

# Begründung zur 48. Änderung des Flächennutzungsplans

## Inhaltsverzeichnis

<b>TEIL 1: GRUNDLAGEN, ZIELE UND INHALTE .....</b>	<b>3</b>
<b>1 RECHTSGRUNDLAGEN.....</b>	<b>3</b>
<b>2 VERANLASSUNG, ERFORDERLICHKEIT UND ZIELE.....</b>	<b>3</b>
<b>3 LAGE DES ÄNDERUNGSBEREICHS .....</b>	<b>3</b>
<b>4 BAULEITPLANERISCHE AUSGANGSLAGE.....</b>	<b>3</b>
4.1 ZIELE DER RAUMORDNUNG .....	3
4.2 BISHERIGE DARSTELLUNG IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN .....	3
4.3 ANGRENZENDE DARSTELLUNGEN IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN .....	5
<b>5 BESTEHENDE STÄDTEBAULICHE SITUATION .....</b>	<b>5</b>
<b>6 BEGRÜNDUNG DER NEUEN DARSTELLUNG.....</b>	<b>6</b>
6.1 ERFORDERNIS NEUER BAUFLÄCHEN IN OTZE .....	6
6.2 NEUE DARSTELLUNG UND AUSWIRKUNGEN .....	7
<b>7 FLÄCHENBILANZ / STÄDTEBAULICHE WERTE.....</b>	<b>7</b>
<b>TEIL 2: UMWELTBERICHT .....</b>	<b>8</b>
<b>8 EINLEITUNG .....</b>	<b>8</b>
8.1 ZIELE UND INHALTE DER PLANUNG .....	8
8.2 IN FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN FESTGELEGTE ZIELE DES UMWELTSCHUTZES .....	9
<b>9 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN.....</b>	<b>9</b>
9.1 BESTANDSAUFNAHME UND PROGNOSE DER UMWELTAUSWIRKUNGEN .....	9
9.1.1 Naturhaushalt .....	10
9.1.2 Mensch .....	14
9.1.3 Kultur .....	16
9.1.4 Wechselwirkungen .....	16
9.1.5 Zusammenfassende Bewertung: Bestandserhebung und Prognose.....	17
9.2 UMWELTZUSTAND BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG.....	18
9.3 GEPLANTE MAßNAHMEN ZU VERMEIDUNG, VERMINDERUNG UND AUSGLEICH .....	18
9.4 ERMITTLUNG VON PLANUNGSALTERNATIVEN .....	18
<b>10 ZUSÄTZLICHE ANGABEN.....</b>	<b>19</b>
10.1 DARSTELLUNG DES VERFAHRENS UND DER SCHWIERIGKEITEN BEI DER UMWELTPRÜFUNG ....	19
10.2 MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG .....	19
10.3 ZUSAMMENFASSUNG DES UMWELTBERICHTS.....	19
<b>TEIL 3: ABWÄGUNG DER AUSWIRKUNGEN .....</b>	<b>21</b>

<b>11 ABWÄGUNG DER AUSWIRKUNGEN .....</b>	<b>21</b>
11.1 ÖFFENTLICHE BELANGE.....	21
11.2 PRIVATE BELANGE.....	21
11.3 ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE .....	22
<b>TEIL 4: BETEILIGUNGSVERFAHREN, VERFAHRENSVERMERKE .....</b>	<b>23</b>
<b>12 BETEILIGUNGSVERFAHREN .....</b>	<b>23</b>
12.1 FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 (1) BAUGB).....	23
12.2 FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN (§ 4 (1) BAUGB) .....	23
12.3 ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BAUGB) .....	23
12.4 BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN (§ 4 (2) BAUGB).....	23
<b>13 VERFAHRENSVERMERKE .....</b>	<b>24</b>
<b>QUELLEN .....</b>	<b>25</b>
<b>ANLAGEN.....</b>	<b>26</b>

# Teil 1: Grundlagen, Ziele und Inhalte

## **1 Rechtsgrundlagen**

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

(jeweils in der zurzeit gültigen Fassung)

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

Zur maßvollen Erweiterung der Siedlungsentwicklung im Ortsteil Otze und aufgrund der bestehenden Nachfrage nach Wohnbauland plant die Stadt Burgdorf in Otze die Ausweisung eines neuen Baugebiets.

Zur planungsrechtlichen Realisierung dieses geplanten Wohngebiets ist eine Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Burgdorf erforderlich. Parallel zu dieser 48. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 5-12 „Nördlich Worthstraße“.

## **3 Lage des Änderungsbereichs**

Der Änderungsbereich befindet sich nördlich der bestehenden Bebauung an der Worthstraße, westlich der bestehenden Bebauung am Hessenweg, südlich einer landwirtschaftlich genutzten Fläche (Gemarkung Otze, Flur 9, Flst.-Nr. 117) und östlich der Burgdorfer Straße (K 121). Er umfasst eine Fläche von ca. 4,7 ha.

Die genaue Lage des Änderungsbereichs ist auf der Planzeichnung dargestellt.

## **4 Bauleitplanerische Ausgangslage**

### **4.1 Ziele der Raumordnung**

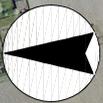
Gemäß den Vorgaben des geltenden Regionalen Raumordnungsprogramms für die Region Hannover 2005 (RROP 2005) ist der Burgdorfer Ortsteil Otze als ländlich strukturierte Siedlung mit der Ergänzungsfunktion Wohnen eingestuft. Ziel der Regionalplanung für in dieser Weise eingestufte Siedlungen ist eine integrierte Siedlungs- und Verkehrsentwicklung. Als an der Bahnlinie gelegener Ortsteil kommt Otze daher eine gegenüber der reinen Eigenentwicklung abgehobene Bedeutung für die regionale Entwicklung zu.

Überdies stellt die zeichnerische Festlegung des Regionalen Raumordnungsprogramms den größten Teil der Flächen des Änderungsbereichs als „vorhandenen und bauleitplanerisch gesicherten Siedlungsbereich“ dar.

Die 48. Änderung des Flächennutzungsplans entspricht somit den Zielen der Raumordnung.

### **4.2 Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den Änderungsbereich als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar.



M. 1:5.000

Luftbild

### 4.3 Angrenzende Darstellungen im Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan sind für die an den Änderungsbereich angrenzenden Bereiche dargestellt:

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

## 5 Bestehende städtebauliche Situation



Blick von Osten entlang der nördlichen Plangebietsgrenze; im Hintergrund ist das Baugebiet Lehmkuhlenweg zu sehen.



Der Übergang in die Landschaft ist in einigen Bereichen im Bestand unbefriedigend.



Blick von Nordwesten auf das Plangebiet: Links im Bild die Hofstelle Hessenweg 10, rechts die Hofstelle Worthstraße 2.



Blick von Nordwesten entlang der K 121; rechts das Baugebiet Lehmkuhlenweg.

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand von Otze und grenzt unmittelbar an die gewachsene dörfliche Struktur an. Diese wird auch heute noch durch landwirtschaftliche Betriebe im Haupterwerb wesentlich geprägt. Otze verfügt über einen kompakten Siedlungskern, in dem auch Einrichtungen für die Grundversorgung angesiedelt sind (Hofladen, Gastronomie). Weiterhin verfügt Otze über eine öffentliche Verkehrsanbindung, die gemessen an der verhältnismäßig geringen Einwohnerzahl von überdurchschnittlicher Qualität ist (halbstündliche Anbindung an Celle und Hannover, auch am Sonntag, Fahrzeit nach Hannover 25 bzw. 35 Minuten). Folgerichtig ordnet das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) Otze die Ergänzungsfunktion Wohnen zu (s.o.).

Entsprechend der Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan stellt sich die städtebauliche / landschaftliche Situation im Plangebiet wie folgt dar:

- Nördlich grenzt die freie Landschaft an.
- Südlich und in Verlängerung hierzu auch östlich grenzt die bebaute Ortslage an. Geprägt wird dieses Gebiet neben Wohnbebauung auch durch landwirtschaftliche Hofstellen, die mit ihren rückwärtigen großvolumigen Scheunengebäuden auch die Fernansicht des Plangebiets prägen.
- Westlich grenzt jenseits der K 121 ebenfalls bebautes Gebiet (u.a. Wohngebiet Lehmkuhlenweg) an.

Das Plangebiet ist somit von drei Seiten von bebauten Bereichen umgeben. Dementsprechend vermittelt sich bei dem Gebiet der Eindruck einer Arrondierungsfläche. Dieser Eindruck entsteht auch deswegen, weil die bestehende Bebauung am Hessenweg (östlich des Plangebiets) und an der Worthstraße (südlich) mit ihren rückwärtigen Bereichen an das Plangebiet grenzt und insbesondere im südlichen Plangebietsteil gestalterisch nur unzureichend zwischen Ortslage und angrenzender Landschaft vermittelt.

