

Begründung zur 55. Änderung des Flächennutzungsplans

Inhaltsverzeichnis

TEIL 1: GRUNDLAGEN, ZIELE UND INHALTE	3
1 RECHTSGRUNDLAGEN	3
2 VERANLASSUNG, ERFORDERLICHKEIT UND ZIELE	3
3 LAGE DER ÄNDERUNGSBEREICHE	3
4 FACHLICHE VORGABEN ZUR SIEDLUNGSENTWICKLUNG	4
4.1 ZIELE DER RAUMORDNUNG	4
4.1.1 Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 2008.....	4
4.1.2 Regionales Raumordnungsprogramm für die Region Hannover 2005	4
4.2 AUSSAGEN DES INTEGRIERTEN STADTENTWICKLUNGSKONZEPTES DER STADT BURG DORF (SIEHE ISEK S. 141FF BZW. ANLAGE 1)	5
5 BAULEITPLANERISCHE AUSGANGSLAGE	6
5.1 BISHERIGE DARSTELLUNGEN DER ÄNDERUNGSBEREICHE IM RECHTSWIRKSAMEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (FNP)	6
5.2 ANGRENZENDE DARSTELLUNGEN IM FNP.....	6
6 AUSGANGSLAGE	7
6.1 STÄDTEBAULICHE SITUATION OTZE	7
6.2 ERFORDERNIS & STANDORTAUSWAHL	7
6.2.1 Änderungsbereich A „Nördlich der Straße Am Friedhof“	8
6.2.2 Änderungsbereich B „Westlich des Barwerswegs“	9
6.2.3 Änderungsbereich C „Südlich Engelsche Wiesen“	11
7 NEUE DARSTELLUNGEN IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	12
7.1 BEGRÜNDUNG DER NEUEN DARSTELLUNGEN	12
7.2 AUSWIRKUNGEN	12
8 FLÄCHENBILANZ / STÄDTEBAULICHE WERTE	13
TEIL 2: UMWELTBERICHT NACH § 2A BAUGB	14
9 EINLEITUNG	14
9.1 KURZBESCHREIBUNG DES VORHABENS, INHALTE UND ZIELE DER PLANUNG.....	14
9.1.1 Lage	14
9.1.2 Umfang	14
9.2 FESTGELEGTE UMWELTSCHUTZZIELE EINSCHLÄGIGER FACHGESETZE UND FACHPLÄNE.....	14
10 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	17
10.1 BESTANDSAUFNAHME DES UMWELTZUSTANDES UND PROGNOSE ÜBER SEINE ENTWICKLUNG BEI DER DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	17
10.1.1 Schutzgut Mensch	17

10.1.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	18
10.1.3	Schutzgut Boden	20
10.1.4	Schutzgut Wasser	21
10.1.5	Schutzgut Klima und Luft.....	22
10.1.6	Schutzgut Landschaft/Landschaftsbild	23
10.1.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	23
10.1.8	Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 b) BauGB).....	24
10.1.9	Nutzung von erneuerbaren Energien sowie des sparsamen und effizienten Umgangs mit Energie.....	24
10.1.10	Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen umweltbezogenen Plänen	24
10.2	WECHSELWIRKUNGEN DER SCHUTZGÜTER UND GESAMTBEWERTUNG DES UMWELTZUSTANDES	25
10.3	PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	25
10.4	GEPLANTE MAßNAHMEN ZU VERMEIDUNG, VERMINDERUNG UND AUSGLEICH DER NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN	25
10.5	ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN	25
11	ZUSÄTZLICHE ANGABEN	26
11.1	DARSTELLUNG DES VERFAHRENS UND DER SCHWIERIGKEITEN BEI DER UMWELTPRÜFUNG	26
11.2	GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN	26
11.3	ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG DES UMWELTBERICHTS	26
TEIL 3:	ABWÄGUNG DER AUSWIRKUNGEN	28
12	ÖFFENTLICHE UND PRIVATE BELANGE, ABWÄGUNG	28
12.1	ÖFFENTLICHE BELANGE	28
12.2	PRIVATE BELANGE	29
12.3	ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE	29
TEIL 4:	BETEILIGUNGSVERFAHREN, VERFAHRENSVERMERKE	30
13	BETEILIGUNGSVERFAHREN	30
13.1	FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 ABS. 1 BAUGB)	30
13.2	FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN (§ 4 ABS. 1 BAUGB)	30
13.3	ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 ABS. 2 BAUGB)	30
13.4	BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN (§ 4 ABS. 2 BAUGB)	30
14	VERFAHRENSVERMERKE	31
QUELLEN	32
ANLAGEN	33

Teil 1: Grundlagen, Ziele und Inhalte

1 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)
 - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO 1990)
 - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 PlanzVO)
 - Niedersächsische Bauordnung (NBauO)
 - Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO)
- (jeweils in der zurzeit gültigen Fassung)

2 Veranlassung, Erforderlichkeit und Ziele

Der Rat der Stadt Burgdorf hat am 26.08.2010 das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) als Grundlage für die künftige räumliche Entwicklung im Stadtgebiet mit der Zielperspektive „Burgdorf im Jahre 2025“ beschlossen. Dieses befasst sich mit der weiteren siedlungsstrukturellen Entwicklung Burgdorfs und betrachtet dabei u.a. auch die Entwicklung weiterer möglicher Wohnbauflächen. Generell soll die weitere Siedlungsentwicklung vor allem in der Kernstadt von Burgdorf stattfinden und die Innenentwicklung im künftigen Entwicklungsprozess der Stadt Burgdorf einen besonderen Stellenwert erhalten. Doch ist neben der verstärkten Innenentwicklung auch eine (moderate) Außenentwicklung nach wie vor erforderlich, der Focus liegt hierbei v.a. auf dem Siedlungsbereich der Kernstadt. Die dörflich geprägten Ortschaften sollen primär auf ihre Eigenentwicklung beschränkt werden.

Eine Ausnahme bzgl. der skizzierten Planungsvorstellung bildet dabei die Ortschaft Otze. Aufgrund der hier vorhandenen günstigen infrastrukturellen Ausgangslage (S-Bahn-Anschluss, Grundschule, Nahversorgung) ist im ISEK ausdrücklich eine Entwicklung über das Maß der Eigenentwicklung hinaus vorgesehen. Unterstützt wird diese Planungsabsicht auch durch die Aussagen des Regionalen Raumordnungsprogramms für die Region Hannover 2005 (Ergänzungsfunktion Wohnen, siehe Kapitel 4.1.2).

Das zuletzt in Otze entwickelte Baugebiet („Nördlich Worthstraße“) konnte innerhalb kürzester Zeit fast vollständig vermarktet werden. Doch besteht weiterhin eine Nachfrage nach Bauplätzen in Otze, insbesondere aufgrund der guten infrastrukturellen Ausstattung einerseits und dem besonderen Charme dieser Ortschaft andererseits. Vor diesem Hintergrund und zudem zur Ermöglichung einer maßvollen Erweiterung des Ortsteiles, plant die Stadt Burgdorf die weitere Entwicklung von Wohnbau land/die Ausweisung neuer Baugebiete in Otze.

Zur Verwirklichung künftiger Baugebietsausweisungen ist eine Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans (FNP) der Stadt Burgdorf erforderlich. Im Vorgriff auf die, auf Basis der Aussagen des ISEK zeitnah erfolgende Neuaufstellung FNP, sollen dabei alle drei für die Ortschaft Otze im ISEK vorgesehenen Siedlungserweiterungsflächen (hier das Wohnen betreffend) im Zuge der vorliegenden 55. Änderung des Flächennutzungsplans als Wohnbaufläche dargestellt werden.

Da bzgl. des anstehenden Neuaufstellungsprozesses des FNP mit einer längeren Verfahrensdauer zu rechnen ist, soll durch die vorliegende, vorgegreifende Änderung des derzeit rechtswirksamen FNP in der Ortschaft Otze auch vor dem momentan noch ungewissen Zeitpunkt eines rechtswirksamen „neuen“ Flächennutzungsplans eine potentielle weitere Siedlungsentwicklung ermöglicht werden.

3 Lage der Änderungsbereiche

Die drei Änderungsbereiche befinden sich allesamt in der Ortschaft Otze, welche etwa 4 km nördlich der Kernstadt Burgdorfs liegt.

- Der Änderungsbereich A „Nördlich der Straße Am Friedhof“ (im ISEK Flächenpotential [6], siehe Anlage 1) befindet sich am westlichen Ortsrand Otzes. Östlich grenzt das Baugebiet „Am Meerfeld“ an, nördlich eine Kleingartenanlage (Gemarkung Otze, Flur 018, Flst.-Nr. 53) und westlich sowie südlich grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Der Bereich umfasst eine Fläche von 2,26 ha.
- Der Änderungsbereich B „Westlich des Barwerswegs“ (im ISEK Flächenpotential [7], siehe Anlage 1) befindet sich am nordöstlichen Ortsrand Otzes. Er liegt nordwestlich des Baugebiets „Lehmkuhlenweg“, westlich der Burgdorfer Straße (K 121) und nördlich des Lehmkuhlenwegs und grenzt dabei südöstlich an landwirtschaftlich genutzte Flächen. Der Bereich umfasst eine Fläche von 1,77 ha.
- Der Änderungsbereich C „Südlich Engelsche Wiesen“ (im ISEK Flächenpotential [8], siehe Anlage 1) befindet sich am südöstlichen Ortsrand Otzes. Er ist südlich der bestehenden Bebauung an der Straße Varrel, östlich des Baugebiets „Demmor/Loheweg“, westlich des Rehmwegs und nördlich landwirtschaftlich genutzter Flächen gelegen. Der Bereich umfasst eine Fläche von 2,13 ha.

Die jeweils genaue Lage der Änderungsbereiche ist den entsprechenden Planzeichnungen zu entnehmen.

4 Fachliche Vorgaben zur Siedlungsentwicklung

4.1 Ziele der Raumordnung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Die Grundsätze der Raumordnung sind zu berücksichtigen, sie können in der Abwägung überwunden werden.

Die Ziele der Raumordnung sind im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 2008 sowie im Regionalen Raumordnungsprogramm der Region Hannover 2005 festgehalten.

4.1.1 Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 2008

Im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 2008 (LROP) ist Burgdorf zeichnerisch als Mittelzentrum 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 siedlungsnaher Freiräume erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden.

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

Konkretere Zielaussagen zur Siedlungsentwicklung werden im LROP 2008 nicht gemacht.

4.1.2 Regionales Raumordnungsprogramm für die Region Hannover 2005

Das gültige Regionale Raumordnungsprogramm für die Region Hannover 2005 (RROP 2005) trifft für den Burgdorfer Ortsteil Otze die Festlegung „Ländlich strukturierte Siedlung mit der Ergänzungsfunktion Wohnen“.

Gemäß dem Ziel D 1.6.3 sind ländlich strukturierte Siedlungen als Teil der gewachsenen Siedlungsstruktur zu sichern und im Rahmen der örtlichen Entwicklungsvoraussetzungen und –anforderungen zu stärken.

Die Siedlungsentwicklung der ländlich strukturierten Siedlungen mit der Ergänzungsfunktion Wohnen hebt sich dabei, aufgrund ihrer Bedeutung für die regionale Entwicklung, gegenüber den ländlich strukturierten Siedlungen mit der Funktion Eigenentwicklung ab. Wegen ihrer vorhandenen Potentiale wie einer ÖPNV-Bedienung und guter Infrastrukturausstattung werden sie als über die Stufe der Eigenentwicklung hinaus entwicklungsfähig

gesehen. Dem regionalplanerischen Ziel einer integrierten Siedlungs- und Verkehrsentwicklung wird so Rechnung getragen.



Die zeichnerische Darstellung des RROP 2005 trifft für die Flächen der beiden Änderungsbereiche „Westlich des Barwerswegs“ und „Südlich Engelsche Wiesen“ jeweils die Festlegung „vorhandener und bauleitplanerisch gesicherter Siedlungsbereich“.

Abb. 1: Ausschnitt aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm der Region Hannover 2005, verkleinert, ohne Maßstab.

Die 55. Änderung des Flächennutzungsplans entspricht in vollem Umfang den Zielen der Raumordnung.

4.2 Aussagen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes der Stadt Burgdorf (siehe ISEK S. 141ff bzw. Anlage 1)

Wie in Kapitel 2 skizziert, wird der planerische Schwerpunkt bzgl. der weiteren Siedlungsflächenentwicklung für die Stadt Burgdorf grundsätzlich vor allem in der Innenentwicklung und in der Entwicklung der Kernstadt Burgdorfs gesehen. Da in zumindest einigen Ortsteilen der Stadt jedoch ein potentieller Bedarf sowie der Wunsch nach moderater Siedlungsflächenenerweiterung besteht und auch aus fachlicher Sicht die Notwendigkeit der Schaffung zusätzlicher Siedlungsfläche gesehen wird, enthält das ISEK in seinen lokalen Konzepten (Stadtbereichskonzepte) Empfehlungen für die weitere siedlungsstrukturelle Entwicklung der einzelnen Ortsteile. Dabei kommt der Ortschaft Otze in Stützung der regionalplanerischer Sicht auch aus städtischer Sicht, aufgrund seiner günstigen infrastrukturellen Voraussetzungen, ein besonderes Entwicklungspotential und eine „hervorgehobene Aufgabe für die Siedlungsentwicklung“ zu. Durch die Konzentration der Siedlungsaktivitäten (Wohnbauflächen und Infrastruktureinrichtungen) auf diese „begünstigten“ Orte treten Synergieeffekte bzgl. stabiler Bevölkerungszahlen bzw. eines Bevölkerungswachstums, der Auslastung kommunaler und anderer Einrichtungen und eines flächensparenden Siedlungsprozesses auf.

Das ISEK typisiert Otze als „Dorf (ehemals selbstständige Gemeinde ländlicher Prägung)“, d.h. als einen eigenständigen Siedlungsbereich mit noch vorhandenem historisch gewachsenen Ortskern. Charakteristisch für diesen Siedlungstyp ist u.a. eine deutliche landwirtschaftliche Prägung und der Bezug zur Landschaft. So ist Otze auch in die umgebende Natur und Landschaft eingebettet und an den meisten Übergangsbereichen von einem typisch dörflichen grünen Ortsrand umgeben. Im Siedlungskörper selbst sind zudem – und dies als besonderes Qualitätsmerkmal/Spezifika der Ortschaft – eine Vielzahl von Freiflächen (Wiesen und Koppeln) vorhanden. Dies trifft insbesondere für den Bereich der Niederung des Hechtgrabens, aber auch für das Kerndorf – bedingt durch die vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe (den Hofstellen zugehörige Grün-, Weide- und Freiflächen) – zu.

Die vorhandenen und das Ortsbild prägenden innerörtlichen Freiflächen sollen grundsätzlich erhalten werden, da es ansonsten zu einer deutlichen Beeinträchtigung des Ortsbildes und Verlustes des ortstypischen Charakters käme. Somit verfügt Otze nur über ein marginales Potential der Innenentwicklung/mögliche Nachverdichtungsflächen, so dass das ISEK eine moderate Außenentwicklung anstrebt. Dabei wurden für eine Erweiterung der Siedlungsfläche jenseits einer kleinteiligen Nachverdichtung (Schließung einzelner Baulücken) u.a. die drei Flächenpotentiale als geeignet erachtet, die nun Inhalt der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung sind (vgl. Kapitel 3). Sie bzw. ihre Lage wurden so gewählt, dass der vorhandene Ortsrand in weiten Teilen erhalten bleibt und nach wie

vor bzw. auch zukünftig eine Verzahnung der bestehenden und zukünftigen Siedlungsflächen mit der freien Landschaft möglich ist.

5 **Bauleitplanerische Ausgangslage**

5.1 **Bisherige Darstellungen der Änderungsbereiche im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP)**

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Burgdorf stellt alle drei Änderungsbereiche als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar.

Die Darstellung ist den Ausschnitten der entsprechenden Planzeichnung in Kapitel 5.2 zu entnehmen.

