

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	4
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 BURGDORF (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.....	6
6.1 STÄDTEBAULICHE SITUATION OTZE	6
6.2 ERFORDERNIS UND STANDORTAUSWAHL.....	7
6.2.1 Änderungsbereich A „Nördlich der Straße Am Friedhof“	8
6.2.2 Änderungsbereich B „Westlich des Barwerswegs“	9
7 NEUE DARSTELLUNGEN IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	11
7.1 BEGRÜNDUNG DER NEUEN DARSTELLUNGEN.....	11
7.2 AUSWIRKUNGEN	11
8 FLÄCHENBILANZ/STÄDTEBAULICHE WERTE	12
TEIL 2: UMWELTBERICHT NACH § 2A BAUGB	13
9 EINLEITUNG	13
9.1 KURZBESCHREIBUNG DES VORHABENS, INHALTE UND ZIELE DER PLANUNG	13
9.1.1 Lage	13
9.1.2 Umfang	13
9.2 FESTGELEGTE UMWELTSCHUTZZIELE EINSCHLÄGIGER FACHGESETZE UND FACHPLÄNE	13
10 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	15
10.1 BESTANDSAUFNAHME DES UMWELTZUSTANDES UND PROGNOSE ÜBER SEINE ENTWICKLUNG BEI DER DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG.....	15
10.1.1 Schutzgut Mensch	16
10.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	17

10.1.3 Schutzgut Boden	18
10.1.4 Schutzgut Wasser.....	20
10.1.5 Schutzgut Klima und Luft	21
10.1.6 Schutzgut Landschaft/Landschaftsbild	22
10.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	22
10.1.8 Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 b) BauGB)	22
10.1.9 Nutzung von erneuerbaren Energien sowie des sparsamen und effizienten Umgangs mit Energie.....	23
10.1.10 Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen umweltbezogenen Plänen	23
10.2 WECHSELWIRKUNGEN DER SCHUTZGÜTER UND GESAMTBEWERTUNG DES UMWELTZUSTANDES	23
10.3 PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	24
10.4 GEPLANTE MAßNAHMEN ZU VERMEIDUNG, VERMINDERUNG UND AUSGLEICH DER NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN	24
10.5 ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN	24
11 ZUSÄTZLICHE ANGABEN	25
11.1 DARSTELLUNG DES VERFAHRENS UND DER SCHWIERIGKEITEN BEI DER UMWELTPRÜFUNG	25
11.2 GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN	25
11.3 ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG DES UMWELTBERICHTS	25
TEIL 3: ABWÄGUNG DER AUSWIRKUNGEN.....	27
12 ÖFFENTLICHE UND PRIVATE BELANGE, ABWÄGUNG	27
12.1 ÖFFENTLICHE BELANGE.....	27
12.2 PRIVATE BELANGE.....	28
12.3 ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE	28
TEIL 4: BETEILIGUNGSVERFAHREN, VERFAHRENSVERMERKE.....	29
13 BETEILIGUNGSVERFAHREN	29
13.1 FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 Abs. 1 BAUGB).....	29
13.2 FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN (§ 4 Abs. 1 BAUGB).....	29
13.3 ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 Abs. 2 BAUGB)	35
13.4 BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN (§ 4 Abs. 2 BAUGB)	36
14 VERFAHRENSVERMERKE	39
15 ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG	40
QUELLEN.....	41
ANLAGEN	41

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)
 - Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)
- (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 bezüglich 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 Wohnbauland/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 erfolgenden Neuaufstellung des FNP, sollten dabei ursprünglich alle drei für die Ortschaft Otze im ISEK vorgesehenen Siedlungserweiterungsflächen (hier das Wohnen betreffend) im Zuge der vorliegenden 55. Änderung des Flächennutzungsplans als Wohnbaufläche geändert dargestellt werden. Im Rahmen der Abwägung der im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach den §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen zum Vorentwurf (vgl. Kapitel 13.1 und 13.2 dieser Begründung) wurde auf die Darstellung und Änderung einer der drei Siedlungserweiterungsflächen verzichtet.

Der ursprüngliche Änderungsbereich C ist nicht mehr Inhalt der 55. Änderung des Flächennutzungsplans. Ziel der vorliegenden 55. Änderung des Flächennutzungsplans ist nurmehr die Änderung der Darstellung für die verbleibenden Änderungsbereiche A und B. Da bezüglich 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 beiden Änderungsbereiche befinden sich 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 ca. 2,26 ha.
- Der Änderungsbereich B „Westlich des Barwerswegs“ (im ISEK Flächenpotential [7], siehe Anlage 1) befindet sich am nordwestlichen 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 ca. 1,77 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.

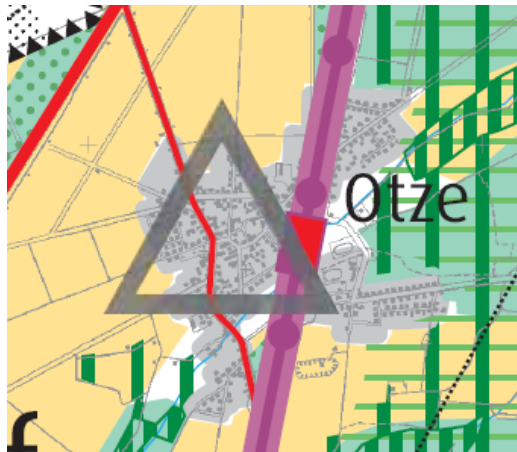
Konkretere Zielaussagen zur Siedlungsentwicklung werden im LROP 2008 nicht gemacht.

4.1.2 Regionales Raumordnungsprogramm für die Region Hannover 2005

Das gültige Regionale Raumordnungsprogramm für die Region Hannover 2005 (RRPOP 2005) trifft für die Burgdorfer Ortschaft 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 bezüglich 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 Ortschaften 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 bezüglich 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 gewachsenem Ortskern. Charakteristisch für diesen Siedlungstyp sind 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) vier Flächenpotentiale für die Entwicklung von Wohnungsbau als geeignet erachtet, von denen zwei nun Inhalt der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung sind (vgl. Kapitel 3). Das Flächenpotential [5] des ISEK – Baugebiet „Nördlich Worthstraße“ – ist bereits entwickelt. Das Flächenpotential [8] soll, nach planerischer Abwägung im Rahmen dieses Verfahrens (siehe Kapitel 13) doch eine erst langfristige Entwicklungsoption darstellen.

Die Änderungsbereiche 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 beide Änderungsbereiche als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar.

Die Darstellungen sind der entsprechenden Planzeichnung bzw. den untenstehenden Ausschnitten zu entnehmen.

5.2 Angrenzende Darstellungen im FNP

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan sind die an die beiden Änderungsbereiche angrenzenden Bereiche wie folgt dargestellt:

Änderungsbereich A „Nördlich der Straße Am Friedhof“

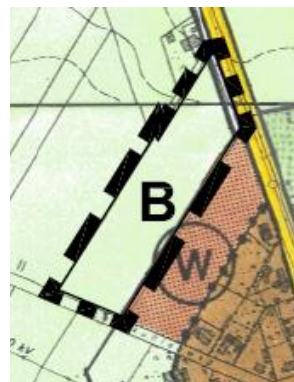
- nördlich: Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten
- westlich und südlich: Fläche für die Landwirtschaft
- östlich: Allgemeines Wohngebiet (WA)

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)



Ausschnitt Änderungsbereich A



Ausschnitt Änderungsbereich B

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 prägendes Element der Ortschaft und ihrer Siedlungsstruktur ist die Landwirtschaft mit ihren Hofstellen sowie sonstigen Gebäuden und Freiflächen. Die Vielzahl landwirtschaftlicher Betriebe im Haupterwerb wird ergänzt um einzelne Wohn-

nutzungen und soziale Einrichtungen lokaler Bedeutung (Grundschule, Kindergarten, Sportanlage) sowie Einrichtungen der Grundversorgung (Hofladen, Gastronomie). Ebenso typisch und prägend sind die vielen innerörtlichen Grün- und Freiflächen, die sich aus ihrem Vorhandensein ergebenden Blickbeziehungen und die bestehenden 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 im ÖPNV von überdurchschnittlicher Qualität (halbstündliche S-Bahn-Anbindung an Celle und Hannover, auch am Sonntag; Fahrzeit nach Hannover 25 bzw. 35 Minuten).

6.2 Erfordernis und 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 vorigen 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 bezüglich 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 4,03 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 zwei 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. Beide Änderungsbereiche fügen sich harmonisch in das bestehende Siedlungsgefüge ein bzw. schließen sich daran an. Ein massives Ausufern 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. waldrechtlicher 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 wesentlichen Gründe für eine Entwicklung der beiden ausgewählten Standortbereiche als Wohnbauflächen sind konkret:

6.2.1 Änderungsbereich A „Nördlich der Straße Am Friedhof“

Eine Siedlungserweiterung an diesem 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 nur mehr fortgeführt/verlängert werden. Auch der Anschluss an die Anlagen der technischen Infrastruktur ist durch die vorhandenen Ver- und Entsorgungsanschlüsse in der Umgebung unproblematisch.

Nach Angaben der Harzwasserwerke verläuft am inneren östlichen Rand des Änderungsbereiches die Reinwasserleitung Ramlingen. Durch Eintragung ins Grundbuch ist für ihren Leitungsverlauf ein Schutzstreifen von 6,00 m Breite dinglich gesichert, auf welchem Veränderungen jeder Art nur mit Einwilligung der Harzwasserwerke durchgeführt werden dürfen. In einem potentiell nachfolgenden Bebauungsplanverfahren ist dieser Geländestreifen in der planerischen Konzeption freizuhalten und als mit einem Leitungsrecht belastete Fläche festzusetzen zu übernehmen.

Der Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr ist mit den in der Umgebung des potentiellen Baugebietes vorhandenen Bushaltestellen der Linie 926 und dem S-Bahn-Haltepunkt in Otze (S 6, S 7) – den Anforderungen des Nahverkehrsplans entsprechend – ausreichend.

Derzeit 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.

Es 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 Westen 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 der Bereich des bestehenden relativ neuen Wohnbaugebietes („Am Lehmkuhlenweg“) aufgegriffen und nach Nordwesten gespiegelt. 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 der Kreisstraße wurde kürzlich das Baugebiet „Nördlich Worthstraße“ realisiert, so dass eine weitere Entwicklung in diesem Bereich nicht in traditionelle Strukturen eingreift und vorhandene Bezüge zerstört. Die Aufarbeitung und Bewältigung potentieller Konflikte durch die

entstehende engere Nachbarschaft von Wohnen und landwirtschaftlichem Betrieb kann und wird vor dem Hintergrund des Rücksichtnahmegebots nachgelagert in einem potentiellen späteren Bebauungsplanverfahren erfolgen. Selbstverständlich ist dabei, dass die bestehende landwirtschaftliche Nutzung durch die Wohnnutzung nicht in ihrer derzeitigen Nutzung und in gewissem Rahmen in Bezug auf den Wunsch nach Erweiterung eingeschränkt werden darf.

In einem nachgelagerten Verfahren der verbindlichen Bauleitplanung sind außerdem die immissionsrechtlichen Auswirkungen der K 121 zum Änderungsbereich B zu beurteilen.