Der größte Teil der Flächen in Plangebiet wurde bis vor kurzem landwirtschaftlich intensiv genutzt und ist mittlerweile aus der Nutzung gefallen. Lediglich der westliche Bereich, eine rudimentär erhaltene Obstwiese, wird derzeit noch als Auslaufläche für die Geflügelhaltung und zur Pferdehaltung genutzt.

Die Topografie im Plangebiet steigt flach von Süden nach Norden bis zu einer Kuppe 200m nördlich des Plangebiets an. Von Norden kommend öffnet sich dadurch dem Betrachter der Blick auf Otze und das Plangebiet erst relativ spät, wodurch sich ein eindrucksvoller Übergang von der Landschaft in die Siedlung ergibt. Diesen Übergang gilt es auch in Zukunft zu erhalten bzw. zu verbessern, indem im nachgeordneten Bebauungsverfahren die Höhenentwicklung einer Neubebauung an die Erfordernisse der Topografie und der Ortsrandgestaltung angepasst wird.

## **6 Begründung der neuen Darstellung**

### **6.1 Erfordernis neuer Bauflächen in Otze**

In Otze besteht seit längerer Zeit die Notwendigkeit, aufgrund des wachsenden Siedlungsdrucks neue Wohnbauflächen auszuweisen. Im Vorfeld konkreter Planungen wurde daher ausführlich die grundsätzliche Ausrichtung der künftigen Ortsentwicklung diskutiert. Neben der Entwicklung neuer Flächen im Außenbereich wurde dabei auch eine mögliche Nachverdichtung im Innenbereich Otzes untersucht.

Im Rahmen dieser Überprüfung hat sich herausgestellt, dass eine Konzentration der künftigen Siedlungsentwicklung allein auf den Innenbereich planerisch nicht sinnvoll ist, da

- die Flächenverfügbarkeit eingeschränkt ist und
- den Zielsetzungen der Landschaftsplanung widersprechen würde, da erhaltenswerte dörfliche Freiflächenstrukturen überplant werden würden.

In der Folge wurden 21 Flächen im Außenbereich untersucht (siehe Anlage 1) und hinsichtlich ihrer Eignung als Wohnbaufläche bewertet. Dabei hat sich ergeben, dass sich grundsätzlich fünf Flächen für die weitere Siedlungsentwicklung in Otze eignen. Die anderen Bereiche sind

- aufgrund angrenzender landwirtschaftlicher Betriebe aus Gründen des Immissions-schutzes (Lärm-, Staub- und Geruchsmissionen),
- aufgrund der Nähe zur Eisenbahn (beidseitig der Bahn werden ohne Lärmschutzmaßnahmen auf einer Tiefe von etwa 250 Metern nicht nur die Orientierungswerte gemäß DIN 18005, sondern auch die Sanierungswerte für Wohngebiete überschritten) oder
- aus naturschutzfachlicher oder –rechtlicher Sicht (Lage innerhalb eines Landschafts-schutzgebietes bzw. in der Aueniederung)

als Wohnbauland nicht oder nur eingeschränkt geeignet.

Von den verbleibenden fünf Flächen ist die Fläche des Änderungsbereichs (= Fläche 10, siehe Anlage 1) für eine künftige Wohnbaulandentwicklung am ehesten geeignet, da sie

- sich in fußläufiger Entfernung zum Bahnhof befindet,
- an gewachsene Ortsstrukturen angrenzt und
- die Erschließung am einfachsten herstellbar ist.

## **6.2 Neue Darstellung und Auswirkungen**

In der Folge ist das Planungsziel der Stadt Burgdorf für den Bereich „Nördlich Worthstraße“ die Entwicklung von Wohnbauflächen. Dementsprechend erfolgt eine Änderung der bestehenden Darstellung „Flächen für die Landwirtschaft“ in „Wohnbaufläche“.

Im östlichen Änderungsbereich erfolgt in Entsprechung zur südlich angrenzenden Nutzung die Darstellung „gemischte Bauflächen“. Zur Einbindung der neuen Siedlungsflächen in die Landschaft bzw. zur Sicherstellung eines ausreichenden Abstandes zur K 121 erfolgt im westlichen und nördlichen Plangebietsbereich die Darstellung „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Kompensationsfläche“.

Die mit dieser 48. Änderung des Flächennutzungsplans verbundenen Auswirkungen auf unterschiedliche Belange und ihre Abwägung sind in Teil 2 (Umweltbericht) und Teil 3 (Abwägung der Auswirkungen) dieser Begründung ausführlich dargelegt. Kurz zusammengefasst sind die wesentlichen abwägungsrelevanten Auswirkungen und Belange folgende:

- Das Planungsziel der Stadt Burgdorf (Entwicklung von Otze) steht teilweise im Widerspruch zu Zielen der Nachhaltigkeit (kompakte und verdichtete Kernstadt). Hier trifft die Stadt auch aufgrund der guten öffentlichen Verkehrsanbindung des Plangebiets eine Abwägung zugunsten der Verwirklichung des Planungsziels, wodurch insbesondere auch die Belange der heimischen Dorfbevölkerung beachtet werden. Überdies ist die Entwicklung ländlich strukturierter Siedlungen mit der Ergänzungsfunktion Wohnen über das Maß der Eigenentwicklung hinaus auch als Ziel im Regionalen Raumordnungsprogramm verankert.
- Durch die Darstellung von Wohnbauflächen werden Eingriffe in Boden und Naturhaushalt vorbereitet. Diese können voraussichtlich größtenteils innerhalb des Plangebiets kompensiert werden. Vorgesehen ist die Anlage einer Kompensationsfläche im westlichen und nördlichen Planbereich.
- Es ergeben sich aber auch positive Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes, da einige Aspekte gestärkt werden (Umsetzung Planungsaussagen Landschaftsplan).
- Die Einwirkungen von Verkehrslärm durch die westlich angrenzende K 121 können im Rahmen der nachgeordneten verbindlichen Bauleitplanung durch das Einhalten eines noch zu ermittelnden Abstandes zwischen K 121 und Wohnbaufläche sowie entsprechende Festsetzungen in der verbindlichen Bauleitplanung minimiert werden. Die Einwirkungen aufgrund von Geruchsemissionen (Landwirtschaft) sind laut entsprechendem Fachgutachten nicht relevant (Unterschreitung der Zielwerte, siehe Anlage 2).

## **7 Flächenbilanz / Städtebauliche Werte**

Größe des Plangebiets:	4,70 ha
Wohnbaufläche:	2,63 ha
Gemischte Baufläche:	0,25 ha
Grünfläche:	1,82 ha

## Teil 2: Umweltbericht

### **8 Einleitung**

Gemäß § 2 (4) BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine **Umweltprüfung** durchzuführen. Die Umweltprüfung dient der Feststellung der umweltbezogenen abwägungsrelevanten Belange nach allgemeinem Kenntnisstand.

Die Umweltprüfung umfasst die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB sowie § 1a BauGB; Umfang und Detaillierungsgrad der Prüfung wird für jeden Plan von der planenden Kommune festgelegt.

Für die Prüfung selbst ergeben sich in Bezug auf die Form der Ermittlung und Darstellung keine festgelegten Anforderungen, da sinnvoller Aufwand (z.B. Fachgutachten) und Ausführlichkeit bei jedem Planvorhaben anders sein können.

Formalisiert ist dagegen die Art der Darstellung der Ergebnisse dieser Umweltprüfung. Diese werden gemäß § 2a BauGB in einem **Umweltbericht** dargelegt, und zwar dann, wenn Umweltbelange erheblich betroffen sind.

Der Bericht braucht sich also nicht mit den nicht-erheblichen Umweltauswirkungen zu befassen. Gleichwohl kann es sich anbieten, quasi als Beleg für die Prüfung des Umweltbelangs und zu Dokumentationszwecken auch die nicht-erheblichen Umweltauswirkungen im Umweltbericht darzustellen und so die Nicht-Erheblichkeit zu begründen.