5.2 **Angrenzende Darstellungen im FNP**

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan sind für die an den Änderungsbereich angrenzenden Bereiche wie folgt dargestellt:

Änderungsbereich A „Nördlich der Straße Am Friedhof“

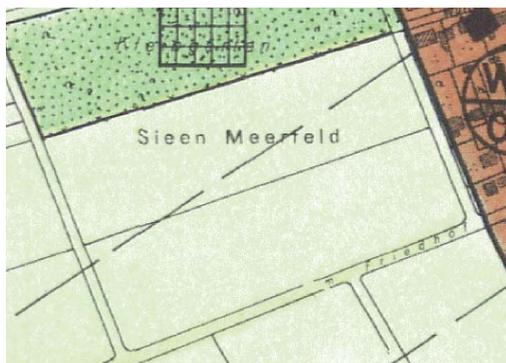
- nördlich: Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten
- östlich und südlich: Fläche für die Landwirtschaft
- westlich: Allgemeines Wohngebiet (WA)

Änderungsbereich B „Westlich des Barwerswegs“

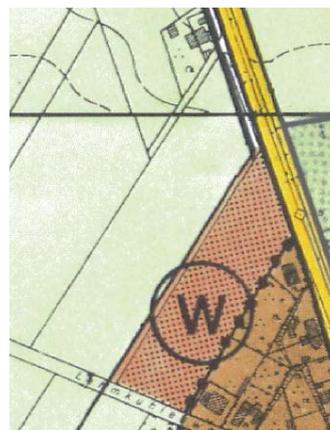
- nördlich und westlich/südwestlich: Flächen für die Landwirtschaft
- östlich/nordöstlich: sonstige überörtliche oder örtliche Hauptverkehrsstraße (hier: K 121), weiter östlich Flächen für die Landwirtschaft
- südlich/südöstlich: Wohnbaufläche (W)

Änderungsbereich C „Südlich Engelsche Wiesen“

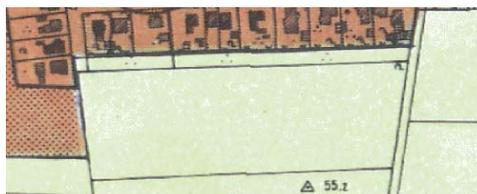
- nördlich und westlich: Wohnbaufläche (W)
- östlich und südlich: Flächen für die Landwirtschaft



Ausschnitt Änderungsbereich A



Ausschnitt Änderungsbereich B



Ausschnitt Änderungsbereich C

Abb. 2: Ausschnitte aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Burgdorf, verkleinert, ohne Maßstab.

6 Ausgangslage

6.1 Städtebauliche Situation Otze

Bei der Ortschaft Otze handelt es sich um einen klar begrenzten und kompakten Siedlungskörper in von der Kernstadt und weiteren Siedlungsbereichen eigenständiger Lage, mit noch deutlich landwirtschaftlicher Prägung. Der Hechtgraben und seine Aue v.a. aber die Bahntrasse Celle-Burgdorf-Lehrte-Hannover mit Haltepunkt der S-Bahn im nordöstlichen Siedlungsbereich entfalten allerdings eine gewisse trennende Wirkung, so dass der Siedlungskörper in seinem Gesamtgefüge in Teilbereichen wahrgenommen wird.

Charakteristisches und somit prägendes Element des Ortsteiles und seiner Siedlungsstruktur ist die Landwirtschaft mit ihren Hofstellen sowie sonstigen Gebäuden und Freiflächen. Die Vielzahl landwirtschaftlicher Betriebe im Haupterwerb wird ergänzt um einzelne Wohnnutzungen und soziale Einrichtungen lokaler Bedeutung (Grundschule, Kindergarten, Sportanlage) sowie Einrichtungen der Grundversorgung (Hofladen, Gastronomie). Ebenso typisch und prägend ist die Vielzahl der innerörtlichen Grün- und Freiflächen, entstehende Blickbeziehungen und Bezüge innerhalb der Ortschaft. Ergebnis ist ein dörflich gemischter Ortskern, mit typisch ländlichem Charme (der Mischung aus Landwirtschaft, Arbeiten und Wohnen), attraktiv und lebenswert und damit auch als Wohnstandort begehrt.

Otze verfügt über eine Verkehrsanbindung von überdurchschnittlicher Qualität ist (halbstündliche Anbindung an Celle und Hannover, auch am Sonntag, Fahrzeit nach Hannover 25 bzw. 35 Minuten).

6.2 Erfordernis & Standortauswahl

Aufgrund des anhaltenden Siedlungsdrucks besteht in der Ortschaft Otze nach wie vor die Nachfrage nach zusätzlichem Wohnraum und damit der Bedarf nach Ausweisung neuer Baugebiete durch die Stadt Burgdorf. Wie bereits in den vorlaufenden Kapiteln beschrieben, verfügt Otze sowohl aus regionalplanerischer, kommunaler als auch aus städtebaulich-fachlicher Sicht über ein besonderes Entwicklungspotential. Der Ortschaft wird eine gegenüber anderen Ortsteilen herausgehobene Stellung bzgl. der weiteren Siedlungsentwicklung zugesprochen. Somit kann und sollte eine Ausweisung neuer Baugebiete außerhalb der Kernstadt zum gegenwärtigen Zeitpunkt und in dem angedachten Umfang von insgesamt 6,16 ha gerade in dieser Ortschaft erfolgen.

Aufgrund der siedlungsstrukturellen Gegebenheiten und den Zielsetzungen der Landschaftsplanung kann dem Bedarf und dem Wunsch nach Ausweisung weiterer Siedlungsflächen jedoch nicht im Inneren des Siedlungskörpers entsprochen werden (eingeschränkte Flächenverfügbarkeit, entgegenstehende naturschutzfachliche und –rechtliche Belange). Doch auch in den angrenzend umgebenden Landschaftsräumen stehen einer Siedlungserweiterung an einigen Stellen gewichtige Gründe bzw. andere Nutzungen entgegen. In Abwägung aller vorhandenen Nutzungen, Restriktionen, fachlichen Vorgaben, Vorzüge und nachteiligen Auswirkungen hat das ISEK einzelne Flächenpotentiale für eine moderate Außenentwicklung Otzes identifiziert (vgl. Kapitel 4.2 und ISEK S. 141ff bzw. Anlage 1).

Eine Entwicklung der Flächenpotentiale wird auch im Zuge der vorliegenden konkreten Planung seitens der Stadt Burgdorf aus fachlicher Sicht als geeignet gesehen und soll im Zuge der 55. Änderung des Flächennutzungsplans planungsrechtlich vorbereitet werden.

Eine gleichzeitige Entwicklung bzw. Vorbereitung an drei kleineren Standorten anstatt in einem größeren Bereich unterstützt zudem auch das Ziel einer moderaten (Außen-) Entwicklung, indem vorhandene Strukturen aufgegriffen werden und eine nur kleinteilige Ergänzung erfolgt. Alle drei Änderungsbereiche fügen sich harmonisch in das bestehende Siedlungsgefüge ein bzw. schließen sich daran an. Ein massives Ausufernd in die freie

Landschaft findet so nicht statt, in das bestehende Siedlungsgefüge wird nicht wesentlich verändernd eingegriffen.

Anderweitige Flächen in Otze sind

- aus Gründen des Immissionsschutzes (Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen) infolge angrenzender landwirtschaftlicher Betriebe,
- aufgrund anderweitiger Nutzungen wie z.B. der Nutzung als Fläche für den Freizeitsport (z.B. Golfplatz),
- aufgrund der direkten Nähe zur Eisenbahn (die Orientierungswerte der DIN 18005 und sogar die Sanierungswerte für Wohngebiete wären teilweise überschritten),
- aus naturschutzfachlicher oder –rechtlicher Sicht (Lage innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes bzw. in der Aueniederung) bzw. walddrechtlicher Sicht oder
- aus Gründen des Schutzes des Landschaftsbildes und der Wahrung prägnanter Ausblicke in die Landschaft

als Wohnbaufläche nicht oder nur sehr eingeschränkt geeignet. (Eine Überprüfung potentieller Entwicklungsflächen als Wohnbauflächen erfolgte im Jahre 2008 im Zuge der 48. Änderung des FNP. Ergebnis dieser war eine Eignung von nur fünf Flächen (vgl. Teil 1 der Begründung und Anlage 1 der 48. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Burgdorf).)

Die prägnanten Gründe für eine Entwicklung der drei ausgewählten Standortbereiche als Wohnbauflächen sind konkret:

6.2.1 Änderungsbereich A „Nördlich der Straße Am Friedhof“

Eine Siedlungserweiterung an diesen Standort wird aus fachlicher Sicht unter mehreren Aspekten als sinnvoll erachtet. Der gewählte Änderungsbereich ist in seiner Fläche selbst und in seinem weiteren Umfeld bereits stark anthropogen geprägt.

So grenzt er direkt an eine bestehende Wohnbebauung (im Osten an das Baugebiet „Am Meerfeld“) und an eine vorhandene Kleingartenanlage (im Norden).

Erschließungsstraßen wie z.B. die Straßen „Am Friedhof“ und „Wulbeck“ sind bereits vorhanden, sie führen direkt bis an die entsprechende Fläche und müssten bei einer Entwicklung nurmehr fortgeführt/verlängert werden.

Momentan wird der Bereich intensiv als landwirtschaftliche Fläche genutzt (Ackerfläche), so dass bei einer Entwicklung voraussichtlich keine wertvollen Grün- und oder Biotopstrukturen überplant und zerstört werden. Die betreffenden Flächen haben augenscheinlich keinen hohen naturschutzfachlichen Wert.

Momentan befindet sich zudem auf der Fläche im Südosten eine Halle für landwirtschaftliche Maschinen.

Ein schützenswerter gestalteter oder naturnaher Ortsrand mit entsprechenden Gehölzstrukturen findet sich hier nicht.

Die Flächenentwicklung greift zwar in den Außenbereich der Ortschaft ein, jedoch nicht in Form eines raumgreifenden Gebildes, sondern in einer Parallelerweiterung der bestehenden Siedlungsfläche und dies zudem innerhalb der von der Kleingartenanlage vorgegebenen Größenausdehnung.

In Summe ändert sich das Ortsbild in seiner Außenansicht/Fernwirkung weder in der Betrachtung von Osten noch von Süden wesentlich. Im Gegenteil, durch eine Eingrünung wie im ISEK vorgesehen, können bei einer Realisierung des potentiellen Baugebietes Verbesserungen erzielt werden.



Abb. 3: Luftbild Änderungsbereich A



Blick vom südlich gelegenen Feldweg Richtung
Wohngebiet „Am Meerfeld“



Blick vom südlich gelegenen Feldweg Richtung
Kleingartenanlage



Blick vom südlich gelegenen Feldweg nach Westen



Blick vom südlich gelegenen Feldweg nach Süden

Abb. 4: Fotos Änderungsbereich A

6.2.2 Änderungsbereich B „Westlich des Barwerswegs“

Auch dieser Standortbereich ist bereits deutlich überformt (intensive landwirtschaftliche Nutzung, angrenzende Wohnbebauung, Lage an der Kreisstraße) und auch bei der hier angedachten Entwicklung handelt es sich um eine Parallelerweiterung des bestehenden Siedlungsraumes in einem Streifen lediglich geringer Breite. Von der Flächentypologie her wird das bestehende relativ neue Wohnbaugebiet („Am Lehmkuhlenweg) aufgegriffen und nach Nordwesten gespiegelt/gedoppelt. Begrenzendes Element und Anknüpfungspunkt des Änderungsbereichs im Nordwesten ist der vorhandene landwirtschaftliche Betrieb. Die Flächenerweiterung ergänzt den Siedlungsraum bzw. rundet ihn gewissermaßen ab und greift ebenso nicht „auffallend“ in die Landschaft ein. Östlich an die Kreisstraße angrenzend wurde kürzlich das Baugebiet ‚Nördlich Worthstraße‘ realisiert, so dass eine weitere Entwicklung in diesem Bereich nicht in traditionelle Strukturen eingreift und vorhandene Bezüge zerstört. Mögliche Konflikte in Bezug auf das Heranrücken der

Wohnbebauung an den genannten landwirtschaftlichen Betrieb werden im Verlauf des weiteren Verfahrens geprüft.

Auch dieser Standort ist über die Lage an der Kreisstraße bereits erschlossen, Anschlüsse der technischen Erschließungsanlagen sind im benachbarten Wohngebiet vorhanden. Auch hier muss also kein „neuer Standort erschlossen“ werden.

Die zuvor für den Änderungsbereich A getroffenen Aussagen bzgl. der bisherigen Flächennutzung im Änderungsbereich (Ackerfläche), des Fehlens eines bedeutsamen Ortsrandes und des Ortsbildes/der Fernsicht gelten analog. Eine weitere Nutzung als die für die Landwirtschaft findet auf dieser Fläche nicht statt.



Abb. 5: Luftbild Änderungsbereich B



Blick vom Lehmkuhlenweg Richtung K 121



Blick vom Lehmkuhlenweg Richtung K 121



Blick von der K 121 Richtung Lehmkuhlenweg



Blick von der K 121 Richtung Lehmkuhlenweg

Abb. 6: Fotos Änderungsbereich B

6.2.3 Änderungsbereich C „Südlich Engelsche Wiesen“

Grundsätzlich gelten auch für diesen Standortbereich die gleichen Ausgangsparameter wie bei den beiden Änderungsbereichen A und B – kein natürlicher bzw. naturnaher Charakter der Flächen, angrenzende Wohnbebauung, landwirtschaftliche Nutzung der Fläche, ein in dem Sinne erschlossener Standort, kein wertvoller grüner Ortsrand und wiederum eine Erweiterung des Siedlungsraums durch einen weiteren Streifen Wohnbauland parallel zur vorhandenen Wohnbebauung etc.

Somit bietet sich die Fläche ebenso wie die beiden Flächen A und B für eine Siedlungserweiterung in diesem Bereich besonders an. Zudem sich der Änderungsbereich C komplett in den Rahmen der Darstellungen des bestehenden FNP einpasst und die vorhandene südliche Grenze der dargestellten Wohnbaufläche bzw. die westlich vorhandene Bebauung des Baugebiets „Demmoor/Loheweg“ und die Begrenzung des Rehmwegs aufgreift.



Abb. 7: Luftbild Änderungsbereich C



Blick von der Straße Demmoor nach Norden



Blick von der Straße Demmoor nach Nordosten



Blick von der Straße Demmoor nach Südosten



Blick von der Straße Demmoor nach Westen

Abb. 8: Fotos Änderungsbereich C

7 Neue Darstellungen im Flächennutzungsplan

7.1 Begründung der neuen Darstellungen

Das mit der 55. Änderung des Flächennutzungsplans verfolgte Ziel der Stadt Burgdorf ist die Entwicklung von Wohnbauflächen an drei Standorten am Ortsrand der Ortschaft Otze. Dementsprechend erfolgt eine Änderung der bestehenden Darstellungen „Flächen für die Landwirtschaft“ in „Wohnbaufläche“. Auf insgesamt ca. 6,16 ha Fläche (Änderungsbereich A: 2,26 ha; Änderungsbereich B: ca. 1,77 ha und Änderungsbereich C: ca. 2,13 ha) soll in Erweiterung der jeweils bestehenden Wohnbauflächen die Ausweisung neuer Baugebiete zur Deckung des (örtlichen) Wohnraumbedarfs planungsrechtlich vorbereitet werden.

7.2 Auswirkungen

Die durch die 55. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgenden Auswirkungen auf die von der Planung zu berücksichtigenden Belange und schützenswerte Interessen offenbaren sich im Verlauf des Verfahrens mit seinem Fortschritt und der weiteren Erkenntnis-sammlung zunehmend und werden – je nach Verfahrensstand konkretisiert – in Teil 2 (Umweltbericht nach § 2a BauGB) und 3 (Abwägung der Auswirkungen) ausführlich dargestellt. An dieser Stelle und zum jetzigen Verfahrensstand sind die Auswirkungen in einer Kurzzusammenfassung wie folgt abschätzbar:

- Das Planungsziel (Ausweisung neuer Baugebiete zur weiteren siedlungsstrukturellen Entwicklung der Ortschaft Otze) steht im teilweisen Widerspruch zu dem Ziel einer nachhaltigen städtebaulichen und flächensparenden Entwicklung (Ziel: kompakte und verdichtete Strukturen, Innenentwicklung). Im vorliegenden Planungsfall wird jedoch der planerischen Zielaussage des ISEK (Notwendigkeit einer moderaten Außenentwicklung) der Vorzug gegeben, gerade vor dem Hintergrund der bestehenden günstigen Entwicklungsvoraussetzungen der Ortschaft Otze und der raumordnerischen Befürwortung/Förderung der Entwicklung von ländlich strukturierten Siedlungen mit der Ergänzungsfunktion Wohnen. Auslöser und damit ebenfalls ausschlaggebend für die erfolgte Abwägung ist der existente Bedarf an weiterem Wohnraum in Otze.
- Durch die künftige Darstellung der Flächen als Wohnbauflächen bzw. die spätere Umsetzung der planerischen Konzeption geht Fläche für die Landwirtschaft verloren. Bei bestehender Verkaufsbereitschaft der Eigentümer kann von einer Entbehrlichkeit dieser Flächen ausgegangen werden.
- Die drei Änderungsbereiche grenzen in ihrer Lage alle an das bestehende Erschließungssystem der Stadt Burgdorf, so dass „großräumig“ betrachtet die Erschließung gesichert ist. Die genaue Anbindung und interne Erschließung jeder Fläche ist Inhalt des jeweils nachgeordneten Bebauungsplanverfahrens. Die zugehörigen Erschließungskonzeptionen werden an entsprechender Stelle genauer dargelegt und begründet.
- Durch die Darstellung von Wohnbauflächen werden bauplanungsrechtlich Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Erst die verbindliche Bauleitplanung schafft die planungsrechtliche Grundlage für die Realisierung der Baugebiete und die so erfolgenden Eingriffe. Diese können nach derzeitigem Kenntnisstand extern ausgeglichen werden durch die Anrechnung einer bereits teilweise umgesetzten Maßnahme (Umwandlung von Acker in Ackerbrache, Anlage von Blühstreifen) auf der städtischen Kompensationsfläche 3988/004 in der Gemarkung Otze.
- Positive Auswirkungen ergeben sich auf die Belange des Ortsbildes/der Fernwirkung durch Schaffung eines qualitativ wertvollen Übergangs vom Siedlungsraum zum Landschaftsraum durch eine Eingründung des Ortsrandes und somit auf die Belange des Umweltschutzes. Die Schaffung eines grünen Ortsrandes ist durch konkrete Planungen und deren rechtsverbindliche Sicherung über entsprechende textliche Festsetzungen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung in den nachfolgenden Verfahren sicherzustellen.

