

# Begründung zur 39. Änderung des Flächennutzungsplans

## Inhaltsverzeichnis

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

<b>11 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN .....</b>	<b>17</b>
11.1 UNTERSUCHUNGSRELEVANTE SCHUTZGÜTER UND IHRE FUNKTION .....	17
<b>12 BESCHREIBUNG DER UMWELTRELEVANTEN MAßNAHMEN .....</b>	<b>20</b>
12.1 ZU ERWARTENDE ERHEBLICHE UMWELTAUSWIRKUNGEN DES VORHABENS .....	20
12.2 VERMINDERUNGS- UND SCHUTZMAßNAHMEN .....	23
12.3 AUSGLEICHSMABNAHMEN.....	23
12.4 ENTWICKLUNG BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG .....	23
12.5 STANDORTALTERNATIVEN UND BEGRÜNDUNG DER AUSWAHL .....	23
<b>13 DARSTELLUNG DER SCHWIERIGKEITEN BEI DER ZUSAMMENSTELLUNG DER ANGABEN.....</b>	<b>23</b>
<b>14 ZUSAMMENFASSUNG DES UMWELTBERICHTES .....</b>	<b>23</b>
<b>TEIL 3: BETEILIGUNGSVERFAHREN, VERFAHRENSVERMERKE.....</b>	<b>25</b>
<b>15 ERGEBNIS DER FRÜHZEITIGEN BÜRGERBETEILIGUNG GEM. § 3 ABS. 1 BAUGB .....</b>	<b>25</b>
<b>16 FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEM. § 4 ABS. 1 BAUGB .....</b>	<b>48</b>
<b>17 ERGEBNIS DER BÜRGERBETEILIGUNG GEM. § 3 ABS. 2 BAUGB.....</b>	<b>51</b>
<b>18 BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEM. § 4 ABS. 2 BAUGB .....</b>	<b>51</b>
<b>19 VERFAHRENSVERMERKE .....</b>	<b>52</b>
<b>ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG DER 39. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN-ÄNDERUNG GEMÄß § 6 ABS. 5 BAUGB.....</b>	<b>53</b>
<b>QUELLEN.....</b>	<b>54</b>

# Grundlagen, Ziele und Inhalte der Flächennutzungsplanänderung

## **1 Rechtsgrundlagen**

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

(jeweils in der zurzeit gültigen Fassung)

## **2 Veranlassung, Erforderlichkeit und Ziele**

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

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

Dieses Ziel besteht schon seit 2003.

Überlegungen, wo in Schillerslage weitere Bauplätze ausgewiesen werden sollten, führten zu drei potentiellen Flächen<sup>1</sup>:

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

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

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

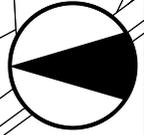
## **3 Lage des Änderungsbereichs**

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

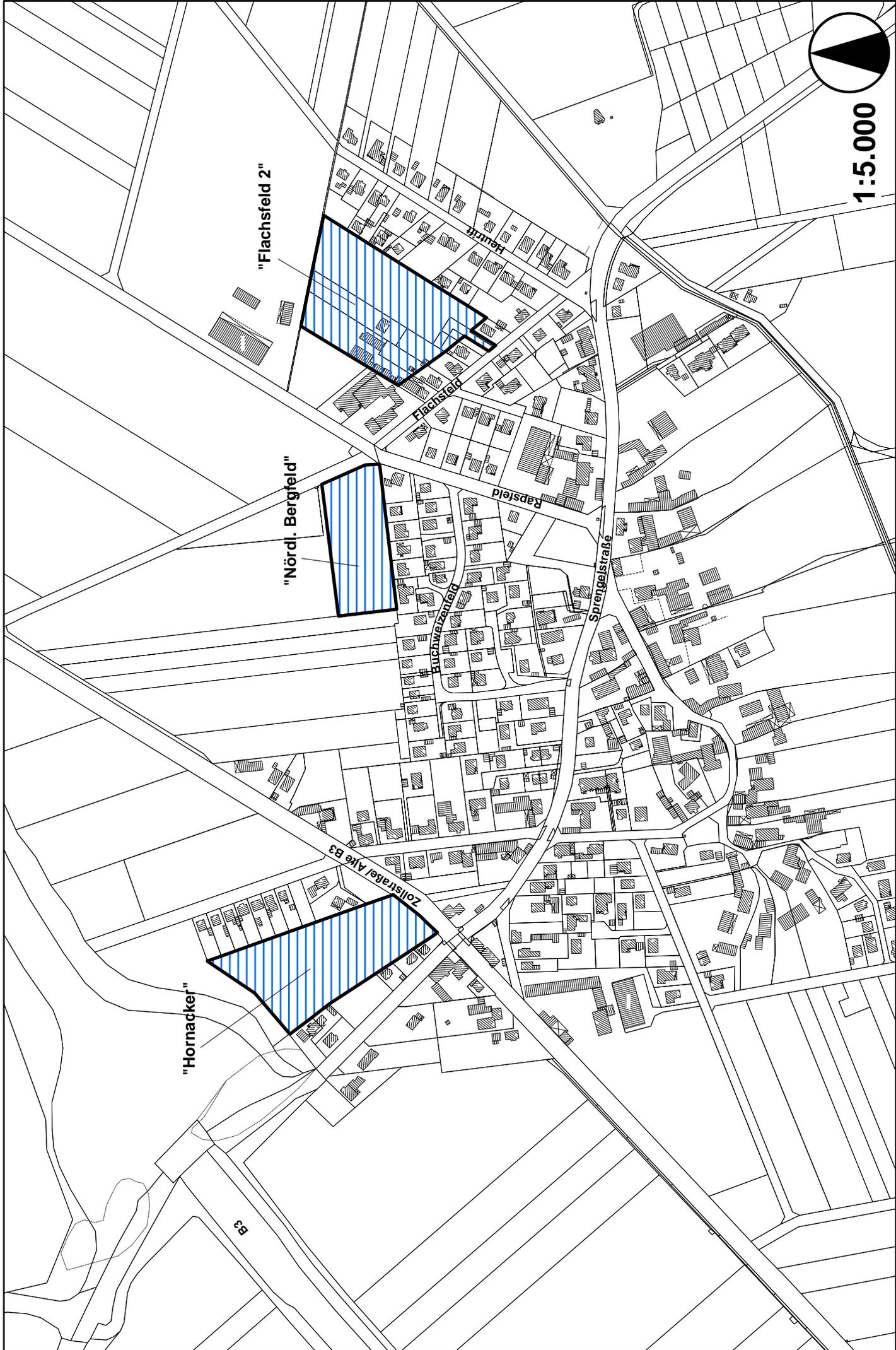
Die genaue Lage des Änderungsbereichs ist der Planzeichnung zu entnehmen.

---

<sup>1</sup> Vgl. folgende Abbildung.



1:5.000



Alternativflächen

## 4 Ziele der Raumordnung

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

### 4.1 Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 2008

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

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

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

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

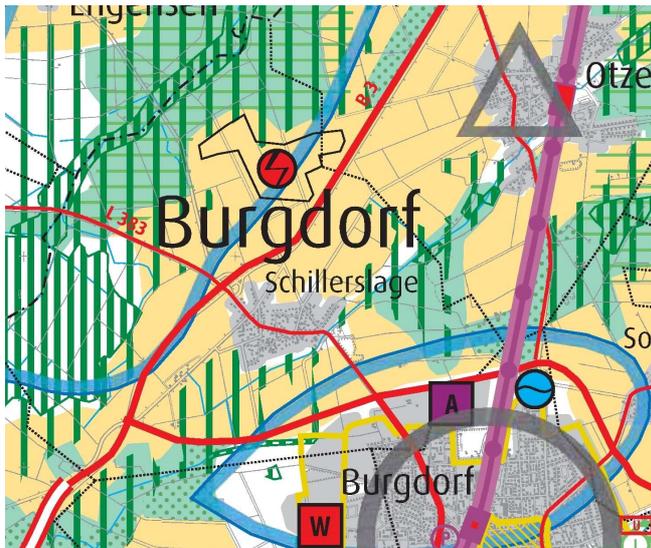
Mit dieser Flächennutzungsplanänderung wird eine behutsame Baulandausweisung vorbereitet. Weder ist eine Ausdehnung des Siedlungskörpers in die Landschaft noch die Überformung der den Ort prägenden Elemente geplant. Dem Grundsatz wird somit entsprochen.

Konkretere Zielaussagen zur Siedlungsentwicklung werden im LROP 2008 nicht gemacht.

### 4.2 Regionales Raumordnungsprogramm für die Region Hannover 2005

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

Für die Siedlungsentwicklung sind mehrere Ziele definiert.



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

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

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

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

Gemäß dem Ziel D 1.5 03:

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

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

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

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

Im RROP sind zwei Typen von ländlich strukturierten Siedlungen festgelegt:

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

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

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

Für Schillerslage ist im RROP 2005 ein Entwicklungsspielraum von 1,8169 ha für den zehnjährigen Geltungszeitraum des RROP festgelegt. Die mit dieser Flächennutzungsplanänderung vorbereitete zusätzliche Flächeninanspruchnahme für Wohnbauzwecke umfasst ca. 1 ha<sup>2</sup>. Der Basiswert von 5 % wird dadurch also nicht überschritten. Es wird dem Ziel der Eigenentwicklung entsprochen.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die Ziele der Raumordnung vollumfänglich erfüllt werden. Die Änderung des Flächennutzungsplan erfüllt damit das in § 1 Abs. 4 BauGB genannte Anpassungsgebot. Mit Schreiben vom 26.04.2010 teilt die Region Hannover im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit, dass die Planung mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist.

---

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

## **5 Standortdiskussion**

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

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

### **5.1 Nördlicher Ortsrand**

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

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

### **5.2 Südlicher Ortsrand**

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

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

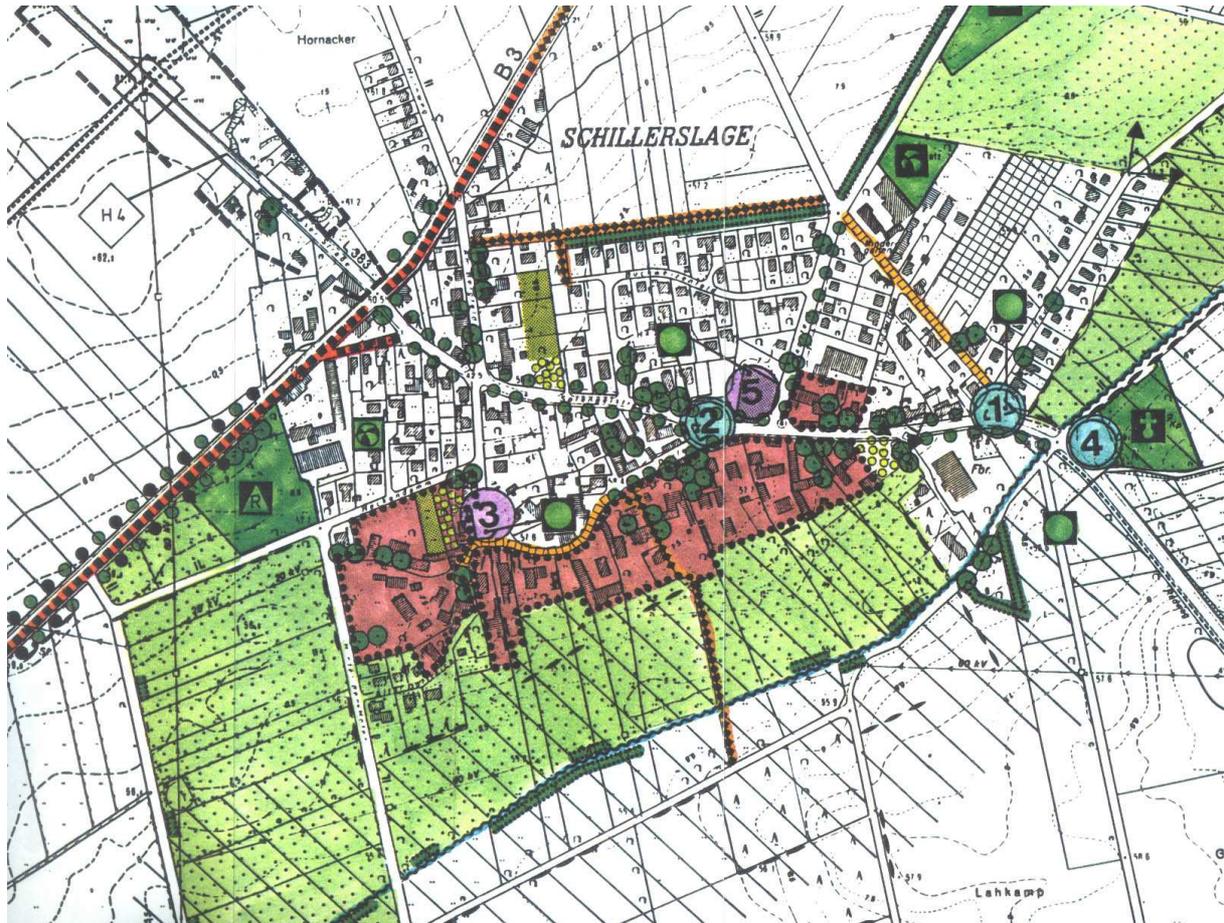
Zum Teil finden sich südlich des Ortsrandes Biotopstrukturtypen mit überwiegend hoher Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Zudem stellt der von Südwesten nach Nordosten verlaufende Hechtgraben einen wichtigen Bereich für Natur und Landschaft dar. Wenngleich dieser nur nordöstlich von Schillerslage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

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

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

---

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



BLÄTTER 33.1 - 33.9

MASSNAHMENPLAN ZUR ORTSSTRUKTURIERUNG

Maßnahmen zum Erhalt der ortsbildprägenden Strukturen

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

Sicherung der schützenswerten Flächen und Strukturen (nach NNatG)

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

Erhalt und Entwickeln von öffentlichen Grünfläche

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

Maßnahmen zur Entwicklung und Wiederherstellung ortsbildprägender Strukturen

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

Sonstige Informationen

- Anschluß Ortsumgehungsstraße
- Baufläche (LANDKREIS HANNOVER, 1991)

Auszug aus dem Landschaftsplan der Stadt Burgdorf; verkleinert ohne Maßstab

### **5.3 Östlicher Ortsrand**

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

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

### **5.4 Westlicher Ortsrand**

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

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

Eine bauliche Erweiterung in westlicher Richtung ist somit nicht empfehlenswert.

### **5.5 Zwischenfazit**

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

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

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

---

<sup>4</sup> Vgl. Abbildung auf Seite 4.

## **5.6 „Hornacker“**

Die Fläche „Hornacker“ liegt nordwestlich der alten B 3 („Zollstraße“) und hat eine Größe von ca. 14.800 m<sup>2</sup>.

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

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

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

## **5.7 „Nördlich Bergfeld“**

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

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

## **5.8 „Flachsfeld 2“**

Die ca. 11.400 m<sup>2</sup> große Fläche nördlich der Straße „Flachsfeld“ ist, bis zum bündigen Abschluss mit der Bebauung „Heutrift“, geeignet, den Siedlungskörper abzurunden und abzuschließen.

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

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

---

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

<sup>6</sup> a.a.O., Seite 41.

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

## 5.9 Standortauswahl

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

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

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

Diesen Aussagen kann auch heute noch zugestimmt werden.