Auch dieser Standort ist in gewissem Maße bereits erschlossen, Anschlüsse der technischen Erschließungsanlagen sind im benachbarten Wohngebiet vorhanden. Allerdings besteht bei der Entwicklung dieser Fläche das Erfordernis der Errichtung eines Schmutzwasserpumpwerkes zur Ableitung der häuslichen Abwässer. Aufgrund der eingeschränkten Flächenverfügbarkeit für eine weitere Siedlungsentwicklung in Otze werden die entstehenden Mehrkosten für die Errichtung und Unterhaltung des Pumpwerkes als vertretbar beurteilt.

Die perspektivische verkehrstechnische Erschließung des Baugebietes und ihre Konzeption in einem potentiellen nachfolgenden Bebauungsplanverfahren sollte nach Abwägung der Möglichkeiten und Gefährdungspotentiale als rückwärtige Erschließung über den für diesen Fall zu verlängernden „Lehmkuhlenweg“, analog der Erschließung des Baugebietes „Am Lehmkuhlenweg“ und nicht direkt über einen Anschluss an die Kreisstraße erfolgen.

Auch für diesen Änderungsbereich ist der Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr – s. u. 6.2.1 – den Anforderungen des Nahverkehrsplans entsprechend ausreichend.

Die zuvor für den Änderungsbereich A getroffenen Aussagen bezüglich 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

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 zwei Standorten am Ortsrand der Ortschaft Otze. Dementsprechend erfolgt eine Änderung der bestehenden Darstellungen „Flächen für die Landwirtschaft“ in „Wohnbaufläche“. Auf insgesamt ca. 4,03 ha Fläche (Änderungsbereich A: ca. 2,26 ha; Änderungsbereich B: ca. 1,77 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.
- Durch die Änderung der beiden Flächendarstellungen ergeben sich derzeit keine direkten Konsequenzen auf die bestehende soziale Infrastruktur (Kindergarten, Schule, Kindertagesbetreuung). Eine Aussage zur Notwendigkeit der Erweiterung/Ergänzung der bestehenden Einrichtungen kann erst bei einer konkreten Umsetzung der Baugebiete zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen. Von Bedeutung hierbei ist im Wesentlichen, ob die Baugebiete durch Neueinwohner von außerhalb oder durch bereits jetzige Einwohner Otzes nachgefragt und belegt werden. Momentan wird davon ausgegangen, dass das Grundschulangebot ausreichend ist bzw. durch Zuzüge von Familien der Erhalt der Schule gesichert würde. Bezüglich des Angebotes an Kindertagesbetreuung könnte durch einen vermehrten Zuzug von Familien mit einer hohen Kinderzahl vorübergehend ein Engpass ausgelöst werden. Eine konkrete Abschätzung ist jedoch zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht möglich.
- Die Änderungsbereiche grenzen in ihrer Lage an das bestehende Erschließungssystem der Stadt Burgdorf, so dass die äußere Erschließung als gesichert zu betrachten ist. Die genaue Anbindung und interne Erschließung der beiden Flächen werden 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 Eingrünung 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

Fläche A:	ca. 2,26 ha
Fläche B:	ca. 1,77 ha
gesamt:	ca. 4,03 ha

derzeitige Darstellungen – Fläche für die Landwirtschaft

Fläche A:	ca. - 2,26 ha
Fläche B:	ca. - 1,77 ha
gesamt:	ca. 4,03 ha

neue Darstellungen – Wohnbaufläche

Fläche A:	ca. + 2,26 ha
Fläche B:	ca. + 1,77 ha
gesamt:	ca. 4,03 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, 3 und 5 BauGB. Bei der Prüfung berücksichtigt werden muss, was nach dem gegenwärtigem Wissensstand sowie allgemein anerkannten Prüfmethoden 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 in der Ortschaft 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 zwei Bereiche in der Ortschaft Otze der Stadt Burgdorf. Sie liegen am nordwestlichen bzw. westlichen Ortsrand. Es schließen sich in beiden Fällen sowohl bereits bebaute Bereiche als auch freier Landschaftsraum an die Änderungsbereiche an.

9.1.2 Umfang

Auf insgesamt ca. 4,03 ha sollen an zwei 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 nachfolgender 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 biologischen Vielfalt, 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 Landschaftsrahmenplan trifft für die beiden Änderungsbereiche keine Aussagen.



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 Änderungsbereichen. Im Rahmen der Ortsbildanalyse wird unter der Kategorie „Negative/störende Elemente und Strukturen“ für den Änderungsbereich B die „fehlende grünbetonte Einbindung des Ortsrandes“ konstatiert. Dementsprechend wird im Maßnahmenplan zur Ortsstrukturierung für die östliche Seite des Änderungsbereiches A (entlang der momentanen westlichen Grenze des Baugebietes „Am Meerfeld“) als Maßnahme zur Entwicklung und Wiederherstellung ortsbildprägender Strukturen eine Baumpflanzung vorgeschlagen. Auch für das Umfeld des Änderungsbereiches B 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 sollen im Zuge der jeweiligen Baugebietsausweisung/-anlage durchgeführt werden. Damit würde den geforderten Maßnahmen bzw. dem gewünschten Zielzustand eines grünen und in die Landschaft eingebundenen Ortsrandes vollumfänglich entsprochen.



Abb. 10: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan der Stadt Burgdorf für die Änderungsbereiche A und B, 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 im Falle des Änderungsbereichs B und um 150m im Falle des Änderungsbereichs 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 über einen freien Blick in Natur und Landschaft.	Durch die perspektivische Durchführung der Planung wird lediglich den Eigentümern bzw. Nutzern der äußeren am neuen Ortsrand gelegenen 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. 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. Für die bisherigen Grundstücke erfolgt zudem durch die neue Bebauung ein Schutz vor potentiellen Staubimmissionen, die von Ackerflächen ausgehen können.

Der Änderungsbereich B liegt an der K 121.	Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes sind die immissionsrechtlichen Auswirkungen der K 121 zum Änderungsbereich B zu beurteilen.
Nach den Aussagen des Schallimmissionsplans der Stadt Burgdorf tritt in keinem der drei Änderungsbereiche eine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 auf.	Eine Überschreitung der Orientierungswerte ist auch durch die geplante Darstellung Wohnbaufläche bzw. die spätere Umsetzung auszuschließen.
Zum derzeitigen Verfahrensstand und auf der Aussageebene Flächennutzungsplanung sind keine erheblichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten. Im Rahmen von nachgeordneten Bebauungsplanverfahren 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.	

10.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Das Schutzgut Pflanzen wird über die im Rahmen einer Ortsbegehung im April 2011 vorgenommenen 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 Biototyps 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
Nach Aussage des Landschaftsplans der Stadt Burgdorf verfügen die Änderungsbereiche über keine hohe Biotopbedeutung.	Somit wird das Schutzgut Biotop durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt.
Im April 2011 wurde eine erste überschlägige Eingriffsbilanzierung für die Teilflächen durchgeführt. Es handelt sich um eine reine Flächenbilanzierung, Artenschutzbelange wurden noch nicht berücksichtigt. 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. Rechnerisch ergibt sich für die Fläche A ein Fehlbedarf von 4.036 Werteinheiten (WE) und für die Fläche B ein Fehlbetrag von 1.857. Die entsprechenden rechnerischen Bilanzen (Berechnung des Flächenwertes der sowohl Eingriffs- /Ausgleichsflächen als auch der Kompensationsflächen) sind ebenso Anlagen dieser Begründung wie ein Ausschnitt	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. 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 wesentli-

aus der graphischen Darstellung des Kompensationsflächenkatasters der Stadt Burgdorf.	che Kriterien für die Bewertung des Eingriffs, aber auch der Kompensation erst mit den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen benannt werden können. 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 in der Anlage 2 enthaltenen Tabellen „Rechnerische Bilanz“). 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. 3.000 m², auf denen die Wertstufe (WS) 1 auf WS 3 auszugleichen wäre). Die Kompensation kann 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.
Eine abschließende Bilanzierung und Bewertung der durch die Flächennutzungsplanänderung vorbereiteten Eingriffe in den Naturhaushalt ist erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung vorzunehmen. Dies 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. Sofern ein Vorkommen gefährdeter Arten bestätigt wird und Artenschutzmaßnahmen zur Erhaltung der ökologischen Funktion vollzogen werden müssen, wären diese im von der Planung betroffenen Raum als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme festzusetzen. 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.	

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
Nach der Bodenübersichtskarte für Niedersachsen – BÜK 50 – befindet sich in den Änderungsbereichen und deren Umfeld an den beiden 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.	Durch die Umsetzung der Planung wird in den Änderungsbereichen zwar eine Versiegelung des Bodens stattfinden. 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 Grundwasserspeicherung 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. Schützenswerte Böden oder Bodenfunktionen werden nicht zerstört. Eine Gefährdung durch Altlasten ist nicht vorhanden.
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). Schutzwürdige Böden sind in keinem Änderungsbereich vorhanden. Ebenso sind keine schützenswerten Bodenfunktionen wie z.B. eine Archivfunktion (archäologische Fundstellen, Bodendenkmale) vorhanden. Auch Altlastenstandorte oder Altablagerungen finden sich nach Aussage des Kartenservers nicht in den Änderungsbereichen. 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.	

Zum derzeitigen Verfahrensstand und auf der Aussageebene Flächennutzungsplanung sind **keine erheblichen Umweltauswirkungen** auf das Schutzgut Boden zu erwarten. Im Rahmen von nachgeordneten Bebauungsplanverfahren 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.

10.1.4 Schutzgut Wasser

Das Schutzgut Wasser besteht aus den Teilschutzgütern Oberflächengewässer und Grundwasser.

Bestandsbewertung und Beschreibung	Prognose der Umweltauswirkungen
Oberflächengewässer (Fließ- und Stillegewässer) sind weder in den Änderungsbereichen an sich noch direkt angrenzend vorhanden.	Das Schutzgut Oberflächenwasser wird aufgrund fehlender Gewässervorkommen durch die Planung nicht beeinträchtigt.
Wasserschutzgebiete oder Heilquellen befinden sich in den Änderungsbereichen nicht.	Auch hier kommt es aufgrund der Nichtexistenz von ausgewiesenen Schutzgebieten zu keinen erheblichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut.
	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 verdichteten 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. Die wiederkehrende Verdichtung des Bodens durch landwirtschaftliche Nutzfahrzeuge entfällt, was sich positiv auf die Versickerungsfähigkeit des Bodens auswirkt. Durch die Nutzung der Flächen als Wohngrundstücke mit Hausgärten kommt es voraussichtlich zu einer geringen Belastung der Böden durch verminderten Eintrag an Düngemitteln. Durch die geplante Darstellung „Wohnbaufläche“ werden i.d.R. das Grundwasser gefährdende Nutzungen ausgeschlossen. Generell ist das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung bzw. die Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeintrag abhängig von der Filterwirkung der Grundwasserüberdeckung und der Mächtigkeit der Deckschichten.

Zum derzeitigen Verfahrensstand und auf der Aussageebene Flächennutzungsplanung sind **keine erheblichen Umweltauswirkungen** auf das Schutzgut Wasser zu erwarten. Im Rahmen von nachgeordneten Bebauungsplanverfahren 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.