8 Flächenbilanz/Städtebauliche Werte

Größe der Änderungsbereiche : 6,16 ha

Wohnbaufläche: 6,16 ha

Teil 2: Umweltbericht nach § 2a BauGB

Nach § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen i.d.R. eine Umweltprüfung durchzuführen. Diese dient der Ermittlung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen, d.h. der Auswirkungen auf die von der Bauleitplanung betroffenen umweltbezogenen abwägungsrelevanten Belange. Inhalt/Prüfgegenstände sind die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Belange des Umweltschutzes, einschließlich der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie die ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz nach § 1a Abs. 2 und 3 BauGB. Bei der Prüfung berücksichtigt werden muss, was nach dem gegenwärtigem Wissensstand sowie allgemein anerkannten Prüfmethode angemessenerweise verlangt werden kann, dabei ist der Umfang auch auf den Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans (FNP, B-Plan) abzustellen.

Das Ergebnis der Umweltprüfung, d.h. die Beschreibung und Bewertung der ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen, ist nach § 2a BauGB mit ergänzenden weiteren Angaben in einem Umweltbericht, als gesondertem Teil der Begründung, darzulegen.

In der Regel wird der Umweltbericht nach Abschluss des sogenannten „Scopings“ nach der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB erstellt. Ziel der Stadt Burgdorf ist es jedoch, schon möglichst frühzeitig allen Verfahrensbeteiligten einen Überblick über den aktuellen Kenntnisstand der Stadt Burgdorf zu Umweltbelangen sowie den als sinnvoll erachteten Untersuchungsaufwand für die Umweltprüfung zu verschaffen. Somit wurde bereits in diesem Planungsstadium ein Umweltbericht in den Grundzügen verfasst, welcher im Verlauf des Verfahrens ergänzt und konkretisiert wird.

9 Einleitung

9.1 Kurzbeschreibung des Vorhabens, Inhalte und Ziele der Planung

Ziel der 55. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Burgdorf ist die planungsrechtliche Vorbereitung der Entwicklung neuer Wohnbauflächen im Burgdorfer Ortsteil Otze aufgrund eines anhaltenden Bedarfs nach Wohnraum aus der Ortschaft heraus.

Zur späteren Schaffung verbindlicher Baurechte (durch Aufstellung eines Bebauungsplans) ist, um dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB zu entsprechen, eine Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig. Im Zuge der vorliegenden 55. Änderung des FNP werden die derzeit rechtswirksamen Darstellungen „Fläche für die Landwirtschaft“ in „Wohnbaufläche“ geändert. Nach § 5 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist es Aufgabe des Flächennutzungsplans, die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung darzustellen. Diesem gesetzlichen Auftrag wird durch die vorliegende Änderung des FNP entsprochen. Die Darstellung der Art der Bodennutzung setzt dabei stets voraus, dass eventuelle Nutzungskonflikte durch geeignete Festsetzungen in der verbindlichen Bebauungsplanung bewältigt werden können.

9.1.1 Lage

Von der Änderung betroffen sind drei Bereiche im Ortsteil Otze der Stadt Burgdorf. Sie liegen in zwei Fällen am nordwestlichen bzw. westlichen Ortsrand und in einem Fall am südöstlichen Ortsrand. Es schließen sich jeweils sowohl bereits bebaute Bereiche als auch freier Landschaftsraum an die Änderungsbereiche an.

9.1.2 Umfang

Auf insgesamt ca. 6,16 ha sollen an drei Standorten zukünftig neue Baugebiete ausgewiesen werden können.

9.2 Festgelegte Umweltschutzziele einschlägiger Fachgesetze und Fachpläne

Entsprechend der Planungsebene Flächennutzungsplan befasst sich der vorliegende Umweltbericht vorwiegend mit der Fragestellung, ob und inwieweit durch die beabsichtigte Flächenausweisung (in ihrer Lage, Größe und der beabsichtigten Nutzung) die einzelnen Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter) erheblich beeinträchtigt werden. Tieferge-

hende Details der Nutzung des Grund und Bodens werden hier nicht betrachtet, sie sind Inhalt der Umweltprüfungen/Umweltberichte nachfolgende Bebauungspläne.

In der Bauleitplanung sind insbesondere die umweltrelevanten Ziele und Anforderungen der §§ 1 und 1a BauGB zu berücksichtigen. Neben diesen umweltschutzbezogenen Belangen sind auch umweltschützende Ziele weiterer Fachgesetze und Fachplänen zu beachten. Insbesondere sind hierbei die folgenden übergeordneten Ziele maßgeblich:

- **§ 1 BNatSchG, § 1 NNatG:** Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie der Eigenart und Schönheit und des Erholungswerts von Natur und Landschaft;
- **§ 1 BImSchG:** Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen;
- **§ 1 BBodSchG:** Nachhaltige Sicherung und Wiederherstellung der natürlichen Funktion des Bodens.

Den Zielen des Bundes- und des Landesnaturschutzgesetzes und des Bundesbodenschutzgesetzes wird konkret durch die Kompensation des bauleitplanerisch vorbereiteten Eingriffes in Natur und Landschaft Rechnung getragen. Zudem trägt die angedachte Ortsrandeingrünung zur Betonung bzw. Erhöhung der Schönheit von Natur und Landschaft durch Gestaltung des Ortsbildes bei und somit auch zum Erholungswert. Generell wird den naturschutzfachlichen Aspekten durch die Auswahl und Anordnung/Ausrichtung der Erweiterungsflächen entsprochen. So werden nicht großflächige Erweiterungen mit Auskragungen in den Außenbereich und in für den Naturschutz bedeutsame Bereiche vorgenommen, sondern „lediglich“ Arrondierungen der bestehenden Siedlungsfläche geschaffen. Die Ziele des Bodenschutzes werden zudem im späteren Bebauungsplanverfahren durch entsprechende Festsetzungen konkretisiert verfolgt.

Durch die Auswahl der Standortbereiche und ihre abseitige Lage zu emittierenden Betrieben und v.a. Verkehrsflächen wurde dem Ziel des Bundesimmissionsschutzgesetzes entsprochen, weitere potentielle Immissionen sind in Otze nicht zu erwarten.

Für das Planvorhaben gelten zudem die folgenden konkreten Ziele des Umweltschutzes regionaler bzw. kommunaler Fachbehörden:

Landschaftsrahmenplan des Landkreises Hannover, Stand 1989

Der Änderungsbereich C liegt am Rande eines für den Naturschutz wichtigen Bereiches mit dem Schutzaspekt „Vielfalt, Eigenart, Schönheit“ – der Neuen Aue nordwestlich Obershagen bis Landkreisgrenze. Dabei handelt es sich um ein Fließgewässer, an welches vorwiegend Wald und Acker angrenzen. Der Bereich ist Lebensraum für gefährdete Tierarten, insbesondere Libellen. Als Pflege- bzw. Entwicklungsziel definiert der Landschaftsrahmenplan eine schonende Unterhaltung und die Extensivierung des Randstreifens. Weitere konkrete Einzelziele sind für die Änderungsbereiche nicht definiert.

Die Lage des Änderungsbereiches C am Rande dieses als wichtig identifizierten und schützenswerten Bereiches hat nur eine geringe Bedeutung für den vorliegenden Bauleitplan. Die Planung greift mit der Ausweisung des Änderungsbereiches nicht in den direkten Auebereich ein. Der Schutzbereich ist sehr großräumig dimensioniert.



Abb. 9: Ausschnitt aus dem Landschaftsrahmenplan des Landkreises Hannover, verkleinert, ohne Maßstab.

Landschaftsplan der Stadt Burgdorf, Stand 1994

Der Landschaftsplan der Stadt Burgdorf trifft in weiten Teilen keine Aussagen zu den drei Änderungsbereichen. Im Rahmen der Ortsbildanalyse wird unter der Kategorie „Negative/störende Elemente und Strukturen“ für die Änderungsbereiche B und C die „fehlende grünbetonte Einbindung des Ortsrandes“ konstatiert. Dementsprechend wird im Maßnahmenplan zur Ortsstrukturierung für die östliche Seite des Änderungsbereiches B (entlang der momentanen westlichen Grenze des Baugebietes „Am Meerfeld“) als Maßnahme zur Entwicklung und Wiederherstellung ortsbildprägender Strukturen eine Baumpflanzung vorgeschlagen und für die nördliche Seite des Änderungsbereiches C (der momentanen südlichen Grenze des Wohngebietes im Südwesten Otzes) die „Eingrünung des Ortsrandes mit standorttypischen Gehölzen“. Auch für das Umfeld des Änderungsbereiches A existieren Zielaussagen des Maßnahmenplans. So soll im nördlichen Bereich (im Bereich des vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebes) eine „Eingrünung des Ortsrandes mit standorttypischen Gehölzen“ stattfinden und entlang der K 121 die bestehende Baumpflanzung ergänzt werden.

Die Zielaussagen des Landschaftsplanes haben keine einschränkenden Auswirkungen auf die vorliegende Planung. Die geforderten Maßnahmen an den damaligen bzw. heutigen Ortsrändern werden im Zuge der geplanten Baugebietsausweisung/-anlage durchgeführt. Damit wird den geforderten Maßnahmen bzw. dem gewünschten Zielzustand eines grünen und in die Landschaft eingebundenen Ortsrand vollumfänglich entsprochen.

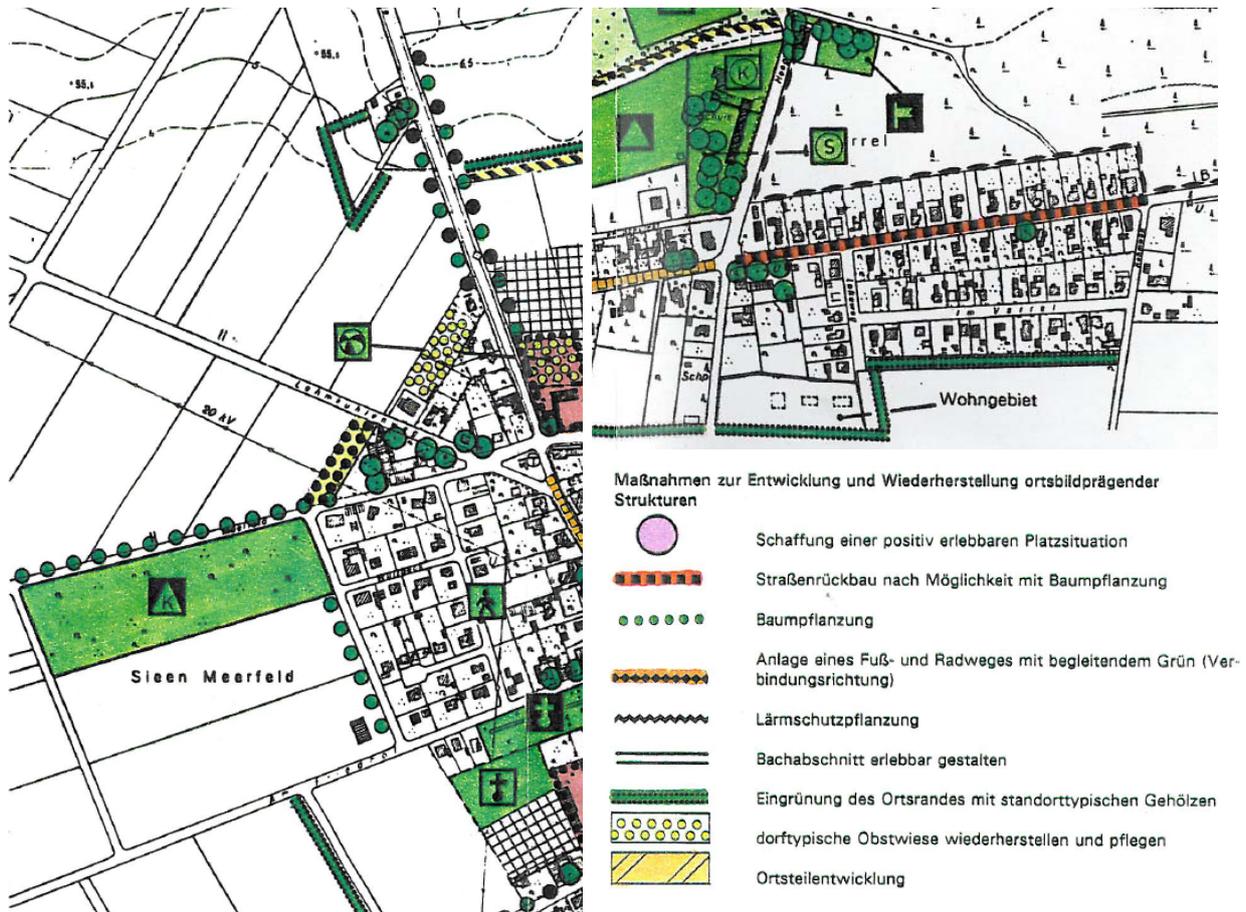


Abb. 10: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan der Stadt Burgdorf, links die Bereiche der Änderungsbereiche A und B, oben rechts der Bereich des Änderungsbereiches C, verkleinert, ohne Maßstab.

10 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

10.1 Bestandsaufnahme des Umweltzustandes und Prognose über seine Entwicklung bei der Durchführung der Planung

Im Rahmen der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ist zu ermitteln, ob und wenn ja inwieweit, erhebliche Umweltauswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB durch die jeweilige Planung (hier die 55. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Burgdorf) zu verzeichnen sind.

Dabei werden im vorliegenden Fall nur die konkret abwägungserheblichen Umweltbelange überprüft und nachfolgend beschrieben und bewertet.

Um die mit der Durchführung der Planung verbundenen Umweltauswirkungen umfassend einschätzen zu können, ist vorab eine Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes (Status Quo) der jeweiligen Schutzgüter des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB vor Inkrafttreten der Planänderung erforderlich.

In einem ersten Schritt werden die einzelnen Schutzgüter in ihrem Zustand und mit ihren potentiell von der Planung berührten Merkmalen beschrieben und bewertet. In einem zweiten Schritt wird aus dieser Bestandsbeschreibung und -bewertung die Prognose der Umweltauswirkungen der Planung auf die Schutzgüter (die Entwicklung der Schutzgüter bei Realisierung der Planung) abgeleitet.

Auch bei dieser Betrachtung ist der Detaillierungsgrad der Aussagen wiederum auf die Bezugsebene „Flächennutzungsplan“ abgestellt. Detaillierte Aussagen sind entsprechend den Umweltberichten der nachfolgenden Bebauungspläne zu entnehmen.