Dies sorgt allerdings für äußerst umfangreiche, schwer lesbare Umweltberichte. Für das vorliegende Planverfahren werden im Umweltbericht daher nur die erheblichen Umweltauswirkungen dargestellt. **Die vollständige Dokumentation der Umweltprüfung befindet sich in der Verfahrensakte und kann bei Bedarf eingesehen werden.**

In der Regel wird der Umweltbericht nach Abschluss des sogenannten „Scopings“ nach § 4 (1) BauGB erstellt (EAG Bau - Mustererlass). Ziel der Stadt Burgdorf ist es aber, den Verfahrensbeteiligten durch einen in Grundzügen verfassten Umweltbericht möglichst frühzeitig einen Überblick über den aktuellen Kenntnisstand der Stadt Burgdorf zu Umweltbelangen sowie den als sinnvoll erachteten Untersuchungsaufwand für die Umweltprüfung zu verschaffen.

#### **8.1 Ziele und Inhalte der Planung**

Wie zuvor in Teil 1 dieser Begründung dargestellt, ist das Ziel der vorliegenden 48. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Burgdorf die Darstellung zusätzlicher Wohnbaufläche zur Sicherstellung einer maßvollen Erweiterung der Siedlungsentwicklung aufgrund der bestehenden Nachfrage nach Wohnbauland im Ortsteil Otze. Durch eine Entwicklung dieser Fläche soll die Arrondierung des nördlichen Ortsrandes ermöglicht werden.

Mit Darstellung dieser sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebenden Art der Bodennutzung im Flächennutzungsplan wird die Aufstellung eines Bebauungsplans vorbereitet; Baurechte für einzelne Vorhaben werden hierdurch nicht begründet. Aufgabe der Flächennutzungsplanung ist es, insbesondere die Lage der Bauflächen und Freiflächen zueinander in ihren Grundzügen zu ordnen. Die Darstellung der Art der Bodennutzung im Flächennutzungsplan setzt dabei voraus, dass zu erwartende Nutzungskonflikte durch geeignete Festsetzungen in der verbindlichen Bebauungsplanung bewältigt werden können.

Der nachgeordnete Bebauungsplan Nr. 5-12 „Nördlich Worthstraße“ wird im Parallelverfahren aufgestellt.

## **8.2 In Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes**

Da die 48. Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren zur Aufstellung des entsprechenden Bebauungsplans Nr. 5-12 „Nördlich Worthstraße“ erfolgt, soll die Umweltprüfung beider Bauleitpläne vorrangig die dem jeweiligen Planungsmaßstab entsprechenden Umweltaspekte behandeln. Entsprechend der Planungsebene des Flächennutzungsplans befasst sich der vorliegende Umweltbericht also vorwiegend mit der Fragestellung, ob und inwieweit durch die beabsichtigte Flächenausweisung in Lage, Größe und beabsichtigter Nutzung die einzelnen Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter) erheblich beeinträchtigt werden.

Für den Änderungsbereich des Flächennutzungsplans bzw. für die beabsichtigte Planung sind insbesondere folgende übergeordnete Ziele des Umweltschutzes maßgeblich:

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

Für das konkrete Planvorhaben gelten folgende Ziele des Umweltschutzes:

- Landschaftsrahmenplan der Region Hannover: Erhalt des großräumigen Landschaftscharakters, Verbindung unterschiedlicher Freiräume; sorgsamer Umgang mit Boden und
- Landschaftsplan der Stadt Burgdorf: Freihalten eines großen Teils des innerörtlichen dorftypischen Freiraums von Bebauung (keine Innenentwicklung), Vorschlag eines Baugebiets nördlich der Worthstraße und westlich des Hessenwegs (= Plangebiet der vorliegenden 48. Änderung des Flächennutzungsplans), Erhalt der bestehenden Fußwegeverbindung nördlich des Plangebiets, Wiederherstellung und Pflege der nur noch rudimentär erhaltenen Obstwiese im Plangebiet entlang der Burgdorfer Straße, Ergänzung der bestehenden Baumpflanzungen an der Burgdorfer Straße.

## **9 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **9.1 Bestandsaufnahme und Prognose der Umweltauswirkungen**

Gegenstand der Ermittlung im Rahmen der Umweltprüfung sind die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nr.7 und § 1a BauGB. Zur Klärung der Frage, ob und inwieweit Umweltbelange durch die beabsichtigte 48. Änderung des Flächennutzungsplans erheblich betroffen sind, wurde im Rahmen einer Bestandsaufnahme bezogen auf die jeweiligen einzelnen Belange der Status Quo der Umweltbedingungen ermittelt, der vor Inkrafttreten der Planänderung gegeben ist.

Die Bestandsaufnahme ordnet die in § 1 (6) Nr.7 BauGB genannten Belange den folgenden vier Kategorien zu:

- Naturhaushalt (Kapitel 9.1.1)
- Mensch (Kapitel 9.1.2)
- Kultur (Kapitel 9.1.3)
- Wechselwirkungen (Kapitel 9.1.4)

Innerhalb dieser Kapitel werden sämtliche Umweltbelange aufgeführt, auch diejenigen, für die sich keine (erheblichen) Auswirkungen durch die Planung ergeben. Die Beschrei-

bung letzterer wird allerdings nur knapp gehalten, um den Rahmen dieses Umweltberichts nicht zu sprengen.

Kapitel 9.1.5 schließt die Bestandsaufnahme und Prognose ab, indem die wesentlichen Auswirkungen zusammengefasst werden. Die Betrachtung des Planungs-Null-Falls erfolgt in einem gesonderten Kapitel 9.2.

### **9.1.1 Naturhaushalt**

*9.1.1.1 Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Wirkungsgefüge, biologische Vielfalt; § 1 (6) Nr. 7 a) i.V.m. § 1a (2) und (3) BauGB*

#### Bodenschutz

Die Prüfung der Aspekte Geologie, Bodentyp, Bodenart, Bodenwertigkeit, Altlasten, Versiegelung, Bodenschutz- und Umwidmungssperrklausel hat ergeben, dass keine erheblichen Auswirkungen aufgrund der Planung zu erwarten sind bzw. eine abschließende Aussage erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung getroffen werden kann.

Für die Ebene der Flächennutzungsplanung bleibt festzuhalten, dass aufgrund der geringen Flächengröße keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten sind.

Im Rahmen des nachgeordneten Bebauungsplanverfahrens ist eine erneute Prüfung des Schutzgutes Boden erforderlich: Erst auf dieser Planungsebene werden Aussagen über Versiegelungsgrad, die Versickerung von Niederschlagswasser etc. getroffen, wodurch die Erheblichkeit von Auswirkungen auf das Schutzgut maßgeblich bestimmt wird.

#### Wasser

Die Prüfung der Aspekte Oberflächengewässer, Wasserschutzgebiete, Grundwasser und Versickerung hat ergeben, dass keine erheblichen Auswirkungen aufgrund der Planung zu erwarten sind bzw. eine abschließende Aussage erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung getroffen werden kann.

Für die Ebene der Flächennutzungsplanung bleibt festzuhalten, dass aufgrund der geringen Flächengröße keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten sind.

Im Rahmen des nachgeordneten Bebauungsplanverfahrens ist eine erneute Prüfung des Schutzgutes Boden erforderlich: Erst auf dieser Planungsebene werden Aussagen über Versiegelungsgrad und die Versickerung von Niederschlagswasser etc. getroffen.

#### Luft und Klima

Die Auswirkungen eines Bauleitplans können sich auf die Luftqualität und das Kleinklima beziehen. Soweit diese primär das Schutzgut Mensch betreffen, sind die Auswirkungen in Kapitel 9.1.2 aufgeführt.

Durch die Planung ergeben sich geringfügige Auswirkungen auf das Lokalklima (Frischluftentstehungsgebiet), die aber aufgrund der Flächengröße des Änderungsbereichs als nicht erheblich einzustufen sind.

#### Tiere / Pflanzen

Das Plangebiet umfasst im Wesentlichen Ackerflächen bzw. im Westen des Gebiets eine nur noch rudimentär erhaltene Streuobstwiese, die als Auslauffläche für die Geflügelhaltung dient. Hierbei handelt es sich um naturferne Biotope, die im Hinblick auf ihre Funktion als Lebensraum für Pflanzen und Tiere nur eine sehr geringe Bedeutung haben.

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

Gleichwohl werden mit der 48. Änderung des Flächennutzungsplans Eingriffe in den Naturhaushalt vorbereitet, die kompensiert werden müssen (siehe unten). Eine konkrete Bewertung des Eingriffs kann aber erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erfolgen, da wesentliche Kriterien für die Bewertung des Eingriffs, aber auch der Kompensation erst mit den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen benannt werden können.