10.1.5 Schutzgut Klima und Luft

Bestandsbewertung und Beschreibung	Prognose der Umweltauswirkungen
Nach der Aussage des Landschaftsplans der Stadt Burgdorf herrscht in den beiden Änderungsbereichen ein Freilandklima vor. Die Klimawirksamkeit der entsprechenden Flächen liegt in der Kaltluftproduktion über vorwiegend landwirtschaftlich genutzten Freiräumen. Diese Kaltluftentstehungsgebiete sollen dem Luftaustausch mit den Siedlungsbereichen dienen.	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 dar; sie 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 bebauete Fläche steht einem Luftaustausch nicht wesentlich entgegen. Aufgrund der geplanten geringen Verdichtung und der beabsichtigten Bebauungstypologie (lediglich Ein- und Zweifamilienhausbebauung) findet keine wesentliche Erhöhung der lokalen Temperatur statt. Auch führt die Anlage von Hausgärten zu einer geplanten Anpflanzung verdunstungsrelevanter Vegetation, so dass ein gewisser Ausgleich des Verlustes für das lokale Kleinklima erfolgt. Insgesamt kann die vorhandene Umweltauswirkung auf das Schutzgut Klima und Luft als marginal bewertet werden.
Luftverunreinigende Nutzungen sind im Geltungsbereich oder seiner näheren Umgebung nicht vorhanden und auch nicht geplant.	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.
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 Klima und Luft zu erwarten sind.	

10.1.6 Schutzgut Landschaft/Landschaftsbild

Bestandsbewertung und Beschreibung	Prognose der Umweltauswirkungen
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. 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. Der Erlebniswert des Landschaftsbildes ist an beiden Standortbereichen aufgrund der geringen Vielfalt und der nicht vorhandenen Naturnähe als gering einzustufen. 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.	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 zwei Bereichen in schmalen Streifen in die freie Landschaft; das Ortsbild bleibt jedoch von der Ansicht her vergleichbar (Ein- und Zweifamilienhausbebauung mit Hausgärten). 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. Das Landschaftsbild im weiteren Umgriff der Änderungsbereiche wird nicht verändert.
Zum derzeitigen Verfahrensstand und auf der Aussageebene der Flächennutzungsplanung sind keine erheblichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Landschaft/Landschaftsbild zu erwarten. Im Gegenteil ist mit einer positiven Veränderung zu rechnen und zudem werden die Ziele des Landschaftsplans der Stadt Burgdorf umgesetzt.	

10.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestandsbewertung und Beschreibung	Prognose der Umweltauswirkungen
Unter Kulturgütern werden geschützte oder schützenswerte Kultur-, Bau- oder Bodendenkmäler, historische Kulturlandschaften und Landschaftsteile von besonderer charakteristischer Eigenart verstanden.	Da im Plangebiet solche Fundstellen oder Landschaftsteile nicht vorhanden sind, werden die angrenzenden Sachgüter durch die Planung 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)

Das zum Änderungsbereich nächstliegende Schutzgebiet der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie ist das FFH-Gebiet Nr. 328 'Altwarmbüchener Moor' in ca. 6 km Entfernung. Das nächst liegende EU-Vogelschutzgebiet ist das Gebiet Nr. DE 3627-401 'Wendesser Moor' nordwestlich von Peine.

Aufgrund der Entfernungen der Änderungsbereiche zu diesen Gebieten 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

Innerhalb der beiden Änderungsbereiche der 55. Änderung des Flächennutzungsplans sind keine Natur- oder Landschaftsschutzgebiete ausgewiesen. Die Änderungsbereiche befinden sich auch nicht in der Nähe ausgewiesener Schutzgebiete, so dass hier 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 des Flächennutzungsplans 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 Nicht-durchführung der Planung

Bei einem Verzicht der Änderung des Flächennutzungsplans wäre die Festsetzung von Wohnbaugebieten und nachfolgend die Ausweisung neuer Baugebiete nicht möglich, da dem Entwicklungsgebiet des § 8 Abs. 2 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“).

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 zweier kleiner Baugebiete. Da eine Innenentwicklung in der Ortschaft Otze aufgrund innerörtlich vorhandener Restriktionen nicht durchführbar ist, wird 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 beiden 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 bestehenden Ackerflächen geschaffen und somit 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 bezüglich 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 (Schutzgut Biotop; Teilschutzgüter Oberflächenwasser und Wasserschutzgebiete; FFH/Natura 2000 Gebiete).

- Für einige Belange ergeben sich Umweltauswirkungen, die nach Kenntnisstand der Stadt Burgdorf als nicht erheblich einzustufen sind (Schutzgut Klima und Luft; Schutzgut Landschaft/Landschaftsbild; Schutzgut Kultur- und Sachgüter).
- Für einige Umweltbelange kann auf der Ebene der Flächennutzungsplanung noch keine abschließende Bewertung bezüglich 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 (Schutzgut Mensch; Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt; Schutzgut Boden; Teilschutzgut Grundwasser).

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 zwei 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 über die in der Umgebung vorhandenen öffentlichen Straßen bzw. eine mögliche Verlängerung dieser und somit dem Anschluss der späteren potentiellen Baugebiete an die öffentliche Verkehrsführung sichergestellt. Eine geordnete technische Ver- und Entsorgung ist durch die vorhandenen Anschlüsse in den angrenzenden Wohngebieten gewährleistet. Somit sind für diese Standortbereiche der Aufwand und die Kosten für die Erschließung gegenüber Standorten ohne Verbindung/Nachbarschaft zu bestehenden Baugebieten minimiert. Für den Änderungsbereich B aber entstehen durch die notwendige Errichtung eines Schmutzwasserpumpwerkes bei der Realisierung des Baugebietes dennoch Mehrkosten.
- 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.
- Mangelnde 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.
- Landwirtschaft: 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 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 beiden Änderungsbereiche durch die 55. Änderung des Flächennutzungsplanes im vorgesehenen Umfang. Die geplanten Darstellungen sind das Ergebnis einer ausgewogenen Beachtung aller öffentlichen und privaten Belange.

Teil 4: Beteiligungsverfahren, Verfahrensvermerke

13 Beteiligungsverfahren

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

Zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 31.05.2011 bis 16.06.2011 eine öffentliche Auslegung der Planungsunterlagen in der Fassung des Vorentwurfs vom 26.04.2011 statt.

Im Zuge dieser Auslegung wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.

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

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 24.05.2011 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Es wurden insgesamt 30 Behörden bzw. sonstige Träger öffentlicher Belange angeschrieben.

Von den folgenden Behörden bzw. sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden keine Stellungnahmen eingereicht (die Nummerierung bezieht sich auf die Verteilerliste):

- Nr. 2 Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Hannover
- Nr. 3 Staatliches Gewerbeaufsichtsamt
- Nr. 4 Industrie- und Handelskammer Hannover-Hildesheim
- Nr. 6 LGLN RD Hannover – Amt für Landentwicklung –
- Nr. 9 Zweckverband Abfallwirtschaft
- Nr. 13 EWE Netz GmbH
- Nr. 15 Stadtwerke Burgdorf GmbH
- Nr. 17 htp GmbH
- Nr. 18 Kabel Deutschland Vertrieb u. Service GmbH & Co. KG, Region:
Niedersachsen/Bremen
- Nr. 20 Finanzamt Burgdorf (nachrichtlich)
- Nr. 21 LGLN RD Hannover – Katasteramt – (nachrichtlich)
- Nr. 22 Nds. Landesamt für Denkmalpflege
- Nr. 23 Bischöfliches Generalvikariat
- Nr. 24 Kirchenkreis Burgdorfer Land
- Nr. 25 Stadt Burgwedel
- Nr. 30 Naturschutzbeauftragter der Region Hannover, Günther Jatzkowski

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

- Nr. 5 Handwerkskammer Hannover
- Nr. 8 Niedersächsisches Forstamt Fuhrberg
- Nr. 10 Wasserverband Nordhannover
- Nr. 12 E.ON Netz AG
- Nr. 14 transpower stromübertragungs GmbH
- Nr. 16 Deutsche Telekom AG
- Nr. 19 Polizeiinspektion Burgdorf
- Nr. 26 Gemeinde Isernhagen
- Nr. 27 Stadt Lehrte
- Nr. 28 Gemeinde Uetze
- Nr. 29 Samtgemeinde Wathlingen

Anregungen und Hinweise wurden von folgenden Behörden bzw. sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgebracht:

Nr. 1 Region Hannover

Die Schreiben vom 27.06.2011 und 08.07.2011 lauten:

Schreiben vom 27.06.2011

„...“

Naturschutz

Auf der Ebene der F-Planung ist eine abschließende fachliche Stellungnahme zum Umweltbericht nicht möglich, da noch die Kartierungen zum Schutzgut Tiere und Pflanzen fehlen. Wie vom Planverfasser bereits dargestellt, ist aufgrund der Landschaftsstruktur mit feldbewohnenden Arten wie z.B. der Feldlerche zu rechnen.

Ich weise vorsorglich darauf hin, dass die ggf. im B-Plan-Verfahren zu konkretisierenden Artenschutz-Maßnahmen zur Erhaltung der ökologischen Funktion im von der Planung betroffenen Raum als vorgezogene Ausgleichs-Maßnahmen festgesetzt werden müssen. Da eine Bilanzierung nach dem Städtetagmodell erfolgen soll, sind besondere Ausgleichsmaßnahmen für den Bedarf Artenschutz zusätzlich zum rechnerisch ermittelten Ausgleich vorzusehen.

Gewässerschutz

Gegen die Planung bestehen aus wasserwirtschaftlicher und wasserrechtlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. Die Oberflächenentwässerung ist nachzuweisen. Im Flächennutzungsplan sollte das grundsätzliche Entwässerungskonzept beschrieben werden.

Nahverkehrsplanung

Die Änderungsbereiche A und B sind durch die vorhandenen Bushaltestellen sowie den S-Bahn-Haltepunkt ausreichend erschlossen. Anders der Änderungsbereich C: die erforderlichen Fußwege zum Bahnhof bzw. zur Bushaltestelle Otze/Worthstr. liegen mit 950 m bzw. 1150 m über den im Nahverkehrsplan der Region Hannover genannten anzustrebenden Maximalentfernungen von 750 m (Bahnhof) bzw. 500 m (Bushaltestelle).

Straßeninfrastruktur

Die Erschließung ist indirekt über Gemeindestraßen vorzunehmen, damit keine direkte Erschließung im Übergangsbereich zur freien Strecke erfolgt.“

Ausführungen der Stadt Burgdorf:

Die Hinweise zum Naturschutz werden zur Kenntnis genommen. Eine abschließende Bewertung und Bilanzierung der planerisch vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft kann erst auf der Basis einer konkreten planerischen Konzeption im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung erfolgen. Zur Vorbereitung dieser, wird im Rahmen der Umweltprüfung nachfolgender Bebauungsplanverfahren eine Kartierung des Bestandes in erforderlichem Maße erfolgen. Sofern Artenschutzbelange betroffen sind, werden anhand der Ergebnisse der vorgenommenen Umweltprüfung entsprechende, fachlich notwendige Maßnahmen vorgesehen und auch verbindlich festgesetzt werden.