10.1.1 Schutzgut Mensch

Bestandsbewertung und Beschreibung	Prognose der Umweltauswirkungen
Die Änderungsbereiche werden derzeit intensiv als landwirtschaftliche Flächen genutzt. Als Erholungsflächen eignen sie sich daher nur sehr begrenzt. Lediglich aufgrund ihrer Ortsrandlage und der vorhandenen, die Ackerflächen teils säumenden nicht ausgebauten Wege könnten sie den Bewohnern der angrenzenden Wohngebiete als siedlungsnaher Freiraum/Erholungsraum für Spaziergänge dienen.	Durch die Durchführung der Planung wird der Siedlungsraum lediglich um jeweils einen Streifen von ca. 60m (Änderungsbereich B und C) bzw. in einem Falle 150m (Änderungsbereich A) nach außen erweitert. Die Möglichkeit auch weiterhin siedlungsnah den Freiraum als Freizeit- und Erholungsraum nutzen zu können, wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.
Angrenzend an die Änderungsbereiche sind sowohl Wohngebiete als auch der die Ortschaft umgebende Landschaftsraum vorhanden bzw. in einem Fall eine Kleingartenanlage.	Durch die Darstellung Wohnbaufläche werden die bereits vorhandenen Wohngebiete bzw. die Kleingartenanlage in ihrer jeweiligen Schutzwürdigkeit der Nutzung nicht beeinträchtigt. Eine Einschränkung der die Änderungsbereiche umgebenden landwirtschaftlichen Nutzung durch eine heranrückende Wohnbebauung ist nicht zu erwarten. Aufgrund der geringen Größe der Änderungsbereiche und der Nutzung als Wohnbau land ist nicht mit einer erheblichen Zunahme des Kfz-Aufkommens und einer wesentlichen Erhöhung und somit Verschlechterung durch Lärm oder Abgase zu rechnen.
Die Bewohner der derzeitigen am Ortsrand gelegenen Grundstücke verfügen so über	Durch die Durchführung der Planung wird lediglich den Eigentümern/Nutzern der äußeren am neuen Ortsrand gelegenen

<p>einen freien Blick in Natur und Landschaft.</p>	<p>Grundstücke „der freie Ausblick“ genommen. Der Ausblick in die freie Landschaft ist in den betroffenen Bereichen als nicht qualitativ hochwertig zu bezeichnen: die umgebenden Flächen werden intensiv landwirtschaftlich genutzt. Bedeutsame oder ästhetisch hervorstechende Grünelemente oder -strukturen sind im direkten Umfeld der Änderungsbereiche nicht vorhanden. Auch besteht auf das Privileg „freie Aussicht“ kein rechtlicher Anspruch.</p> <p>Durch die Umsetzung der Planung/die Ausweisung und Anlage neuer Baugebiete wird im Gegenteil eine reichere Flora infolge der Anlage von Hausgärten auf den neuen Grundstücken und durch den geplanten grünen Ortsrand geschaffen.</p> <p>Für die bisherigen Grundstücke erfolgt zudem durch die neue Bebauung ein Schutz vor potentiellen Staubimmissionen, die von Ackerflächen ausgehen können.</p>
<p>Nach den Aussagen des Schallimmissionsplans der Stadt Burgdorf tritt in keinem der drei Änderungsbereiche eine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 auf.</p>	<p>Eine Überschreitung der Orientierungswerte ist auch durch die geplante Darstellung Wohnbaufläche bzw. die spätere Umsetzung auszuschließen.</p>
<p>Zum derzeitigen Verfahrensstand und auf der Aussageebene Flächennutzungsplanung sind keine erheblichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.</p> <p>Im Rahmen eines nachgeordneten Bebauungsplanverfahrens kann evtl. eine erneute Prüfung des Schutzgutes erforderlich sein, da erst auf dieser Planungsebene konkretere Aussagen/Festsetzungen zu Art und Maß der Nutzung, zur Bauweise etc und der Gestaltung der öffentlichen und privaten Flächen getroffen werden.</p>	

10.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Das Schutzgut Pflanzen wird über die im Rahmen einer Ortsbegehung im April 2011 vorgefundenen Biotoptypen und die Auswertung von Luftbildern beschrieben und bewertet.

Die Typisierung des vorhandenen Bestandes erfolgte auf Basis der Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung des NIEDERSÄCHSISCHEN STÄDTETAGES (2006), die sich an den Kartierschlüssel des Niedersächsischen Landesamtes für Ökologie (NLÖ 2004) anlehnt.

Den Biotoptypen sind nach dem Biotopwertverfahren des NIEDERSÄCHSISCHEN STÄDTETAGES (2006) Wertfaktoren zugeordnet. Die Wertfaktoren geben die Bedeutung des Biotoptyps für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild wieder. Bei der Wertbestimmung wurden die allgemeinen Funktionen der Schutzgüter berücksichtigt. Es werden 6 Wertfaktoren unterschieden: 5 = sehr hohe Bedeutung, 4 = hohe Bedeutung, 3 = mittlere Bedeutung, 2 = geringe Bedeutung, 1 = sehr geringe Bedeutung, 0 = weitgehend ohne Bedeutung.

Bestandsbewertung und Beschreibung	Prognose der Umweltauswirkungen
<p>Nach Aussage des Landschaftsplans der Stadt Burgdorf verfügen die Änderungsbereiche über keine hohe Biotopbedeutung.</p> <p>Im April 2011 wurde eine erste überschlägige Eingriffsbilanzierung für die drei Teil-</p>	<p>Somit wird das Schutzgut Biotop durch die vorliegende Planung auch nicht beeinträchtigt.</p>

<p>flächen durchgeführt. Es handelt sich um eine reine Flächenbilanzierung, Artenschutzbelange wurden noch nicht berücksichtigt.)</p>	
<p>Im April 2011 wurde eine erste überschlägige Eingriffsbilanzierung für die drei Teilflächen durchgeführt. Es handelt sich um eine reine Flächenbilanzierung, Artenschutzbelange wurden noch nicht berücksichtigt.)</p> <p>Dabei wurden für öffentliche Verkehrsflächen sowie öffentliche Grünflächen jeweils 15 % der Gesamtfläche berücksichtigt. Für die Wohnbauflächen wurde von einem Versiegelungsgrad von 0,45 sowie bei den Verkehrsflächen von 0,6 ausgegangen</p> <p>Rechnerisch ergibt sich für die Fläche A ein Fehlbedarf von 4.036 Werteinheiten (WE), für die Fläche B ein Fehlbetrag von 1.857 WE und für Fläche C ein Defizit von 4.645 WE.</p> <p>Die entsprechenden rechnerischen Bilanzen (Berechnung des Flächenwertes der sowohl Eingriffs- /Ausgleichsflächen als auch der Kompensationsflächen) sind ebenso Anlagen dieser Begründung wie ein Ausschnitt aus der graphischen Darstellung des Kompensationsflächenkatasters der Stadt Burgdorf.</p>	<p>Bauleitplanerisch vorbereitete Eingriffe in Natur und Landschaft (erhebliche Beeinträchtigungen) sind zu vermeiden, nicht vermeidbare Eingriffe sind durch Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren. Die baurechtliche Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB schreibt vor, dass die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen in der Abwägung zu berücksichtigen sind.</p> <p>Mit der 55. Änderung des Flächennutzungsplans werden Eingriffe in den Naturhaushalt vorbereitet, die kompensiert werden müssen. Eine konkrete Bewertung des Eingriffs kann aber erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erfolgen, da wesentliche Kriterien für die Bewertung des Eingriffs, aber auch der Kompensation erst mit den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen benannt werden können.</p> <p>Auf der Grundlage der überschlägigen Biotoptypenkartierung und der städtebaulichen Werte wurde eine erste überschlägige Ermittlung des Ausgleichsbedarfs nach dem Modell des Niedersächsischen Städtetages durchgeführt (siehe die nachfolgenden Tabellen „Rechnerische Bilanz“).</p> <p>Danach kann der Eingriff nach derzeitigem Verfahrensstand und auf der Aussageebene Flächennutzungsplanung auf außerhalb des Plangebietes gelegenen Kompensationsflächen ausgeglichen werden, z. B. durch die Aufwertung entsprechend großer Flächen (insgesamt ca. 5.300 m², auf denen die Wertstufe (WS) 1 auf WS 3 auszugleichen wäre).</p> <p>Die Kompensation könnte auf der Kompensationsfläche 3988/004 in der Gemarkung Otze erfolgen. Hier ist die Umwandlung von Acker in Ackerbrache und die Anlage von Blühstreifen vorgesehen. Die Maßnahmen wurden bereits teilweise umgesetzt Für die Aufstellung</p>
	<p>Eine abschließende Bilanzierung und Bewertung ist erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung vorzunehmen. Dies</p>

	<p>wird in den jeweils nachfolgenden Verfahren im Rahmen der Umweltprüfungen bzw. Umweltberichte erfolgen. Dabei sind für die Aufstellung der nachfolgenden Bebauungspläne detaillierte Biotopkartierungen erforderlich, ferner sind die Belange des Artenschutzes (hier insbesondere die der Feldlerche) zu berücksichtigen.</p> <p>Um die Auswirkungen auf das Landschaftsbild möglichst gering zu halten, ist bei der Aufstellung der B-Pläne ein besonderes Augenmerk auf die Ortsrandeingrünung zu legen.</p>
--	--

10.1.3 Schutzgut Boden

Die Beschreibung und Bewertung des Schutzgutes Boden basiert auf den Aussagen des Kartenmaterials des Kartenservers NIBIS® des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (www.lbeg.niedersachsen.de)

Bestandsbewertung und Beschreibung	Prognose der Umweltauswirkungen
<p>Nach der Bodenübersichtskarte für Niedersachsen – BÜK 50 - befindet sich in den drei Änderungsbereichen und deren Umfeld an allen Standorten der Bodentyp Braunerde-Podsol. Braunerden sind nach der Aussage des Landschaftsplans der Stadt Burgdorf eher als nährstoffarme Böden zu bezeichnen und zeigen zudem eine Empfindlichkeit gegenüber Winderosion.</p>	<p>Durch die Umsetzung der Planung findet in den Änderungsbereichen zwar eine Versiegelung des Bodens statt. Aufgrund der voraussichtlich niedrigen Grundflächenzahl und einer somit geringen Verdichtung in den Baugebieten und der Nutzung der Grundstücke als Wohnbaugrundstücke ist hier jedoch von einer nur sehr geringen Versiegelung auszugehen. Zudem handelt es sich bei den überplanten Böden nicht um naturnahe und für den Naturschutz und Bodenschutz wertvolle Böden, sondern um stark überprägte Böden, die einem hohen Eintrag an Nährstoffen ausgesetzt sind und in ihrem natürlichen Gefüge gestört sind. Auch ist eine Grundwasserableitung und –speicherung bzw. –neubildung aufgrund der landwirtschaftlichen Flächennutzung schwierig. So schafft die Anlage von Hausgärten in diesen Bereichen sogar eine Verbesserung der Speicher- und Versickerungsfähigkeit der Böden, der „Artenvielfalt“, der Grünstrukturen und des lokalen Kleinklimas.</p>
<p>Für Teilbereiche des Änderungsbereiches A enthält die Bodenschätzkarte die Einschätzung zur Bodenklasse: S4D = Sand/hohe Leistungsfähigkeit/Diluvialböden (im westlichen Bereich). Für Teilbereiche des Änderungsbereiches B enthält sie die Aussage: S3D = Sand/mittlere Leistungsfähigkeit/Diluvialböden bzw. anthropogen überprägte Böden (im nordöstlichen Bereich). Der Änderungsbereich C wird komplett als S4D eingeschätzt.</p>	<p>Schützenswerte Böden oder Bodenfunktionen werden nicht zerstört. Eine Gefährdung durch Altlasten ist nicht vorhanden.</p>
<p>Schutzwürdige Böden sind in keinem Änderungsbereich vorhanden. Ebenso sind keine schützenswerten Bodenfunktionen wie z.B. eine Archivfunktion (archäologische Fundstellen, Bodendenkmale) vorhanden.</p>	
<p>Auch Altlastenstandorte oder Altablagerungen finden sich nach Aussage des Kartenservers nicht in den Änderungsbereichen.</p>	

<p>Die Änderungsbereiche werden derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt, so dass von einer gewissen Verdichtung der oberflächennahen Schichten auszugehen ist. Durch die mechanische Bewirtschaftung (Auf- und Abtrag, Durchpflügen natürlicher Schichtenverläufe) und die Düngung der Flächen (Schadstoffanreicherung) ist von keinem natürlichen Bodenvorkommen bzw. Schichtenaufbau in den oberen Schichten der Flächen und keiner natürlichen Entwicklung auszugehen.</p>	
<p>Zum derzeitigen Verfahrensstand und auf der Aussageebene Flächennutzungsplanung sind keine erheblichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten.</p> <p>Im Rahmen des nachgeordneten Bebauungsplanverfahrens ist eine erneute Prüfung des Schutzgutes Boden erforderlich: Erst auf dieser Planungsebene werden Aussagen über Versiegelungsgrad, die Versickerung von Niederschlagswasser etc. getroffen, wodurch die Erheblichkeit von Auswirkungen auf das Schutzgut maßgeblich bestimmt wird.</p>	

10.1.4 Schutzgut Wasser

Das Schutzgut Wasser besteht aus den Teilschutzgütern Oberflächengewässer und Grundwasser.

Bestandsbewertung und Beschreibung	Prognose der Umweltauswirkungen
<p>Oberflächengewässer (Fließ- und Stillegewässer) sind weder in den Änderungsbereichen an sich noch direkt angrenzend vorhanden.</p>	<p>Das Schutzgut Oberflächenwasser wird aufgrund fehlender Gewässervorkommen durch die Durchführung der Planung nicht beeinträchtigt.</p>
<p>Wasserschutzgebiete oder Heilquellen befinden sich in den Änderungsbereichen nicht.</p>	<p>Auch hier kommt es aufgrund der Nichtexistenz von ausgewiesenen Schutzgebieten zu keinen erheblichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut.</p>
<p>Der Änderungsbereich C liegt – laut Landschaftsplan der Stadt Burgdorf – im empfohlenen Entnahmegebiet für Grundwasser des Wasserwerks der Stadt Burgdorf.</p> <p>Die Höhe der Grundwasserstände sowie die Versickerungsfähigkeit der vorhandenen Braunerde-Podsole und ggf. weitere Fragestellungen sind im weiteren Verfahren durch ein Bodengutachten zu klären.</p>	<p>Durch eine Versiegelung der Flächen wird die Versickerungsfähigkeit des Bodens eingeschränkt. Eine geringere Versickerungsrate führt i.d.R. zu einer geringeren Grundwasserneubildung. Durch die Versickerung des Niederschlagswassers auf zudem niedrig verdichten und gering versiegelten Grundstücken wird dieser Effekt jedoch deutlich gemindert. Auch wird durch die Anlage von Hausgärten und wasserspeichernder Vegetation etc. die Wasserspeicherfähigkeit des Bodens gegenüber der landwirtschaftlichen Nutzung erhöht und die lokale Verdunstung gefördert, so dass wiederum Wasser im Gebiet gebunden wird.</p> <p>Die wiederkehrende Verdichtung des Bodens durch landwirtschaftliche Nutzfahrzeuge entfällt, was sich positiv auf die Versickerungsfähigkeit des Bodens auswirkt.</p> <p>Durch die Nutzung der Flächen als Wohngrundstücke mit Hausgärten kommt es voraussichtlich zu einer geringen Belastung der Böden durch verminderten Eintrag an</p>

	<p>Düngemitteln.</p> <p>Durch die geplante Darstellung „Wohnbaufläche“ werden i.d.R. das Grundwasser gefährdende Nutzungen ausgeschlossen.</p> <p>Generell ist das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung bzw. die Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeintrag abhängig von der Filterwirkung der Grundwasserüberdeckung und der Mächtigkeit der Deckschichten.</p>
<p>Zum derzeitigen Verfahrensstand und auf der Aussageebene Flächennutzungsplanung sind keine erheblichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.</p> <p>Im Rahmen des nachgeordneten Bebauungsplanverfahrens ist eine erneute Prüfung des Schutzgutes Boden erforderlich: Erst auf dieser Planungsebene werden Aussagen über Versiegelungsgrad, die Versickerung von Niederschlagswasser etc. getroffen, wodurch die Erheblichkeit von Auswirkungen auf das Schutzgut maßgeblich bestimmt wird.</p>	

10.1.5 Schutzgut Klima und Luft

Bestandsbewertung und Beschreibung	Prognose der Umweltauswirkungen
<p>Nach der Aussage des Landschaftsplans der Stadt Burgdorf herrscht in den drei Änderungsbereichen ein Freilandklima vor.</p> <p>Die Klimawirksamkeit der entsprechenden Flächen liegt in der Kaltluftproduktion über vorwiegend landwirtschaftlich genutzten Freiräumen. Diese Kaltluftentstehungsgebiete sollen dem Luftaustausch mit den Siedlungsbereichen dienen.</p>	<p>Durch die Durchführung der Planung kann die Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet auf den konkreten Flächen nicht mehr wahrgenommen werden. Jedoch handelt es sich bei den Änderungsbereichen wie bereits dargelegt um lediglich marginale Arrondierungen des bestehenden Siedlungskörpers. Der Verlust für die Kaltluftproduktion bezieht sich nur auf einen jeweils ca. 60m – 150m breiten Streifen Grundfläche. Die Änderungsbereiche grenzen an den bestehenden Siedlungskörper an und stellen so keine zusätzliche Barriere etc dar, verbauen keine Frischluftschneisen. Durch die aufgelockerte Bebauung mit einer geringen Verdichtung der Baukörper und einem hohen Anteil an Hausgartenfläche kann die im Außenbereich produzierte Kaltluft auch nach Umsetzung der Planung durch diesen Bereich zirkulieren, die bebaute Fläche steht einem Luftaustausch nicht wesentlich entgegen.</p> <p>Auch findet aufgrund der geringen Verdichtung und dem geplanten Typus von Ein- und Zweifamilienhausbebauung keine wesentliche Erhöhung der lokalen Temperatur statt.</p> <p>Auch führt die Anlage von Hausgärten zu einer geplanten Anpflanzung verdunstungsrelevanter Vegetation, so dass ein gewisser Ausgleich des Verlustes für das lokale Kleinklima erfolgt.</p> <p>Insgesamt kann die vorhandene Umweltauswirkung auf das Schutzgut Klima und Luft als marginal bewertet werden.</p>