#### Wirkungsgefüge zwischen den zuvor genannten Belangen

Das Wirkungsgefüge zwischen Tier- und Pflanzenwelt, Boden, Wasser, Luft und Klima ist als medienübergreifender integrativer Belang zu berücksichtigen, da zwischen diesen Belangen Abhängigkeiten bestehen. Da einige dieser Belange erst auf Bebauungsplan-Ebene geprüft werden können, ist eine abschließende Bewertung auf Flächennutzungsplan-Ebene nicht möglich. Es bleibt aber festzuhalten, dass nach derzeitigem Kenntnisstand der Stadt Burgdorf durch die Planung keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten sind.

#### Landschaftsbild

Die vorhandene Eingrünung der an das Plangebiet angrenzenden bestehenden Bebauung zum Landschaftsraum hin ist im Bestand von eher geringer Qualität. Diese Einschätzung ergibt sich in erster Linie aufgrund der Verwendung von landschaftsuntypischen Konifern zur Einfriedung der rückwärtigen Grundstücksbereiche. Insofern ist der bestehende Übergang von der Siedlung in die Landschaft derzeit noch verbesserungswürdig.

Positiv dagegen ist zu bewerten, dass sich die derzeitige Siedlungsstruktur in angemessener Weise an die Topografie anpasst. Das Geländeprofil im Plangebiet steigt flach von Süden nach Norden bis zu einer Kuppe 200m nördlich des Plangebiets an. Von Norden kommend öffnet sich dadurch dem Betrachter der Blick auf Otze und das Plangebiet erst relativ spät, wodurch sich ein eindrucksvoller Übergang von der Landschaft in die Siedlung ergibt. Diesen gilt es zu erhalten.

Allerdings können entsprechende Festsetzungen erst auf der Ebene der nachgeordneten verbindlichen Bauleitplanung getroffen werden. In der Folge kann erst auf dieser Planungsebene auch beurteilt werden, inwieweit sich erhebliche Auswirkungen auf dieses Schutzgut ergeben.

#### Biologische Vielfalt

Biologische Vielfalt bezeichnet die „Variabilität unter lebenden Organismen jeglicher Herkunft und die zugehörigen ökologischen Komplexe.“ Nach derzeitigem Kenntnisstand der Stadt Burgdorf sind keine Populationen seltener Arten von der Planung betroffen und daher keine erheblichen Auswirkungen auf die biologische Vielfalt zu erwarten.

#### Eingriffsregelung gemäß § 1a (3) BauGB:

Die Eingriffsregelung schreibt vor, dass Eingriffe in den Naturhaushalt aufgrund von Planvorhaben zu vermeiden bzw. auszugleichen sind.

Mit der 48. Änderung des Flächennutzungsplans werden Eingriffe in den Naturhaushalt vorbereitet, die kompensiert werden müssen. Eine konkrete Bewertung des Eingriffs kann aber erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erfolgen, da wesentliche Kriterien für die Bewertung des Eingriffs, aber auch der Kompensation erst mit den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen benannt werden können. Eine erste überschlägige Ermittlung des Ausgleichsbedarfs hat jedoch ergeben, dass aufgrund der geringen Wertigkeit der Eingriffsflächen der notwendige Kompensationsaufwand gering sein wird und eine Kompensation innerhalb des Plangebiets erfolgen kann.

In der Folge soll eine detaillierte Eingriffs-Ausgleichs-Betrachtung erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erfolgen.

### **Ergebnis:**

Auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung sind keine erheblichen Auswirkungen auf die in § 1(6) Nr. 7 a) genannten Belange zu erwarten. Die Ausführungen zu den einzelnen Themen haben allerdings ergeben, dass eine abschließende Bewertung der Auswirkungen erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sinnvoll bzw. überhaupt möglich ist. Dies betrifft insbesondere folgende Aspekte:

- Bodenschutz
- Wasserhaushalt
- Tiere / Pflanzen / Wirkungsgefüge
- Landschaftsbild.

#### *9.1.1.2 Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete; § 1 (6) Nr. 7 b) i.V.m. § 1a (4) BauGB*

Aufgrund der großen Entfernungen der Vogelschutz- und FFH-Gebiete zum Plangebiet sind keine Beeinträchtigungen oder nachteiligen Auswirkungen durch die vorliegende Bauleitplanung zu erwarten. Infolgedessen sind auch die Bestimmungen von § 1a (4) BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben u.a. in Europäischen Vogelschutzgebieten) bei dem vorliegenden Planvorhaben gegenstandslos.

### **Ergebnis:**

Die Bewertung des Belangs soll auf der Ebene der Flächennutzungsplanänderung abschließend erfolgen, d.h. im Rahmen der Umweltprüfung des nachgeordneten Bebauungsplans Nr. 5-12 „Nördlich Worthstraße“ soll keine erneute Prüfung erfolgen, sondern stattdessen auf den vorliegenden Umweltbericht dieser Flächennutzungsplanänderung verwiesen werden.

#### *9.1.1.3 Nutzung von erneuerbaren Energien sowie des sparsamen und effizienten Umgangs mit Energie; § 1 (6) Nr. 7 f) BauGB*

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.

### **Ergebnis:**

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

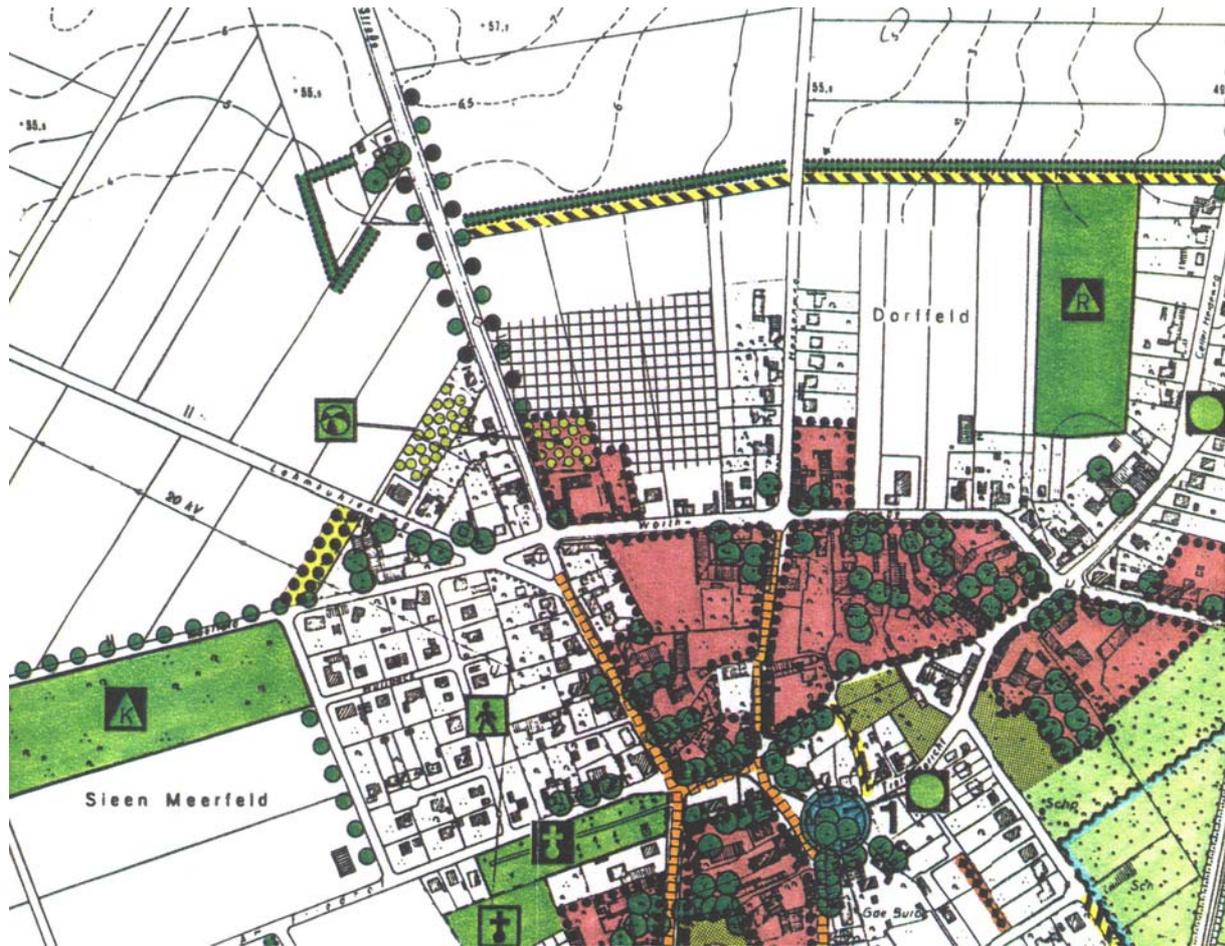
#### *9.1.1.4 Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen umweltbezogenen Plänen; § 1 (6) Nr. 7 g) BauGB*

##### Naturschutz-/ Landschaftsschutzgebiete:

Die Umweltprüfung hat ergeben, dass aufgrund der Entfernungen zum Plangebiet keine nachteiligen Auswirkungen durch die vorliegende Bauleitplanung für die Schutzgebiete zu erwarten sind.