Die Hinweise zum Gewässerschutz werden zur Kenntnis genommen. Der Nachweis der Oberflächenentwässerung/eine konkretisierte Darlegung des Entwässerungskonzeptes erfolgt i.d.R. nicht auf der Ebene des Flächennutzungsplans. Dieser Schritt ist Bestandteil der verbindlichen Bauleitplanung. Wie in Kapitel 6.2 der Begründung aufgezeigt, ist durch die vorhandene technische Erschließung der Umgebungsbebauung der Änderungsbereiche der Anschluss an die Wasserver- und -entsorgung grundsätzlich gesichert. Dabei ist der Anschluss an die Entwässerung des Änderungsbereichs A unproblematisch. Die Entwässerung des häuslichen Abwassers aus dem Änderungsbereich B wird durch das Erfordernis eines weiteren Schmutzwasserpumpwerkes bei Realisierung der Wohnbaufläche Mehrkosten verursachen. In Abwägung der sonstigen Lagevorteile und der bestehenden weiteren Restriktionen für eine Siedlungserweiterung ist die Inkaufnahme höhere Kosten vertret-

bar. Die Versickerungsfähigkeit der Böden wird ebenfalls im Vorfeld konkreter Planungen in einem nachfolgenden Verfahrensschritt überprüft.

Der Hinweis zur Nahverkehrsplanung wird zur Kenntnis genommen. Die Darstellung der drei Änderungsbereiche A, B und C im Vorentwurf der 55. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgte unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Belange und der zahlreichen, einer Siedlungsflächenenerweiterung an diversen Standorten in Otze entgegenstehenden Parameter (und damit einer stark eingeschränkten Flächenverfügbarkeit) bei gleichzeitig hoher Bedeutung Otzes als Wohnstandort (sowohl aus regionalplanerischer als auch aus stadtentwicklungspolitischer Perspektive). In Abwägung aller vorliegenden Einflussgrößen wurden im Zuge der Planungen (Vorentwurf) die drei Änderungsbereiche zur Vorbereitung einer potentiellen Wohnbauentwicklung bestimmt. Der Nahverkehrsplan 2008 konstatiert in seiner Darlegung zu den städtischen Mindestbedienstungsstandards, dass Überschreitungen der Entfernung zu Haltestellen in begründeten Fällen zulässig sind. Die Stadt Burgdorf hat im vorliegenden Fall die Abweichung von der angestrebten Maximalentfernung aus den o.g. Gründen als begründbar bzw. als begründet gesehen.

Der Hinweis zur Straßeninfrastruktur wird zur Kenntnis genommen und in der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange sowie in der zukünftigen planerischen Konzeption der Wohngebiete und in den nachfolgenden Bebauungsplanverfahren berücksichtigt. Die Verortung und Darstellung von Anschlussstellen/Knotenpunkten von Erschließungsstraßen ist nicht Bestandteil der Bauleitplanung auf Flächennutzungsplanenebene. Nach der Lage der Änderungsbereiche kann sich der Hinweis der Region Hannover allein auf den Änderungsbereich B und seine Lage an der K 121 beziehen.

Auch aus Sicht der Tiefbauabteilung der Stadt Burgdorf sollte bei der Entwicklung eines Baugebietes im Änderungsbereich B eine rückwärtige Erschließung über den dann zu verlängernden Lehmkuhlenweg erfolgen. Bei der Konzeption des östlich gelegenen, an den Änderungsbereich B angrenzenden Baugebietes „Lehmkuhlenweg“ wurde eine ebensolche indirekte Erschließung über den Straßenzug Lehmkuhlenweg-Barwersweg bereits in der Vergangenheit gewählt.

Schreiben vom 08.07.2011

„...“

in Ergänzung meines Schreibens vom 27.06.2011 gebe ich folgende regionalplanerische Stellungnahme zur 55. Änderung des Flächennutzungsplanes ab:

Der Stadtteil Otze ist im Regionalen Raumordnungsprogramm 2005 (RRÖP 2005) als ländlich strukturierte Siedlung mit der Ergänzungsfunktion Wohnen festgelegt.

Mit dem integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK, 2010) strebt die Stadt Burgdorf die Stabilisierung ihrer Bevölkerungszahl mit 30.000 Einwohnern bis zum Jahr 2025 an, wonach dementsprechend etwa 1.200 neue Wohneinheiten für die Gesamtstadt benötigt werden (d.h. rund 70 – 85 Wohneinheiten pro Jahr). Umgelegt auf die einzelnen Stadtteile bedeutet dies für den Stadtteil Otze ein Wohnungsbauziel von 70 Wohneinheiten bis zum Jahr 2025. Darüber hinaus wird eine Handlungsreserve von 55 Wohneinheiten für den Stadtteil Otze empfohlen, deren Verwirklichung optional und zeitlich versetzt in Erwägung gezogen werden sollte.

Für das Baugebiet „Nördlich der Straße Am Friedhof“ (Änderungsbereich A in der 55.FNP-Änderung) geht das ISEK von einer mittelfristigen Entwicklung und für das Baugebiet „Westlich des Barwersweges“ (Änderungsbereich B in der 55.FNP-Änderung) von einer mittel- bis langfristigen Entwicklung aus, während das Baugebiet „Südlich Engelsche Wiesen“ (Änderungsbereich C in der 55.FNP-Änderung) eine langfristige Entwicklungsoption darstellt. Es wird eine zeitlich gestaffelte Entwicklung dieser Baugebiete empfohlen (Zeitstufenkonzept), wonach die Entwicklung der ersten beiden Baugebiete Priorität gegenüber dem letztgenannten Baugebiet haben soll.

Die Bevölkerungsprognose der Region Hannover für den Zeitraum von 2007 bis 2015, die derzeit fortgeschrieben wird, geht von einer moderaten Entwicklung mit bleibender Ten-

denz aus und bestätigt eher die Annahmen des ebenfalls im ISEK dargestellten Trendszenarios von 29.000 Einwohnern im Jahr 2025 (d.h. rund 40 – 45 Wohneinheiten jährlich). Unterstützt wird dies auch anhand der tatsächlichen Wohnungsbaufertigstellungen in den letzten 5 Jahren, die durchschnittlich 44 Wohneinheiten pro Jahr betrug.

Auch wenn die Zielzahl von 30.000 Einwohnern im Jahr 2025 vor dem Hintergrund der Unterschiede und Bandbreite von Prognosen durchaus plausibel ist, wird in Anlehnung an das seitens der Region Hannover als wahrscheinlicher eingeschätzte Trendszenario und unter Hinweis auf die schwerpunktmäßige Siedlungsentwicklung im Bereich Burgdorf Nordwest empfohlen, zunächst nur die Änderungsbereich A und B zu entwickeln und vorerst von dem Änderungsbereich C Abstand zu nehmen. Bei einer Wohnungsdichte von 15 Wohneinheiten pro ha können mit den Wohnbauflächen A und B rund 65 Wohneinheiten realisiert werden. Dies entspricht in etwa dem o.g. Wohnungsbauziel von 70 Wohneinheiten bis zum Jahre 2025 für den Stadtteil Otze. Der Änderungsbereich C sollte, wie auch im ISEK empfohlen, eine langfristige Handlungsoption bleiben und daher zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan dargestellt werden.

Eine Aufnahme im Flächennutzungsplan sollte im Sinne des mit dem ISEK verfolgten und von der Regionalplanung unterstützen Zeitstufenkonzept erst aufgegriffen werden, wenn die anderen beiden Baugebiete entwickelt sind oder sich in weitergehender Entwicklung befinden und sich der Bedarf für eine darüber hinausgehende Siedlungsentwicklung bis zum Jahr 2025 abzeichnet, worüber im Zuge der Neuauufstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms 2015 und der fortgeschriebenen Bevölkerungsprognose zu befinden ist.“

Ausführungen der Stadt Burgdorf:

Die Stellungnahme der Regionalplanung der Region Hannover wird zur Kenntnis genommen und in ihren Inhalten berücksichtigt.

Die Ausweisung von ursprünglich drei Änderungsbereichen (A, B, C) erfolgte vor dem Hintergrund der raschen Entwicklung in den von der Stadt Burgdorf kürzlich ausgewiesenen und erschlossenen Baugebieten. Bezüglich der potentiellen Entwicklung und Nachfrage nach Baugrundstücken in Otze direkt heranzuziehen ist die Entwicklung des Baugebietes „Nördlich Worthstraße“. Der entsprechende Bebauungsplan Nr. 5-12 erlangte am 17.07.2008 Rechtskraft. Er schafft verbindliches Baurecht für 32 Baugrundstücke mit 48 bis 64 Wohneinheiten (je nach Wohnform) auf einer Fläche von 4,80 ha. Dieses Baugebiet ist in einem Zeitraum von nur drei Jahren bereits fast vollständig vermarktet.

Aufgrund der bestehenden und in der Begründung dargelegten Vorzüge und der Bedeutung Otzes als Wohnstandort aus stadtentwicklungspolitischen und regionalplanerischen Gesichtspunkten sowie der Beliebtheit des Ortsteiles bei Einwohnern Burgdorfs und Zuziehenden, wird seitens der Stadt von einer relativ ungebremsten Nachfrage nach weiterem Bauland ausgegangen.

Die Änderungsbereiche A und B eröffnen auf einer Fläche von insgesamt 4,03 ha bei einer Annahme von 10 bis 15 Wohneinheiten/ha in Gebieten mit Ein- und Zweifamilienhausbebauung, überschlägig berechnet eine Zahl von zusammengekommen 50 Wohneinheiten. Da die Größe und mögliche Anzahl der Wohneinheiten des Baugebietes „Nördlich Worthstraße“ und die der Änderungsbereiche A und B in etwa übereinstimmen, ging die Stadt Burgdorf in ihren Planungen davon aus, dass die nachfolgenden Baugebiete in einem vergleichbar schnellen Zeitraum „volllaufen“ würden. Insofern erfolgte die Darstellung von bereits allen drei für die Zukunft beabsichtigten und als städtebaulich sinnvoll identifizierten Bereichen, damit die (Zeit-)Planung nicht von der realen Entwicklung überholt würde. Eine zeitgleiche Entwicklung aller Baugebiete zu einem sehr nahegelegenen Zeitpunkt war dabei nicht beabsichtigt, sondern eine stufenweise Entwicklung der potentiell nachfolgenden Bebauungspläne je nach Bedarf und Erfordernis.

Weiterer Ansatzpunkt der ehemaligen Planintention (beabsichtigte Darstellung von allen drei im ISEK aufgezeigten noch verfügbaren Wohnbauflächenpotentialen im Zuge der vorliegenden 55.Änderung des Flächennutzungsplans) war der Gedanke eines effizienten und für die Zukunft überschaubaren Verwaltungshandelns. Der Flächennutzungsplan der Stadt Burgdorf befindet sich derzeit am Beginn des Neuauufstellungsverfahrens (Frühzeiti-

ge Beteiligung nach den §§ 3. Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB). Eine erneute Änderung des neuen Planes im Bereich Otze in nur wenigen Jahren sollte vor dem Hintergrund der wie oben skizzierten erfolgten und perspektivisch erwarteten raschen Entwicklung vermieden werden.

In Abwägung der Argumente und vor dem Hintergrund der unterschiedlichen Aussagen der Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung und der damit „nicht verlässlich bestimmbar“ Bevölkerungs- und siedlungsstrukturellen Entwicklung nimmt die Stadt Burgdorf von der Darstellung des Änderungsbereichs C und der Änderung der beabsichtigten Bodennutzung vorerst (im Zuge der 55. Änderung des Flächennutzungsplans) Abstand. Es verbleibt bei der Darstellung „Fläche für die Landwirtschaft“ in diesem Bereich.

