Gehölzpflanzung aus heim. Arten (BZE)							
					Arten u. Lebensgem.									
					Boden									
					Wasser									
					Klima/Luft									
12.6.4 Hausgärten (PHZ 2)	461		1	461			12.6.4 Hausgärten (PHZ)							
					Arten u. Lebensgem.									
					Boden									
					Wasser									
					Klima/Luft									
12.6.4 Hausgärten (PHZ 3)	899		1	899			13.4 Versiegelte Flächen (X)	X			899	X		
					Arten u. Lebensgem.									
					Boden									
					Wasser									
					Klima/Luft									



© 2002 GLL LGN

1 : 5000
(Im Original)



Übersichtskarte
M. 1 : 50000

Legende

 *Kompensationsflächen*

 **Stadt Burgdorf**

Kompensationsflächenkataster
Lageplan 11

Stand: 02/2009
31-Fre