##### Landschaftsrahmenplan:

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 Kreisgebiets. Für Otze werden folgende Aussagen getroffen:



BLÄTTER 33.1 - 33.9

**MASSNAHMENPLAN ZUR ORTSSTRUKTURIERUNG**

**Maßnahmen zum Erhalt der ortsbildprägenden Strukturen**

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

**Sicherung der schützenswerten Flächen und Strukturen (nach NNatG)**

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

**Erhalt und Entwickeln von öffentlichen Grünflächen**

- |  |                     |
|--|---------------------|
| Bestand/ Empfehlung                            | Bestand/ Empfehlung |
| Allgemeine Grünfläche                          | Sportplatz          |
| Festplatz                                      | Spielwiese          |
| Friedhof                                       | Golfplatz           |
| Grillplatz                                     | Tenniplatz          |
| Kleingartenanlage                              | Zeitplatz           |
| Schließstand                                   | Minigolf            |
| Spielplatz                                     | Reizplatz           |
| Öffentliche Zugänglichkeit der Freiflächen an: |                     |
| Kindergarten                                   | Schule              |

**Maßnahmen zur Entwicklung und Wiederherstellung ortsbildprägender Strukturen**

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

**Sonstige Informationen**

- Anschluß Ortsumgehungsstraße
- Baufläche (LANDKREIS HANNOVER, 1991)

QUELLE: eigene Erhebung, Feb. 1993

- Der Bereich des Hechtgrabens ist als „für den Naturschutz wichtiger Bereich“ Nr. 9 als Lebensraum für schutzbedürftige Arten und Lebensgemeinschaften (Amphibien, Insekten) dargestellt (s.a. oben „Landschaftsschutzgebiete“).
- In der Ortsmitte von Otze ist der Kapellenweg als „Historische Parkanlage, Garten, Friedhof“ Nr. 9 dargestellt.
- Für die landwirtschaftlichen Flächen nördlich des Plangebiets werden Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen für erforderlich gehalten.
- Ein Teilbereich des Hechtgrabens westlich des Hechtgrabens ist als Biotop nach § 28a NNatG eingestuft.

Die gemäß dieser Planaussagen zu schützenden Bereiche werden durch die vorgesehene Plandarstellung der Flächennutzungsplanänderung nicht berührt.

#### Landschaftsplan:

Der Landschaftsplan der Stadt Burgdorf von 1994 trifft für die landschaftsplanerische Entwicklung Otzes und die nähere Umgebung im entsprechenden Maßnahmenplan u.a. folgende Aussagen:

- Erhalt, Entwicklung und Pflege der Bausubstanz und der Freiraumstruktur
- Freihalten eines Teils des innerörtlichen dorftypischen Freiraums von Bebauung
- stattdessen Vorschlag eines Baugebiets nördlich der Worthstraße und westlich des Hessenwegs (= Plangebiet der vorliegenden 48. Änderung des Flächennutzungsplans)
- Eingrünung dieses Gebiets zur Landschaft hin
- Erhalt der bestehenden Fußwegeverbindung nördlich des Plangebiets
- Ergänzung der bestehenden Baumpflanzungen an der Burgdorfer Straße
- Wiederherstellung und Pflege der nur noch rudimentär erhaltenen Obstwiese im Plangebiet entlang der Burgdorfer Straße.

#### **Ergebnis:**

Die beabsichtigte Nutzung als Wohnbauland ist aus den Darstellungen der landschaftsplanerischen Fachpläne abgeleitet. Insofern sind keine Beeinträchtigungen oder nachteiligen Auswirkungen durch die vorliegende Bauleitplanung zu erwarten.

Die Bewertung des Belangs soll auf der Ebene dieser Flächennutzungsplanänderung abschließend erfolgen, d.h. im Rahmen der Umweltprüfung des nachgeordneten Bebauungsplans Nr. 5-12 „Nördlich Worthstraße“ soll keine erneute Prüfung erfolgen, sondern stattdessen auf den vorliegenden Umweltbericht dieser Flächennutzungsplanänderung verwiesen werden. Die im Landschaftsrahmenplan des ehemaligen Landkreises Hannover angeregten Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen bezüglich der nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung im Rahmen der Eingriffs- / Ausgleichskonzeption geprüft.

### **9.1.2 Mensch**

#### *9.1.2.1 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt; § 1 (6) Nr. 7 c) BauGB*

Auswirkungen auf den Menschen ergeben sich im Plangebiet in erster Linie aufgrund der Lärmemissionen der westlich angrenzenden K 121 sowie aufgrund von Geruchsemissionen angrenzender landwirtschaftlicher Betriebe.

Ein von der Stadt Burgdorf in Auftrag gegebenes Geruchsgutachten weist nach, dass auch bei angemessener Erweiterung der landwirtschaftlichen Betriebe die Orientierungswerte der Geruchsmissionsrichtlinie GIRL im Plangebiet eingehalten werden (Anlage 2).

Die Darstellungen des Schallimmissionsplans der Stadt Burgdorf legen die Vermutung nahe, dass in den westlichen 45m bis 60m des Plangebiets mit einer Überschreitung der

Orientierungswerte der DIN 18005 möglicherweise gerechnet werden muss. Allerdings wurden die Darstellungen des Schallimmissionsplans für eine andere Maßstabsebene getroffen und sind daher entsprechend ungenau. Derzeit wird eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet, die die Auswirkungen von Lärmemissionen (Verkehr, Landwirtschaft) auf das Plangebiet untersucht. Den ersten Ergebnissen zu Folge können die Orientierungswerte nach DIN 18005 eingehalten werden, sofern die neue Bebauung einen ausreichenden Abstand zur K 121 einhält.

Weitere umweltbezogene Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut „Mensch“ sind nicht zu erwarten. Insbesondere die in Kapitel 9.1.1.1 aufgeführten möglichen Änderungen des Lokalklimas (Verlust der Frischluftentstehungsfunktion der Fläche) führen aufgrund der geringen Flächengröße zu keiner Beeinträchtigung des Schutzguts „Mensch“.

#### **Ergebnis:**

Zwar ergeben sich aufgrund von Lärmemissionen durch die K 121 voraussichtlich erhebliche Auswirkungen auf den Menschen, gleichzeitig sind diese Auswirkungen erst im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sinnvoll zu begrenzen (Festsetzungen). Da die Prüfung ergeben hat, dass die Lärmemissionen der K 121 die Wohngebietsnutzung nicht grundsätzlich ausschließen werden, soll dieser Umweltbelang erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung näher untersucht werden.

#### *9.1.2.2 Vermeidung von Emissionen und des sachgerechten Umgangs mit Abfällen und Abwässern; § 1 (6) Nr. 7 e) BauGB*

Im Rahmen der Umweltprüfung wurde ermittelt, inwieweit durch das Planvorhaben schädliche Umwelteinwirkungen / Belästigungen durch Gerüche, Erschütterungen, Lärm oder Schadstoffe verursacht werden und inwiefern ein sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern möglich ist.

#### **Ergebnis:**

Im Ergebnis sind keine erheblichen Beeinträchtigungen oder nachteiligen Auswirkungen durch die vorliegende Bauleitplanung zu erwarten.

Die Umweltprüfung hat allerdings ergeben, dass eine abschließende Bewertung der Auswirkungen erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung möglich ist.

#### *9.1.2.3 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegte Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden; § 1 (6) Nr. 7 h) BauGB*

Mit der 22. und der 33. BImSchV sind die bindenden Beschlüsse der EU über Grenzwerte für Schwefeldioxid, Feinstaub, Stickoxide, Blei, Ozon etc. in deutsches Recht umgesetzt worden. Erhebliche Beeinträchtigungen durch die 48. Änderung des Flächennutzungsplans in Bezug auf dieses Ziel würden sich nur dann ergeben, wenn durch die Planänderung Vorhaben ermöglicht (oder vorbereitet) würden, die erhebliche Beeinträchtigungen der Luftqualität und ein Überschreiten der Grenzwerte verursachen.

#### **Ergebnis:**

Dies ist aufgrund der Geringfügigkeit der Fläche und der geplanten Nutzung nicht der Fall. Infolgedessen sind auch keine Beeinträchtigungen oder nachteiligen Auswirkungen durch die vorliegende Bauleitplanung zu erwarten.