<p>Luftverunreinigende Nutzungen sind im Geltungsbereich oder seiner näheren Umgebung nicht vorhanden und auch nicht geplant.</p>	<p>Aufgrund der geringen Größe der Änderungsbereiche und der Nutzung als Wohnbauland ist nicht mit einer erheblichen Zunahme des Kfz-Aufkommens und einer wesentlichen Erhöhung und somit Verschlechterung durch luftverunreinigende Stoffe zu rechnen.</p>
<p>Durch die vorliegende Planung treten Auswirkungen auf das Schutzgut Klima auf. Diese sind jedoch wie beschrieben als so marginal zu erachten, dass zum derzeitigen Verfahrensstand und auf der Aussageebene Flächennutzungsplanung keine erheblichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten sind.</p>	

10.1.6 Schutzgut Landschaft/Landschaftsbild

Bestandsbewertung und Beschreibung	Prognose der Umweltauswirkungen
<p>Prägend für das Landschaftsbild in den Änderungsbereichen bzw. den Übergangsbereichen zur freien Landschaft sind intensiv genutzte Ackerflächen ohne ausgeprägte Randstreifen. Erlebniswirksame, gliedernde Landschaftselemente wie Hecken und Baumreihen fehlen.</p> <p>Im Übergangsbereich zum Siedlungskörper prägt typischerweise eine Ein- und Zweifamilienhausbebauung mit kultivierten Hausgärten das Ortsbild. Eine gestaltete und übergreifende Ortsrandeingrünung ist an keiner Stelle zu verzeichnen. Im Bereich des Änderungsbereiches A ist die vorhandene Kleingartenanlage prägend.</p> <p>Der Erlebniswert des Landschaftsbildes ist an allen drei Standortbereichen aufgrund der geringen Vielfalt und der nicht vorhandenen Naturnähe als gering einzustufen.</p> <p>Aufgrund der Weiträumigkeit des Gebietes und des relativ ebenen Geländes ist die Einsehbarkeit des Gebietes/die Fernsicht auf das Ortsbild Otze, d.h. die Empfindlichkeit gegenüber visueller Überprägung, groß.</p>	<p>Infolge der Umsetzung der Planung kommt es zu einer Änderung der Flächennutzung konkret auf den Flächen des Änderungsbereiches. Dabei kommt es großräumig betrachtet jedoch nicht zu einer wesentlichen Veränderung des bestehenden Landschaftsbildes. Der Siedlungsrand rückt „lediglich“ in drei Bereichen in schmalen Streifen in die freie Landschaft, das Ortsbild bleibt jedoch von der Ansicht her dasselbe (Ein- und Zweifamilienhausbebauung mit Hausgärten).</p> <p>Im Rahmen der Umsetzung der für die nachfolgenden Bebauungsplanverfahren geplanten Ortsrandeingrünungen wandelt sich die Außenansicht der Ortschaft an den betreffenden Standortbereichen voraussichtlich dennoch. Diese Veränderung erfolgt jedoch im Sinne einer qualitativen Verbesserung des derzeitigen Zustandes, da durch die für diese Änderungsbereiche angedachten und auch in vergleichbaren Bebauungsplanverfahren der Stadt Burgdorf üblichen Ortsrandeingrünungen ein harmonischer Übergang vom Siedlungsraum zum Landschaftsraum geschaffen wird.</p> <p>Das Landschaftsbild im weiteren Umgriff der Änderungsbereiche wird nicht verändert.</p>
<p>Zum derzeitigen Verfahrensstand und auf der Aussageebene Flächennutzungsplanung sind keine erheblichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Landschaft/Landschaftsbild zu erwarten. Im Gegenteil, es ist mit einer positiven Veränderung zu rechnen, die Ziele des Landschaftsplans der Stadt Burgdorf werden zudem umgesetzt.</p>	

10.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestandsbewertung und Beschreibung	Prognose der Umweltauswirkungen
<p>Unter Kulturgütern werden geschützte oder schützenswerte Kultur-, Bau- oder Bodendenkmäler, historische Kulturlandschaften und Landschaftsteile von besonderer cha-</p>	<p>Im Plangebiet sind solche Fundstellen oder Landschaftsteile nicht vorhanden. Durch die Planung werden die angrenzenden Sachgü-</p>

rakteristischer Eigenart verstanden.	ter nicht wesentlich verändert.
Zum derzeitigen Verfahrensstand und auf der Aussageebene Flächennutzungsplanung sind keine erheblichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter zu erwarten.	

10.1.8 Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 b) BauGB)

Aufgrund der großen Entfernungen der Vogelschutz- und FFH-Gebiete zum Plangebiet sind durch die vorliegende Bauleitplanung **keine Beeinträchtigungen oder nachteiligen Auswirkungen** zu erwarten. Infolgedessen sind auch die Bestimmungen des § 1a Abs. 4 BauGB im vorliegenden Planverfahren gegenstandslos.

Die Bewertung dieses Belangs soll auf der Ebene der Flächennutzungsplanänderung abschließend erfolgen, d.h. im Rahmen der Umweltprüfung nachgeordneter Bebauungspläne soll keine erneute Prüfung erfolgen, sondern stattdessen auf den vorliegenden Umweltbericht dieser Flächennutzungsplanänderung verwiesen werden.

10.1.9 Nutzung von erneuerbaren Energien sowie des sparsamen und effizienten Umgangs mit Energie

Im Zusammenhang mit dem allgemeinen Klimaschutzziel (Kyoto-Protokoll) ist auch auf der Ebene der Bauleitplanung die Nutzung erneuerbarer Energien ein bedeutsamer Umweltbelang. In der Folge ergibt sich für die Kommunen das Erfordernis, im Rahmen der Bauleitplanung u.a. einen möglichen Einsatz erneuerbarer Energien oder eine energiesparende Bauweise zu prüfen. Dieses Erfordernis ergibt sich aber vorwiegend auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Dieser Umweltbelang soll erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung näher untersucht werden.

10.1.10 Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen umweltbezogenen Plänen

Naturschutz-/ Landschaftsschutzgebiete

In den Änderungsbereichen der 55. Änderung des Flächennutzungsplans sind keine Natur- oder Landschaftsschutzgebiete ausgewiesen. Der Änderungsbereich C liegt westlich des geschützten Landschaftsteiles "Burgdorfer Holz" (LSG-H 16). Durch die Umsetzung der vorliegenden Bauleitplanung in relativer Nachbarschaft zu diesem Schutzgebiet sind jedoch keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten. Die beiden Änderungsbereiche A und B weisen große Entfernungen zu Schutzgebieten auf, so dass hier ebenfalls keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten sind.

Landschaftsrahmenplan des Landkreises Hannover und Landschaftsplan der Stadt Burgdorf

Der gültige Landschaftsrahmenplan des ehemaligen Landkreises Hannover von 1990 trifft neben allgemeinen Aussagen über den Schutz von Natur und Landschaft auch zeichnerische Planungsaussagen für die Flächen des ehemaligen Landkreises und damit auch zur Ortschaft Otze.

Der gültige Landschaftsplan der Stadt Burgdorf trifft ebenfalls allgemeine textliche sowie konkretere zeichnerische Aussagen zum Stadtgebiet und damit auch zur Ortschaft Otze. Zu den Aussagen der Planwerke erfolgt an dieser Stelle der Verweis auf Kapitel 9.2 der vorliegenden 55. Änderung des Flächennutzungsplans.

Durch die vorliegende Bauleitplanung sind **keine Beeinträchtigungen oder nachteiligen Auswirkungen** in Bezug auf die Aussagen und Ziele der o.g. Fachpläne zu erwarten. Im Gegenteil, die im Landschaftsplan der Stadt Burgdorf angeregten Maßnahmen zur Entwicklung und Wiederherstellung ortsbildprägender Strukturen in Teilen der Änderungsbereiche sollen durch die nachfolgende Bebauungsplanung umgesetzt werden.

Die Bewertung des Belangs soll auf der Ebene dieser Flächennutzungsplanänderung abschließend erfolgen, d.h. im Rahmen der Umweltprüfung nachgeordneter Bebauungspläne soll keine erneute Prüfung erfolgen, sondern stattdessen auf den vorliegenden Umweltbericht dieser Flächennutzungsplanänderung verwiesen werden.

10.2 Wechselwirkungen der Schutzgüter und Gesamtbewertung des Umweltzustandes

Das Wirkungsgefüge zwischen den in Kapitel 10. 1 betrachteten Schutzgütern ist als medienübergreifender integrativer Belang zu berücksichtigen, da zwischen diesen Belangen Abhängigkeiten bestehen. Die einzelnen Schutzgüter beeinflussen sich bilateral gegenseitig und im wechselseitigen Zusammenspiel, es besteht ein komplexes Wirkungsgefüge.

Da einige dieser Belange erst auf Bebauungsplanebene geprüft werden können, ist eine abschließende Bewertung auf der Ebene Flächennutzungsplan nicht möglich.

Die jeweils einzeln untersuchten Schutzgüter weisen in den betrachteten Änderungsbereichen eine jeweils geringe bis mittlere Wertigkeit auf. In ihrem Zusammenwirken stellen sie in unterschiedlicher Gewichtung den allgemeinen Umweltzustand dar. Aufgrund der eher geringen Wertigkeit und der durch die Planung teilweise positiv zu erzielenden Effekte für die Schutzgüter/den Umweltzustand infolge der Durchführung der Bauleitplanung ergibt sich nach derzeitigem Kenntnisstand der Stadt Burgdorf keine wesentliche Verschlechterung des derzeitigen Umweltzustandes. Durch die Planung sind **keine erheblichen Umweltauswirkungen** zu erwarten.

10.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes Nichtdurchführung der Planung

Bei einem Verzicht auf die Änderung des Flächennutzungsplans wäre die Ausweisung neuer Baugebiete nicht möglich, da dem Entwicklungsgebiet des § 8 Abs. BauGB nicht entsprochen würde. Die Flächen würden voraussichtlich weiterhin intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die Planaussagen des Landschaftsplans würden nicht umgesetzt.

10.4 Geplante Maßnahmen zu Vermeidung, Verminderung und Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Nach dem derzeitigen Verfahrens- und Kenntnisstand sind erhebliche Umweltauswirkungen nicht zu erwarten. Doch hat die Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes sowie die Prognose der voraussichtlichen Auswirkungen auch ergeben, dass die Erheblichkeit der Auswirkungen auf einige Umweltmerkmale abschließend erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung untersucht und bewertet werden kann.

Dementsprechend können Maßnahmen zu Vermeidung, Verminderung und Ausgleich dieser Auswirkungen auch erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung abschließend behandelt werden.

10.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Verfügbarkeit geeigneter Flächen für eine Erweiterung des Siedlungsraums Otzes durch die Ausweisung neuer Baugebiete ist wie in Kapitel 6.2 dargelegt stark eingeschränkt.

Alternativen zur Ausweisung zusammenhängender Flächen im Innenbereich Otzes sind aufgrund naturschutzfachlicher als auch –rechtlicher Zielaussagen nicht vorhanden. Nach den Aussagen des Landschaftsplans soll die dörfliche Freiraum- bzw. Freiflächenstruktur erhalten und von Bebauung freigehalten bleiben. Die zahlreichen innerörtlichen Freiflächen wirken ortsbildprägend und sind charakteristisch für die Ortschaft. Auch aus immisionsschutzrechtlichen Gründen (Geruch, Lärm) ist eine Wohnbebauung jenseits der Nachverdichtung von Baulücken an vereinzelt geeigneten Stellen innerhalb des bestehenden Siedlungsgefüges als problematisch anzusehen. So muss in Otze vom grundlegenden Ziel der Innenentwicklung abgesehen werden.

Aber auch im Außenbereich sind geeignete Flächen für die Ausweisung neuer Baugebiete rar. Eine Überprüfung potentieller Entwicklungsflächen als Wohnbauflächen erfolgte im

Zuge der 48. Änderung des FNP. Ergebnis dieser war eine Eignung von nur fünf Flächen (vgl. Teil 1 der Begründung und Anlage 1 der 48. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Burgdorf). Und auch das ISEK der Stadt Burgdorf sieht nur auf insgesamt vier Flächen das Potential für eine moderate Außenentwicklung, von denen auf einer Fläche bereits eine Entwicklung stattgefunden hat (Baugebiet „Nördlich Worthstraße“). Die anderen drei Flächenpotentiale sind Gegenstand der vorliegenden 55. Änderung des Flächennutzungsplans.

In Zusammenschau der einschränkenden und zu beachtenden Planungsparameter existieren somit aus fachlicher Sicht keine alternativen Flächen für eine Entwicklung bzw. existieren keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten.

11 Zusätzliche Angaben

11.1 Darstellung des Verfahrens und der Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung

Die vorliegende Umweltprüfung für die 55. Änderung des Flächennutzungsplans wurde auf die für die Planungsebene Flächennutzungsplanung wesentlichen Aspekte konzentriert. Detaillierte Bewertungen konnten dabei nicht vorgenommen werden, da auf der übergeordneten Planungsebene des Flächennutzungsplans keine konkreten Festsetzungen getroffen werden, die zu konkreten Auswirkungen führen.

Auf der Grundlage der Biotoptypenkartierung und der städtebaulichen Werte (vgl. Kapitel 10.1.2) wurde eine überschlägige Ausgleichsbilanzierung durchgeführt. In Bezug auf die Prüfung der Lärmemissionen wurde zunächst auf die Aussagen des Schallimmissionsplan abgestellt, um die grundsätzliche Planungsabsicht zu bewerten.

Schwierigkeiten haben sich bei der Umweltprüfung nicht ergeben.

11.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Da die Umweltprüfung auf der Ebene der Flächennutzungsplanung keine erheblichen Beeinträchtigungen von Umweltbelangen ergeben hat bzw. eine Bewertung der Erheblichkeit nicht abschließend erfolgen kann, werden auf dieser Ebene auch keine Maßnahmen zur Überwachung möglicher Auswirkungen vorgesehen.

Nach der abschließenden Bewertung auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung werden die Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen im entsprechenden Umweltbericht der nachfolgenden Bebauungspläne behandelt.

11.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichts

Um dem anhaltenden Bedarf nach Wohnraum in der Ortschaft Otze zu entsprechen, plant die Stadt Burgdorf im Rahmen einer maßvollen Erweiterung der Siedlungsfläche die Ausweisung neuer kleinerer Baugebiete. Da eine Innenentwicklung in der Ortschaft Otze aufgrund innerörtlich vorhandener Restriktionen nicht durchführbar ist, wird an drei Standortbereichen eine moderate Außenentwicklung des Ortsteils angestrebt. Die Untersuchung von Standortalternativen hat im Zusammenspiel mit den Aussagen des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes der Stadt Burgdorf ergeben, dass die drei avisierten Flächen für eine künftige bauliche Nutzung geeignet und zu entwickeln sind.

Mit der vorliegenden 55. Änderung des Flächennutzungsplans werden für diese Bereiche daher die bisherigen Darstellungen „Fläche für Landwirtschaft“ in „Wohnbaufläche“ geändert. Durch diese Änderungen werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die beabsichtigte Ausweisung der Baugebiete auf der bestehenden Ackerfläche geschaffen/die Schaffung verbindlicher Baurechte im Zuge einer nachfolgenden Bebauungsplanung vorbereitet.

Gemäß den Vorgaben des Baugesetzbuches ist i.d.R. für jeden Bauleitplan eine Umweltprüfung vorzunehmen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen

ermittelt werden. Die Ergebnisse sind in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten.

Die Überprüfung der abwägungserheblichen Umweltbelange bzgl. der vorliegenden Planung auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) hat zu folgenden Ergebnissen geführt:

- Für einige Belange des Umweltschutzes ergeben sich durch die Planänderung keine Auswirkungen. Diese Belange sollen in den Umweltprüfungen nachfolgender Bebauungspläne nicht erneut behandelt werden.
- Für einige Belange ergeben sich Umweltauswirkungen, die nach Kenntnisstand der Stadt Burgdorf als nicht erheblich einzustufen sind.
- Für einige Umweltbelange kann auf der Ebene der Flächennutzungsplanung noch keine abschließende Bewertung bzgl. der Erheblichkeit der Umweltauswirkung erfolgen. Nach derzeitigem Kenntnisstand auf der entsprechenden Betrachtungsebene ist davon auszugehen, dass die Umweltauswirkungen nicht erheblich sind. Dennoch sollen diese Belange im Rahmen der Umweltprüfung der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung erneut behandelt und in ihren Auswirkungen bewertet werden.