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

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

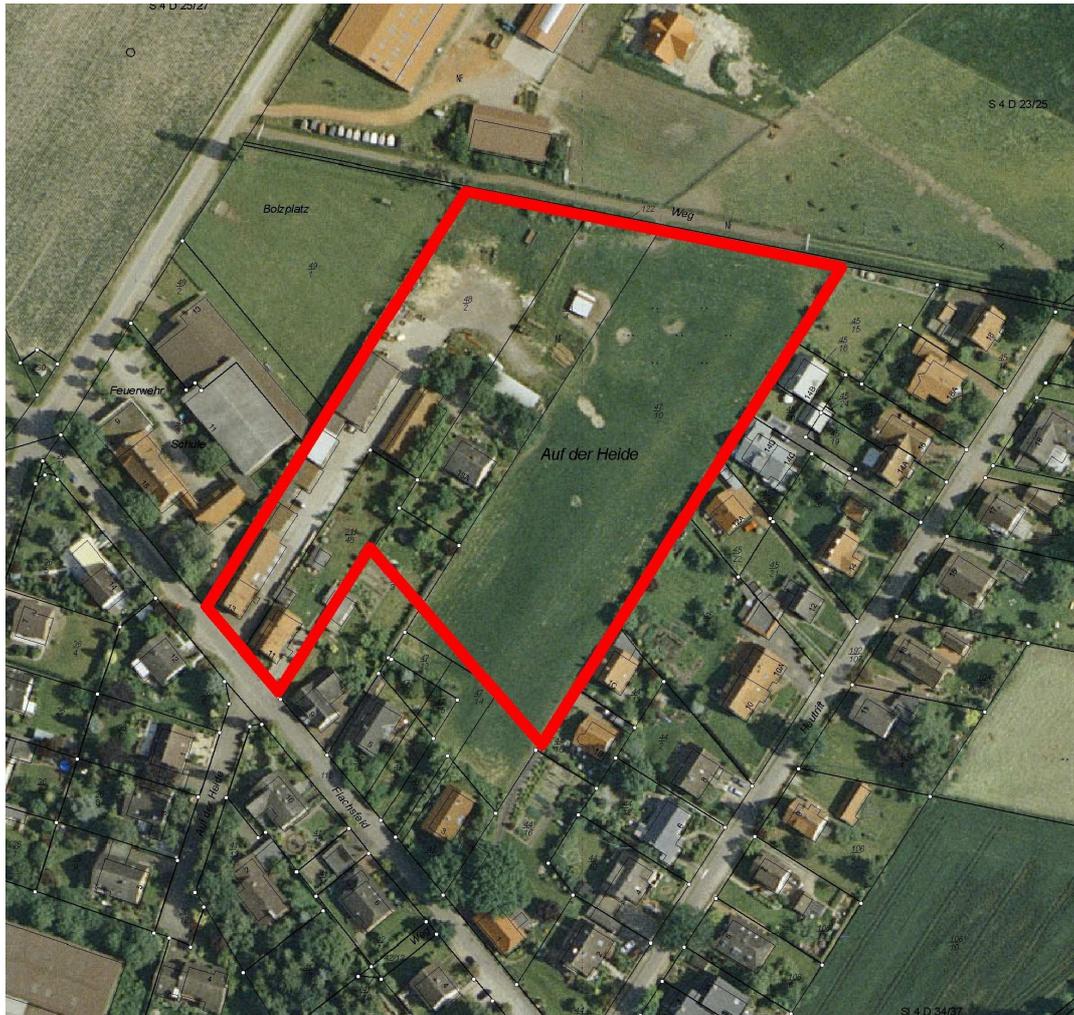
In der Gesamtabwägung wird der Fläche „Flachsfeld 2“ der Vorrang vor den Flächen „Hornacker“ (Lärmproblematik) und „Nördlich Bergfeld“ (Ausbildung eines neuen Siedlungsrandes) gegeben.

---

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

<sup>8</sup> a.a.O., Seite 40.

<sup>9</sup> a.a.O., Seite 41.



Luftbild mit Eintragung des Geltungsbereiches; ohne Maßstab

## 6 Bauleitplanerische Ausgangslage

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

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

### 6.2 **Angrenzende Darstellungen im FNP**

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

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

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

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

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

## **7 Begründung der neuen Darstellungen**

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

### **7.1 Wohnbaufläche (W)**

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

Die Bereitstellung einer Wohnbaulandfläche ist für die Existenz des ortsansässigen Kindergartens förderlich, da junge Familien mit Kindern im Ort gehalten werden können.

### **7.2 Gemischte Baufläche (M)**

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

### **7.3 Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kompensation“**

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

## **8 Auswirkungen der Änderung**

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

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

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

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

## **9 Flächenbilanz für den Änderungsbereich**

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

## Teil 2: Umweltbericht

### 10 Beschreibung des Planvorhabens

#### 10.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Plans

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

#### 10.2 In Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes

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

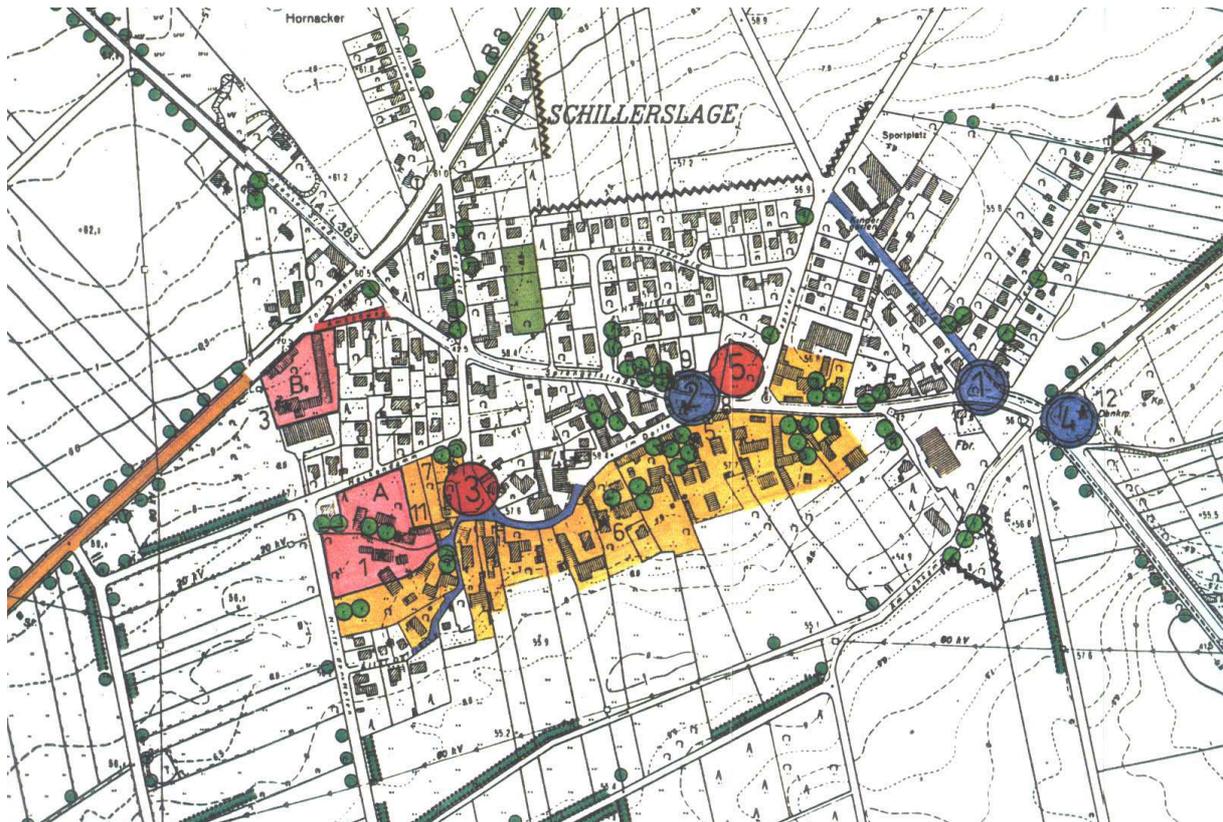
- § 1a BauGB: Schonender Umgang mit Grund und Boden, Verringerung der Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen durch vorrangige Innenentwicklung, Umwidmungssperrklausel, Ausgleich von Eingriffen;
- § 1 BNatSchG: Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie der Eigenart und Schönheit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

Für das konkrete Planvorhaben gelten folgende Ziele des Umweltschutzes:

- Landschaftsrahmenplan der Region Hannover: Für den Änderungsbereich sind keine Ziele definiert. Südlich, (nord-)östlich und südwestlich von Schillerslage bestehen jedoch Landschaftsschutzgebiete (LSG) bzw. sind LSG geplant. In den LSG sind Handlungen, welche den Charakter des Gebietes verändern oder dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen, insbesondere das Landschaftsbild oder den Naturgenuss beeinträchtigen, nicht zulässig.
- Im Landschaftsplan der Stadt Burgdorf<sup>10</sup> sind für den Bereich der Flächennutzungsplanänderung ebenfalls keine Ziele oder Maßnahmen beschrieben. Für den Bereich unmittelbar nördlich des Änderungsbereiches ist als Ziel das Freihalten von am Ortsrand liegender Freiräume, zur Erhaltung / Erlebbarkeit vielfältiger Grünstrukturen / Landschaftsstrukturen definiert. Für die Straße „Flachsfeld“ ist als Ziel der Erhalt und die Pflege des ortsbildprägenden Straßenraumes festgelegt. Entlang der Straße „Rapsfeld“ ist als Ziel Eingrünung des Ortsrandes mit standorttypischen Gehölzen definiert. Der Bereich der Flächennutzungsplanänderung ist als Baufläche dargestellt.

---

<sup>10</sup> Auszüge siehe Seiten 8 und 16 dieser Begründung.



**BLÄTTER 28.1 - 28.9**

**ORTSBILDANALYSE**

**Ortsbildprägende Elemente und Strukturen**

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

**Negative/ störende Elemente und Strukturen**

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

Auszug aus dem Landschaftsplan der Stadt Burgdorf; verkleinert ohne Maßstab

### 10.3 Schutzgebiete

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 dieser Bauleitplanung liegt von diesem Natura 2000 Gebiet ca. 5 km entfernt. Es ist daher davon auszugehen, dass keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

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

<b>Natura 2000 Gebiet Kennziffer, Name</b>	<b>Lage</b>	<b>Entfernung zum Stadtzentrum</b>
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

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.

## 11 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

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

### 11.1 Untersuchungsrelevante Schutzgüter und ihre Funktion

#### Schutzgut Mensch

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

#### Schutzgüter Pflanzen / Tiere

Das Schutzgut Pflanzen wird hier über die vorgefundenen Biotoptypen charakterisiert.

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

deutung, 4 = hohe Bedeutung, 3 = mittlere Bedeutung, 2 = geringe Bedeutung, 1 = sehr geringe Bedeutung, 0 = weitgehend ohne Bedeutung.

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

Für die Tierwelt weisen die Flächen keine hohe Bedeutung auf. Lediglich die Hausgärten und das Grünland stellen einen gewissen Lebensraum für die Tierwelt dar.

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

Auch wurden von der Unteren Naturschutzbehörde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung keine Äußerungen (auch nicht zu geschützten Arten) vorgebracht.

### **Schutzgut Boden**

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

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

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

### **Schutzgut Wasser**

Die vorhandenen Böden Gley-Podsole weisen grundsätzlich eine hohe Durchlässigkeit und somit eine gute Versickerungseigenschaft auf. Die Grundwasserstände befinden sich über 52 m über NN bei einer Geländeoberfläche von 55 bis 56 m über NN. Ein Bodengutachten<sup>11</sup> bestätigt, dass der oberflächennahe Sand eine sehr gute Wasserleitfähigkeit aufweist. Bei den sechs durchgeführten Bohrungen des Gutachters im Mai 2005 befand sich das Grundwasserniveau zwischen 54,2 und 54,5 m über NN.

Die im Mai 2005 im Rahmen der Erstellung des Bodengutachtens erstellten Bohrungen zeigen, dass das Grundwasser je nach Regenhäufigkeit weniger als 1 m unter der Geländeoberfläche steht.<sup>12</sup> 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.

Die Region Hannover teilt mit Schreiben vom 26.04.2010 mit, dass hinsichtlich des Gewässers am nördlichen Rand des Plangebietes, die Gewässerunterhaltungsverordnung der Region Hannover zu beachten ist.

---

<sup>11</sup> 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.

<sup>12</sup> a.a.O., S. 5 und Anlage 2.

### **Schutzgüter Klima/Luft**

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

### **Schutzgut Landschaft**

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

#### Vielfalt

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

#### Eigenart

Den Übergangsbereich Siedlung – Landschaft formten über Jahrhunderte vegetative Landschaftsstrukturen wie kleinflächige Wälder, Obstbaumwiesen oder Weiden.<sup>13</sup>

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.

---

<sup>13</sup> Prof. Dipl.-Ing. Nagel, Hannover 1994: Stadt Burgdorf: Landschaftsplan der Stadt Burgdorf, Seite 190.



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

### **Schutzgüter Kultur-/Sachgüter**

Gemäß Auszug aus dem adab-web<sup>14</sup> wurden im Geltungsbereich der 39. Änderung des Flächennutzungsplans und seiner näheren Umgebung keine archäologischen Funde gemacht.

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

### **Zusammenfassende Wertung des Umweltzustandes**

Ingesamt ist der Umweltzustand als mit mittlerer Wertigkeit zu bezeichnen.

## **12 Beschreibung der umweltrelevanten Maßnahmen**

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

### **12.1 Zu erwartende erhebliche Umweltauswirkungen des Vorhabens**

#### **Schutzgut Mensch**

Aufgrund der vorhandenen Bebauung, in die sich die neuen Baukörper einfügen sollen und der geringen Größe des Änderungsbereiches ist mit ca. 13 Baugrundstücken und entsprechender Anzahl an Wohngebäuden<sup>15</sup> zu rechnen. Hieraus wiederum wird keine erhebliche Zunahme des Kfz-Aufkommens resultieren. Infolgedessen ist nicht mit einer Verschlechterung durch Lärm oder Abgase zu rechnen.

<sup>14</sup> Fachinformationssystem der Niedersächsischen Denkmalpflege.

<sup>15</sup> Vgl. Bebauungsplan Nr. 4-05 „Flachsfeld 2“, Vorentwurf.

Es ist beabsichtigt, auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die Höhe der Gebäude zu reglementieren.

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

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

Es ist nicht mit erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen.

### **Schutzgüter Pflanzen / Tiere**

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

Nach dem Model des Nds. Städtetages<sup>16</sup>, führt die 39. Änderung des Flächennutzungsplans überschlägig gerechnet zu einem Wertverlust von ca. 15.500 Werteinheiten. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan Nr. 4-05 „Flachsfeld 2“) wird den Eingriffen in den Naturhaushalt eine externe Kompensationsmaßnahme zugeordnet. Hierdurch wird rechnerisch ein vollständiger Ausgleich für die Eingriffe in den Naturhaushalt erbracht. Auf Ebene der Flächennutzungsplanänderung wird eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kompensation“ dargestellt. Auf dieser Fläche kann zum Teil ein Ausgleich vollzogen werden.

Es ist nicht mit erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen.

### **Schutzgut Boden**

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

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

Derzeit wird im parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 4-05 geprüft, ob ein Bodenauftrag erforderlich ist. Detaillierte Aussagen dazu finden sich in den Unterlagen des entsprechenden Bauleitplanverfahrens.

Es ist nicht mit erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen.