Die Bewertung des Belangs soll auf der Ebene dieser Flächennutzungsplanänderung abschließend erfolgen, d.h. im Rahmen der Umweltprüfung des nachgeordneten Bebauungsplans Nr. 5-12 „Nördlich Worthstraße“ soll keine erneute Prüfung erfolgen, sondern stattdessen auf den vorliegenden Umweltbericht dieser Flächennutzungsplan-Änderung verwiesen werden.

### 9.1.3 Kultur

#### 9.1.3.1 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter; § 1 (6) Nr. 7 d) BauGB

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen. Der Umfang der zu betrachtenden Schutzgüter umfasst neben Bau- und Boddendenkmälern aber auch historische Kulturlandschaften oder historische Wegeverbindungen. Weiter sind auch Auswirkungen auf alle sonstigen Sachgüter zu prüfen. Dieser Auffangtatbestand der sonstigen Sachgüter umfasst natürliche oder vom Menschen geschaffene Güter, die für den Einzelnen, die Gesellschaft insgesamt oder Teile davon von materieller Bedeutung sind.

Von besonderer Bedeutung sind in Otze:

- die dörfliche Bebauungsstruktur mit historischen Ensembles (Bereich der Kapelle)
- die dörfliche Freiraum- und Agrarstruktur
- insbesondere der nördliche Ortseingang, der in äußerst gelungener Weise den Übergang zwischen Dorf und Landschaft darstellt.

#### **Ergebnis:**

Es sind keine Beeinträchtigungen oder nachteiligen Auswirkungen durch die vorliegende Bauleitplanung zu erwarten.

Dieser Umweltbelang kann allerdings erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung abschließend untersucht werden.

### 9.1.4 Wechselwirkungen

Wechselwirkungen zwischen den genannten Belangen könnten in Bezug auf folgende Schutzgüter bestehen:

- Landschaftsbild – Mensch: Erholung
- Mensch-Kultur: Gestaltung der Lärmabstandsfläche als ortstypischer Freibereich
- Landschaftsbild-Kultur: Gestaltung des prägnanten dörflichen Ortseingangs
- Mensch-Kultur: Spannungsfeld zwischen landwirtschaftlichem Lärm und Gerüchen auf der einen und die Erhaltung der ortstypischen Landwirtschaft auf der anderen Seite

In der Tat ergeben sich aufgrund der in den vorherigen Kapiteln getroffenen Aussagen Anzeichen dafür, dass zwischen den genannten Belangen Wechselwirkungen bestehen. Ziel weiterer Planungen sollte daher sein, die aus den Erfordernissen eines Belangs resultierenden Maßnahmen zur Stärkung eines anderen Belangs zu nutzen (z.B. Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes und gleichzeitig Stärkung der Aspekte der Dorfkultur, siehe 2. Spiegelstrich). Detaillierte Angaben hierüber können jedoch erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erfolgen.

#### **Ergebnis:**

Da nach erster Prüfung jedoch nach derzeitigem Kenntnisstand der Stadt Burgdorf keine schwerwiegenden negativen Auswirkungen aufgrund der geplanten 48. Änderung des Flächennutzungsplans in Bezug auf den Belang der Wechselwirkungen zu erwarten sind, ist eine solche Abschichtung auch problemlos möglich.

### 9.1.5 Zusammenfassende Bewertung: Bestandserhebung und Prognose

	Umweltbelang gem. § 1 (6) Nr.7 i.V.m. § 1a BauGB	<u>Erhebliche Auswirkungen</u> der Planung auf FNP-Ebene	Umgang mit dem Belang im Umweltbericht des nachgeordneten B-Planverfahrens
Naturhaushalt	a) <u>Tiere Pflanzen, ...</u>		
	- Bodenschutz	Keine abschließende Bewertung möglich	Detaillierte erneute Behandlung: - Versiegelungsgrad - Versickerung
	- Wasser	Keine abschließende Bewertung möglich	Detaillierte erneute Behandlung: - Versiegelungsgrad - Versickerung
	- Luft und Klima	Keine abschließende Bewertung möglich	erneute Behandlung
	- Tiere / Pflanzen	Keine abschließende Bewertung möglich	Detaillierte erneute Behandlung: - Bilanzierung
	- Wirkungsgefüge	Keine abschließende Bewertung möglich	erneute Behandlung
	- Landschaftsbild	Keine abschließende Bewertung möglich	Detaillierte erneute Behandlung: - Eingrünung Ortsrand - Gestaltung Gebäude
- Biologische Vielfalt	Keine erheblichen Auswirkungen	Keine erneute Behandlung	
	b) <u>FFH, Vogelschutz</u>	Keine Auswirkungen	Keine erneute Behandlung
	f) <u>Energie ...</u>	Keine abschließende Bewertung möglich	erneute Behandlung
	g) <u>Landschaftspläne</u>	positive Auswirkungen, Planaussagen werden durch Planung umgesetzt	Keine erneute Behandlung
Mensch	c) <u>Mensch</u>	Keine abschließende Bewertung möglich	Detaillierte erneute Behandlung: - Lärmschutz
	e) <u>Emissionen ...</u>	Keine abschließende Bewertung möglich	erneute Behandlung
	h) <u>Luftqualität</u>	Keine Auswirkungen	Keine erneute Behandlung
Kultur	d) <u>Kultur</u>	Keine abschließende Bewertung möglich	erneute Behandlung
Wechselw.	i) <u>Wechselwirkungen</u>	Keine abschließende Bewertung möglich	erneute Behandlung

Es ergeben sich also durch die 48. Änderung des Flächennutzungsplans auf dieser Planungsebene für einige Umweltmerkmale keine Auswirkungen (z.B. Vogelschutz).

Für andere Umweltmerkmale wiederum ergeben sich entweder

- Auswirkungen, die nicht als erheblich anzusehen sind,
- oder die Auswirkungen sind erst auf der Ebene der nachgeordneten verbindlichen Bauleitplanung abschließend zu bewerten.

## 9.2 Umweltzustand bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung werden die Flächen voraussichtlich weiterhin intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die Planaussagen des Landschaftsplans würden nicht umgesetzt.

## 9.3 Geplante Maßnahmen zu Vermeidung, Verminderung und Ausgleich

Die Bestandserhebung und Prognose hat ergeben, dass die Auswirkungen auf einige Umweltmerkmale erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung abschließend untersucht und bewertet werden können. Dementsprechend können Maßnahmen zu Vermeidung, Verminderung und Ausgleich dieser Auswirkungen auch erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung abschließend behandelt werden.

## 9.4 Ermittlung von Planungsalternativen

Zwar ist grundsätzlich bei der Ermittlung und Bewertung möglicher zielkonformer Planungsalternativen nur der Geltungsbereich des jeweiligen Bauleitplans zu berücksichtigen. Auf der Ebene der Flächennutzungsplanes macht diese Beschränkung jedoch keinen Sinn, weil anderweitige Planungsmöglichkeiten zielkonform (also die Schaffung von Wohnbauland in Otze) nur an anderen Standorten in Otze bestehen. Infolgedessen erfolgt die Prüfung von Planungsalternativen bezogen auf den gesamten Ortsteil.

### Alternative zur Außenentwicklung: Innenentwicklung:

- Gemäß Aussagen des Landschaftsplans soll die dörfliche Freiraum- / Freiflächenstruktur erhalten und von Bebauung freigehalten bleiben. Tatsächlich erhält Otze durch die zahlreichen, das Ortsbild prägenden innerörtlichen landwirtschaftlichen Restflächen eine ganz besondere Identität. Überdies dienen die Flächen häufig dem Immissionsschutz (Geruchsimmissionen), da sie für die notwendigen Abstände zwischen landwirtschaftlicher Nutzung und Wohnbebauung sorgen. Eine Bebauung dieser Flächen wäre also schon aus Immissionsschutzgründen gar nicht möglich.
- In der Folge ist in Otze eine verstärkte Innenentwicklung nicht empfehlenswert bzw. möglich.

### Alternativen im Außenbereich zum Plangebiet:

Die untersuchten 21 Flächen im Außenbereich (siehe Teil I dieser Begründung und Anlage 1) wurden hinsichtlich ihrer Eignung als Wohnbaufläche bewertet. Dabei hat sich ergeben, dass sich grundsätzlich nur fünf Flächen für die weitere Siedlungsentwicklung in Otze eignen. Die anderen Bereiche sind

- aufgrund angrenzender landwirtschaftlicher Betriebe aus Gründen des Immissionsschutzes (Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen),
- aufgrund der Nähe zur Eisenbahn (beidseitig der Bahn werden ohne Lärmschutzmaßnahmen auf einer Tiefe von etwa 250 Metern nicht nur die Orientierungswerte gemäß DIN 18005, sondern auch die Sanierungswerte für Wohngebiete überschritten) oder
- aus naturschutzfachlicher oder –rechtlicher Sicht (Lage innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes bzw. in der Aueniederung)

als Wohnbauland nicht oder nur eingeschränkt geeignet.