Teil 3: Abwägung der Auswirkungen

12 Öffentliche und private Belange, Abwägung

Planungsziel der 55. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Burgdorf ist es, durch die Darstellung von Wohnbauflächen die Ausweisung von drei neuen Baugebieten in der Ortschaft Otze planungsrechtlich vorzubereiten. So kann langfristig in den jeweils nachfolgenden Bebauungsplanverfahren dem Bedarf nach Wohnraum entsprochen werden und die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung/Nutzung der Flächen durch die Festsetzung von Wohngebieten konkretisiert und verbindlich gesichert werden.

Dabei sind in beiden Planverfahren/auf beiden Planungsebenen die öffentlichen und privaten Belange zu berücksichtigen bzw. untereinander und gegeneinander gerecht abzuwägen.

Dem Belang nach Schaffung neuer Wohnbauflächen stehen im vorliegenden Fall Belange des Umweltschutzes entgegen.

Die konkreten städtebaulichen Konzeptionen bezüglich der neuen Wohnbaugebiete sowie weitere planerische Zielvorstellungen besonders auch im Interesse von Boden, Natur und Landschaft sowie zur Gestaltung des Landschaftsbildes sind Inhalte der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Ihnen wird dort mit den entsprechenden Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, den überbaubaren Flächen, Bepflanzungsmaßnahmen/Ortsrandeingrünung und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie mit entsprechenden textlichen Festsetzungen, Rechnung getragen.

12.1 **Öffentliche Belange**

Im Rahmen der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung sind folgende öffentliche Belange in der Abwägung zu berücksichtigen:

- Siedlungsstrukturelle Entwicklung Otzes, weitere bauliche Entwicklung: Ziel der Stadt Burgdorf ist es, eine maßvolle Erweiterung der Siedlungsfläche aufgrund der bestehenden Nachfrage nach Wohnbauland im Ortsteil Otze zu ermöglichen, da in der Vergangenheit immer wieder Bauwünsche von Einheimischen geäußert wurden. Die Regionalplanung unterstützt dieses Ziel, indem sie dem Ortsteil Otze die Ergänzungsfunktion Wohnen zuordnet.
- Erschließung: Die verkehrliche Anbindung der Änderungsbereiche ist bereits jetzt über die vorhandenen öffentlichen Straßen sichergestellt. Eine geordnete technische Ver- und Entsorgung ist durch die vorhandenen Anschlüsse gewährleistet. Somit sind für diese Standortbereiche der Aufwand und die Kosten für die Erschließung minimiert.
- Bodenschutz, sparsamer Umgang mit Grund und Boden/Innenentwicklung: Das Planungsziel einer baulichen Entwicklung in Otze steht teilweise im Widerspruch zu Zielen des Bodenschutzes und der Nachhaltigkeit, die bei konsequenter Anwendung eine Konzentration auf eine Innenentwicklung erfordern würden.
- Keine anderweitigen Planalternativen: Aufgrund der vorhandenen innerörtlichen städtebaulichen sowie rechtlichen Restriktionen ist eine Innenentwicklung im vorgesehenen Planungsumfang nicht möglich. Einer Entwicklung im Außenbereich stehen an vielen im Vorfeld der Planung untersuchten Standorten ebenfalls Hindernisse entgegen. Das ISEK, als von der Stadt Burgdorf beschlossenes und nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigendes, städtebauliches Entwicklungskonzept, sieht in den Änderungsbereichen Potential für eine weitere Entwicklung und schließt ebenfalls andere Flächen für eine weitere Entwicklung aus.
- Naturhaushalt: Durch die Umsetzung der Planung auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erfolgen Eingriffe in den Naturhaushalt, die ohne die Planung nicht

erforderlich wären. Diese werden durch die Flächennutzungsplanänderung vorbereitet.

- Landschaftsbild: Durch die Umsetzung der Planung auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erfolgen Eingriffe in das Landschaftsbild, die ohne die Planung nicht erforderlich wären. Diese werden durch die Flächennutzungsplanänderung vorbereitet.
- Landschaftsplan: Auch die Darstellungen des Landschaftsplans stellen einen öffentlichen (Umwelt-) Belang dar. Bei einer Umsetzung der für die neuen Wohnbaugebiete geplanten Ortsrandeingrünungen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (durch entsprechende Festsetzungen) bzw. der nachfolgenden Vornahme entsprechender Pflanzungen ergeben sich positive Auswirkungen aufgrund der vorliegenden Planung, da so die bisher nicht realisierten Zielaussagen des Landschaftsplans umgesetzt werden.

12.2 Private Belange

Demgegenüber sind auch die folgenden privaten Belange zu betrachten und in die Abwägung einzubeziehen:

- Inanspruchnahme privater Flächen: Landwirtschaftliche Flächen werden ihrer bisherigen Nutzung entzogen. Diese Flächen scheinen jedoch aufgrund der Erkenntnisse des Planungsvorlaufs als entbehrlich. Dem Verlust landwirtschaftlicher Flächen steht das allgemeine Interesse an der Schaffung von Wohnbauland gegenüber.
- Zusätzliche Verkehrsbelastung: Durch die Schaffung von Wohnbauland besteht je nach Ausprägung der Verkehrsbeziehungen die Möglichkeit, dass die bestehende Ortslage in geringfügigem Maß einer erhöhten Verkehrsbelastung ausgesetzt wird. Allerdings sind aufgrund der geringen Gebietsgrößen der Änderungsbereiche und der antizipierten Nutzung keine unzumutbaren zusätzlichen Lärm- oder Abgasbelastungen zu erwarten.
- Freie Aussicht: Die geplante neue Bebauung wird zu Einschränkungen der derzeitigen freien Aussicht der Grundstückseigentümer/-nutzer führen.
- Landwirte: Die Berücksichtigung der Agrarstruktur ergibt sich auch als privater Belang der in Otze ansässigen Landwirte.

12.3 Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Bei der Abwägung des Planungsziels und der zum derzeitigen Verfahrensstand bekannten und oben beschriebenen weiteren öffentlichen und privaten Belange hat die Stadt Burgdorf vor dem Hintergrund des derzeitigen Verfahrens- und Kenntnisstandes eine Entscheidung zugunsten der Verwirklichung des Planungsziels getroffen. Diese Einschätzung und Abwägung ergibt sich aus den vorgenannten Gründen. Insgesamt rechtfertigt der öffentliche Belang der Schaffung neuer Wohnbauflächen und der örtliche Entwicklungsbelang des Ortsteils Otze die planungsrechtliche Vorbereitung der drei Änderungsbereiche durch die 55. Änderung des Flächennutzungsplanes im vorgesehenen Umfang. Die geplanten Darstellungen sind das Ergebnis einer ausgewogenen Beachtung aller öffentlicher und privater Belange.

Teil 4: Beteiligungsverfahren, Verfahrensvermerke

13 Beteiligungsverfahren

13.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)

13.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)

13.3 Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

13.4 Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)

14 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 55. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.

Der Flächennutzungsplanänderung ist die vorstehende Begründung beigefügt worden.

Burgdorf,

(Ratsvorsitzender)

(Bürgermeister)

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

Burgdorf,

Fachbereich Stadtplanung,
Bauordnung, Umwelt

Stadtplanungsabteilung

(Baurat z.A.)

(Abteilungsleiterin)

Der Entwurf der Begründung in der Fassung vom lag zusammen mit dem Entwurf der Planzeichnung der 55. 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)

Quellen

LANDESAMT FÜR BERGBAU, ENERGIE UND GEOLOGIE: Kartenserver Nibis®
(www.lbeg.niedersachsen.de)

LANDKREIS HANNOVER (1990): Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Hannover.

NIEDERSÄCHSISCHER STÄDTETAG (1996): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- u.
Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung, Hrsg.: Niedersächsischer Städtetag.

NIEDERSÄCHSISCHES LANDESAMT FÜR ÖKOLOGIE (1994): Naturschutzfachliche Hinwei-
se zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung.

STADT BURGDORF (2010): Integriertes Stadtentwicklungskonzept 2010.

STADT BURGDORF (1994): Landschaftsplan.

STADT BURGDORF (2002): Schallimmissionsplan.

STADT BURGDORF (2008): 48. Änderung des Flächennutzungsplans.

Anlagen

- Anlage 1: Naturschutzfachliche rechnerische Bilanzen für die drei Änderungsbereiche A, B und C (Berechnung des Flächenwertes der sowohl Eingriffs-/Ausgleichsflächen als auch der Kompensationsflächen), Ausschnitt aus der graphischen Darstellung des Kompensationsflächenkatasters der Stadt Burgdorf
- Anlage 2: Auszug aus dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept 2010

Anlage 1

Naturschutzfachliche rechnerische Bilanzen für die drei Änderungsbereiche A, B und C (Berechnung des Flächenwertes der sowohl Eingriffs-/Ausgleichsflächen als auch der Kompensationsflächen), Ausschnitt aus der graphischen Darstellung des Kompensationsflächenkatasters der Stadt Burgdorf

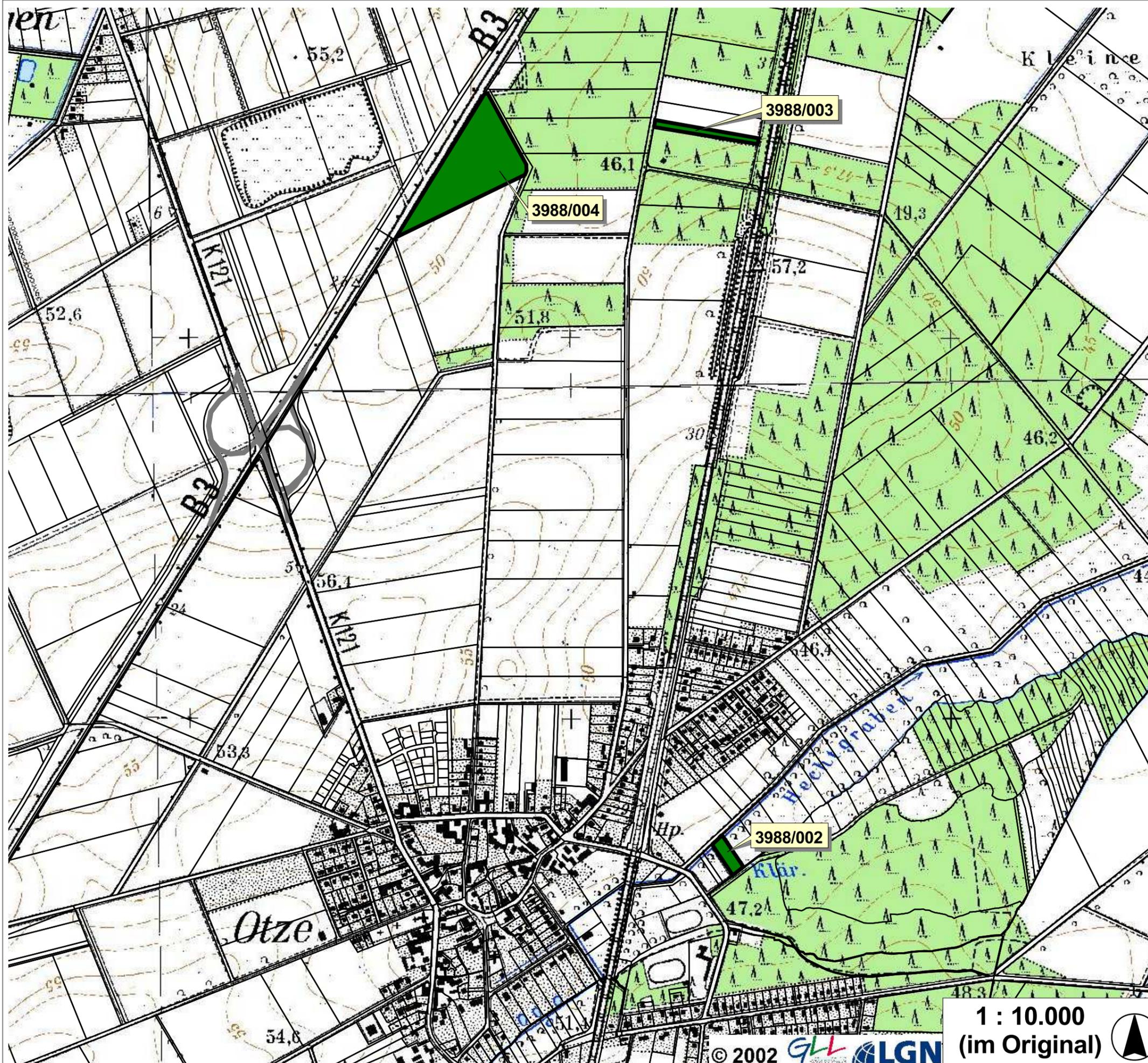
Tab.: Rechnerische Bilanz				55. Änderung F-Plan (Fläche A)			
				Stand: 21.04.2011			
Berechnung des Flächenwertes der Eingriffs-/Ausgleichsflächen							
Ist - Zustand				Planung / Ausgleich			
Ist-Zustand der Biotoptypen (vgl. Spalte 1 der Tab. A + B)	Fläche (m ²) (vgl. Spalte 2 der Tab. A + B)	Wertfaktor (vgl. Spalte 4 der Tab. A + B)	Flächenwert (vgl. Spalte 5 der Tab. A + B)	Ausgleichsfläche (Planung/Ausgleich) (vgl. Spalten 8 + 15 der Tab. B)	Fläche (m ²) (vgl. Spalte 16 der Tab. B)	Wertfaktor (vgl. Spalte 17 der Tab. B)	Flächenwert der Ausgleichsfläche (vgl. Spalte 18 der Tab. B)
1	2	3	4	5	6	7	8
A (Acker)	24.380	1	24.380	PHH (Hausgärten)	9.386	1	9.386
				X (Versiegelte Fläche)	9.874	0	0
				UH/BM (Halbrud. Gras- u. Staudenflur/Mesoph. Gebüsch)	3.657	3	10.971
				GRA (Artenarmer Scherrasen)	1.463	1	1.463
GRT/TF (Trittrassen/Vegetationslose Fläche; unbefestigter Weg)	1.220	1	1.220	PHH (Hausgärten)	470	1	470
				X (Versiegelte Fläche)	494	0	0
				UH/BM (Halbrud. Gras- u. Staudenflur/Mesoph. Gebüsch)	183	3	549
				GRA (Artenarmer Scherrasen)	73	1	73
X (Versiegelte Fläche)	270	0	0	PHH (Hausgärten)	104	1	104
				X (Versiegelte Fläche)	110	0	0
				UH/BM (Halbrud. Gras- u. Staudenflur/Mesoph. Gebüsch)	40	3	120
				GRA (Artenarmer Scherrasen)	16	1	16
UH (Halbrud. Gras- u. Staudenflur)	750	3	2.250	PHH (Hausgärten)	289	1	289
				X (Versiegelte Fläche)	304	0	0
				UH/BM (Halbrud. Gras- u. Staudenflur/Mesoph. Gebüsch)	113	3	339
				GRA (Artenarmer Scherrasen)	44	1	44
BRU (Ruderalgebüsch)	130	1	130	PHH (Hausgärten)	50	1	50
				X (Versiegelte Fläche)	50	0	0
				UH/BM (Halbrud. Gras- u. Staudenflur/Mesoph. Gebüsch)	20	3	60

				GRA (Artenarmer Scherrasen)	10	1	10
Flächenwert der Eingriffsfläche (Summe: Ist-Zustand)			27.980	Flächenwert der Eingriffsfläche (Summe: Planung)			23.944
Flächenwert der Eingriffs- / Ausgleichsfläche (Planung)							23.944
- Flächenwert der Eingriffs- / Ausgleichsfläche (Ist-Zustand)							-27.980
= 0 (Flächenwert für Ausgleich erbracht)							-4.036
Berechnung des Flächenwertes der Kompensationsflächen							
Ist - Zustand				Planung			
Ist-Zustand der Biototypen (vgl. Spalte 1 der Tab. A + B)	Fläche (m²) (vgl. Spalte 2 der Tab. A + B)	Wertfaktor (vgl. Spalte 4 der Tab. A + B)	Flächenwert (vgl. Spalte 5 der Tab. A + B)	Aus-gleichsfläche (Planung/Aus-gleich) (vgl. Spalten 8 + 15 der Tab. B)	Fläche (m²) (vgl. Spalte 16 der Tab. B)	Wertfaktor (vgl. Spalte 17 der Tab. B)	Flächenwert der Ausgleichsfläche (vgl. Spalte 18 der Tab. B)
A (Acker)	2.020	1	2.020	UH (Halbrud. Gras- u. Staudenflur)	2.020	3	6.060
Flächenwert der Kompensations-			2.020	Flächenwert der Kompensations-			6.060
(Summe: Ausgang)				(Summe: Planung)			
Aufwertung der Kompensationsfläche (Planung-Ist)							4.040
Gesamtbilanz			Eingriffs-/Ausgleichflächen (Ist-Planung)				-4.036
			Kompensationsflächen (Ausgang-Planung)				4.040
			(>= 0 Kompensation erbracht)				Summe
							4