---

<sup>16</sup> Hrsg.: Niedersächsischer Städtetag, Hannover 2006: Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung

### **Schutzgut Wasser**

Durch Versiegelungen kommt es zu einer niedrigeren Versickerungsrate. Dies kann sich negativ auf die Grundwasserneubildungsrate auswirken. Durch Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken können diese Auswirkungen gemindert werden. In Bereiche des nördlich an den Änderungsbereich angrenzenden Grabens wird nicht eingegriffen. Im parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan ist beabsichtigt in einer Tiefe von mindestens 12 m zum Graben Grünflächen festzusetzen. Mit dieser Festsetzung, wird der Gewässerunterhaltungsverordnung der Region Hannover entsprochen, da keine baulichen Anlagen, Aufschüttungen oder Abgrabungen in der Grünfläche und somit im Abstand von 12 m von der Grabenkante errichtet werden dürfen (vgl. §§ 6 Abs. 1, 7 Abs. 2 der Verordnung).

Es ist nicht mit erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen.

### **Schutzgüter Klima/Luft**

Trotz Zunahme von Pkw-Fahrten sind keine Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima/Luft erkennbar, da die Anzahl der Fahrten stark begrenzt ist. Die Fläche, die versiegelt werden kann, wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung begrenzt. In Anbetracht der Umgebung des Änderungsbereiches und dem dörflichen Charakter ist mit einer niedrigen Grundflächenzahl und damit einhergehender niedriger Versiegelungsrate zu rechnen.<sup>17</sup> Es können viele Freiflächen erhalten bleiben, die sich positiv auf das (Klein-)Klima auswirken, da unbebaute Freiflächen von Wohngrundstücken entsprechend der Niedersächsischen Bauordnung gärtnerisch anzulegen sind.

Es ist nicht mit erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen.

### **Schutzgut Landschaft**

Das Landschaftsbild verändert sich durch Überbauung der Weide. Negative Auswirkungen sind jedoch nicht zu erwarten, da die Freiflächen der späteren Wohngrundstücke gärtnerisch anzulegen sind und die Höhe der neuen Gebäude auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung begrenzt wird. Die Vielfalt wird durch die Darstellung einer Grünfläche am Nordrand des Änderungsbereichs erhöht. Die Eigenart wird durch die geplante Anlage einer Obstwiese<sup>18</sup> im Nordwesten des Änderungsbereichs, als Ausgleich für den Verlust einer ortsnahen Weide kompensiert. Die Eigenart und auch die Schönheit bleiben dadurch erhalten.

Es ist nicht mit erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen.

### **Schutzgüter Kultur-/Sachgüter**

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

Es ist nicht mit erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen.

### **Schutzgüter-Wechselwirkungen**

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

---

<sup>17</sup> Vgl. Bebauungsplan Nr. 4-05 „Flachsfeld 2“ Vorentwurf.

<sup>18</sup> Vgl. Bebauungsplan Nr. 4-05 „Flachsfeld 2“ Vorentwurf.

## **12.2 Verminderungs- und Schutzmaßnahmen**

Für die Wohnbauflächendarstellung wurde ein Bereich gewählt, der die Ortschaft Schillerslage abrundet. Es wird keine Ausdehnung in die freie Landschaft vorbereitet. Durch umfangreiche Eingrünungen nach Norden und kleinere Eingrünungsmaßnahmen nach Osten, Süden und Westen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung können die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft vermindert werden. Zugleich wird mit der Darstellung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kompensation“ ein positiver Beitrag für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere geleistet. Durch die beabsichtigte Versickerung des Niederschlagswassers können die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser vermindert werden. Durch die Festsetzung einer niedrigen Grundflächenzahl auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung können die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden verringert werden.

## **12.3 Ausgleichsmaßnahmen**

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

## **12.4 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

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

## **12.5 Standortalternativen und Begründung der Auswahl**

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

## **13 Darstellung der Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben**

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben haben sich nicht ergeben.

## **14 Zusammenfassung des Umweltberichtes**

Mit der 39. Änderung des Flächennutzungsplans soll eine Wohnbaufläche am Nordrand von Schillerslage vorbereitet werden. Hierdurch kann der anhaltenden Nachfrage nach Bauplätzen aus der Ortschaft Rechnung getragen werden. Neben der Änderung von Flächen für die Landwirtschaft in Wohnbauflächen werden eine kleine Fläche als gemischte Baufläche sowie eine Grünfläche dargestellt. Die Änderung von einer Wohnbaufläche zu einer gemischten Baufläche bereitet das auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung geplante Mischgebiet vor. Es soll damit ein verträgliches Nebeneinander eines bestehenden und in Zukunft fortgeführten landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetriebs und der vorhandenen und geplanten Wohnnutzung erreicht werden. Mit der vorbereitenden Bauleitplanung sind keine erheblichen Umweltauswirkungen verbunden. Erst die verbindliche Bauleitplanung schafft Planungsrecht für eine Bebauung mit Wohngebäuden. Hierzu wird

parallel der Bebauungsplan Nr. 4-05 „Flachsfeld 2“ aufgestellt. Da mit Auswirkungen auf den Naturhaushalt gerechnet wird, wird bereits auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kompensation“ dargestellt. Auf dieser Fläche kann auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung eine Kompensationsmaßnahme umgesetzt werden. Diese Fläche erstreckt sich am Nordrand der neuen Bauflächen sowie im Nordwesten der Änderungsflächen und bildet zugleich einen Abschluss des Ortes nach Norden.

## Teil 3: Beteiligungsverfahren, Verfahrensvermerke

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

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 30.03.2010 bis einschließlich 13.04.2010 durch Auslegung der Planunterlagen in der Fassung vom 18.01.2010 statt.

Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung sind bei der Stadt Burgdorf zwei Stellungnahmen eingegangen.

Zum leichteren Verständnis sind die angesprochenen Punkte der beiden Stellungnahmen durch die Stadt Burgdorf **fett** markiert bzw. **[durch Klammern]** kenntlich gemacht.

#### **Stellungnahme des BUND, Schreiben vom 12.04.2010:**

„... Der **BUND ist** durch die geplante 39. Änderung des Flächennutzungsplans (F-Plan) in seinen satzungsgemäßen Aufgaben und Zielsetzungen berührt und als anerkannter Naturschutzverband **an dem Verfahren zu beteiligen**. Die BUND Kreisgruppe Region Hannover als örtlich zuständige Untergliederung gibt daher nachfolgende Stellungnahme zu dem Änderungsverfahren ab. Soweit nicht anders hervorgehoben, beziehen sich Textverweise auf die textliche Begründung zur 39. F-Plan-Änderung (Vorentwurf).

#### Teil 1:

##### Zur **Erforderlichkeit** (2):

Eine Erforderlichkeit zur Ausweisung eines Baugebietes und damit zu einer Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erkennbar. Ausweislich Kapitel 2 sind seit längerer Zeit verfügbare Bauplätze des angrenzenden Bereichs Flachsfield/Heutrift (B-Plan Nr. 4-04) noch nicht bebaut, so dass eine ernsthafte Nachfrage nicht vorliegen kann. Auch aufgrund der demographischen Entwicklung ist die behauptete Notwendigkeit zur Ausweisung immer neuer Wohnbaugebiete nicht nachvollziehbar, zumal der Wiederbebauung innerhalb bestehender Siedlungsflächen (Flächen-Recycling) Vorrang zu geben ist. Insofern ist die geplante Änderung des F-Plans nicht begründet und nicht erforderlich.

##### Zu den **Zielen der Raumordnung** (4):

Der Hinweis unter 4.1, dass **Burgdorf** im Landesraumordnungsprogramm (LROP) als **Mittelzentrum** ausgewiesen sei, geht für den isolierten Ortsteil Schillerslage völlig fehl. Es fehlt in Schillerslage, insbesondere im Bereich „Flachsfield 2“, an der für Mittelzentren charakteristischen und notwendigen Infrastruktur, z.B. in Form von fußläufig erreichbaren Einkaufsmöglichkeiten oder Anbindungen an den öffentlichen, insbesondere den schieneengebundenen Nahverkehr, mit kurzen Taktzeiten. Daher würde ein Baugebiet „Flachsfield 2“ zu einer Zunahme des PKW-Verkehrs führen, mit den Folgen zusätzlicher Lärm-, Licht-, Staub- und Abgas-Belastungen. Die für den Naturhaushalt und das Orts- und Landschaftsbild wichtige Grünland-Fläche würde ökologisch entwertet. Derartig grundlegende Gesichtspunkte sind bei jeder Flächennutzungsplanung vorrangig zu berücksichtigen, was hier jedoch nicht erfolgt ist. **[Abwägung allgemein<sup>19</sup>]**

---

<sup>19</sup> Anmerkung der Stadt Burgdorf.

Nach dem Grundsatz 2.1 01 des LROP sollen in der Siedlungsstruktur gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen sowie siedlungsnaher Freiräume erhalten werden. Diese, durch das LROP ausdrücklich gewünschten Strukturen und Merkmale würden durch die 39. F-Plan-Änderung und den B-Plan „Flachsfeld 2“ grundlegend zerstört und ein nachhaltiger Umgang mit Grund und Boden und eine Erhaltung komplexer Biotop-Strukturen mit ihren ökologischen Wechselbeziehungen wären verhindert, sodass die geplanten Änderungen unzulässig sind und damit auch unseren satzungsgemäßen Zielen zuwider laufen.

Das Regionale Raumordnungsprogramm der Region Hannover (RROP) sieht für den Raum Schillerslage und insbesondere für den Bereich „Flachsfeld 2“ einen Vorrang für landwirtschaftliche Nutzung vor, dem die gegenwärtige Nutzung in Form von Grünland in vollem Umfang entspricht, die Ausweisung eines Neubaugebietes jedoch diametral entgegenstehen würde. Insofern ist auch unter diesem Gesichtspunkt die geplante F-Plan-Änderung unzulässig.

Auch den im RROP vorgegebenen Zielen (D 1.5 02) für die Siedlungsentwicklung, die vorrangig auf die zentralörtlichen Standorte und dabei vornehmlich auf die Einzugsbereiche der Haltepunkte des schienengebundenen ÖPNV zu konzentrieren ist, würde der geänderte F-Plan nicht gerecht. Auch an den übrigen Standorten ist die Siedlungsentwicklung auf die Auslastung vorhandener Infrastruktur und Versorgungseinrichtungen und auf den örtlichen Bedarf auszurichten. Eine entsprechende Infrastruktur fehlt jedoch im Umfeld des geplanten Neubaugebietes „Flachsfeld 2“ vollkommen (mit Ausnahme eines kleinen Kindergartens). Eine Missachtung dieser Ziele des RROP durch den geänderten F-Plan würde z.B. durch das erhöhte Verkehrsaufkommen mit seinen negativen Folgewirkungen auf die Umwelt (Luftqualität, Lärm, Klima) auch den BUND in seinen satzungsgemäßen Zielen berühren.

Die Zielsetzung des RROP (D 1.5 03), dass die Ausweisung neuer Wohnbauflächen der zentralörtlichen Funktion und Größe der Gemeinde zu entsprechen hat, und insbesondere bei der Planung und Entwicklung neuer Siedlungsgebiete eine enge Zuordnung und verträgliche Mischung der Funktionen Arbeiten, Wohnen, Versorgung und Erholung anzustreben ist, wird durch die geplante F-Planänderung nicht entsprochen. Schillerslage ist kein Zentralort! So fehlt es an einem örtlichen Angebot von Arbeitsplätzen ebenso wie an Versorgungseinrichtungen. Das von der Stadt Burgdorf geplante Gewerbegebiet Nordwest liegt näher an anderen Wohnbaugebieten und hat als „Job-Motor“ ohnehin eher die Qualität einer Fata Morgana, von der hier in der Argumentation kaum Kredit genommen werden kann. Hier zählen nur nachgewiesene faktische Arbeitsplätze. Bestehende, auch ökologisch bedeutsame Erholungsflächen würden im Bereich „Flachsfeld 2“ durch die geplante Bebauung sogar vernichtet. Eine Minderung der örtlichen Lebensqualität infolge Verkehrserzeugung, Lärmzunahme, Flächenversiegelung, Verlust natürlicher Bodenfunktionen, Verlust von naturnahen Biotopen, und einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wären die Folge für Mensch und Natur.

Auch dem Ziel D 1.6.3 des RROP, wonach 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 sind, wird in der geplanten F-Plan-Änderung nicht entsprochen, denn bei der Entwicklung der ländlich strukturierten Siedlungen sind vor allem in den landwirtschaftlich geprägten Ortsteilen die **Belange der Landwirtschaft** zu berücksichtigen. Durch die geplante Ausweisung des Neubaugebietes „Flachsfeld 2“ werden aber vielmehr wertvolle landwirtschaftliche Flächen vernichtet und die landwirtschaftliche Prägung des Ortsteils gemindert.

Da Schillerslage hinsichtlich der Siedlungsentwicklung durch das RROP auf die „angemessene **Eigenentwicklung**“ von maximal 1,8 ha beschränkt ist, und in jüngster Vergangenheit bereits erhebliche Siedlungsflächen hinzu gekommen sind (Siehe Abbildung 1), ist der Erweiterungsrahmen in Schillerslage weitgehend ausgeschöpft. Die in Abbildung 1 markierten (und ggf. weitere) Siedlungserweiterungen wären zu erfassen und flächenmäßig bei der noch zulässigen Eigenentwicklung von 1,8 ha in Abzug zu bringen.

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass die Ziele der Raumordnung durch die vorgesehene F-Plan-Änderung und die geplante Ausweisung des Baugebietes „Flachsfeld 2“ in allen relevanten Punkten verletzt werden und das Anpassungsgebot des §1 Abs. 4 BauGB missachtet wird. Es wurde an einzelnen Stellen bereits dargelegt, dass als Folgewirkung dieser Verletzungen raumordnerischer Ziele auch die Rechte von Umwelt und Natur in vielfältiger Weise verletzt würden.



Abbildung 1 –Siedlungserweiterungen in jüngster Zeit.

#### Zur **Standortdiskussion** (5):

Am nördlichen Rand von Schillerslage (nördlich der Straße „Flachsfeld“ und nördlich der Bebauung „Heutrift“) sollen gemäß dem **Landschaftsplan** der Stadt Burgdorf die am Ortsrand

liegenden Freiräume freigehalten werden. Hiermit soll die Erhaltung / Erlebbarkeit vielfältiger Grünstrukturen / Landschaftsstrukturen möglich gemacht werden. Der nördlich der Straße „Flachsfeld“ gelegene Freiraum entspricht aber genau dem Plangebiet „Flachsfeld 2“, wodurch klar ist, dass auch gegen die Absichten des Landschaftsplans der Stadt Burgdorf verstoßen werden soll.

Der durch das Baugebiet „Flachsfeld 2“ gefährdete Bereich ist als Grünlandfläche harmonisch in die angrenzenden Siedlungsflächen eingebettet und mit diesen über Gartenanlagen, Streuobstwiesen und kleinräumige Grünstrukturen innig verbunden und funktionell verzahnt. Dieses Ensemble, das durch Bebauung seinen Reiz und seine ökologische Vielfalt und Funktion einbüßen würde, ist identitätsstiftend für diesen Teil von Schillerslage

und daher aus städteplanerischer Sicht unbedingt zu erhalten. Eine „Abrundung des Siedlungskörpers“ ist als solche ohne jeden Wert, und ein tieferer Sinn einer solchen Abrundung erschließt sich nicht.