Die genannten grundsätzlich geeigneten Alternativflächen (Flächen 2, 3, 19, 20) sind allerdings in folgender Hinsicht gegenüber der Fläche des Plangebiets (Fläche 10) nachteilig zu bewerten:

- Sie befinden sich nicht in fußläufiger Entfernung zum Bahnhof.
- Sie grenzen nicht an gewachsene Ortsstrukturen an.
- Sie befinden sich in exponierter Lage, d.h. sie sind nicht als Arrondierungsfläche anzusehen.
- Sie sind nicht aus dem Landschaftsplan der Stadt Burgdorf entwickelt.

Insofern würden bei einer baulichen Entwicklung einer dieser Flächen vermutlich Belange des Umweltschutzes stärker betroffen sein als bei der vorliegenden Planung.

## **10 Zusätzliche Angaben**

### **10.1 Darstellung des Verfahrens und der Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung**

Aufgrund der Änderung des Flächennutzungsplans und des nachgeordneten Bebauungsplans „Nördlich Worthstraße“ im Parallelverfahren wurde die Umweltprüfung für die Änderung des Flächennutzungsplans auf die für diese Planungsebene 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.

In der Folge wurde beispielsweise keine detaillierte Ausgleichbilanzierung vorgenommen; stattdessen erfolgte eine verbal-argumentative Abschätzung. Auch in Bezug auf die Prüfung der Lärmemissionen wurde zunächst auf die Aussagen des Schallimmissionsplan abgestellt, um die grundsätzliche Planungsabsicht zu bewerten.

### **10.2 Maßnahmen zur Überwachung**

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 behandelt.

### **10.3 Zusammenfassung des Umweltberichts**

Zur Sicherstellung einer maßvollen Erweiterung der Siedlungsentwicklung im Ortsteil Otze aufgrund der bestehenden Nachfrage nach Wohnbauland plant die Stadt Burgdorf in Otze die Ausweisung eines neuen kleinen Baugebiets. Die Untersuchung von Standortalternativen hat ergeben, dass die Fläche nördlich der Worthstraße vorzugsweise für eine künftige bauliche Nutzung zu entwickeln ist.

Mit der 48. Änderung des Flächennutzungsplans wird für diesen Bereich daher die bisherige Darstellung „Fläche für Landwirtschaft“ in „Wohnbaufläche“ geändert. In einem kleinen Teilbereich wird die Darstellung in „gemischte Baufläche“ geändert. An der westlichen und nördlichen Grenze des Änderungsbereichs erfolgt die Darstellung „Grünfläche, Zweckbestimmung Kompensationsfläche“. Durch diese Änderungen werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die beabsichtigte Ausweisung des Baugebietes auf der bestehenden Ackerfläche geschaffen.

Gemäß den Bestimmungen des Baugesetzbuches ist für diese Planung eine Umweltprüfung vorzunehmen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden.

Diese Umweltprüfung auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) hat zu folgenden Ergebnissen geführt:

- Für viele Belange des Umweltschutzes ergeben sich durch die Planänderung keine Auswirkungen (z.B. Vogelschutzgebiet). Diese Belange sollen in der Umweltprüfung des Bebauungsplans „Nördlich Worthstraße“ nicht erneut behandelt werden.

- Für andere Belange ergeben sich Auswirkungen, die nach Ansicht der Stadt Burgdorf insbesondere aufgrund der geringen Flächengröße aber nicht erheblich sind (z.B. Innenentwicklung / Umwidmungssperrklausel).
- Zuletzt ergeben sich für einige Umweltbelange Auswirkungen, die auf der Ebene der Flächennutzungsplanung nicht abschließend bewertet werden können (z.B. Naturhaushalt, Immissionsschutz). Diese Belange werden im Rahmen der Umweltprüfung der verbindlichen Bauleitplanung erneut behandelt und in ihren Auswirkungen bewertet.

Eine Übersicht über die Erheblichkeit der Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter findet sich in der Tabelle auf Seite 17. Dort wird auch ausgeführt, welche Umweltaspekte erst auf der nachfolgenden Ebene des Bebauungsplans abschließend geprüft werden können.

## Teil 3: Abwägung der Auswirkungen

### 11 Abwägung der Auswirkungen

#### 11.1 **Öffentliche Belange**

Wesentlicher öffentlicher Belang ist das Planungsziel der Stadt Burgdorf, in Otze Wohnbauflächen bereit zu stellen. Demgegenüber stehen Belange des Umweltschutzes. Es sind demnach folgende öffentliche Belange in der Abwägung zu berücksichtigen:

- Bauliche Entwicklung Otzes:  
Ziel der Stadt Burgdorf ist es, eine maßvolle Erweiterung der Siedlungsentwicklung 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.
- Bodenschutz/"kompakte Stadt":  
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 die Kernstadt Burgdorfs erfordern würde.
- Naturhaushalt:  
Weiterhin erfolgen Eingriffe in den Naturhaushalt, die ohne die Planung nicht erforderlich wären.
- Landschaftsplan:  
Auch die Darstellungen des Landschaftsplans stellen einen öffentlichen (Umwelt-) Belang dar. Hier ergeben sich positive Auswirkungen aufgrund der Planung, da durch die Planung die Zielaussagen des Landschaftsplans umgesetzt werden.
- Schutz der Agrarstruktur:  
Nach wie vor hat die Landwirtschaft in Otze einen hohen Stellenwert. Die angemessene Berücksichtigung der sich daraus ergebenden Belange (keine Einschränkung der landwirtschaftlichen Nutzung durch heranrückende Wohnbebauung) muss bei der Aufstellung von Bauleitplänen sichergestellt werden.

#### 11.2 **Private Belange**

Aufgrund der beabsichtigten Schaffung von Wohnbauland sind folgende private Belange zu beachten:

- Inanspruchnahme privater Flächen:  
Landwirtschaftliche Flächen werden ihrer bisherigen Nutzung entzogen. Die Überplanung der Flächen wurde im Vorfeld abgestimmt. Dem Verlust landwirtschaftlicher Flächen steht im übrigen 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 Planungsgebietsgröße keine unzumutbaren zusätzlichen Lärm- oder Abgasbelastungen zu erwarten.
- Freie Aussicht:  
Die geplante neue Bebauung wird teilweise zu Einschränkungen der derzeitigen freien Aussicht der südlichen Anlieger führen.
- Schallschutz:  
Auf den künftigen Baugebietsflächen ist in den westlichen Bereichen mit Überschreitungen der Orientierungswerte gemäß DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) zu

rechnen. Hier besteht der Belang des angemessenen Schutzes der künftigen Eigentümer vor diesen Lärmeinwirkungen der K 121.

- Landwirte:

Die Berücksichtigung der Agrarstruktur ergibt sich auch als privater Belang der in Otze ansässigen Landwirte.

### **11.3 Abwägung der öffentlichen und privaten Belange**

Bei der Abwägung des Planungsziels mit den Belangen des Umweltschutzes kommt die Stadt Burgdorf zu dem Ergebnis, dass die zu erwartenden Auswirkungen durch die Planung auf die Belange des Umweltschutzes als gering einzuschätzen sind. Insbesondere bei der Gegenüberstellung „Planungsziel“ – „Bodenschutz/kompakte Stadt“ hat die Stadt Burgdorf eine Entscheidung zugunsten der Verwirklichung des Planungsziels getroffen. Diese Einschätzung und Abwägung ergibt sich aus der Tatsache, dass

- die Flächengröße der beabsichtigten Wohnbaulandausweisung gering ist,
- die zu erwartenden Eingriffe in den Naturhaushalt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung vermindert und ausgeglichen werden können,
- die beabsichtigte Darstellung der Flächen mit den Aussagen des Landschaftsplans übereinstimmt,
- die beabsichtigte Darstellung der Flächen mit Zielen der Regionalplanung übereinstimmt,
- das Plangebiet sich in fußläufiger Entfernung zum S-Bahnhalt Otze befindet.

Insofern kommt die Stadt Burgdorf auch zu dem Ergebnis, dass die Vorgaben des § 1a (2) Satz 2 (Bodenschutzklausel) beachtet wurden, da es sich nach Abwägung der vorgenannten Belange bei der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen um eine notwendige handelt.