Nr. 7 Landwirtschaftskammer Hannover

Das Schreiben vom 20.06.2011 lautet:

„... zu o.g. Planungen werden aus landwirtschaftlicher Sicht folgende Bedenken und Anregungen vorgetragen.

Änderungsbereich A „Nördlich der Straße am Friedhof“

Grundsätzliche Bedenken werden nicht vorgetragen.

Auf dem südlichen Flurstück befindet sich eine landwirtschaftliche Halle. Die Bewirtschaftung dieser Halle sowie die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen dürfen durch die heranrückende Wohnbebauung nicht beeinträchtigt werden. Die weiteren Planungen sollten daher ausschließlich in Abstimmung und im Einvernehmen mit den Eigentümern und Bewirtschaftern der betroffenen landwirtschaftlichen Flächen und der Halle erfolgen.

Änderungsbereich B „Westlich des Barwersweges“

Gegen eine Ausweisung dieser Fläche als Wohnbaufläche bestehen Bedenken. Das Plangebiet grenzt unmittelbar an das Flurstück 9 der Flur 18, auf dem sich die Wirtschaftsgebäude des landwirtschaftlichen Betriebes [...] befinden und dort noch erweitert werden sollen. Mit Geräuschimmissionen durch den landwirtschaftlichen Verkehr sowie die Belüftungs- und Trocknungsaggregate ist zu rechnen. Der Betrieb darf nicht durch heranrückende Wohnbebauung beeinträchtigt oder behindert werden.

Änderungsbereich C „Südlich Engelsche Wiesen“

Grundsätzliche Bedenken werden nicht vorgetragen.“

Ausführungen der Stadt Burgdorf:

Die Hinweise zum Änderungsbereich A werden zur Kenntnis genommen. Kerngebot einer jeden Bauleitplanung ist das Rücksichtnahmegebot, nach welchem eine Grundstücksnutzung nicht ohne die Rücksichtnahme auf die benachbarten Nutzungen genehmigt und ausgeübt werden darf. Diese Tatsache ist zu berücksichtigen, die Entwicklung entsprechend planerisch vorzubereiten und eventuelle, durch den Plan ausgelöste Konflikte sind durch den Plan selbst zu bewältigen. Im Rahmen der Abwägung sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen und Lösungen bezüglich eventueller durch die Plankonzeption auftretender Schwierigkeiten zu erarbeiten. Vorhaben müssen für die Nachbarschaft zumutbar sein, sie dürfen weder schädliche Umwelteinwirkungen für die Umgebung hervorrufen noch sich selbst solchen aussetzen. Dies gilt auch für privilegierte Vorhaben im Außenbereich i.S. des BauGB, zu denen die landwirtschaftliche Nutzung der entsprechenden Flächen zählt.

Bei der Bewertung der Zumutbarkeit im Rahmen der Abwägung ist auf die Schutzwürdigkeit und die Schutzbedürftigkeit der jeweiligen Nutzungen sowie auf die Prägung der Umgebung und die Vorbelastung abzustellen. Bei den vorliegenden landwirtschaftlichen Nutzungen handelt es sich um Ackerbauflächen, die in ihrer Bewirtschaftung und Nutzung nur wenig Immissionen verursachen, so dass von einer geringen Belastung auszugehen ist, die voraussichtlich über das Einhalten gewisser Mindestabstände zwischen den Nutzungen kompensiert werden kann. Dabei muss die neue Wohnbebauung Rücksicht auf die bestehende landwirtschaftliche Nutzung nehmen.

Eine genaue Konzeption für die Ausgestaltung der Wohnbauflächen liegt noch nicht vor. Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung handelt es sich um eine reine planerische Vorbereitung von Nutzungen. In einem späteren Bebauungsplanverfahren sind auf Basis konkreter Entwürfe und unter Berücksichtigung immissionsschutzrechtlicher Anforderungen entsprechende Überlegungen durchzuführen, Lärmschutzbetrachtungen vorzunehmen und u.U. Lärmschutzmaßnahmen einzuplanen, sollten diese über die Wahrung des Mindestabstandes hinaus notwendig sein. Eine Verlagerung der Konfliktbewältigung auf nachfolgende Planungsebenen ist zulässig, sofern absehbar ist, dass sich der anstehende Konflikt dort sachgerecht lösen lässt, wovon im vorliegenden Fall ausgegangen wird.

Die Bedenken zum Änderungsbereich B werden zur Kenntnis genommen. Grundsätzlich gelten auch hier die vorstehenden Aussagen zum Änderungsbereich A. Bezogen auf die zitierten Erweiterungsinteressen sei auf die Rechtsprechung des BVerwG (BVerwG, Beschluss vom 5. 9. 2000 - 4 B 56. 00) verwiesen, welches u.a. entschieden hat: „... Bei der Bauleitplanung abwägungsbeachtlich ist deshalb zwar das Bedürfnis nach einer künftigen Betriebsausweitung im Rahmen einer normalen Betriebsentwicklung, nicht jedoch eine unklare oder unverbindliche Absichtserklärung hinsichtlich der Entwicklung eines landwirtschaftlichen Betriebes (vgl. BVerwG, Urteil vom 16. April 1971 - BVerwG 4C 66. 67 - DVBl 1971, 746; Beschluss vom 10. November 1998 - BVerwG 4 BN 44. 98 - NVwZ-RR 1999, 423).“

Nr. 11 Harzwasserwerke

Das Schreiben vom 08.06.2011 lautet:

„... am Rand der Änderungsbereiche A und C verläuft unsere Reinwasserleitung Ramlingen, Durchmesser 500 mm. Die Leitung liegt in einem Schutzstreifen von 6 m Breite, der durch Eintragung im Grundbuch dinglich gesichert ist. Auf dem vor genannten Geländestreifen dürfen Veränderungen jedweder Art (z.B. Errichtung von Bauwerken jeder Art, Verlegung von Fahrbahndecken, Bepflanzung mit Bäumen) nur mit Einwilligung der Harzwasserwerke durchgeführt werden. Um die Sicherheit der angrenzenden Bebauung und im Schutzstreifen im Reparaturfall auch den heute üblichen Maschineneinsatz zu gewährleisten, bitten wir Sie, bei zukünftigen Bebauungen den 6 m breiten Geländestreifen freizuhalten und diesen auch als mit einem Leitungsrecht belastete Fläche im Bebauungsplan auszuweisen.

Bei der Planung und Verlegung neuer Versorgungs- und Entsorgungsleitungen ist zu beachten, dass bei Kreuzungen ein lichter Abstand von 0,5 m zu unserer Wasserleitung einzuhalten ist. Bei Parallelverlegungen ist ein Achsabstand von 3,0m vorzusehen. Daten- bzw. stromführende Kabel sind im Kreuzungsbereich im Kabelschutzrohr mit darüber liegendem Trassenband zu verlegen. Im Achsenabstand von 1,0 m zu unserer Leitung sind Such- und Schachtarbeiten ausschließlich in Handschachtung durchzuführen. Die Verlegung mittels Erdrakete o.ä. ist im Nahbereich der Leitung nicht gestattet. Die Einhaltung der Abstände ist am offenen Kabel- bzw. Rohrgraben nachzuweisen. Im Leitungsbereich angelegte Kabel- und Rohrgraben dürfen erst, nachdem unsere Vermessungsabteilung alle neu verlegten Leitungen aufgemessen hat, verfüllt werden.

Etwaige Änderungen unserer beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten (Änderung von Besitzverhältnissen, Flur und Flurstücksnummer, etc) sind uns frühzeitig anzuzeigen.

Anbei übersenden wir Ihnen einen Übersichtsplan und unsere Bestandspläne Nr. 13 bis 15. von der RWL Ramlingen. Da die tatsächliche Lage von dem im Plan dargestellten Leitungsverlauf noch abweichen kann, ist es erforderlich, die Leitungstrasse vor Beginn jeglicher Baumaßnahmen vor Ort von unserer Vermessungsabteilung abstecken zu lassen.

.....“

Ausführungen der Stadt Burgdorf:

Die Hinweise zum Verlauf der Reinwasserleitung werden zur Kenntnis genommen. Grundsätzlich ist hier darauf zu verweisen, dass die Stellungnahme und der Übersichtsplan in ihren Aussagen nicht übereinstimmen: So verläuft die Reinwasserleitung nach den

schriftlichen Ausführungen der Harzwasserwerke am Rand des Änderungsbereichs C, während sie nach der Darstellung des Übersichtsplans am Rand des Änderungsbereichs B verläuft. Die Rücksprache mit den Harzwasserwerken ergab, dass die Darstellung des Übersichtsplans inhaltlich korrekt ist.

Dem beigefügten Übersichtsplan der Harzwasserwerke ist zu entnehmen, dass die entsprechende Reinwasserleitung, von Süden kommend, an der inneren östlichen Grenze des Änderungsbereichs A und weiter, über die Straße „Meerfeld“ hinweg, nach Nordosten verläuft. Dabei grenzt sie – außerhalb gelegen – westlich an den Änderungsbereich B und wird weiter entlang der Burgdorfer Straße in Richtung Ramlingen geführt.

Die Wasserleitung bzw. der entsprechende Schutzstreifen wäre demzufolge nur im Falle der Realisierung eines Baugebiets im Änderungsbereich A von der Planung betroffen. Auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung hat dies für die vorliegende Darstellung und die zugrunde liegende Konzeption keine Auswirkung. Im Fall eines nachfolgenden Bebauungsverfahrens ist die Lage der Leitung und der Schutzstreifen entsprechend zu beachten.

In einem potentiellen nachgeordneten Bebauungsplanverfahren bezüglich des Änderungsbereichs B wird ein entsprechender Hinweis auf die Leitung bzw. die Festsetzung der mit einem Leitungsrecht belasteten Fläche enthalten sein.

13.3 Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Die gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführende öffentliche Auslegung der Planungsunterlagen in der Fassung des Entwurfs vom 10.10.2011 fand in der Zeit vom 07.02.2012 bis 07.03.2012 statt.

Im Zuge dieser Auslegung wurde eine Stellungnahme vorgebracht.

Stellungnahme eines Burgdorfer Bürgers vom 01.03.2012:

Das Schreiben lautet:

„bezugnehmend auf unser Telefonat vom 28.02.2012 melde ich hiermit meine Bedenken gegen die 55. Änderung des Flächennutzungsplanes (Otze-dörfliche Entwicklungsflächen) an. Hierbei geht es um den Änderungsbereich B „Westlich Barwersweg“.

Gegen eine Ausweisung dieser Fläche als Wohnbaufläche bestehen Bedenken. Das Plangebiet grenzt unmittelbar an das Flurstück 9 der Flur 18, auf dem sich die Wirtschaftsgebäude meines landwirtschaftlichen Betriebes befinden und dort auch noch erweitert werden sollen. Die Geräuschimmissionen durch den landwirtschaftlichen Verkehr sowie die Belüftungs- und Trocknungsaggregate ist zu rechnen. Der Betrieb darf nicht durch heranrückende Wohnbebauung beeinträchtigt oder behindert werden. Bei der Bauplanung sollten die Grenzabstände der Bebauung von ca. 60 m eingehalten und die Geräuschimmission bedacht werden.