Gerade unter Naturschutzaspekten ist dieser Bereich wertvoll: Die als Weideland genutzte Grünfläche ist als solche bereits erhaltenswert. Sie dient im Sommer den örtlich vorkommenden Fledermäusen als Jagdrevier. Der komplexe Verbund aus Gärten, Streuobstwiesen und der Grünlandfläche mit dem nördlich angrenzenden Wassergraben bietet vielen Vogelarten und Insekten (z.B. Heuschrecken, Schmetterlinge, Hornissen), aber auch dem Igel und Amphibien einen zusammenhängenden Lebensraum, der durch eine Bebauung zerstört würde.

Bereits das betagte **Gutachten zur Dorferneuerung** Schillerslage aus dem Jahr 1986 besagt: „Das Wohnen darf nicht über den jetzigen Gesamtumfang hinaus entwickelt werden, da Schillerslage kein Ort mit Schwerpunkt „Wohnen“ für die Gemeinde Burgdorf darstellt.“ Diese Empfehlung, die im Einklang mit allen anderen raumordnerischen Festsetzungen steht, wurde bereits vielfach missachtet, sodass der Sucht nach Ausweisung immer neuer Bauflächen in Schillerslage endlich Einhalt geboten werden muss.

Als Zwischenfazit ergibt sich daher, dass Schillerslage grundsätzlich und nach einhelliger Aussage sämtlicher raumordnerisch relevanter Pläne und Gutachten kein Ort mit Schwerpunkt „Wohnen“ darstellt und daher auch keine allgemeinen Neubaugebiete auszuweisen sind, dass die raumordnerisch verträglichen und für die Eigenentwicklung von Schillerslage zulässigen Siedlungserweiterungen (1,8 ha) in jüngster Vergangenheit bereits weitgehend ausgeschöpft worden sind, und dass im Bereich Heutrift offenbar auch noch Bauplätze verfügbar sind. Ein akuter Bedarf für eine weitere Eigenentwicklung ist daher weder auf Angebots- noch auf örtlicher Nachfrageseite erkennbar. Eine externe Nachfrage nach Bauland ist hinsichtlich der Eigenentwicklung von Schillerslage nicht weiter zu beachten. Vielmehr wären im Falle einer Realisierung des Neubaugebietes Maßnahmen zu treffen, die einen Erwerb von Bauflächen durch nicht in Schillerslage ansässige Bauherren verhindert.

Bei Beachtung dieser Grundsätze ist ein weiterer **Vergleich von Standorten** obsolet.

Zur bauleitplanerischen Ausgangslage (6): [**Flächennutzungsplan Darstellungen<sup>20</sup>**]

Die Grenzziehung in der Abbildung 3 des Planteils zur 39. F-Plan-Änderung (Vgl. Abbildung 2 im vorliegenden Text) ist sachwidrig, denn sie fasst bereits bestehende, faktisch reine Wohngebiete mit einer landwirtschaftlichen Fläche (Bauernhof) zusammen. Daher sind auch die textlichen Beschreibungen unter 6.2 irreführend. Eine sachgemäße Grenzziehung müsste den Bereich des Bauernhofs gegenüber der unmittelbar östlich anschließenden Wohnbebauung abgrenzen. Andererseits müssten in einem geänderten F-Plan die Bereiche des bestehenden Wohngebietes Flachsfeld/Heutrift (B-Plan Nr. 4-04) mit der überplanten Fläche „Flachsfeld 2“ und der Wohnbebauung entlang der Straße Flachsfeld zu einem Reinen Wohngebiet zusammengefasst werden. Einer vorgesehenen Verschlechterung des Status quo für Umwelt, Natur und Landschaft durch Änderungen im F-Plan wird hiermit ausdrücklich widersprochen.

Zur Begründung der neuen Darstellungen (7):

Die Aussage (7.1), dass die letzte Baulandausweisung in Schillerslage 1996 erfolgt sei, ist offensichtlich falsch, da beispielsweise die Flächen Flachsfeld/Heutrift (B-Plan Nr. 4-04) 2004 ausgewiesen worden sind.

---

<sup>20</sup> Anmerkung der Stadt Burgdorf.

Auch die Erhaltung der Existenz des ortsansässigen Kindergartens, um fiktive Jungfamilien mit fiktiven Kindern im Ort zu halten, kann kein Grund für die Ausweisung eines Neubaugebietes sein! Wenn im Stadtgebiet Burgdorf ein Überangebot an Kindergartenplätzen existieren sollte, dann sind die Kapazitäten anzupassen, notfalls auch in Schillerslage. Andererseits werden die Kinder im Schillerslager Kindergarten ohnehin per PKW gebracht und abgeholt, sicher nicht nur aus dem Ortsbereich Schillerslage. Bei fluktuierenden Geburtenzahlen ist eine langfristige, ständig passgenaue und zugleich ortsnahe Bereitstellung von Kindergartenplätzen ohnehin nicht realistisch, und bis zur Bebauung wären die fiktiven Kinder ohnehin im Schulalter.

Wegen der unbrauchbaren Anlagen im Planteil zur 39. F-Plan-Änderung wird hier in Abbildung 2 eine übersichtlichere Darstellung der Planungen gegeben.



Abbildung 2 – Umzeichnung der Anlage 3 im Planteil zur 39. F-Plan-Änderung.

- Violett: Vorgesehene gemischte Baufläche (M)
- Rot: Vorgesehenes Allgemeines Wohngebiet (WA)
- Grün: Kompensationsfläche (K)

Der Festsetzung einer gemischten Baufläche (M) im Sinne von §1 BauNVO anstelle der bestehenden Darstellung von Wohnbauflächen (WA) im F-Plan wird hier ausdrücklich widersprochen. Die rückwirkende Ausweisung einer solchen gemischten Baufläche könnte zu einer deutlichen Absenkung der ökologischen Standards führen. Da der betroffene Bereich mangels freier Flächen auch nicht neu bebaut werden kann, sondern bereits jetzt mit Wohnhäusern und zugehörigen Gärten bebaut ist, ist eine solche rückwirkende Umwidmung unzulässig. Der bestehende Bauernhof könnte sich durch die neuen Grenzziehungen theoretisch weiter ausdehnen, womit auch die erheblichen Lärm- und sonstigen Belästigungen für Mensch und Natur zunehmen würden. Bereits bestehende Bebauungen inklusive ökologisch wichtiger Gartenanlagen genießen Bestandsschutz und dies gilt auch zum Schutz für die Nachbarschaft und das Umfeld. (Siehe auch §§ 1 und 15 BauNVO.)

Die geplante Kompensationsfläche stellt selbst Grünland dar und ist deutlich kleiner als das für ein Neubaugebiet „Flachsfeld 2“ in Anspruch genommene Grünland und daher viel zu klein bemessen, um die Eingriffe in Natur und Landschaft zu kompensieren. Das Gleiche gilt auch für fällige Kompensationsmaßnahmen im Falle einer Inanspruchnahme von Gärten und Streuobstwiesen für Mischgebiete. Durch die viel zu gering bemessenen Kompensationsflächen würde ein ortsnaher und ökologisch sachgerechter Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft unmöglich, was nebenbei auch einen deutlichen Verlust an Wohnqualität für bestehende Wohnbebauungen mit sich brächte.

#### Auswirkungen der Änderung (8):

Die Aussage, dass lediglich der F-Plan an die Gegebenheiten angepasst würde ist unzutreffend, wie bereits im letzten Kapitel dargelegt.

Dass die für die Bebauung überplanten landwirtschaftlichen Flächen für die Landwirtschaft entbehrlich sein sollen, erschließt sich nicht. Tatsächlich werden diese Flächen intensiv landwirtschaftlich genutzt. Aufgrund des Verkaufs an die Stadt Burgdorf kann nicht auf die Entbehrlichkeit der Flächen für die Landwirtschaft geschlossen werden, höchstens auf die für den Verkäufer. – Es wäre schon ein Paradigmenwechsel, wenn die Landwirtschaft jetzt verlautbaren würde, dass sie Flächen entbehren könne. Der BUND wird bei Gelegenheit (z.B. Bereitstellung von Ausgleichsflächen für den Naturschutz; Ackerrandstreifen etc.) darauf zurück kommen!

Von einer zum Ausgleich führenden Aufwertung der Kompensationsflächen für Flora und Fauna kann nicht ausgegangen werden, weil die vorgesehenen Kompensationsflächen (ebenso wie die als Baufläche überplanten Grünlandflächen) bereits jetzt relativ hochwertig sind und ansonsten auch völlig unzureichend bemessen wurden. Die Richtigkeit der in Teil 2 vorgenommenen Einstufung (Wertfaktor 2) wird bestritten. Auch ein Ausgleich für das beeinträchtigte Landschaftsbild kann durch die Kompensationsmaßnahmen nicht erreicht werden, schon gar nicht aus östlicher, westlicher und südlicher Blickrichtung der Anrainer.

Bei den für die Eigenentwicklung entsprechend dem RROP verfügbaren 1,8169 ha sind zunächst die in den letzten Jahren bereits verbrauchten Flächen in Abzug zu bringen. Danach wird die Neuausweisung den verfügbaren Flächen-Restbetrag vermutlich deutlich überschreiten und wäre dann auch aus diesem Grund unzulässig.

Nach §1a BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind nach § 1 Abs. 7 in der Abwägung zu berücksichtigen.

#### Zur Flächenbilanz für den Änderungsbereich (9):

Die Tabelle zur Flächenbilanz unterstreicht unsere Einwendungen aus den vorangegangenen Kapiteln.

Fazit zu Teil 1:

Nach alledem ist für den BUND offensichtlich, dass die vorgesehene F-Plan-Änderung in zahlreichen Punkten unzulässig ist und als Folge dieser unzulässigen Änderungen auch Belange des Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutzes verletzt würden.

## Teil 2 : [Naturschutz und Artenschutz<sup>21</sup>]

Zur Beschreibung des Planvorhabens (10):

Die Aussage unter 10.2, wonach der Bereich der Flächennutzungsplanänderung als Baufläche dargestellt sei, widerspricht der Abbildung auf Seite 16 (Landschaftsplan der Stadt Burgdorf), die zumindest für die Grünland-Fläche keine entsprechende Signatur zeigt. Nach selbiger Abbildung fehlt es an der nördlichen Begrenzung des Plangebietes „Flachsfeld 2“ auch nicht an einer grünbetonten Einbindung des Ortsrandes, wie sie durch die Kompensationsmaßnahme angeblich hergestellt werden soll. Insofern wäre diese Kompensationsmaßnahme wirkungslos.

Der Blick über die Wiesenzufahrt zwischen den Grundstücken Flachsfeld 3 und 5 Richtung Norden in die freie Landschaft ist für diese Straße ortsbildprägend und nach dem Landschaftsplan der Stadt Burgdorf daher zu erhalten.

Zur Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen (11):

Die Änderungsfläche muss in örtlichen, funktionalen und optischen Zusammenhängen mit ihrem Umfeld bewertet werden, dann wird auch sofort ihr hoher Wert für die Erholung und damit für das Schutzgut Mensch deutlich. Das Gleiche gilt für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere, also Lebensformen mit einem eigenen Wirkungsgefüge, denen politisch-administrative Grenzziehungen und menschliches Besitzdenken bei Grund und Boden völlig fremd sind.

Das angewendete Biotopwertverfahren ist höchstumstritten und wird auch vom BUND abgelehnt. Es führt in aller Regel nicht zu einem funktionalen Ausgleich für die vielfältigen artbezogenen Beeinträchtigungen und ihren Wechselbeziehungen. Ohne eine mindestens ein Jahr überspannende, nicht nur floristisch-faunistische sondern ökologische Untersuchung ist eine qualifizierte Festsetzung von Kompensationsmaßnahmen kaum denkbar, schon überhaupt nicht aufgrund einer einmaligen Ortsbegehung im Herbst! Die Aussagen in 11.1 zur angeblich geringen ökologischen Bedeutung der Änderungsfläche sind daher reine Behauptungen ohne jede Substanz. Der Biotop-Verbund und das ökologische Wirkungsgefüge aus Hausgärten, Streuobstwiesen und Weideflächen hat vielmehr eine hohe Bedeutung für die wildlebende Tierwelt, insbesondere Fledermäuse, Vögel, Schmetterlinge, Heuschrecken, Amphibien, sowie weitere Insekten und Kleinsäuger. Darunter sind auch geschützte Arten. – Insofern sind die Beurteilungsgrundlagen ungenügend und die Ausführungen und Beurteilungen fehlerhaft.

Es ist auch irreführend, wenn behauptet wird, es seien keine Oberflächengewässer im Geltungsbereich vorhanden. Der im Text genannte Graben bildet vielmehr die Nordgrenze des Änderungsbereichs und muss im Kontext mit den angrenzenden Flächen beurteilt werden.

Der überplante Grünlandbereich hat als Kaltluftentstehungsgebiet für die umgebende Bebauung eine große Bedeutung. Eine Bebauung würde zu einer Vermehrung des Kfz-Verkehrs und einer Zunahme der Emissionen von Luftschadstoffen aus Verkehr und Heizungsanlagen führen.

---

<sup>21</sup> Anmerkung der Stadt Burgdorf.

Die Argumentation zum Schutzgut Landschaft ist absurd, weil sie nicht den Beobachter des Landschaftsbildes berücksichtigt. Beobachter sind hier nicht die „Bewohner ferner Galaxien“, sondern zu allererst die ständig im Umfeld der Änderungsfläche lebenden Menschen. Die Störung ihres Eindrucks von Natur und Landschaft muss hier vorrangig bewertet werden. Für die Anrainer stellt sich die als Pferdeweide genutzte Grünfläche durchaus als Bestandteil der Landschaft dar. Ihr Verlust wäre für die im Umfeld lebenden Menschen durch nichts zu kompensieren. Wenn eine Maßnahme nicht kompensierbar ist, ist sie aber unzulässig.

Die unter 11 gegebenen Erläuterungen und Bewertungen entsprechen nicht den tatsächlichen Verhältnissen und Werten. Sie sind daher zurück zu weisen.

Zur Beschreibung der umweltrelevanten Maßnahmen (12):

Unter 12.1 werden weitere sachlich nicht substantiierte und falsche Aussagen getroffen:

Im Falle einer Zuwegung zwischen den beiden Grundstücken Flachsfeld 3 und 5 wäre an dieser Stelle gegenüber dem Status quo (0 Kfz/Tag) bei 13 Baugrundstücken mit einer sprunghaften Zunahme, schätzungsweise 50 Kfz-Fahrten pro Tag, zu rechnen. Als Konsequenz würden die Lärm- und ggf. auch die Luft-Immissionen zunehmen. Auch der Verlust des freien Ausblicks auf eine Grünfläche ist durch Pflanzstreifen nicht kompensierbar.

Es ist weiterhin nicht richtig, dass die Grünfläche derzeit nicht betretbar sei. Im Gegenteil: Die Fläche wird nur temporär von Pferden beweidet; in der überwiegenden Zeit wird die Fläche von Kindern zum spielen (mit ihren Hunden, Drachen steigen, Schneemann bauen etc.) und von Anwohnern auch zum Ausführen ihrer Hunde und für kurze Spaziergänge genutzt. Häufiger machen auch Radfahrer einen Abstecher in die Zufahrt um den Ausblick zu genießen.

Im Text wird eingeräumt, dass ein tatsächlicher Ausgleich der Schäden für Pflanzen und Tiere nicht ortsnah erfolgen kann, sondern lediglich „rechnerisch“ erfolgen soll. Dies wird vom BUND kategorisch abgelehnt, weil auf diese Weise ein Ausgleich Art für Art und ein Ausgleich für zerstörte ökologische Wirkungsbeziehungen nicht erfolgt und unterm Strich ein irreversibler ökologischer Schaden zurückbleibt. Es kann nur Gleiches mit Gleichem ausgeglichen werden.