Tab.: Rechnerische Bilanz				55. Änderung F-Plan (Fläche B)			
				Stand: 21.04.2011			
Berechnung des Flächenwertes der Eingriffs-/Ausgleichsflächen							
Ist - Zustand				Planung / Ausgleich			
Ist-Zustand der Biotoptypen (vgl. Spalte 1 der Tab. A + B)	Fläche (m ²) (vgl. Spalte 2 der Tab. A + B)	Wertfaktor (vgl. Spalte 4 der Tab. A + B)	Flächenwert (vgl. Spalte 5 der Tab. A + B)	Ausgleichsfläche (Planung/Ausgleich) (vgl. Spalten 8 + 15 der Tab. B)	Fläche (m ²) (vgl. Spalte 16 der Tab. B)	Wertfaktor (vgl. Spalte 17 der Tab. B)	Flächenwert der Ausgleichsfläche (vgl. Spalte 18 der Tab. B)
1	2	3	4	5	6	7	8
A (Acker)	17.692	1	17.692	PHH (Hausgärten)	6.811	1	6.811
				X (Versiegelte Fläche)	7.165	0	0
				UH/BM (Halbrud. Gras- u. Staudenflur/Mesoph. Gebüsch)	2.654	3	7.962
				GRA (Artenarmer Scherrasen)	1.062	1	1.062
Flächenwert der Eingriffsfläche (Summe: Ist-Zustand)			17.692	Flächenwert der Eingriffsfläche (Summe: Planung)			15.835
Flächenwert der Eingriffs- / Ausgleichsfläche (Planung)				15.835			
- Flächenwert der Eingriffs- / Ausgleichsfläche (Ist-Zustand)				-17.692			
= 0 (Flächenwert für Ausgleich erbracht)				-1.857			
Berechnung des Flächenwertes der Kompensationsflächen							
Ist - Zustand				Planung			
Ist-Zustand der Biotoptypen (vgl. Spalte 1 der Tab. A + B)	Fläche (m ²) (vgl. Spalte 2 der Tab. A + B)	Wertfaktor (vgl. Spalte 4 der Tab. A + B)	Flächenwert (vgl. Spalte 5 der Tab. A + B)	Ausgleichsfläche (Planung/Ausgleich) (vgl. Spalten 8 + 15 der Tab. B)	Fläche (m ²) (vgl. Spalte 16 der Tab. B)	Wertfaktor (vgl. Spalte 17 der Tab. B)	Flächenwert der Ausgleichsfläche (vgl. Spalte 18 der Tab. B)
A (Acker)	930	1	930	UH (Halbrud. Gras- u. Staudenflur)	930	3	2.790
Flächenwert der Kompensations- (Summe: Ausgang)			930	Flächenwert der Kompensations- (Summe: Planung)			2.790
Aufwertung der Kompensationsfläche (Planung-Ist)				1.860			
Gesamtbilanz			Eingriffs-/Ausgleichsflächen (Ist-Planung)				-1.857
			Kompensationsflächen (Ausgang-Planung)				1.860
			(>= 0 Kompensation erbracht)				Summe
							3

Fläche C

Berechnung des Flächenwertes der Kompensationsflächen							
Ist - Zustand				Planung			
Ist-Zustand der Biototypen (vgl. Spalte 1 der Tab. A + B)	Fläche (m²) (vgl. Spalte 2 der Tab. A + B)	Wertfaktor (vgl. Spalte 4 der Tab. A + B)	Flächenwert (vgl. Spalte 5 der Tab. A + B)	Aus-gleichsfläche (Planung/Aus-gleich) (vgl. Spalten 8 + 15 der Tab. B)	Fläche (m²) (vgl. Spalte 16 der Tab. B)	Wertfaktor (vgl. Spalte 17 der Tab. B)	Flächenwert der Ausgleichs-fläche (vgl. Spalte 18 der Tab. B)
A (Acker)	2.322	1	2.322	UH (Halbrud. Gras-u. Staudenflur)	2.322	3	6.966
Flächenwert der Kompensations-			2.322	Flächenwert der Kompensations-			6.966
(Summe: Ausgang)				(Summe: Planung)			
Aufwertung der Kompensationsfläche (Planung-Ist)							4.644
Gesamtbilanz			Eingriffs-/Ausgleichflächen (Ist-Planung)				-4.645
			Kompensationsflächen (Ausgang-Planung)				4.644
			(>= 0 Kompensation erbracht)				Summe
							-1



Legende



Kompensationsflächen

Fläche-Nr.: 3988/002
 Fläche-Nr.: 3988/003
 Fläche-Nr.: 3988/004



Stadt Burgdorf

Kompensationsflächenkataster
 Lageplan 3

Stand: 01.09.2010
 31-Fre

1 : 10.000
 (im Original)



Anlage 2

Auszug aus dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept 2010

5.4 Stadtbereich Nord

Stadtteile Ramlingen-Ehlershausen, Otze, Weferlingsen

Strukturmerkmale [Bestand]

0. Allgemein

	Ramlingen - Ehlershausen	Otze	Weferlingsen
Einwohner Dez. 2008:	zusammen 3.461		245
Siedlungsfläche:	34 ha	160 ha	92 ha
Entfern. Innenstadt:	6,5 - 7,5 km	8 - 10 km	3 - 5 km
Siedlungscharakter:	Dorf	Waldsiedlung	Dorf
Raumordnung:	Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung [Ramlingen] Vorrangstandort für Windenergiegewinnung [nordöstlich Ehlershausen] Vorsorgegebiete für Landwirtschaft, Forstwirtschaft, Natur und Landschaft		

1. Natur und Landschaft

Besonderheiten: großflächige Landschaftsschutzgebiete östlich der Bahntrasse [Untere Burgdorfer Aue] und bei Ramlingen [Wulbecktal, Fuhrberg Wälder]
Entwicklung: Kiesabbau südlich Ramlingen

2. Wirtschaft

Landwirtschaft: Perspektive 2025: Vollerwerbsbetriebe in Otze 4-5, Ramling. 3-4, Weferlings. 2
Gewerbe: Ehlershausen: weitgehend kleinteilige Betriebe
Dörfer: kleinteilige Betriebe, integriert [besonders Hofstellen]
Handel/Dienstleistung: Ehlershausen: Nahversorgungszentrum, diverse Dienstleistungen
Dörfer: Versorgung durch Hofläden in Otze

3. Bevölkerung und Wohnungsbau

Einwohnerentwicklung gesamt

[Daten der Stadt Burgdorf, Stand 31.12.]

Jahr [Statist. Bezirk]	Bestand			Altersstruktur 2008						
	2000	2005	2008	0-5 Jahre	6-20 Jahre	21-35 Jahre	36-50 Jahre	51-65 Jahre	66-80 Jahre	81+ Jahre
Raml.-Ehlersh.[070]	3.316	3.503	3.461	5%	14%	12%	25%	21%	18%	4%
Otze [060]	1.714	1.785	1.782	4%	11%	12%	26%	19%	19%	8%
Weferlingsen [100]	248	254	245	7%	9%	17%	24%	21%	19%	4%
Burgdorf gesamt	31.726	31.778	31.590	5%	13%	13%	25%	20%	19%	6%

4. Öffentliche Einrichtungen

Kindertagesstätten

[Stand 27.11.2008]

	Kindergarten	Krippe	Hort	Perspektiven 2010
Ehlershausen	100 Plätze	-	-	-
Otze	50 Plätze	-	-	Anbau, 25 Kiga-Plätze

Grundschulen

		Schüler	Klassen
Ehlershausen	Waldschule	119	6
Otze	Otze	91	6

Sonstige öffentliche Einrichtungen und Anlagen

Einrichtungen: 2 Verwaltungsnebenstellen [Otze, Ehlershausen], 3 Ortsfeuerwehren, 4 Reithallen, 2 Schulsportanlagen mit Halle
Freiraum: Aue-Raum durch Weferlingsen, Otzer Bruch, Wälder und Äcker, Golfplatz, Swin-Golfplatz, 2 Schulsportanlagen, 2 Bolzplätze, Kinderspielplätze, Reitplätze, Schießsportanlagen, Tennisanlagen, 4 Sportplätze, Waldbad, 2 Campingplätze, Segelflugplatz

5. Verkehr

Kfz-Verkehr: über B 3 und K 121 an die Innenstadt angebunden;
über B 3 mit A 37 / A 2 verbunden; Entfernung A 37 6 - 9 km; A 2 8,5 - 11 km
Öffentlicher Verkehr: Bahn: 2 Haltepunkte [Otze, Ehlershausen]; Bus: 1 Linie [1h-Takt]
Geh- und Radwege: Regionale Radwege: [Hänigsen] - Ehlershausen - Ramlingen - [Engensen], Ehlershausen - Celle; ausgeprägtes Radwegenetz: Otze und Ramlingen



Abb. 5.4/1 Ehlershausen

[A] Versorgungsschwerpunkte

- Schule und Kindergarten in Ehlershausen vorhanden; nahe an Ramlingen gelegen
- Private Nahversorgung: Nahversorgungszentrum Ehlershausen westlich der Bahn mit vielfältigem Angebot, ergänzende Angebote: Hofläden in Otze und Ramlingen, »Frischemobil« in Ramlingen, ansonsten erfolgt Versorgung in Ehlershausen oder der Kernstadt
- Private Dienstleistungen: vielfältiges Angebot in Ehlershausen entlang der Ramlinger Straße vorhanden
- Öffentliche Einrichtungen in Otze östlich der Bahn gelegen [Schule, Kindergarten, Sportanlage]
- ▶ Bei Bedarf Kindergarten Ehlershausen nach Norden erweitern [Flächennutzungsplan-Reserve nutzen]
- ▶ »Neue Mitte« in Ehlershausen ausbilden in zentraler Lage an der Martin-Luther-Kirche [Kreuzungsbereich Ramlinger Straße / Alte Heerstraße / Jägerstraße / Am Hüttenberg], dazu Straßenraum für öffentliche Mitte umgestalten, auch Querung der Ramlinger Straße erleichtern
- ▶ Grüne Mitte ausbilden: Waldcharakter erhalten, Querwege ermöglichen, bei Bedarf Gemeinschaftseinrichtung in der Grünen Mitte oder an der Ramlinger Straße einfügen

[B] Baustrukturen im Inneren Otze, Weferlingsen, Ramlingen

- Dörflich gemischter Ortskern
- ▶ Ortsbild prägendes Grün im Dorfkern weitgehend erhalten
- ▶ Bei kleinteiligen baulichen Ergänzungen dörflichen Charakter erhalten: großen Grünanteil vorsehen
- ▶ Ggf. Hofgebäude unter Erhalt des Hofcharakters umnutzen

Ehlershausen

- Ein ausgeprägter Ortskern ist nicht vorhanden, Hauptachse ist die Ram-

linger Straße mit Mehrfamilienhäusern und Ladenlokalen

- Siedlungscharakter: Einfamilienhäuser im Wald
- Wohnhäuser entstanden größtenteils zwischen 1953 und 1975; in diesen Bereichen sind ein Generationenwechsel, die Verjüngung der Bevölkerung und eine Modernisierung des Bestandes zu erwarten
- Große und stark durchgrünte Parzellen nördlich und südlich der Ramlinger Straße und nördlich der Parkstraße
- ▶ Potentiale für Innenentwicklung [rund 30 Baulücken] prüfen und bei Eignung deren Bebauung unterstützen

[C] Innere und äußere Vernetzung

- ▶ In Ehlershausen Prinzip der Trennung von Siedlung und Wald durch öffentliche Straßen oder Wege beibehalten, nahtlosen Übergang vom Wald zu privaten Grundstücken vermeiden



Abb. 5.4/2 Ramlingen



Abb. 5.4/3 Otze



Abb. 5.4/4 Weferlingsen

Weitere Fahrradroutes und Wanderwege entwickeln

- ▶ Umfangreiches Wegenetz erhalten und weiter ausbauen
- ▶ Regionalen Radweg in Richtung Celle entlang der Bahntrasse nördlich von Ehlershausen ausbauen
- ▶ Regionalen Radweg mit Bahnanschluss in Otze etablieren [Burgdorf-Otze-Ehlershausen-Celle]
- ▶ Radwege an allen klassifizierten Straßen anlegen [Aufgabe der Region]
- ▶ Lückenschluss prüfen: Bahnquerung in Verlängerung des Rotweges bei Ehlershausen ist wünschenswert

[D] Mittel- und langfristige Entwicklung

Der Waldsiedlung Ehlershausen mit über 3.000 Einwohnern und dem größten Dorf Otze [rd. 1.700 Einwohner] kommen durch ihren jeweiligen Bahnanschluss und die vorhandene Infrastruktur eine gegenüber den anderen Ortschaften hervorgehobene Aufgabe für die Siedlungsentwicklung zu. Ziel ist es hier, die Einwohnerzahl und Altersstruktur zu stabilisieren und damit einen Beitrag zum Erhalt der vorhandenen Infrastruktur zu leisten.

Ehlershausen

In Ehlershausen sind die Erweiterungsmöglichkeiten aufgrund der Lage an der Bahn und im Wald sowie der nach Westen steigenden Entfernung zum Bahnanschluss relativ eingeschränkt. Allerdings ist aufgrund der

zeitlichen Entwicklung der Baugebiete bereits ein Bevölkerungsumbruch im Bestand zu erwarten. Auch könnten noch viele Baulücken geschlossen werden. Daher ist davon auszugehen, dass die weitere Entwicklung weniger nach außen erfolgt als vielmehr innerhalb des bisherigen Siedlungsbereiches stattfinden wird. Bei den ausgewählten Entwicklungspotentialen für Wohnungsbau sind folgende Aspekte besonders zu beachten:

- ▶ Südlich des Weidendammes:
Zur Bahn hin ist Lärmschutz erforderlich. Bedarf und ggf. Ausrichtung eines vor Ort gewünschten Pflegeheimes sind im weiteren Verfahren zu prüfen [Standortvorschlag: nördlich Trakehnerweg]. Entsprechend dem Siedlungscharakter wird eine Entwicklung als Waldsiedlung angestrebt mit großen Grundstücken und hohem Baumanteil
- ▶ Nördlich des Kindergartens:
Der vorhandene, nicht besonders wertvolle Baumbestand kann z.T. erhalten werden, auch wenn hier eine Erweiterung der Waldsiedlung stattfindet. Für Ersatzmaßnahmen ist voraussichtlich ein hoher Aufwand erforderlich. Zwischen Wald und Grundstücken sollen öffentliche Wege angelegt werden. Nach dem Waldschutzgesetz ist innerhalb der Entwicklungsfläche Waldabstand erforderlich.



Abb. 5.4/5 Wohnungsbaupotentiale Ehlershausen: südlich des Weidendammes, Umnutzung nördlich des Weidendammes

Darüber hinaus ist beim Ortseingang östlich der Bahn [s. S. 142 Nr. 4] eine kleine bauliche Ergänzung für Dienstleistungen auf der Südseite vorstellbar. Voraussetzung hierfür ist, dass

- sich die Neubebauung in die relativ einheitliche Baustruktur [überwiegend zweigeschossig, Backsteinfassade] des Umfeldes einfügt durch Maßstab, Material und Eingrünung
- entsprechend dem Einzelhandelskonzept [vgl. Stadt+Handel 2007] kein Nahversorger oder großflächiger Fachmarkt entsteht.

Es wurden weitere Entwicklungsalternativen für Wohnungsbau in Ramlingen-Ehlershausen geprüft, aber verworfen:

- Südlich des Ehlershäuser Weges [s. Abb. 5.4/6, Nr. 1]: Hier wäre zwar eine Straßenerschließung vorhanden, ein weiteres Zusammenwachsen von Ramlingen und Ehlershausen sollte aber auf keinen Fall erfolgen, denn das intakte Ortsbild soll erhalten bleiben. Außerdem ist die Entfernung zur S-Bahn und zur Nahversorgung groß.
- Westlich der Straße Schwarzenbergfeld [s. Abb. 5.4/6, Nr. 2]: Die große Entfernung zur S-Bahn und zum Nahversorgungszentrum sowie die Nähe zu Ramlingen sprechen auch hier gegen eine Wohnungsbauentwicklung. Daher soll die bestehende Wohnsiedlung nur eingegrünt werden – gemäß vorhandenem Bebauungsplan oder als neue ökologische Ausgleichsfläche.
- Nördlich der Kolberger Straße [Flächennutzungsplan-Reserve]: Aufgrund erschwerter Erschließungsbedingungen und der Nähe zum Tennisplatz wird hier auf eine Wohnungsbauentwicklung verzichtet.
- Ramlingen, Westlich Messenberg [s. Abb. 5.4/6, Nr. 3]: Die Entfernungen zur S-Bahn und zur Nahversorgung sind hier noch größer. Außerdem soll der dörfliche Ortsrand erhalten bleiben.