Ich möchte als unmittelbarer Nachbar direkt und rechtzeitig von der Stadt informiert werden, wenn es zur Bauplanung kommt. ...“

Ausführungen der Stadt Burgdorf:

Auch die Landwirtschaftskammer hat mit ihrem Schreiben vom 05.03.2012 eine ähnlich lautende Stellungnahme vorgebracht. Die Bedenken hinsichtlich der heranrückenden geplanten Wohnnutzung an landwirtschaftliche Betriebe und Nutzflächen werden zur Kenntnis genommen.

In einem nachfolgenden Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes werden auch die Staub- und Geräuschimmissionen der angrenzenden Nutzungen aus den landwirtschaftlichen Betriebsvorgängen in die Planung eingestellt. Dazu werden die aktuellen Betriebsabläufe sowie auch die mit Erweiterungen verbundenen landwirtschaftlichen Nutzungen bei den anzustellenden immissionsschutzrechtlichen Betrachtungen und Berechnungen berücksichtigt.

Nach Auffassung der Landwirtschaftskammer sei ein Abstand von 60 m erforderlich. Laut telefonischer Nachfrage vom 20.03.12 sei dies eine allgemeine Empfehlung. Nach VDI-Richtlinie sei in Dorfgebieten zwischen Wohn- und landwirtschaftlichem Nutzgebäuden ein Abstand von 30 m einzuhalten. In Anlehnung an die VDI-Richtlinie würde für ein geplantes Wohngebiet im Außenbereich ein 100 %iger Sicherheitszuschlag hinzugerechnet.

Ob – wie von der Landwirtschaftskammer gefordert – tatsächlich ein Abstand von 60 m eingehalten werden muss bzw. welcher Abstand eingehalten werden muss, wird mit nachfolgenden Untersuchungen zur verbindlichen Bauleitplanung zu klären sein.

Insofern ist eine Verlagerung der Konfliktbewältigung auf die nachfolgende Planungsebene zulässig, da davon ausgegangen werden kann, dass sich der anstehende Konflikt dort sachgerecht lösen lässt.

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

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 02.02.2012 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Es wurden insgesamt 26 Behörden bzw. sonstige Träger öffentlicher Belange angesprochen.

Von den folgenden Behörden bzw. sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden keine Stellungnahmen eingereicht (die Nummerierung bezieht sich auf die Verteilerliste):

- Nr. 2 Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Hannover
- Nr. 3 Staatliches Gewerbeaufsichtsamt
- Nr. 4 Industrie- und Handelskammer Hannover-Hildesheim
- Nr. 6 LGLN RD Hannover – Amt für Landentwicklung –
- Nr. 9 Zweckverband Abfallwirtschaft
- Nr. 11 Harzwasserwerke
- Nr. 12 EWE Netz GmbH
- Nr. 14 Deutsche Telekom AG
- Nr. 15 htp GmbH
- Nr. 16 Polizeiinspektion Burgdorf
- Nr. 17 Finanzamt Burgdorf (nachrichtlich)
- Nr. 18 LGLN RD Hannover – Katasteramt – (nachrichtlich)
- Nr. 19 Nds. Landesamt für Denkmalpflege
- Nr. 20 Bischöfliches Generalvikariat
- Nr. 21 Kirchenkreis Burgdorfer Land
- Nr. 22 Stadt Burgwedel
- Nr. 26 Naturschutzbeauftragter der Region Hannover, Dieter Kleinschmidt

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

- Nr. 5 Handwerkskammer Hannover
- Nr. 8 Niedersächsisches Forstamt Fuhrberg
- Nr. 10 Wasserverband Nordhannover
- Nr. 23 Gemeinde Isernhagen
- Nr. 24 Stadt Lehrte
- Nr. 25 Samtgemeinde Wathlingen

Anregungen und Hinweise wurden von folgenden Behörden bzw. sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgebracht:

Nr. 1 Region Hannover

Das Schreiben vom 07.03.2012 lautet:

„... zu der 55. Änderung des Flächennutzungsplanes „Otze – dörtl. Entwicklungsflächen“ der Stadt Burgdorf, Stadtteil Otze, bestehen aus Sicht der Region Hannover als Träger öffentlicher Belange keine Anregungen und Bedenken.

Aus Sicht der Unteren **Naturschutz**behörde wird allerdings darauf hingewiesen, dass auf der Ebene der F-Plan-Planung eine abschließende fachliche Stellungnahme zum Umweltbericht nicht möglich ist, da noch die Kartierungen zum Schutzgut Tiere und Pflanzen fehlen. Die Bearbeitung der Eingriffsregelung ist dessen ungeachtet in dem Umfang erfolgt, wie es für die Grundentscheidung der Änderung erforderlich ist. Es bestehen keine weiteren Anregungen und Bedenken.

Aus **immissionsschutz**behördlicher Sicht wird ferner angemerkt, dass für das B-Planverfahren die immissionsrechtlichen Auswirkungen der K 121 zum Bereich B zu beurteilen sind.

Die Planung ist mit den Zielen der Raumplanung vereinbar.“

Ausführungen der Stadt Burgdorf:

Die Hinweise zum Naturschutz werden bereits berücksichtigt.

Die Anmerkung zur Lage des Änderungsbereiches B an der K 121 und zur Berücksichtigung beim Immissionsschutz wird sowohl im Kapitel 6.2.2 als auch im Umweltbericht unter Punkt 10.1.1 ergänzend aufgenommen.

Dass die Planung mit den Zielen der Raumplanung vereinbar ist, wird zur Kenntnis genommen.

Nr. 7 Landwirtschaftskammer Hannover

Das Schreiben vom 05.03.2012 lautet:

„... zu o.g. Planungen werden aus landwirtschaftlicher Sicht folgende Bedenken und Anregungen vorgetragen.

Änderungsbereich A „Nördlich der Straße am Friedhof“

Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 20.06.2011.

Änderungsbereich B „Westlich des Barwersweges“

Gegen eine Ausweisung dieser Fläche als Wohnbaufläche bestehen erhebliche Bedenken. Das Plangebiet grenzt unmittelbar an das Flurstück 9 der Flur 18, auf dem sich die Wirtschaftsgebäude des landwirtschaftlichen Betriebes [...] befinden. In den Gebäuden findet Getreide- und Kartoffellagerung statt. Außerdem stehen dort die Maschinen und Geräte des Betriebes.

Mit diesen Nutzungen sind Staub- und Geräuschimmissionen verbunden. Der Betrieb darf durch Wohnbebauung nicht behindert oder in seiner Entwicklung beeinträchtigt werden. Für Wohnbebauung ist daher ein Mindestabstand von 60 m erforderlich. Bei Unterschreiten dieses Mindestabstandes ist mittels Gutachten nachzuweisen, dass keine Beeinträchtigung stattfindet.

Ausführungen der Stadt Burgdorf:

Auch zum Änderungsbereich A hatte die Landwirtschaftskammer in ihrem Schreiben vom 20.06.2011 Bedenken zum Ausdruck gebracht. Die Bedenken hinsichtlich der heranrückenden geplanten Wohnnutzung an landwirtschaftliche Betriebe und Nutzflächen werden zur Kenntnis genommen.

In einem nachfolgenden Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes werden auch die Staub- und Geräuschimmissionen der angrenzenden Nutzungen aus den landwirt-

schaftlichen Betriebsvorgängen in die Planung eingestellt. Dazu werden die aktuellen Betriebsabläufe sowie auch die mit Erweiterungen verbundenen landwirtschaftlichen Nutzungen bei den anzustellenden immissionsschutzrechtlichen Betrachtungen und Berechnungen berücksichtigt.

Nach Auffassung der Landwirtschaftskammer sei ein Abstand von 60 m erforderlich. Laut telefonischer Nachfrage vom 20.03.12 sei dies eine allgemeine Empfehlung. Nach VDI-Richtlinie sei in Dorfgebieten zwischen Wohn- und landwirtschaftlichem Nutzgebäude ein Abstand von 30 m einzuhalten. In Anlehnung an die VDI-Richtlinie würde für ein geplantes Wohngebiet im Außenbereich ein 100 %iger Sicherheitszuschlag hinzugerechnet.

Ob – wie von der Landwirtschaftskammer gefordert – tatsächlich ein Abstand von 60 m eingehalten werden muss bzw. welcher Abstand eingehalten werden muss, wird mit nachfolgenden Untersuchungen zur verbindlichen Bauleitplanung zu klären sein.

Insofern ist eine Verlagerung der Konfliktbewältigung auf die nachfolgende Planungsebene zulässig, da davon ausgegangen werden kann, dass sich der anstehende Konflikt dort sachgerecht lösen lässt.

Nr. 13 Stadtwerke Burgdorf

Das Schreiben vom 16.02.2012 lautet:

„... gegen die o.g. 55. Änderung des Flächennutzungsplans bestehen unsererseits keine Bedenken.

Hinsichtlich vorgesehener Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenflächenbereich ist die Einhaltung des DVGW-Regelwerkes GW 125 und ATV-H 162 „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ zu beachten. Dieser Hinweis hat auch Gültigkeit für Baumpflanzungen in privaten Grundstücken, sofern diese im Trassenbereich von zu verlegenden Ver- und Entsorgungsleitungen liegen.

Vor Beginn der Baumaßnahmen bitten wir Sie, aktuelle Leitungspläne bei uns anzufordern.“

Ausführungen der Stadt Burgdorf:

Die Hinweise werden für die verbindliche Bauleitplanung zur Kenntnis genommen.

14 Verfahrensvermerke

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12. April 2011 (BGBl. I S. 619), i. V. m. den §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in der Fassung vom 08.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) hat der Rat der Stadt Burgdorf die 55. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.

Der Flächennutzungsplanänderung ist die vorstehende Begründung beigelegt worden.

Burgdorf,

(Bürgermeister)

Der Entwurf der Begründung wurde am 10.10.2011 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 10.10.2011 lag zusammen mit dem Entwurf der Planzeichnung der 55. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Zeit vom 07.02.2012 bis zum 07.03.2012 gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch öffentlich aus.

Burgdorf,

(Bürgermeister)

Die vorstehende Begründung in der Fassung vom 22.03.2012 sowie die nachstehende zusammenfassende Erklärung wurde vom Rat der Stadt Burgdorf in seiner Sitzung am beschlossen.

Burgdorf,

(Bürgermeister)

15 Zusammenfassende Erklärung

Berücksichtigung der Umweltbelange:

Zur Erhebung und Bewertung der Umweltbelange wurde eine Umweltprüfung (Teil 2 der Begründung) durchgeführt. Sie 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 (Schutzgut Biotop; Teilschutzgüter Oberflächenwasser und Wasserschutzgebiete; FFH/Natura 2000 Gebiete).
- Für einige Belange ergeben sich Umweltauswirkungen, die nach Kenntnisstand der Stadt Burgdorf als nicht erheblich einzustufen sind (Schutzgut Klima und Luft; Schutzgut Landschaft/Landschaftsbild; Schutzgut Kultur- und Sachgüter).
- Für einige Umweltbelange kann auf der Ebene der Flächennutzungsplanung noch keine abschließende Bewertung bezüglich 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 (Schutzgut Mensch; Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt; Schutzgut Boden; Teilschutzgut Grundwasser).

Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligung:

Im Zuge der Beteiligung der Öffentlichkeit wurde nur eine Stellungnahmen abgegeben. Sie betraf die Belange landwirtschaftlicher Betriebe zu künftig benachbarten Wohnnutzungen. Die wichtigsten Stellungnahmen der Behörden befassten sich zudem mit den Themen „Siedlungsentwicklung“, „Erschließung“ und „Nahverkehr“ (siehe Kapitel 13 der Begründung). Sämtliche Anregungen und Hinweise wurden aufgegriffen, indem

1. die Darstellung von Wohnbauflächen von 3 auf 2 Änderungsbereiche zurückgenommen wurde,
2. Hinweise zur künftigen Erschließung sowie zur Ver- und Entsorgung aufgenommen wurden und
3. auf die erforderlich werdende Betrachtung immissionsrechtlicher Belange eingegangen wurde.

Berücksichtigung anderweitiger Planungsmöglichkeiten:

Im Laufe des Verfahrens wurden ausführlich Planalternativen diskutiert. Dies ist in den Kapiteln 2 und 6.2 der Begründung dokumentiert. In Verbindung mit den Ergebnissen der Beteiligungsschritte und des Umweltberichts (Kapitel 10.5) ergab sich, dass die Bereitstellung von neuen Wohnbauflächen in Otze auf den Flächen A und B am ehesten der mittelfristigen Siedlungsentwicklung entspricht.

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 Hinweise 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: Auszug aus dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept 2010
- Anlage 2: Naturschutzfachliche rechnerische Bilanzen für die beiden Änderungsbe-
reiche A und B (Berechnung des Flächenwertes der sowohl Eingriffs-/Aus-
gleichsflächen als auch der Kompensationsflächen), Ausschnitt aus der graphi-
schen Darstellung des Kompensationsflächenkatasters der Stadt Burgdorf

Anlage 1

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	1.782	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 Fahrradrouten 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.

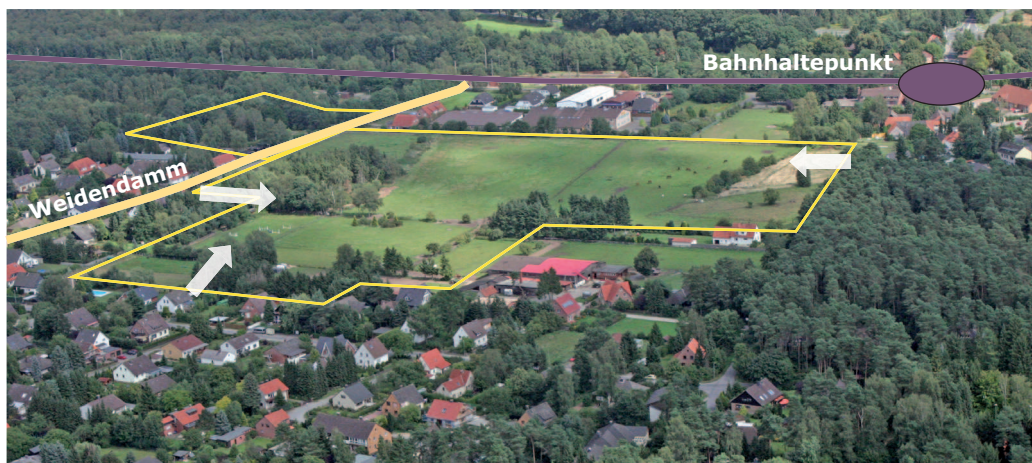


Abb. 5.4/5 Wohnungsbaupotentiale Ehlershausen: südlich des Weidendammes, Umnutzung nördlich des Weidendammes

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 erschwelter 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.

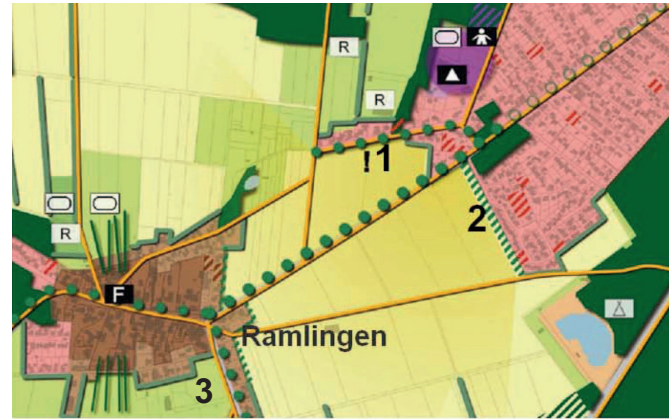


Abb. 5.4/6 Verworfenne Entwicklungsalternativen in Ramlingen und Ehlershausen-Südwest

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

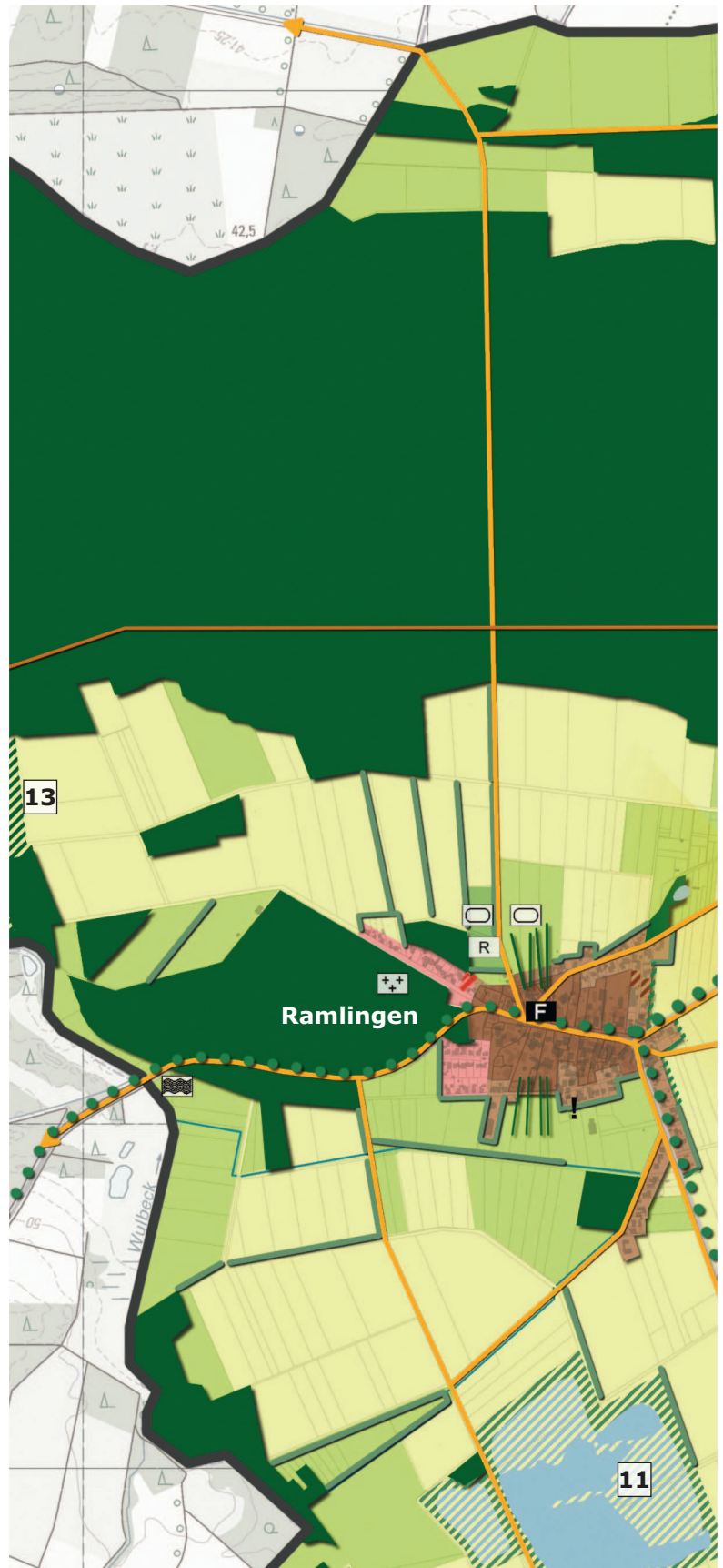
- [1] Südlich des Weidendamms: für Wohnungsbau mittel- bis langfristig entwickeln [weitere Aspekte s. S. 140]
- [2] Nördlich des Kindergartens: mittel- bis langfristiges Potential für die Entwicklung als Waldsiedlung
- [3] Am Nahversorgungszentrum: Potential zur Ergänzung des Nahversorgungsangebotes 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 Abbaugbiet 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, Biotope vernetzen
- [15] Nördlich von Otze: Biotope vernetzen



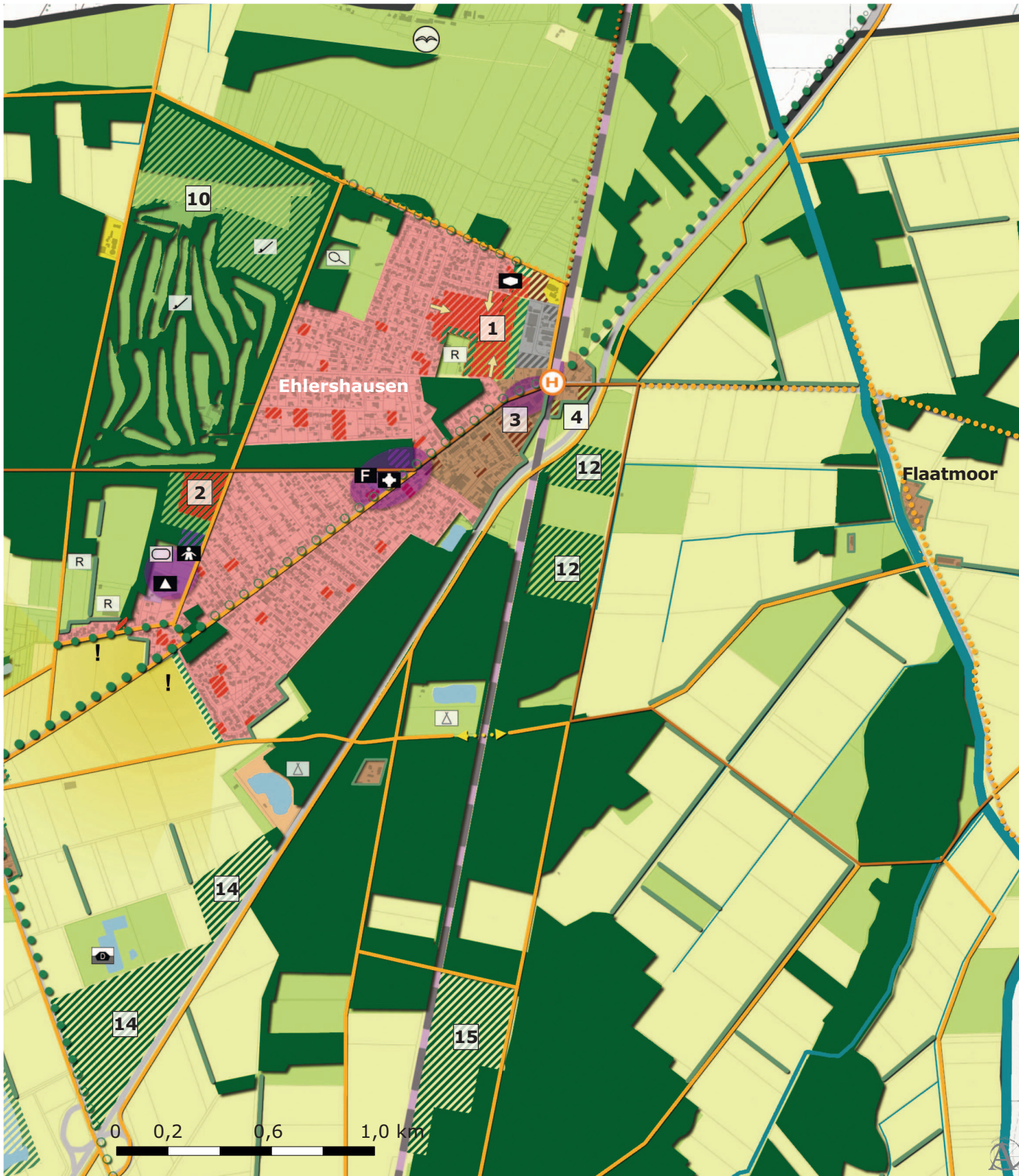


Abb. 5.4/7 Stadtbereichskonzept Burgdorf Nord, Teil 1: Ramlingen-Ehlershausen

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 Abbaubereich renaturieren

Flächen für Waldentwicklung [aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm übernommen]:

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



Abb. 5.4/8 Otze

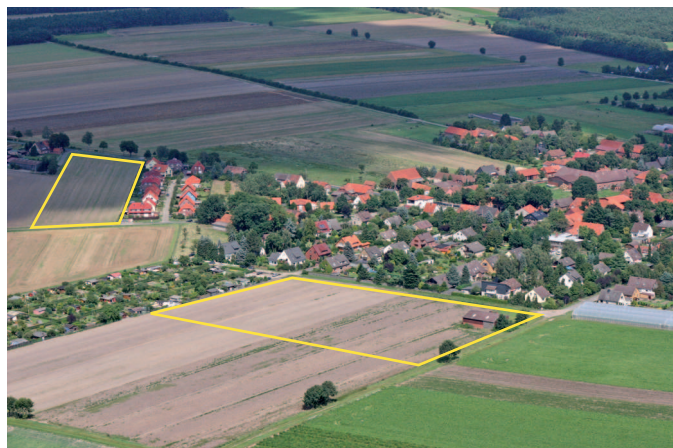


Abb. 5.4/9 Wohnungsbau Potentiale Otze: nördlich Am Friedhof, westlich Barwersweg



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

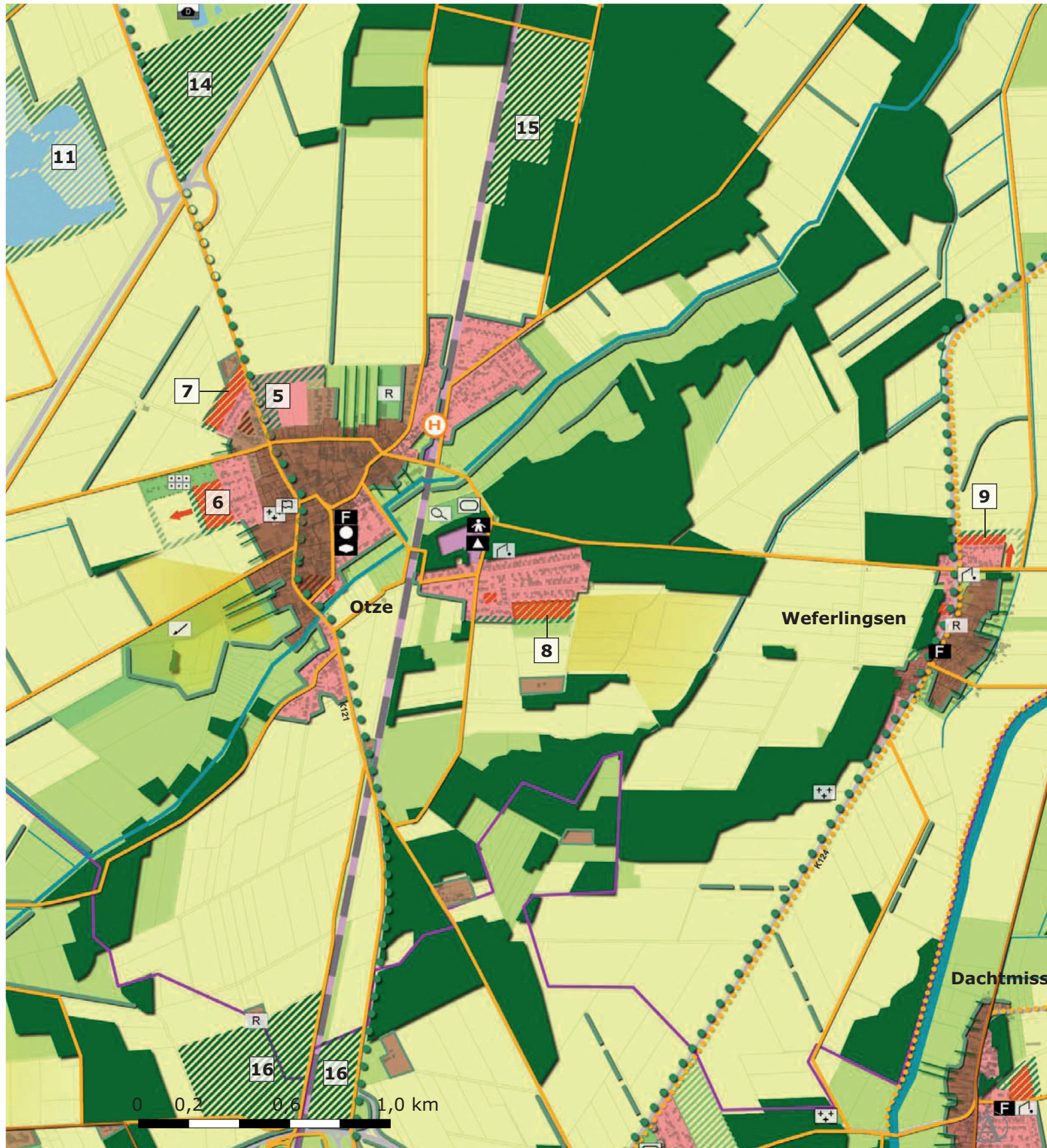


Abb. 5.4/12 Stadtbereichskonzept Burgdorf Nord, Teil 2: Otze, Weferlingsen

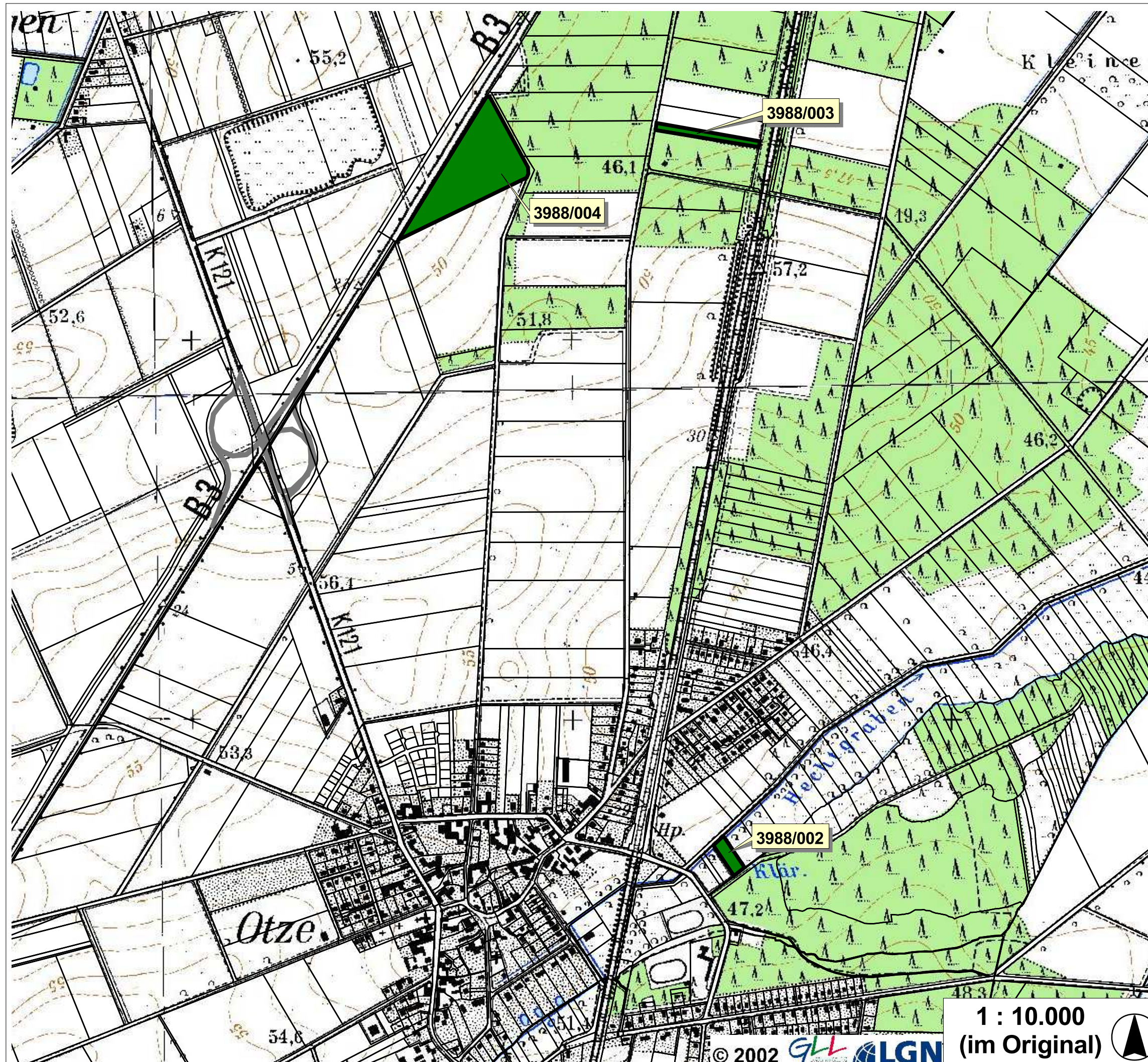
Anlage 2

Naturschutzfachliche rechnerische Bilanzen für die beiden Änderungsbereiche A und B (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 (m²) (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 (m²) (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

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 (m²) (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 (m²) (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)				Flächenwert der Eingriffs- / Ausgleichsfläche (Ist-Zustand)			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 (m²) (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 (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)	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

				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 Biotoptypen (vgl. Spalte 1 der Tab. A + B)	Fläche (m²) (vgl. Spalte 2 der Tab. A + B)	Wert-faktor (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)	Wert-faktor (vgl. Spalte 17 der Tab. B)	Flächenwert der Ausgleichs-fläche (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)				4	
				Summe					



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)



© 2002 GLL ALGN