Die fiktive Bodenverdichtung durch die Pferdeweide ist nicht erwiesen und nicht wahrscheinlich. Falls vorhanden wird sie durch Bodenlebewesen wie Würmer etc. zeitnah aufgehoben. Vielleicht liegt hier eine Fehleinschätzung dergestalt vor, als im betroffenen Bereich eine dünne aber zähe Schicht aus Geschiebelehm oberflächennah ansteht.

Das Schutzgut Landschaftsbild wird für die Anwohner in nicht kompensierbarer Weise zerstört, worauf bereits eingegangen wurde.

Die äußerst oberflächliche pro-forma Betrachtung der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern wird als völlig ungenügend zurück gewiesen. Sie ist ohne jede Substanz.

Die unter 12.2 gelobte „Abrundung“ der Ortschaft entbehrt jeder Grundlage und grenzt an ideologische Verbohrtheit. Entscheidend für den Flächenverbrauch ist nur die Siedlungsfläche, nicht ihre geometrische Gestalt. Ökologisch vorteilhaft sind aber sanfte Übergänge zwischen Siedlungsflächen und landwirtschaftlichen Nutzflächen. In diesen komplex strukturierten Übergangsbereichen finden sich Gärten, Streuobstwiesen, Kleingehölze usw., die einen eigenen wertvollen Lebensraum bilden, z.B. für Singvögel, Kleinsäuger etc.. Je länger ein Ortsrand ist, desto ausgedehnter ist der dadurch bedingte Bio-

top-Verbund und desto reizvoller ist auch der Anblick. Ausgedehnte und intensive Verzahnungen zwischen Siedlungsfläche und Feldmark sind daher ökologisch wertvoll und wünschenswert, abgerundete Ortschaften mit scharfen Außengrenzen sind langweilig und ökologisch kontraproduktiv. Gekünstelte Kompensationsmaßnahmen mit Baumschul-Charakter sind abstoßend und kein Ersatz für harmonisch gewachsene Strukturen.

Die Umweltauswirkungen der geplanten Änderungen sind daher erheblich und teilweise nicht kompensierbar. Eine Nichtdurchführung der geplanten Maßnahme ist daher dringend zu empfehlen. Die Nachfrage fiktiver Einheimischer nach Bauflächen sollte daher auf die nach den diversen Raumordnungsprogrammen nach fachlichen Gesichtspunkten ausgewiesenen Zentren für Siedlungsentwicklung fokussiert werden.

Zu den Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben (13):

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben hätten sich ergeben, wenn man schwierige Punkte nicht ausgeklammert hätte. Beispielsweise fehlt eine qualifizierte Bestandsaufnahme der Tier- und Pflanzenarten ebenso wie eine fundierte Betrachtung der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern. Das zur Anwendung gebrachte Biotoptypverfahren ist administrativ einfach aber wissenschaftlich wertlos. Die Problematik der nicht kompensierbaren Verluste beim Landschaftsbild sind nicht auf den Punkt gebracht worden. Die offensichtlichen Verletzungen übergeordneter raumordnerischer Vorgaben sind durch widersinnige Begründungen kaschiert worden. – Weitere Schwierigkeiten ergeben sich aus der Stellungnahme.

Anzufügen ist noch, dass die Kartendarstellungen im Planteil wegen ungeeigneten Maßstabs und fehlender Legende überwiegend unbrauchbar sind. Die Quellenangaben sind unvollständig.

Schluss-Fazit:

Der BUND hält die geplante Änderung des F-Plans für eine deutliche Verschlechterung der Umweltsituation, des Landschaftsbildes und der natürlichen Lebensgrundlagen. Eine ungenügende und sachwidrige pro-forma Kompensation ist bereits jetzt absehbar. Die Eingriffe ins Landschaftsbild wären grundsätzlich nicht kompensierbar. Der BUND lehnt die Maßnahmen daher mit Entschiedenheit ab.

Der BUND schließt sich den Einwendungen des Schillerslager Bürgers [...] an, soweit sie auch die satzungsgemäßen Aufgaben des BUND betreffen. ..."

#### **Ausführungen der Stadt Burgdorf:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Nachfolgend wird thematisch geordnet auf folgende Punkte eingegangen:

#### **Zur Beteiligung des BUND am Bauleitplanverfahren:**

Der BUND ist nach dem BNatSchG, dem Niedersächsischen Ausführungsgesetz zum BNatSchG (NAGBNatSchG, welches das NNatG zum 01.03.2010 abgelöst hat) und dem BauGB nicht förmlich an dem Verfahren zur 39. Änderung des Flächennutzungsplanes zu beteiligen. Deshalb wird die Stellungnahme wie eine Stellungnahme der Öffentlichkeit behandelt.

### **Zur Abwägung allgemein:**

Die Umweltbelange sind nicht von höherem Gewicht als andere Belange. Sämtliche Belange, die im Rahmen der Abwägung nach § 1 (7) BauGB zu berücksichtigen sind, sind von gleichem Gewicht. Vorrangig zu berücksichtigende Belange kennt das Baurecht nicht. Öffentliche und private Belange werden dementsprechend selbstverständlich gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.

### **Zur Erforderlichkeit der FNP-Änderung:**

Entsprechend § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Seit langem besteht der Wunsch Schillerslager Einwohner nach neuen Bauplätzen. Hierauf wurde in den vergangenen Jahren wiederholt vom Ortsrat hingewiesen. Die Suche nach einem geeigneten Standort für eine Baulandausweisung führte zum vorliegenden Plangebiet (vgl. Kapitel 5). Um Baurechte zu schaffen, sind zunächst eine Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Dementsprechend wird die 39. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

### **Zur Hierarchie der Planungsebenen:**

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. In der Planungshierarchie stehen auf nationaler Ebene an oberster Stelle die Raumordnungspläne für die gesamte Bundesrepublik Deutschland. Auf Ebene der Bundesländer gibt es Landesraumordnungsprogramme (LROP) / Landesentwicklungsprogramme oder ähnliches, die aus den Raumordnungsplänen des Bundes entwickelt werden. In Niedersachsen gibt es darunter auf Landkreisebene Regionale Raumordnungsprogramme (RRÖP). Diese wiederum sind aus dem Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen entwickelt. Auf kommunaler Ebene existieren der gemeindeweitgültige Flächennutzungsplan als sogenannter vorbereitender Bauleitplan und rechtsverbindliche Bebauungspläne. Flächennutzungspläne sind an das jeweilige Regionale Raumordnungsprogramm anzupassen. Entsprechend § 5 Abs. 1 BauGB stellt der Flächennutzungsplan für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dar. D.h. auf der Ebene der Flächennutzungsplanung werden informell zusammenhängende Bereiche dargestellt, die für den Einzelnen noch keine rechtliche Wirkung entfalten. Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung werden keine Baugebiete sondern nur Bauflächen dargestellt. Der Bebauungsplan enthält dagegen gemäß § 8 Abs. 1 BauGB parzellenscharfe rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung, der als beschlossene Satzung, unmittelbar Baurechte schafft. Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Nach § 3 Abs. 1 Nr. 2 und 3 Raumordnungsgesetz (ROG) ist zwischen den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung zu unterscheiden. Die Ziele der Raumordnung sind verbindlich. Von diesen kann nur unter Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens, welches das zuständige Ministerium durchführt, abgewichen werden. Die Grundsätze der Raumordnung unterliegen hingegen der Berücksichtigungspflicht und sind abwägbar bzw. unterliegen einer Ermessungsentscheidung (vgl. OVG Nds. Urteil vom 18.05.2005 AZ 1 MN 52/05).

Die Region Hannover als Aufgabenträgerin der Regionalplanung hat in ihrer Stellungnahme vom 26.04.2010 darauf hingewiesen, dass die Planung mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist.

Hierauf wird Bezug genommen.

### **Zur raumordnerischen Festlegung Burgdorfs als Mittelzentrum:**

Die Festlegung Burgdorfs als Mittelzentrum im LROP wurde von der Landesregierung unter Beteiligung der Region Hannover getroffen. Entsprechend dem LROP ist Burgdorf auch im RROP als Mittelzentrum festgelegt.

Mittelzentren erfüllen gemäß LROP im Besonderen Wohn-, Arbeitsmarkt- und Versorgungsfunktionen (u. a. öffentliche Einrichtungen im Bereich Bildung und Kultur, ärztliche Versorgung etc.), die über die Eigenversorgung im Stadtgebiet hinausgehen und zu engen regionalen und teilräumlichen Verflechtungen führen.

Gemäß dem RROP haben Mittelzentren die Versorgungsfunktion (Nahversorgung) für ihren Verflechtungsbereich zu erfüllen. Mittelzentren sind neben dem Oberzentrum Hannover zudem Schwerpunkte für die Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten und Arbeitsstätten.

Die Bezeichnung Mittelzentrum bezieht sich auf das gesamte Stadtgebiet. Die Ortschaft Schillerslage ist als Teil der Stadt Burgdorf somit ein Teil des Mittelzentrums.

Insofern bedarf es in der Ortschaft Schillerslage nur einer infrastrukturellen Grundversorgung. Diese ist mit dem vorhandenen Kindergarten, dem Bolzplatz und der Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten sowie den Arbeitsplätzen am Nordrand der Kernstadt in ca. 1 km Entfernung gegeben. Die Umgebung Schillerslages eignet sich zur (Nah-) Erholung.

In Schillerslage verkehrt stündlich eine Buslinie in Richtung des Burgdorfer Bahnhofes und in Richtung Großburgwedel. Somit können auch ohne Kraftfahrzeugverkehr in wenigen Minuten Fahrtzeit Einkaufsmöglichkeiten, (in Zukunft) Arbeitsplätze und der schienengebundene ÖPNV erreicht werden. Die genannten Funktionen / Einrichtungen können darüber hinaus auch mit dem Fahrrad erreicht werden.

Die angeführten Belange werden auf der folgenden Planungsebene selbstverständlich beachtet und in die Planung eingestellt.

### **Zu den Festlegungen des RROP für Schillerslage:**

#### Zur Sicherung des Vorsorgegebiets für die Landwirtschaft und des Vorsorgegebiets für Natur und Landschaft

Da im RROP der Bereich der Flächennutzungsplanänderung bereits als vorhandener Siedlungsbereich festgelegt ist, und die siedlungsnahen Freiflächen nördlich des Änderungsbereiches erhalten bleiben (siehe Darstellungen im Landschaftsplan der Stadt Burgdorf) wird nicht gegen den Grundsatz des RROP verstoßen.

#### Zur Eigenentwicklung

Das Ziel 1.5 02 des RROP (Siedlungsentwicklung vorrangig auf zentralörtliche Standorte und dabei vornehmlich auf die Einzugsbereiche der Haltepunkte des schienengebundenen ÖPNV konzentrieren) beinhaltet das Wort vorrangig. Dementsprechend weist die Stadt Burgdorf neue Baugebiete vorrangig in der Kernstadt aus.

Es ist richtig, dass Schillerslage raumordnerisch nicht als Ort mit dem Schwerpunkt „Wohnen“ festgelegt ist, denn Schillerslage ist gem. RROP auf eine Eigenentwicklung beschränkt. Für Orte, die auf eine Eigenentwicklung beschränkt sind, wurde im RROP definiert, wie groß der Flächenzuwachs sein darf. Errechnet wird dieser als Basiswert in % zur vorhandenen Siedlungsfläche. Gemäß dem RROP beträgt der Basiswert für Schillerslage 5 % bzw. 1,8 ha (Stand 2005). Die Baufläche, die mit dieser Bauleitplanung vorbereitet wird, ist auf den örtlichen Bedarf abgestimmt, unterschreitet die zuvor genannten Werte und entspricht damit der Zielsetzung des RROP.

Dagegen sind die beschriebenen und in der genannten Abbildung 1 markierten Bereiche entweder vor Inkrafttreten des RROP 2005 bebaut worden, in der Siedlungsfläche, die als Grundlage für die Berechnung des Basiszuschlages diente, bereits enthalten (vgl. RROP 2005 S. 77.) oder befinden sich im Außenbereich und gehören zu einem landwirtschaftlichen Betrieb und sind deshalb dort privilegiert.

Die durch das RROP vorgegebenen raumordnerischen Festlegungen für Schillerslage, d.h. die Beschränkung auf eine Eigenentwicklung unter Berücksichtigung der raumordnerischen Funktion (Teil eines Mittelzentrums), werden durch die 39. Änderung des Flächennutzungsplanes erfüllt. Die Bauleitplanung erfüllt damit das Anpassungsgebot nach § 1 Abs. 4 BauGB vollumfänglich. Siehe auch Stellungnahme der Region Hannover vom 26.04.2010.

#### **Zu den Belangen der Landwirtschaft:**

Die Berücksichtigung der Belange der Landwirtschaft wird durch die Darstellung einer gemischten Baufläche für den bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb vorgenommen.

Einer Ausdehnung des bestehenden landwirtschaftlichen Betriebes in Richtung der Wohnbebauung ist aufgrund von Lärmvorschriften Grenzen gesetzt. § 15 BauNVO bezieht sich auf Baugebiete und somit auf Festsetzungen eines Bebauungsplanes und nicht auf Darstellungen eines Flächennutzungsplanes. § 1 (10) BauNVO bezieht sich ebenfalls auf Bebauungspläne und nicht auf Flächennutzungspläne.

Der Bestandsschutz (§ 1 (10) BauNVO) gilt zudem nicht nur für die Wohnbebauung, sondern auch für den landwirtschaftlichen Betrieb.

#### **Zu den Aussagen des Landschaftsplans der Stadt Burgdorf:**

Im Landschaftsplan der Stadt Burgdorf sind für den Bereich der Flächennutzungsplanänderung keine Ziele oder Maßnahmen beschrieben. Der Bereich der Flächennutzungsplanänderung ist als Baufläche dargestellt.

Gemäß dem Landschaftsplan der Stadt Burgdorf ist für die Straße „Flachsfeld“ die Baumreihe entlang der Straße ortsbildprägend und nicht der Blick über die Wieseneinfahrt nach Norden. Die Straße „Flachsfeld“ ist nicht Bestandteil dieser Bauleitplanung und bleibt in ihrem Charakter erhalten.

Die am Ortsrand liegende Freifläche, die gemäß dem Landschaftsplan der Stadt Burgdorf frei gehalten werden soll, befindet sich nördlich des Grabens, welcher die nördliche Begrenzung der Flächennutzungsplanänderung darstellt (vgl. Auszug aus dem Landschaftsplan auf Seite 8 dieser Begründung). Die Planung entspricht den Aussagen des Landschaftsplanes.

Insofern ist die Argumentation zum Schutzgut Landschaft schlüssig. Denn beim Schutzgut Landschaftsbild wird vorrangig auf die Außenwahrnehmung auf eine Fläche Bezug genommen. Relevant ist insbesondere die Fernwirkung auf den Ort. Ein gesetzlich geschütztes Recht auf freie Aussicht besteht nach Rechtssprechung mehrerer Gerichte nicht. (Vgl. OVG Saarland, Urteil vom 07.11.2006 AZ 2 W 13/06, VGH Bayern Urteil vom 14.07.2006 AZ 1 N 05/1153, OVG Nds. Urteil vom 18.05.2005 AZ 1 MN 52/05.)

Zur Minimierung der Wirkungen und zum Schutz der Privatsphäre ist zudem auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung vorgesehen, Pflanzstreifen auf den neuen Baugrundstücken festzusetzen und die Höhe der neuen Bebauung zu begrenzen.

Nicht kompensierbare Eingriffe in das Schutzgut Landschaftsbild sind nicht erkennbar.