Abb. 5.4/6 Verworfenne Entwicklungsalternativen in Ramlingen und Ehlershausen-Südwest

Otze

Otze wird geprägt durch zahlreiche innerörtliche Freiflächen [Wiesen, Koppeln]. Diese sollten zu großen Teilen erhalten werden, weil ansonsten das Ortsbild beeinträchtigt würde. Infolge dessen sind nur geringfügige Nachverdichtungspotentiale vorhanden. Daher wird in Otze auch eine moderate Außenentwicklung angestrebt. Die Entwicklungsflächen wurden so ausgewählt, dass dörfliche Ortsränder erhalten bleiben und die enge Verzahnung von Siedlung und Landschaft weitergeführt wird.

Ramlingen und Weferlingsen

Für die kleinen Dörfer Ramlingen und Weferlingsen werden bis 2025 keine weiteren Baugebiete angestrebt. Der Eigenbedarf soll hier über eine moderate Innenentwicklung [Baulückenschließung, ggf. behutsame Umnutzung von Hofgebäuden] sowie in Weferlingsen über das bestehende Baugebiet gedeckt werden.

Entwicklung in der Landschaft

Golfplatz erweitern: Bei Bedarf ist eine Erweiterung nach Norden möglich, eine Erweiterung nach Westen wird ausgeschlossen, um den wichtigen Naherholungsweg [Imkers Gehege] zu erhalten. Die dargestellte Option auf Erweiterung in bestehende Waldflächen erscheint derzeit problematisch; sie soll im ISEK aber als grundsätzliche Option dargestellt werden.

Übersicht der Flächenpotentiale:
[Vorangestellte Nummern weisen auf Lage im Plan hin]

Ramlingen-Ehlershausen

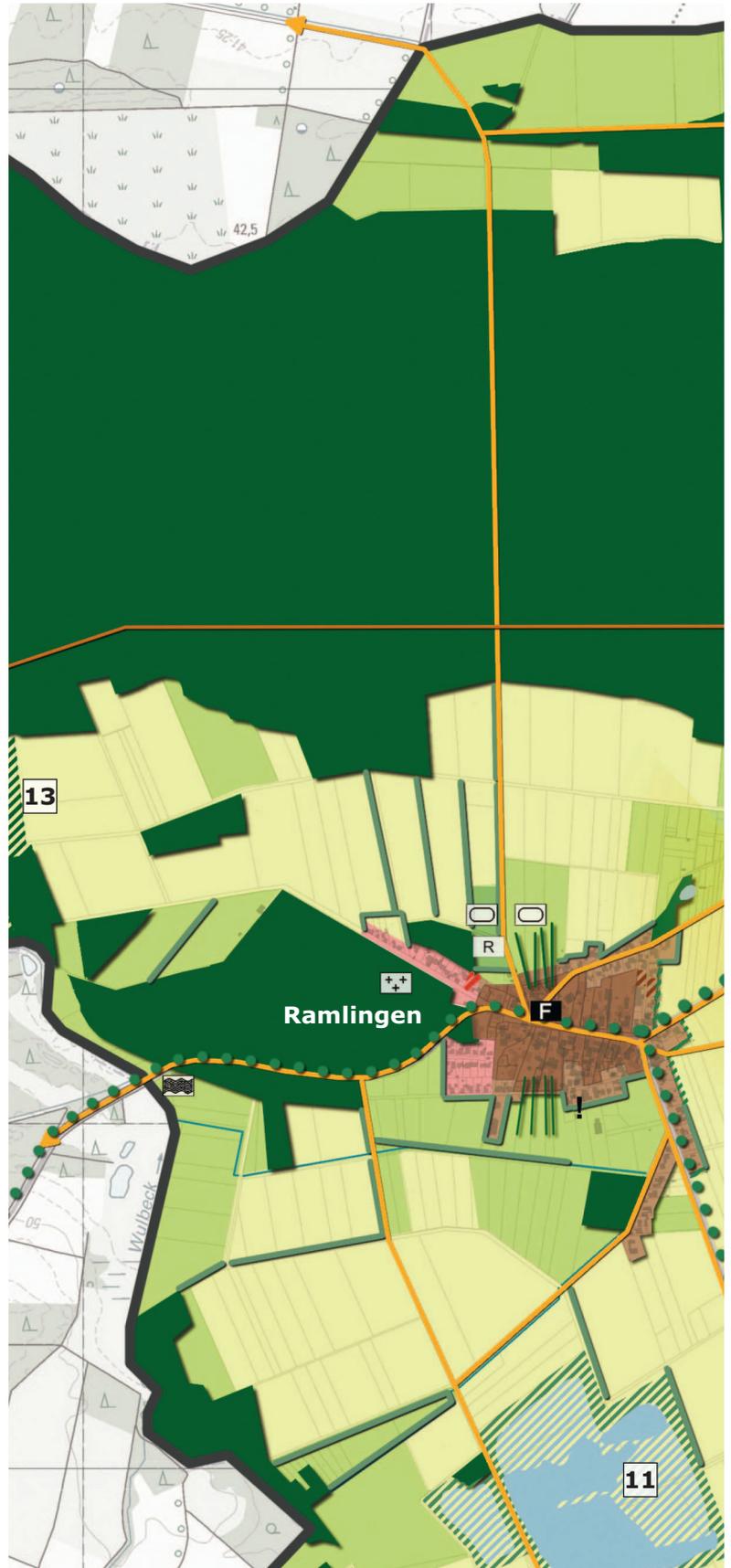
- [1] Südlich des Weidendammes: für Wohnungsbau mittel- bis langfristig entwickeln [weitere Aspekte s. S. 140]
- [2] Nördlich des Kindergartens: mittel- bis langfristiges Potential für die Entwicklung als Waldsiedlung
- [3] Am Nahversorgungszentrum: Potential zur Ergänzung des Nahversorgungsangebotes entsprechend dem Einzelhandelskonzept
- [4] Ortseingang östlich der Bahn: ggf. auf der Südseite ergänzende Bebauung ermöglichen [s. S. 141]

Entwicklung in der Landschaft

- [10] Golfplatz Ehlershausen: bei Bedarf nach Norden erweitern
- [11] Bei Erweiterung des Kiesabbaus südlich von Ramlingen Wegebeziehung Ramlingen-Schillerslage erhalten, abschließend Abbaugelände renaturieren

Flächen für Waldentwicklung [aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm übernommen]:

- [12] Östlich von Ehlershausen: Waldsiedlungscharakter stärken
- [13] Westlich von Ramlingen: Charakter als Rodungsinsel erhalten, große Entfernung zur Ortslage Ramlingen
- [14] Ehemalige Deponie westlich der B 3 zwischen Ramlingen und Otze: Charakter als Rodungsinsel stärken, Biotop vernetzen
- [15] Nördlich von Otze: Biotop vernetzen



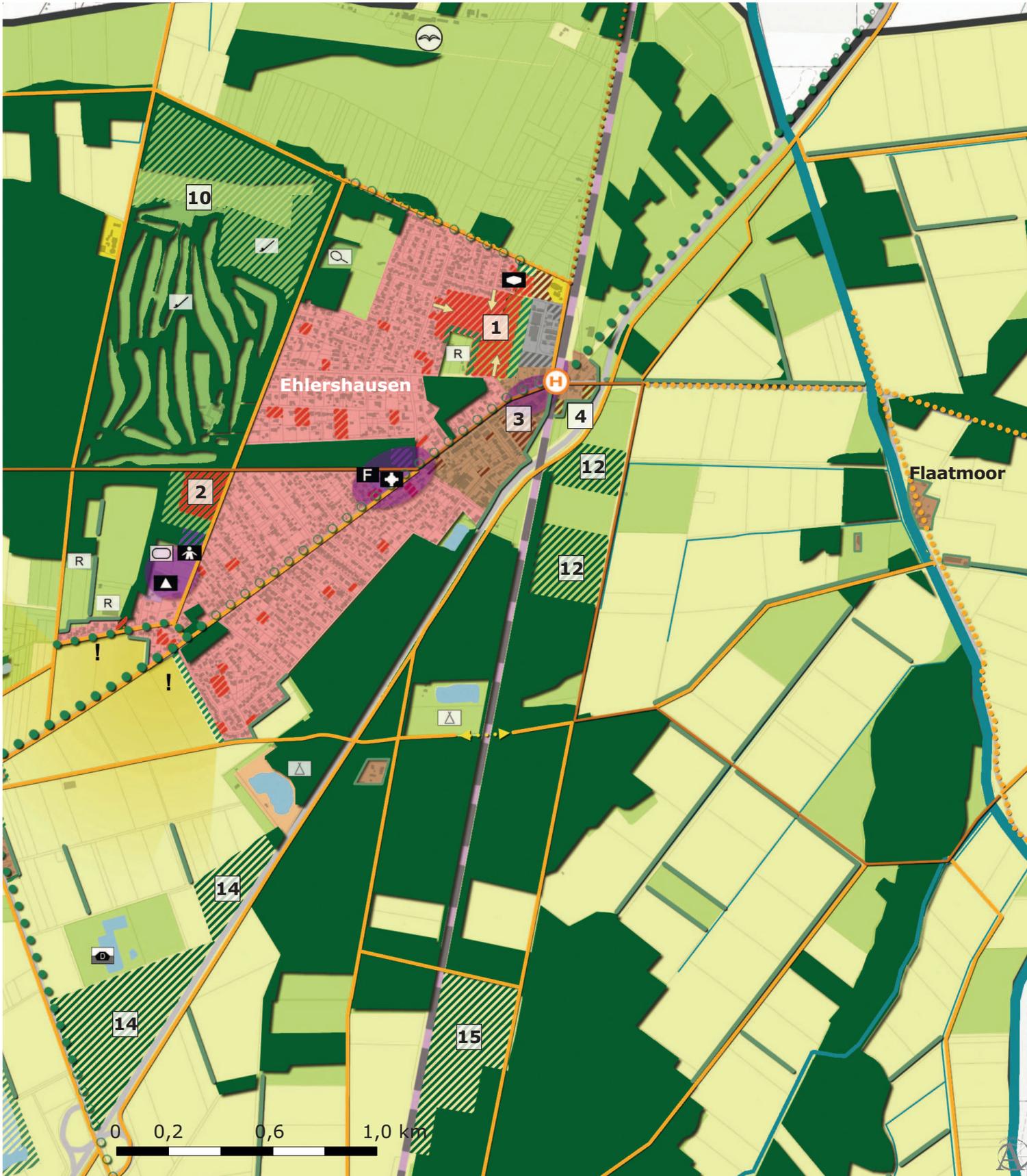


Abb. 5.4/7 Stadtbereichskonzept Burgdorf Nord, Teil 1: Ramlingen-Ehlershausen

Übersicht der Flächenpotentiale:
[Vorangestellte Nummern weisen auf Lage im Plan hin]

Otze

- [5] Nördlich Worthstraße: aktuelles Wohnbaugebiet, kurzfristiger Abschluss
- [6] Nördlich der Straße Am Friedhof: mittelfristig als Wohngebiet entwickeln, Option für westliche Erweiterung nach 2025 erhalten
- [7] Westlich des Barwersweges: mittel- bis langfristiges Wohnungsbau-potential
- [8] Südlich Engelsche Wiesen [östlich der Bahn]: langfristige Entwicklungsoption für Wohnungsbau

Weferlingsen

- [9] Nördlich Stockwiesen: aktuelles Baugebiet, langfristige Option für östliche Ergänzung nach 2025 berücksichtigen

Entwicklung in der Landschaft

- [11] Bei Erweiterung des Kiesabbaus südlich von Ramlingen Wegebeziehung Ramlingen-Schillerslage erhalten, abschließend Abbaugelände renaturieren

Flächen für Waldentwicklung [aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm übernommen]:

- [14] Ehem. Deponie: Westlich der B 3 zwischen Ramlingen und Otze, Charakter als Rodungsinsel stärken, Biotop vernetzen
- [15] Nördlich Otze: Biotop vernetzen
- [16] Nördlich Sorgenser Mühle: Biotop vernetzen, nördlichen Landschaftsraums zu Otze räumlich zuordnen, Otze zur B 188 neu abschirmen



Abb. 5.4/8 Otze



Abb. 5.4/9 Wohnungsbau-potentiale Otze: nördlich Am Friedhof, westlich Barwersweg



Abb. 5.4/10 Weferlingsen

Wohnungsbauzielzahlen			
Stadtbereich	Gesamt-potential	Ziel 30.000	Handlungs-reserve
Nord			
Otze	125	70	55
Ramlingen-Ehlershausen	205	130	75
Weferlingsen	20	10	10
Gesamt	350	210	140

Abb. 5.4/11 Wohnungsbauzielzahlen Stadtbereich Nord

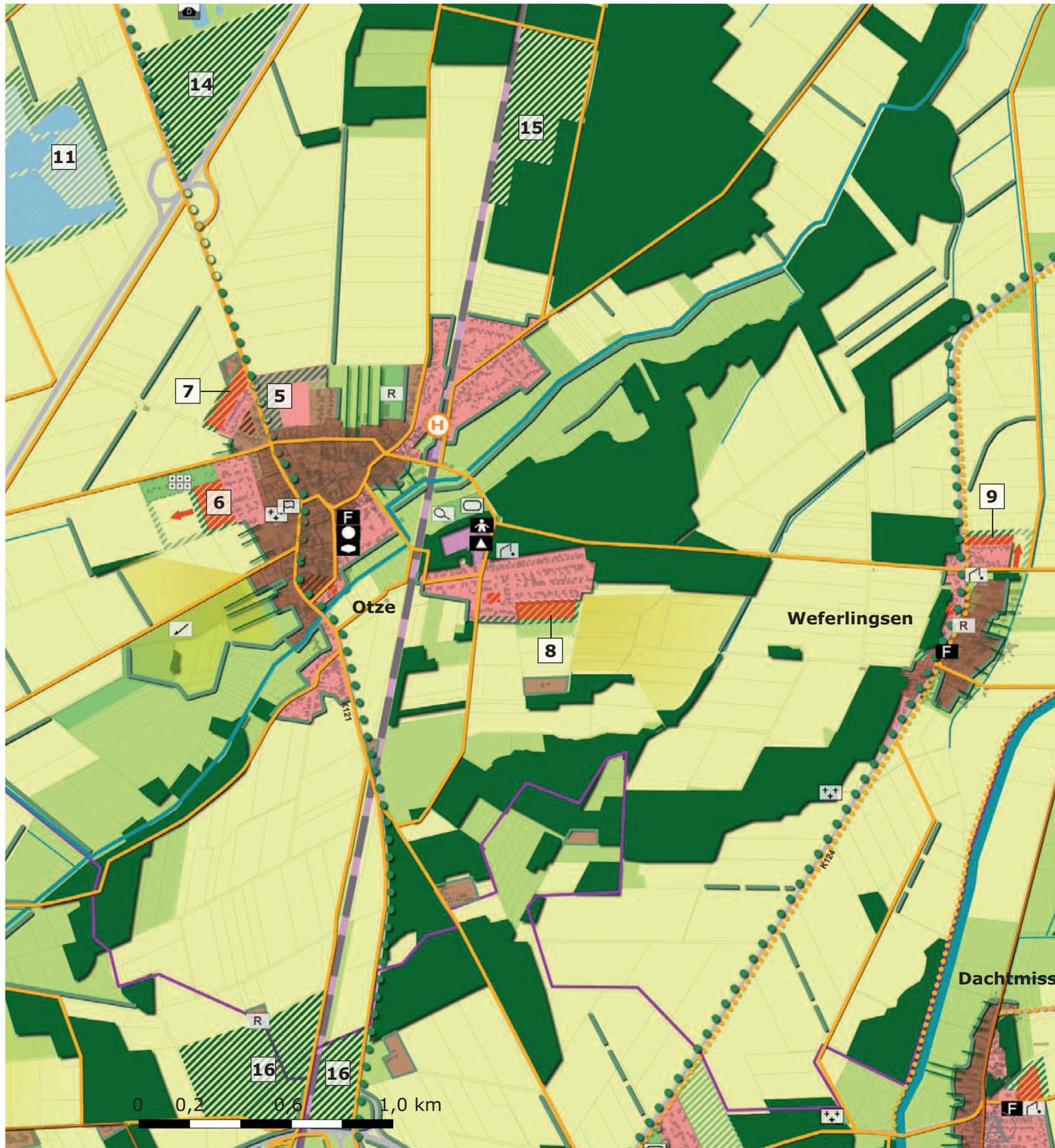


Abb. 5.4/12 Stadtbereichskonzept Burgdorf Nord, Teil 2: Otze, Weferlingsen