Im Landschaftsplan der Stadt Burgdorf wird ausgeführt, dass sich landwirtschaftlich genutzte Flächen grundsätzlich als Kaltluftentstehungsgebiete eignen. Da die Fläche „Flachsfeld 2“ jedoch bereits von drei Seiten umbaut ist, wird diese Eignung stark eingeschränkt. Weil die Ortschaft Schillerslage jedoch von landwirtschaftlichen Flächen umgeben ist, wird sich die Situation im Geltungsbereich dieser Flächennutzungsplanänderung und in angrenzenden Bereichen kaum verändern

#### **Zu den Aussagen der Dorferneuerung:**

Im Gutachten zur Dorferneuerung heißt es: „Das Wohnen darf nicht über den jetzigen Gesamtumfang hinaus entwickelt werden, da Schillerslage kein Ort mit Schwerpunkt „Wohnen“ für die Gemeinde Burgdorf darstellt. Wie bereits angesprochen, ergäbe sich die

Möglichkeit einer kleinen Wohngebietsausweisung an der Nordostseite der Straße „Flachsfeld“.

Etwa in der Mitte der Straße [Flachsfeld] befindet sich auf der Ostseite eine zur Zeit als Ackerfläche genutzte größere Baulücke. Hier wäre eine Neubebauung zusätzlich denkbar; diese sollte sich jedoch nicht über eine doppelte Grundstückstiefe (ca. 50 m) hinaus in die freie Landschaft hin entwickeln. Zur Zeit bietet sich ein reizvoller Blick auf die Gärten, sowie die lichte Eingrünung der rückwärtigen Grundstücke der Straße „Heutrift“ dar.

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

Demzufolge ist das Zitat vom BUND nicht komplett wiedergegeben. Mit der 39. Änderung des Flächennutzungsplans wird genau so eine Form der Bebauung vorbereitet, wie sie im Gutachten genannt ist.

#### **Zu den Belangen des Naturschutz und Artenschutz:**

Die Berücksichtigung der Umweltbelange erfolgt im Rahmen der Umweltprüfung / des Umweltberichtes und der Abwägung.

#### Zum Artenschutz

Für das Vorhandensein geschützter Arten liegen der Stadt Burgdorf keine Erkenntnisse vor. Wenn die Fläche wirklich häufig von Anwohnern zum Ausführen von Hunden oder zum Spielen mit Hunden genutzt werden sollte, ist diese Störung eher ein Beleg für die Abwesenheit von geschützten Arten. Auch der UNB liegen offensichtlich keine näheren Informationen zum Vorhandensein von geschützten Arten vor (vgl. Stellungnahme der Region Hannover vom 26.04.2010).

#### Zur Eingriffsregelung

Nach § 15 (1) BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Beeinträchtigungen sind vermeidbar, wenn zumutbare Alternativen, den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen, gegeben sind. Soweit Beeinträchtigungen nicht vermieden werden können, ist dies zu begründen.

Entsprechend § 18 (1) BNatSchG ist bei Eingriffen in Natur und Landschaft, die auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen zu erwarten sind, über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.

Der Eingriff in den Naturhaushalt wird im Rahmen der Umweltprüfung bzw. des Umweltberichtes und der Abwägung in der Begründung zur 39. Flächennutzungsplanänderung behandelt. Ein unzulässiger, da vermeidbarer Eingriff in den Naturhaushalt im Sinne des BNatSchG liegt nicht vor.

#### Zur Bilanzierung

Die geplante Grünfläche stellt sich derzeit nur zum Teil als Grünland dar. Der Großteil wird als landwirtschaftliche Lagerfläche genutzt. Hier werden verschiedenste Materialien gelagert. Diese Fläche ist mit mittlerer bzw. niedriger Wertigkeit anzusehen. Der Rest der

Fläche wird als Weidefläche genutzt und besteht aus Intensivgrünland, auch dieses weist nur eine mittlere Wertigkeit auf. Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung erfolgt nur eine überschlägige Ermittlung von Eingriff und Ausgleich, da der Flächennutzungsplan keine Baurechte begründet. Im parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan wird ein kompletter Ausgleich für die Eingriffe nachgewiesen. Ein ortsnaher Ausgleich wird vom Baugesetzbuch empfohlen, kann entsprechend § 1a Abs. 3 BauGB jedoch auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen, soweit dies mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist. Am Ort des Eingriffs wird ein Ausgleich in der beabsichtigten Grünfläche vollzogen.

Das verwendete Biotopwertverfahren basiert auf einer Arbeitshilfe des Niedersächsischen Städtetages und wird landesweit von einer Vielzahl von Gemeinden angewandt.

Zudem legt die Gemeinden entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Umweltbelange für die Abwägung erforderlich sind. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann.

Dementsprechend wurden sämtliche gemäß BauGB zu behandelnde Punkte in der Umweltprüfung und dem Umweltbericht bearbeitet. Aufgrund des Maßstabes und Detaillierungsgrades des Flächennutzungsplanes ist die durchgeführte Erhebung ausreichend. Da im Parallelverfahren ein Bebauungsplan für das Gebiet aufgestellt wird, ist es möglich Detailfragen auf die verbindliche Bauleitplanung zu verlagern. Von dieser Möglichkeit macht die Stadt Burgdorf Gebrauch. Darüber hinaus bewirken die Flächennutzungsplandarstellungen generell keine Veränderungen der Situation für den Naturhaushalt, erst ein Bebauungsplan begründet Baurechte.

#### Zum Lebensraum für Tiere und Pflanzen

Eine Zerstörung eines zusammenhängenden Lebensraumes der u.a. aus Hausgärten besteht, findet nicht statt, denn es werden u.a. neue Hausgärten entstehen. Hiermit wird der Charakter der beschriebenen und vorhandenen Bepflanzungen unterstrichen. Am Nordrand des Geltungsbereiches ist eine Kompensationsfläche geplant. Diese bietet den genannten Tier- und Pflanzenarten, ebenso wie die neuen Hausgärten, einen neuen zusammenhängenden Lebensraum. In der Kompensationsfläche ist auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung vorgesehen, die Anlage einer Streuobstwiese festzusetzen. Insofern wird sich die Situation nicht gravierend verändern. Detaillierte Aussagen werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung getroffen.

In der Tat sind sanfte Übergänge zwischen Siedlungsflächen und landwirtschaftlichen Nutzflächen ökologisch wertvoller als harte Kanten. Mit der am Ortsrand vorgesehenen Grünfläche mit der Zweckbestimmung: „Kompensation“ soll jedoch genau so ein sanfter Übergang geschaffen werden. Die Kompensationsmaßnahme dient daneben nicht nur der Verbesserung des Ortsrandes, sondern auch als Ausgleichsfläche für den Eingriff in den Naturhaushalt.

#### Zum nachhaltigen Umgang mit Grund und Boden

Ein nachhaltiger Umgang mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB) wird dadurch erreicht, dass keine Bauflächen abseits bebauter Ortslagen, sondern im direktem Anschluss an die vorhandene Bebauung ausgewiesen werden sollen. Die Bodenversiegelung wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung reglementiert.

### Zum Immissionsschutz

Die Steigerung der Anzahl an Kfz-Fahrten und die hieraus resultierenden Lärmbelastungen sind wohngebietsverträglich (vgl. OVG Nds. Urteil vom 18.05.2005 AZ 1 MN52/05). Zudem stellt der Flächennutzungsplan keine Verkehrsfläche dar. Erst auf Bebauungsplanenebene werden Verkehrsflächen festgesetzt.

Die vorgenannten Erläuterungen zu den Belangen des Naturschutz und Artenschutz zeigen, dass die Umweltauswirkungen nicht erheblich sind.

### **Zur Standortdiskussion:**

Die Standortdiskussion d.h. die Überlegung, wo neue Wohnbauflächen in Schillerslage geschaffen werden sollen, ist nach Auswertung diverser Unterlagen und Ortsbesichtigungen unter Berücksichtigung vielfältiger Aspekte vorgenommen worden. Sie war u.a. wegen der raumordnerischen Vorgabe der „Eigenentwicklung“ erforderlich. Im Ergebnis hat sich die Stadt Burgdorf für die Fläche „Flachsfeld 2“ entschieden (vgl. Kapitel 5).

Zudem werden die Möglichkeiten der Nachverdichtung und Innenentwicklung von der Stadt Burgdorf soweit wie möglich angewandt um neue Flächenausweisungen gering zu halten. Das Flächenrecycling wird von der Stadt Burgdorf aufgrund der Verortung der verfügbaren Flächen vorzugsweise in der Kernstadt umgesetzt (vgl. B-Plan Nr. 0-33/1 und 0-79). Aufgrund der Nachfrage aus Schillerslage nach Baugrundstücken in Schillerslage, kann eine Nachverdichtung in der Kernstadt, die Baulandausweisung in Schillerslage nicht ersetzen.

Der besagte Bereich des B-Plans Nr. 4-04 stellt daneben eine Nachverdichtung in Schillerslage dar. Die vom BUND bezeichneten Grundstücke befinden sich in Privateigentum. Die Stadt Burgdorf kann über diese Flächen nicht verfügen. Für eine Baulandausweisung sind diese Flächen deshalb nicht geeignet.

### **Zu den Flächennutzungsplandarstellungen:**

Die Darstellungen im derzeit noch rechtswirksamen FNP und die mit der 39. Änderung beabsichtigten Darstellungen sind im Planteil abgebildet und werden jeweils im Textteil unter Kapitel 6 und 7 begründet.

Der Maßstab der Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes und der beabsichtigten 39. Änderung entsprechen dem Maßstab des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Burgdorf. Den Darstellungen der Unterlagen ist eine Legende beigelegt. Die Darstellungen entsprechen der deutschlandweit gültigen und verwendeten Planzeichenverordnung. Die Stadt Burgdorf ist verpflichtet Bauleitpläne auf amtlichen Planunterlagen zu erstellen.

Die Änderung von Darstellungen des Flächennutzungsplanes obliegt der Selbstverwaltung der Stadt Burgdorf. Die Änderungen müssen allerdings von der Region Hannover geprüft und genehmigt werden. Die beabsichtigte Änderung von Darstellungen ist zulässig.

Die Bereiche des Bebauungsplanes Nr. 4-04 „Flachsfeld / Heutrift“ sind nicht Gegenstand dieser Flächennutzungsplanänderung. Zudem ist der Bereich des Bebauungsplanes Nr.4-04 im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche richtig dargestellt. Der Bebauungsplan Nr. 4-04 ist am 02.10.1996 rechtskräftig geworden.

### **Stellungnahme eines Burgdorfer Bürgers vom 12.04.2010:**

„... Als Eigentümer des Grundstücks Flachsfeld 5, Ortsteil Schillerslage, sind wir durch die geplante Ausweisung des Neubaugebietes „Flachsfeld 2“ in unseren persönlichen Belangen betroffen und erheben daher nachfolgende Einwendungen. Soweit nicht anders hervorgehoben, beziehen sich Textverweise auf die textliche Begründung zur 39. F-Plan-

Änderung (Vorentwurf). Auch die Gliederung der Einwendungen orientiert sich an diesem Papier, wodurch Wiederholungen teilweise nicht vermeidbar sind.

#### Vorbemerkungen:

Bevor wir uns 1989 zum Erwerb des Baugrundstückes Flachsfield 5 entschieden haben, hatte ich mich auf dem Bauamt der Stadt Burgdorf ausdrücklich erkundigt, ob es Pläne zur Ausweisung eines Baugebietes in dem heute überplanten Bereich „Flachsfield 2“ gebe. Dies wurde seitens des Bauamtes klar verneint. Auf Rückfrage, weshalb dann zwischen unserem avisierten Baugrundstück (Flachsfield 5) und dem benachbarten Baugrundstück (Flachsfield 3) noch ein Streifen frei bleibe, wurde erläutert, dass dieser als Zufahrt für die dahinter angrenzende landwirtschaftliche Nutzfläche freigehalten werden müsse. Diese Auskünfte des Bauamtes waren damals für uns kaufentscheidend, da wir „im Grünen“ und nicht von Gebäuden eingekreist bauen und wohnen wollten.

Bereits kurze Zeit nachdem wir in unser neues Haus (Flachsfield 5) eingezogen waren, gab es in Schillerslage eine öffentliche Bürgerveranstaltung, auf der Bauamtsleiter König seine Ausführungen damit einleitete, dass es ja bereits seit einigen Jahren (!) Überlegungen gebe, den hier relevanten Bereich („Flachsfield 2“) als Baugebiet zu entwickeln. - Wir wurden also damals vom Bauamt getäuscht, indem man uns trotz gezielter Anfrage die Unwahrheit gesagt und dadurch zu einer Kaufentscheidung veranlasst hat, die wir andernfalls nicht getroffen hätten. Diese Vorgehensweise halten wir für sittenwidrig, wenn nicht kriminell, und behalten uns weitere Schritte vor.

Als Folge der Ausweisung des Neubaugebietes „Flachsfield 2“ würde unser Anwesen zum Eckgrundstück mit einer 3-fach längeren Straßenfront als bisher. Wir müssten nicht nur mit einer Wertminderung unsere Immobilie, sondern auch mit erheblichen Kosten (Erschließungskosten, Straßenreinigung etc.) und Lasten (Winterdienst etc.), sowie mit erheblichen Einbußen unserer Lebensqualität rechnen. Wir sind nicht bereit dies hinzunehmen und verweisen hier auf das Gebot einer gerechten Abwägung (§ 1 Abs. 7 BauGB).

Wir weisen auch bereits heute darauf hin, dass wir als Nachbarn oder Anrainer an ein zukünftiges Neubaugebiet „Flachsfield 2“ unter keinen Umständen bereit sein würden, uns an den entstehenden **Erschließungskosten** zu beteiligen, weil unser Grundstück bereits vollkommen erschlossen ist.

#### Zur Erforderlichkeit (2):

Eine Erforderlichkeit zur Ausweisung eines Baugebietes und damit zu einer Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erkennbar: Ausweislich Kapitel 2 sind seit längerer Zeit verfügbare Bauplätze des angrenzenden Bereichs Flachsfield/Heutrift (B-Plan Nr. 4-04) noch nicht bebaut, so dass eine ernsthafte Nachfrage nicht vorliegen kann. Auch aufgrund der demographischen Entwicklung ist die behauptete Notwendigkeit zur Ausweisung immer neuer Wohnbaugebiete nicht nachvollziehbar, zumal der Wiederbebauung innerhalb bestehender Siedlungsflächen (Flächen-Recycling) Vorrang zu geben ist. Insofern ist die geplante Änderung des F-Plans nicht begründet und nicht erforderlich.

#### Zu den Zielen der Raumordnung (4):

Der Hinweis unter 4.1, dass Burgdorf im Landesraumordnungsprogramm (LROP) als Mittelzentrum ausgewiesen sei, geht für den Ortsteil Schillerslage völlig fehl. Es fehlt in Schillerslage an der für Mittelzentren charakteristischen und notwendigen Infrastruktur, z.B. in Form von fußläufig erreichbaren Einkaufsmöglichkeiten oder Anbindungen an den öffentlichen, insbesondere den schienengebundenen Nahverkehr, mit kurzen Taktzeiten. Daher würde ein Baugebiet „Flachsfield 2“ zu einer Zunahme des PKW-Verkehrs führen, insbesondere entlang unserer Grundstücksgrenzen, mit den Folgen zusätzlicher Lärm-,

Licht-, Staub- und Abgas-Belastungen und Belästigungen. Die Privatsphäre der an das geplante Baugebiet anrainenden Gärten würde verloren gehen. Derartig grundlegende Gesichtspunkte sind bei jeder Flächennutzungsplanung vorrangig zu berücksichtigen, was hier jedoch nicht erfolgt ist.

Nach dem Grundsatz 2.1 01 des LROP sollen in der Siedlungsstruktur gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen sowie siedlungsnaher Freiräume erhalten werden. Diesen Forderungen des LROP wird durch den Entwurf zum 39. F-Plan in keiner Weise entsprochen, sondern die Vorgaben werden flagrant verletzt:

Der „Pferde-Ort“ Schillerslage wird in besonderem Maße durch sein ländliches Milieu und seine innige Verzahnung mit landwirtschaftlich genutzten Grünflächen geprägt, wodurch ein hoher Wohnwert und ein naturnahes Lebensgefühl begründet werden. Insbesondere die in die Wohnbebauung hineinragende Fläche „Flachsfeld 2“ wird seit vielen Jahren als Grünfläche zur Pferdeweide und als Wiese zur Heu-Erzeugung bewirtschaftet und von den Anliegern zeitweise auch zur Freizeitgestaltung und als Spielwiese genutzt. Die Grünfläche „Flachsfeld 2“ erlaubt den Anwohnern, die sich fast ausnahmslos mit ihren Gärten dort hin orientiert haben, einen angenehmen Blick in die freie und naturnahe Landschaft und schafft andererseits durch Distanz zu anderen bebauten Grundstücken eine Privatsphäre.

Die Argumentation zum Schutzgut Landschaft ist absurd, weil sie nicht den Beobachter des Landschaftsbildes berücksichtigt. Beobachter sind hier nicht die „Bewohner ferner Galaxien“, sondern zu allererst die ständig im Umfeld der Änderungsfläche lebenden Menschen. Die Störung ihres Eindrucks von Natur und Landschaft muss hier vorrangig bewertet werden. Für die Anrainer stellt sich die als Pferdeweide genutzte Grünfläche durchaus als Bestandteil der Landschaft dar. Ihr Verlust wäre für die im Umfeld lebenden Menschen durch nichts zu kompensieren. Wenn eine Maßnahme nicht kompensierbar ist, ist sie aber unzulässig.

Diese, durch das LROP ausdrücklich gewünschten Strukturen und Merkmale würden durch die 39. F-Plan-Änderung und den B-Plan „Flachsfeld 2“ grundlegend zerstört und eine nachhaltige und das kulturelle Erbe der Siedlung und Landschaft erhaltende Entwicklung wäre verhindert, sodass die geplanten Änderungen unzulässig sind und damit auch unsere Rechte als Anwohner verletzen würden.

Das Regionale Raumordnungsprogramm der Region Hannover (RROP) sieht für den Raum Schillerslage und insbesondere für den Bereich „Flachsfeld 2“ einen Vorrang für landwirtschaftliche Nutzung vor, dem die gegenwärtige Nutzung in vollem Umfang entspricht, die Ausweisung eines Neubaugebietes jedoch diametral entgegenstehen würde. Insofern ist auch unter diesem Gesichtspunkt die geplante F-Plan-Änderung unzulässig.

Auch den im RROP vorgegebenen Zielen (D 1.5 02) für die Siedlungsentwicklung, die vorrangig auf die zentralörtlichen Standorte und dabei vornehmlich auf die Einzugsbereiche der Haltepunkte des schienengebundenen ÖPNV zu konzentrieren ist, würde der geänderte F-Plan nicht gerecht. Auch an den übrigen Standorten ist die Siedlungsentwicklung auf die Auslastung vorhandener Infrastruktur und Versorgungseinrichtungen und auf den örtlichen Bedarf auszurichten. Eine entsprechende Infrastruktur fehlt jedoch im Umfeld des geplanten Neubaugebietes „Flachsfeld 2“ (außer einem kleinen Kindergarten) vollkommen. Eine Missachtung dieser Ziele des RROP durch den geänderten F-Plan würde z.B. durch das erhöhte Verkehrsaufkommen mit seinen Folgewirkungen in unserer unmittelbaren Nachbarschaft auch unsere Rechte verletzen. Geradezu kopfstehend mutet die Begründung an, dass das Neubaugebiet zum Erhalt des örtlichen Kindergartens erforderlich sei. In einer Zeit („Generation Praktikum“), in der Kinder zum Armutsrisiko geworden sind, besteht ohnehin zunehmend ein finanzieller Zielkonflikt zwischen Familiengründung und Erwerb von Wohneigentum.

Die Zielsetzung des RROP (D 1.5 03), dass die Ausweisung neuer Wohnbauflächen der zentralörtlichen Funktion und Größe der Gemeinde zu entsprechen hat, und insbesondere bei der Planung und Entwicklung neuer Siedlungsgebiete eine enge Zuordnung und verträgliche Mischung der Funktionen Arbeiten, Wohnen, Versorgung und Erholung anzustreben ist, wird durch die geplante F-Planänderung nicht entsprochen. Schillerslage ist kein Zentralort! So fehlt es an einem örtlichen Angebot von Arbeitsplätzen ebenso wie an Versorgungseinrichtungen und einem leistungsfähigen ÖPNV. Früher vorhandene Infrastruktur (Post, Bäckerei, Tankstelle) wurde sogar demontiert und die beiden ehemaligen Gastwirtschaften wurden aufgegeben. Das von der Stadt Burgdorf geplante, fiktive Gewerbegebiet Nordwest liegt näher an anderen Wohnbaugebieten und hat als „Job-Motor“ ohnehin eher die Qualität einer Fata Morgana, von der hier in der Argumentation kaum Kredit genommen werden kann. Hier zählen nur nachgewiesene faktische Arbeitsplätze. Bestehende Erholungsflächen würden im Bereich „Flachsfeld 2“ durch die geplante Bebauung sogar vernichtet. Eine Minderung der örtlichen Lebens- und Wohnqualität infolge Verkehrserzeugung, Flächenversiegelung, Verlust von Freiflächen, Verlust von Privatsphäre und einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wären die Folge für die Anwohner, einschließlich meiner Familie.

Auch dem Ziel D 1.6.3 des RROP, wonach 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 sind, wird in der geplanten F-Planänderung nicht entsprochen, denn bei der Entwicklung der ländlich strukturierten Siedlungen sind vor allem in den landwirtschaftlich geprägten Ortsteilen die Belange der Landwirtschaft zu berücksichtigen. Durch die geplante Ausweisung des Neubaugebietes „Flachsfeld 2“ werden aber vielmehr wertvolle landwirtschaftliche Flächen vernichtet und die landwirtschaftliche Prägung des Ortsteils gemindert.

Da Schillerslage hinsichtlich der Siedlungsentwicklung durch das RROP auf die „angemessene Eigenentwicklung“ von maximal 1,8 ha beschränkt ist, und in jüngster Vergangenheit bereits erhebliche Siedlungsflächen hinzu gekommen sind (Siehe Abbildung 1), ist der Erweiterungsrahmen in Schillerslage weitgehend ausgeschöpft. Die in Abbildung 1 markierten (und ggf. weitere) Siedlungserweiterungen wären zu erfassen und flächenmäßig bei der noch zulässigen Eigenentwicklung von 1,8 ha in Abzug zu bringen.

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass die Ziele der Raumordnung auf allen Planungsebenen durch die vorgesehene F-Plan-Änderung und die geplante Ausweisung des Baugebietes „Flachsfeld 2“ in allen relevanten Punkten verletzt werden und das Anpassungsgebot des §1 Abs. 4 BauGB missachtet wird. Es wurde an einzelnen Stellen bereits dargelegt, dass als Folgewirkung dieser Verletzungen raumordnerischer Ziele auch unsere Rechte als Anwohner in vielfältiger Weise verletzt würden.

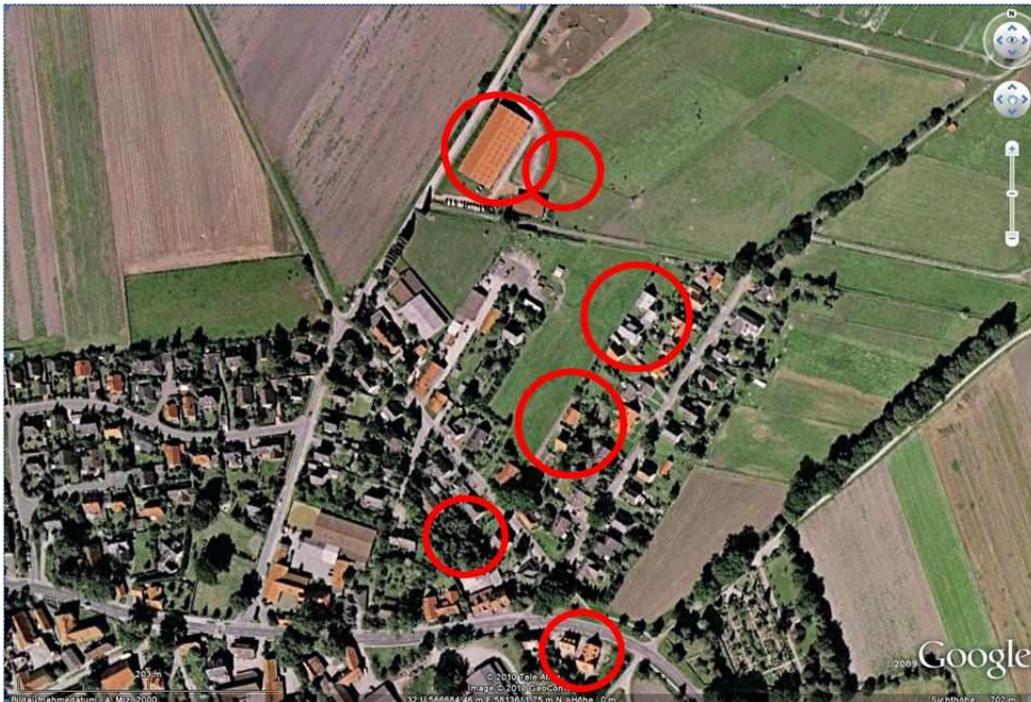


Abbildung 1 –Siedlungserweiterungen in jüngster Zeit.

Zur **Standortdiskussion** (5):

Am nördlichen Rand von Schillerslage (nördlich der Straße „Flachsfeld“ und nördlich der Bebauung „Heutrift“) sollen gemäß dem Landschaftsplan der Stadt Burgdorf die am Ortsrand liegenden Freiräume freigehalten werden. Hiermit soll die Erhaltung / Erlebbarkeit vielfältiger Grünstrukturen / Landschaftsstrukturen möglich gemacht werden. Der nördlich der Straße „Flachsfeld“ gelegene Freiraum entspricht aber genau dem Plangebiet „Flachsfeld 2“, wodurch klar ist, dass auch gegen die Absichten des Landschaftsplans der Stadt Burgdorf verstoßen werden soll.

Der durch das Baugebiet „Flachsfeld 2“ gefährdete Bereich ist als Grünlandfläche harmonisch in die angrenzenden Siedlungsflächen eingebettet und mit diesen über Gartenanlagen, Streuobstwiesen und kleinräumige Grünstrukturen innig verbunden. Dieses Ensemble, das durch Bebauung seinen Reiz vollkommen einbüßen würde, ist identitätsstiftend für diesen Teil von Schillerslage und daher aus städteplanerischer Sicht unbedingt zu erhalten. Eine sachlich ohnehin nicht zu rechtfertigende „Abrundung des Siedlungskörpers“ wäre daher an dieser Stelle vollkommen widersinnig und inakzeptabel.

Auch unter Naturschutzaspekten ist dieser Bereich wertvoll: Die als Weideland genutzte Grünfläche ist als solche bereits erhaltenswert. Sie dient im Sommer den örtlich vorkommenden Fledermäusen als Jagdrevier. Der komplexe Verbund aus Gärten, Streuobstwiesen und der Grünlandfläche bietet vielen Vogelarten und Insekten (z.B. Heuschrecken, Schmetterlinge, Hornissen), aber auch dem Igel und Amphibien einen zusammenhängenden Lebensraum, der durch eine Bebauung zerstört würde.

Bereits das betagte Gutachten zur Dorferneuerung Schillerslage aus dem Jahr 1986 besagt: „Das Wohnen darf nicht über den jetzigen Gesamtumfang hinaus entwickelt werden, da Schillerslage kein Ort mit Schwerpunkt „Wohnen“ für die Gemeinde Burgdorf darstellt.“ Diese Empfehlung, die im Einklang mit allen anderen raumordnerischen Festsetzungen steht, wurde bereits vielfach missachtet, sodass der Sucht nach Ausweisung immer neuer Bauflächen in Schillerslage endlich Einhalt geboten werden muss.

Als Zwischenfazit ergibt sich daher, dass Schillerslage grundsätzlich und nach einhelliger Aussage sämtlicher raumordnerisch relevanter Pläne und Gutachten kein Ort mit Schwerpunkt „Wohnen“ darstellt und daher auch keine allgemeinen Neubaugebiete auszuweisen sind, dass die raumordnerisch verträglichen und für die Eigenentwicklung von Schillerslage zulässigen Siedlungserweiterungen (1,8 ha) in jüngster Vergangenheit bereits weitgehend ausgeschöpft worden sind, und dass im Bereich Heutrift offenbar auch noch Bauplätze verfügbar sind. Ein akuter Bedarf für eine weitere Eigenentwicklung (für fiktive bauwillige Schillerslager Jungfamilien mit Kinderwunsch und lokalem Arbeitsplatz) ist daher weder auf Angebots- noch auf örtlicher Nachfrageseite erkennbar. Eine externe Nachfrage nach Bauland ist hinsichtlich der Eigenentwicklung von Schillerslage nicht weiter zu beachten.

Aufgrund dieser Grundsätze ist ein weiterer Vergleich von Standorten eigentlich bereits obsolet. Ungeachtet dessen ist die vorgenommene Gesamtabwägung zwischen den Standorten „Hornacker“, „Nördliches Bergfeld“ und „Flachsfeld 2“ aber in sich auch nicht schlüssig nachvollziehbar, und die angeführten Gründe sind nicht stichhaltig. Wesentliche Gesichtspunkte, wie beispielsweise die Lärm-Emissionen von dem bestehenden Bolzplatz und dem Bauernhof in Nähe des Gebietes „Flachsfeld 2“ und die sich daraus ergebenden Konsequenzen für ein Neubaugebiet sind nicht abgehandelt worden. So wurde bereits früher vom Bauamt darauf hingewiesen, dass im Falle einer Bebauung der Grünlandfläche eine 150 m lange und 5 m hohe Lärmschutzwand erforderlich seien.

Aufgrund des Charakters der bereits bestehenden angrenzenden Siedlungsstruktur (tatsächlich ein reines Wohngebiet), den tatsächlichen räumlichen Beschränkungen der überplanten Fläche, und den für Schillerslage geltenden rechtlichen Beschränkungen auf eine Eigenentwicklung, käme auch für das Gebiet „Flachsfeld 2“ nur eine Ausweisung als Reines Wohngebiet und nicht als Allgemeines Wohngebiet in Frage. Damit kommt den Lärmimmissionen eine besondere Bedeutung zu. Auch aus den in der 39. F-Plan-Änderung genannten „Wunschvorstellungen“ (Bauflächen für junge ortsansässige Familien mit Kindern und nahe gelegenen Arbeitsplatz) heraus, ließe sich allenfalls ein Reines Wohngebiet begründen. Insoweit wäre eine Darstellung des Bereichs „Flachsfeld 2“ im F-Plan als allgemeines Wohngebiet fehlerhaft.

Zur bauleitplanerischen Ausgangslage (6):

Die Grenzziehung in der Abbildung 3 des Planteils zur 39. F-Plan-Änderung (Vgl. Abbildung 2 im vorliegenden Text) ist sachwidrig, denn sie fasst bereits bestehende, faktisch reine Wohngebiete mit einer landwirtschaftlichen Fläche (Bauernhof) zusammen. Daher sind auch die textlichen Beschreibungen unter 6.2 irreführend. Eine sachgemäße Grenzziehung müsste den Bereich des Bauernhofs gegenüber der östlich unmittelbar anschließenden Wohnbebauung abgrenzen. Andererseits müssten in einem geänderten F-Plan die Bereiche des bestehenden Wohngebietes Flachsfeld/Heutrift (B-Plan Nr. 4-04) mit der überplanten Fläche „Flachsfeld 2“ und der Wohnbebauung entlang der Straße Flachsfeld zu einem Reinen Wohngebiet zusammengefasst werden. Einer für uns vorgesehenen Verschlechterung des Status quo durch Änderungen im F-Plan wird hiermit ausdrücklich widersprochen.

Zur Begründung der neuen Darstellungen (7):

Die Aussage (7.1), dass die letzte Baulandausweisung in Schillerslage 1996 erfolgt sei, ist offensichtlich falsch, da beispielsweise die Flächen Flachsfeld/Heutrift (B-Plan Nr. 4-04) 2004 ausgewiesen worden sind.

Auch die Erhaltung der Existenz des ortsansässigen Kindergartens, um fiktive Jungfamilien mit fiktiven Kindern im Ort zu halten, kann kein Grund für die Ausweisung eines Neubaugebietes sein! Wenn im Stadtgebiet Burgdorf ein Überangebot an Kindergartenplätzen

existieren sollte, dann sind die Kapazitäten anzupassen, notfalls auch in Schillerslage. Andererseits werden die Kinder im Schillerslager Kindergarten ohnehin per PKW gebracht und abgeholt, sicher nicht nur aus dem Ortsbereich Schillerslage. Bei fluktuierenden Geburtenzahlen ist eine langfristige, ständig passgenaue und zugleich ortsnahe Bereitstellung von Kindergartenplätzen ohnehin nicht realistisch, und bis zur Bebauung wären die fiktiven Kinder ohnehin im Schulalter und die Situation wieder eine ganz andere.

Wegen der unbrauchbaren Anlagen im Planteil zur 39. F-Plan-Änderung wird hier in Abbildung 2 eine übersichtlichere Darstellung der Planungen gegeben.

Der Festsetzung einer gemischten Baufläche (M) im Sinne von §1 BauNVO anstelle der bestehenden Darstellung von Wohnbauflächen (WA) im F-Plan wird hier ausdrücklich widersprochen. Die rückwirkende Ausweisung einer solchen gemischten Baufläche könnte zu einer deutlichen Absenkung der Wohnstandards und der Lebensqualität für bestehende Wohnbebauungen führen. Da der betroffene Bereich mangels freier Flächen auch nicht neu bebaut werden kann, sondern bereits jetzt mit Wohnhäusern und zugehörigen Gärten bebaut ist, ist eine solche rückwirkende Umwidmung unzulässig. Der bestehende Bauernhof könnte sich durch die neuen Grenzziehungen theoretisch weiter in Richtung auf unsere Immobilie ausdehnen, womit auch die erheblichen Lärmbelastigungen näher rücken würden. Bereits bestehende Bebauungen genießen aber Bestandsschutz und dies gilt auch zum Schutz für die Nachbarschaft und das Umfeld. (Siehe auch §§ 1 und 15 BauNVO.)

Die geplante Kompensationsfläche stellt selbst Grünland dar und ist deutlich kleiner als das für ein Neubaugebiet „Flachsfeld 2“ in Anspruch genommene Grünland und daher viel zu klein bemessen, um die Eingriffe in Natur und Landschaft zu kompensieren. Das Gleiche gilt auch für fällige Kompensationsmaßnahmen im Falle einer Inanspruchnahme von Gärten und Streuobstwiesen für Mischgebiete. Durch die viel zu gering bemessenen Kompensationsflächen würde ein ortsnaher Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft unmöglich, mit der Folge eines deutlichen Verlustes an Wohnqualität für bestehende Wohnbebauungen.



Abbildung 2 – Umzeichnung der Anlage 3 im Planteil zur 39. F-Plan-Änderung.

- Violett: Vorgesehene gemischte Baufläche (M)
- Rot: Vorgesehenes Allgemeines Wohngebiet (WA)
- Grün: Kompensationsfläche (K)

#### Auswirkungen der Änderung (8):

Die Aussage, dass lediglich der F-Plan an die Gegebenheiten angepasst würde ist unzutreffend, wie bereits im letzten Kapitel dargelegt.

Dass die für die Bebauung überplanten landwirtschaftlichen Flächen für die Landwirtschaft entbehrlich sein sollen, erschließt sich nicht. Tatsächlich werden diese Flächen intensiv landwirtschaftlich genutzt. Aufgrund des Verkaufs an die Stadt Burgdorf kann nicht auf die Entbehrlichkeit der Flächen für die Landwirtschaft geschlossen werden, höchstens auf die für den Verkäufer.

Von einer zum Ausgleich führenden Aufwertung der Kompensationsflächen für Flora und Fauna kann nicht ausgegangen werden, weil die vorgesehenen Kompensationsflächen als Grünland bereits relativ hochwertig sind und ansonsten auch völlig unzureichend bemessen wurden. Auch ein Ausgleich für das beeinträchtigte Landschaftsbild kann durch die Kompensationsmaßnahmen nicht erreicht werden, schon gar nicht aus unserer Blickrichtung.

Bei den für die Eigenentwicklung entsprechend dem RROP verfügbaren 1,8169 ha sind zunächst die in den letzten Jahren bereits verbrauchten Flächen in Abzug zu bringen. Danach wird die Neuausweisung den verfügbaren Flächen-Restbetrag vermutlich deutlich überschreiten und wäre dann auch aus diesem Grund unzulässig.

#### Zur Flächenbilanz für den Änderungsbereich (9):

Die Tabelle zur Flächenbilanz unterstreicht unsere Einwendungen aus den vorangegangenen Kapiteln.

#### Fazit:

Nach alledem ist für uns offensichtlich, dass die vorgesehene F-Plan-Änderung in zahlreichen Punkten unzulässig ist und als Folge dieser unzulässigen Änderungen auch unsere persönlichen Rechte verletzt würden.

Der Verfasser schließt sich auch der vom BUND (Kreisgruppe Region Hannover) eingebrachten Stellungnahme vollumfänglich an und macht sich die vorgetragene Kritik zu Eigen. ..."

#### **Ausführungen der Stadt Burgdorf:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Da die Stellungnahme dieses Burgdorfer Bürgers vom 12.04.2010 der Stellungnahme des BUND vom 12.04.2010 stark ähnelt (ganze Absätze sind wortgleich, die Unterzeichner sind identisch) wird grundsätzlich auf die Ausführungen der Stadt Burgdorf auf die Stellungnahme des BUND verwiesen.

Auf neue Aspekte wird nachfolgend thematisch geordnet eingegangen:

**Zum Erschließungsbeitragsrecht:**

Das Erschließungsbeitragsrecht ist in den §§ 127 ff BauGB geregelt. Nach § 132 BauGB hat der Rat der Stadt Burgdorf eine Erschließungsbeitragsatzung beschlossen. Die Stadt Burgdorf ist an dieses Gesetz und diese Satzung gebunden. Die Erschließung wird erst auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung geregelt. Für die Erschließung sind alleine städtebauliche Kriterien relevant.

**Zur Standortdiskussion:**

Bei der Standortdiskussion spielte, neben den in der Ausführungen zur Stellungnahme des BUND gemachten Aspekten, auch die Nähe zu einem landwirtschaftlichen Betrieb und dem Bolzplatz eine Rolle. So hat die Stadt Burgdorf im Jahre 2008 ein schalltechnisches Gutachten erstellen lassen, um die Lärmauswirkungen der genannten Nutzungen zu ermitteln. Der Gutachter kam zu dem Ergebnis, dass unter bestimmten Voraussetzungen ein verträgliches Nebeneinander von Wohnen und den genannten Nutzungen möglich ist. Die Bewältigung dieses Belanges erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und wird dort begründet werden.

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

Mit Schreiben vom 25.03.2010 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig an der 39. Änderung des Flächennutzungsplans beteiligt und um Stellungnahme bis zum 26.04.2010 gebeten. Es wurden insgesamt 28 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange angeschrieben.

Folgende Behörden bzw. sonstige Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahme eingereicht (die Nummerierung bezieht sich auf die Verteilerliste):

- Nr. 03 Industrie- und Handelskammer Hannover-Hildesheim
- Nr. 05 GLL Hannover, Amt für Landentwicklung
- Nr. 07 Unterhaltungsverband Untere Fuhse
- Nr. 08 Zweckverband Abfallwirtschaft Region Hannover
- Nr. 09 Nds. Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz
- Nr. 15 htp GmbH, Hannover
- Nr. 16 Kabel Deutschland
- Nr. 17 Polizeiinspektion Burgdorf
- Nr. 18 Finanzamt Burgdorf
- Nr. 19 GLL Hannover, Katasteramt
- Nr. 20 Nds. Landesamt für Denkmalpflege
- Nr. 21 Bischöfliches Generalvikariat Hildesheim
- Nr. 23 Stadt Burgwedel
- Nr. 24 Gemeinde Isernhagen
- Nr. 28 Naturschutzbeauftragter der Region Hannover

Folgende Behörden bzw. sonstige Träger öffentlicher Belange teilten durch schriftliche Stellungnahme mit, dass keine Anregungen und Hinweise geltend gemacht werden:

- Nr. 02 Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Hannover, Schreiben vom 26.04.2010
- Nr. 04 Handwerkskammer Hannover, Schreiben vom 31.03.2010
- Nr. 06 Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Schreiben vom 19.04.2010
- Nr. 10 Wasserverband Nordhannover, Schreiben vom 30.03.2010
- Nr. 11 e-on Netz GmbH Lehrte, Schreiben vom 12.04.2010
- Nr. 12 transpower stromübertragungs gmbh Lehrte, Schreiben vom 08.04.2010
- Nr. 22 Kirchenkreisamt Burgdorfer Land, Schreiben vom 29.03.2010
- Nr. 25 Stadt Lehrte, Schreiben vom 14.04.2010
- Nr. 26 Gemeinde Uetze, Schreiben vom 29.03.2010
- Nr. 27 Samtgemeinde Wathlingen, Schreiben vom 30.03.2010

Anregungen und Hinweise wurden von folgenden Behörden bzw. sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgebracht (die Nummerierung bezieht sich auf die Verteilerliste):

**Nr. 01 Region Hannover, Schreiben vom 26.04.2010:**

„... zu der Planung nehme ich aus wasserwirtschaftlicher und wasserrechtlicher Sicht wie folgt Stellung:

Die Oberflächenentwässerung ist nachzuweisen. Hinsichtlich des Gewässers am nördlichen Rand des Plangebietes ist die Gewässerunterhaltungsverordnung der Region Hannover zu beachten.

Abschließend ergeht der Hinweis, dass die Darstellung des räumlichen Geltungsbereiches des Planes im Maßstab 1: 10000 nicht sehr hilfreich ist. Die Grenzen des Geltungsbereiches lassen sich nur erahnen.

Darüber hinaus habe ich keine weiteren Anregungen oder Bedenken vorzutragen und die Planung ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar. ...“

**Ausführungen der Stadt Burgdorf:**

Der Nachweis der Oberflächenentwässerung erfolgt auf Ebene des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 4-05 „Flachsfeld 2“.

Der Gewässerunterhaltungsverordnung wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durch entsprechende Festsetzungen entsprochen. Angrenzend an den außerhalb des Geltungsbereich befindlichen Graben wird eine Grünfläche festgesetzt. Der Gewässerunterhaltungsverordnung entsprechend sind somit keine Baukörper bzw. Auffüllungen angrenzend an den Graben zulässig.

In der Begründung zur 39. Flächennutzungsplanänderung wurden die Kapitel 11.1 und 12.1 um Aspekte der Entwässerung ergänzt und die Hinweise der Region Hannover aufgenommen.

Der Maßstab der 39. Flächennutzungsplanänderung entspricht dem Maßstab des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Burgdorf. Ein anderer Maßstab für die Flächennutzungsplanänderung sieht die Stadt Burgdorf als nicht zweckdienlich an.

Die Vereinbarung der Planung mit den Zielen der Raumordnung wird zur Kenntnis genommen.

**Nr. 13 Stadtwerke Burgdorf, Schreiben vom 15.04.2010:**

„...gegen die 39. Änderung des Flächennutzungsplanes (Flachsfeld 2) bestehen unsererseits keine Bedenken.

Die vorhandenen Leitungen dürfen nicht überbaut werden.

Hinsichtlich vorgesehener Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenflächenbereich ist die Einhaltung des DVGW-Regelwerkes GW 125 und ATV-H 162 „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ zu beachten. Dieser Hinweis hat auch Gültigkeit für Baumpflanzungen in privaten Grundstücken, sofern diese im Trassenbereich von zu verlegenden Ver- und Entsorgungsleitungen liegen. Vor Beginn der Baumaßnahme bitten wir Sie aktuelle Leitungspläne bei uns anzufordern. Wir bitten Sie, uns weiter am Verfahren zu beteiligen. ...“

**Ausführungen der Stadt Burgdorf:**

Die Hinweise werden für die nachfolgende Planungsebene zur Kenntnis genommen.

**Nr. 14 Deutsche Telekom AG, Schreiben vom 14.04.2010:**

„...zu der o.a. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Wenn unsere Belange betroffen sind, werden wir zu gegebener Zeit zu den noch aus dem Flächennutzungsplan zu entwickelnden Bebauungsplänen detaillierte Stellungnahmen abgeben.

Wir bitten Sie, in den Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan einen Hinweis aufzunehmen, dass bei der Aufstellung der Bebauungspläne in allen Straßen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorgesehen werden. ...“

**Ausführungen der Stadt Burgdorf:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4-05 „Flachsfeld 2“ berücksichtigt.

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

Wird im Verfahrensverlauf ergänzt.

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

Wird im Verfahrensverlauf ergänzt.

## **19 Verfahrensvermerke**

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

Der Flächennutzungsplanänderung ist die vorstehende Begründung beigefügt worden.

Burgdorf,

(LS)

\_\_\_\_\_  
(Bürgermeister)

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

Burgdorf,

Fachbereich Stadtplanung,  
Bauordnung, Umwelt

Stadtplanungsabteilung

\_\_\_\_\_  
(Bauoberrat)

\_\_\_\_\_  
(Abteilungsleiterin)

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

Burgdorf,

\_\_\_\_\_  
(Bürgermeister)

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

Burgdorf,

\_\_\_\_\_  
(Bürgermeister)

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

Wird im Verfahrensverlauf ergänzt.

## Quellen

- Bezirksregierung Hannover, Kampfmittelbeseitigung, Hannover, Schreiben vom 26.03.2003
- Dipl.-Ing. Architekt Desczyk, Hannover 1998: Dorferneuerung Schillerslage Bestandsaufnahme und Planungskonzept
- Hrsg.: Landkreis Hannover, Hannover 1990: Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Hannover
- Prof. Landzettel, Hannover 1986: Stadt Burgdorf: Gutachten zur Dorferneuerung für Schillerslage
- 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
- Nds. Landesamt für Denkmalpflege, Hannover 2009: Fachinformationssystem der Niedersächsischen Denkmalpflege: adab-web, Seitenabruf am 04.06.2009
- 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