Die Belange der bisherigen Grundstückseigentümer wurden bei der Planung beachtet, da die Fläche von der Stadt im Einvernehmen mit den bisherigen Grundstückseigentümern erworben wird.

Die möglichen Beeinträchtigungen der unmittelbaren Anlieger, aber auch der Allgemeinheit durch zusätzliches Verkehrsaufkommen sind aufgrund der geringen Plangebietsgröße als gering erachtet worden. Dies gilt auch für die teilweise Einschränkung der freien Aussicht der südlichen und östlichen Anlieger, da ein rechtlicher Anspruch auf „freie Aussicht“ weder bauplanungs- noch bauordnungsrechtlich begründet ist. Bei der Abwägung zwischen dem verständlichen privaten Bedürfnis nach Vermeidung jeglicher Störungen und dem öffentlichen Belang der Schaffung von neuen Wohnbauflächen entsprechend der Nachfrage wird dem öffentlichen Belang der Vorrang eingeräumt.

Die Belange des Immissionsschutzes werden in der Planung beachtet, weil in Bezug auf den Lärmschutz die entsprechenden Orientierungswerte nach einer ersten überschlägigen Überprüfung eingehalten werden (im östlichen Bereich) bzw. durch geeignete Maßnahmen einzuhalten sind, so dass sich eine grundsätzliche Eignung der Fläche als Wohnbauland ergibt. Dies gilt auch in Bezug auf Geruchsemissionen aus der landwirtschaftlichen Betrieben. Insofern sind bei der vorliegenden Planung auch die Belange der Landwirtschaft (öffentlich wie privat) in angemessener Weise berücksichtigt worden.

Die geplanten Darstellungen der 48. Änderung des Flächennutzungsplans sind also das Ergebnis einer ausgewogenen Beachtung öffentlicher und privater Belange.

## **Teil 4: Beteiligungsverfahren, Verfahrensvermerke**

### **12 Beteiligungsverfahren**

**12.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)**

**12.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 (1) BauGB)**

**12.3 Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)**

**12.4 Beteiligung der Behörden (§ 4 (2) BauGB)**

### **13 Verfahrensvermerke**

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in der zzt. gültigen Fassung i. V. m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der zzt. gültigen Fassung hat der Rat der Stadt Burgdorf die 48. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.

Der Flächennutzungsplanänderung ist die vorstehende Begründung beigefügt worden.  
Burgdorf,

\_\_\_\_\_  
(Ratsvorsitzender)

\_\_\_\_\_  
(Bürgermeister)

Der Entwurf der Begründung ....  
Burgdorf,

Stadtbauamt

Stadtplanungsabteilung

\_\_\_\_\_  
(Stadtbaurätin z.A.)

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

Der Entwurf der Begründung ....  
Burgdorf,

\_\_\_\_\_  
(Bürgermeister)

Die vorstehende Begründung ....  
Burgdorf,

\_\_\_\_\_  
(Bürgermeister)

## Quellen

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 (1994): Landschaftsplan

STADT BURGDORF (2002): Schallimmissionsplan

## **Anlagen**

Anlage 1: Untersuchungen zur Ortsentwicklung Otze

Anlage 2: Geruchsimmissionen Bestand (2.1)

Geruchsimmissionen Erweiterung (2.2)



**Stadt Burgdorf**  
 Ortsentwicklung Otze

**Siedlungsentwicklung**

**Bestand**

- zentrale Einrichtung
- ⊠ Aueniederung in der Ortslage
- innerörtliche Verbindungswege
- - Wege in die Landschaft

**Untersuchungsbereiche**

- ▨ Freiflächen im Innenbereich
- ① Freiflächen im Außenbereich
- /// mögliche Entwicklung

## Beurteilung der Untersuchungsbereiche

### **0. Freiflächen im Innenbereich**

Größtenteils handelt es sich um den landwirtschaftlichen Hofstellen zugeordnete Freiflächen. Diese haben ortsbildprägende Funktion. Als dorftypische Weide-, Betriebs- und Gartenflächen sind sie im Ensemble mit den landwirtschaftlichen Hofstellen erhaltenswert.

Weitere Freiflächen sind vereinzelt in rückwärtigen Bereichen der Wohnbebauung vorhanden z.B. am „Giesenwinkel“ oder östlich des neuen Baugebietes Lehmkuhlenweg. In diesen Bereichen ist eine Verdichtung der vorhandenen Bebauung möglich. Teilweise bestehen Baurechte für die Freiflächen zum Teil wären sie durch eine entsprechende Bauleitplanung aber auch erst zu schaffen, wie z. B. östlich des Baugebietes Lehmkuhlenweg.

### **1. Nordwestlich „Lehmkuhlenweg“**

Aufgrund des Verkehrsanschlusses direkt zur K 121 und ohne Querung des Ortes auch zur B 3 ist dieser Bereich für gewerbliche Nutzung geeignet. Die an der Burgdorfer Straße vorhandene Mischnutzung aus Wohnen und landwirtschaftlicher Nutzung wäre mit einer gewerblichen Nutzung vereinbar. Angrenzende Wohnbereiche im Südosten erfordern Emissionsbeschränkungen der gewerblichen Nutzung. Aufgrund der exponierten Lage (Topographie und Ortseingang) wären die Gebäudehöhen zu begrenzen und die Bebauungsränder zur freien Landschaft einzugrünen.

Für eine weitere Wohngebietsentwicklung wäre der Bereich ebenfalls zu nutzen. Wobei die Flächen direkt an der Burgdorfer Straße und der Bereich in Nachbarschaft zu den landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden aufgrund von Schallimmissionsbelastungen nur eingeschränkt geeignet sind.

Für die Schmutzwasserentwässerung des Bereiches ist mit erhöhtem Aufwand zu rechnen. Zur Querung einer östlich gelegenen Trinkwasserleitung ist ein Pumpwerk erforderlich.

### **2. Südlich „Lehmkuhlenweg“**

Aufgrund der topographischen Lage in der Senke ist dieser Bereich für eine Siedlungserweiterung besonders geeignet. Mit der südlich der Straße Meerfeld vorhandenen Kleingartenanlage ist bereits eine Erweiterung des Siedlungsbereiches in den Landschaftsraum vorhanden. Die maximale Ausdehnung eines möglichen Wohngebietes sollte sich daran orientieren. Es können ca. 45 Baugrundstücke entstehen. Im Außenbereich befindet sich in Fortsetzung des Lehmkuhlenweges eine landwirtschaftliche Halle sowie ein Wasch- und Tankplatz, von denen großzügig Abstand zu halten wäre.

Die attraktive Ortsrandsituation mit der Obstwiese und dem landwirtschaftlichen Betrieb müsste bei einer Siedlungserweiterung aufgegeben und am neuen Siedlungsrand neu definiert werden.

### **3. Nördlich „Am Friedhof“**

Für eine Wohngebietsentwicklung ist der Bereich aufgrund der bereits vorhandenen Kleingärten südlich des Meerfeldes ebenso wie schon der Bereich 2 gut geeignet. Aufgrund der topographischen Lage auf den Ausläufern der westlich gelegenen Geländekuppe sollte sich die Bebauung aber nicht soweit nach Westen ausdehnen wie die in der Senke gelegenen Kleingärten. Es könnten ca. 35 Bauplätze entstehen. Zu der „Am Friedhof“ errichteten landwirtschaftlichen Halle sind ausreichende Immissionsschutzabstände zu berücksichtigen.

#### **4. Zwischen „Am Friedhof“ und „Kronsberg“**

Der östlich angrenzende Siedlungsbereich wird landwirtschaftlich intensiv genutzt. Als hofnahe Wirtschaftsfläche ist der Bereich von hoher Bedeutung für den Gemüseanbau und für mögliche Betriebserweiterungen. Auch die südlich der Straße am „Kronsberg“ vorhandene kleine gewerblich genutzte Fläche spricht gegen eine Nutzung für Wohnzwecke.

#### **5. Zwischen „Kronsberg“ und „Müsseweg“**

Für die Entwicklung von Wohnnutzung ist auch dieser Bereich aufgrund des vorhandenen gewerblichen Betriebes und der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung nicht prädestiniert. Lediglich nördlich des Müsseweges wäre derzeit eine Ausdehnung der Wohnbebauung nach Westen bis auf Höhe der vorhandenen Bebauung südlich des Müsseweges zu empfehlen. Dafür wäre es aber erforderlich, den bisher nur mit einer wassergebundenen Decke versehenen Müsseweg auszubauen. Es könnten ca. 3-5 Bauplätze entstehen.

Eine Ausweitung der gewerblichen Nutzung westlich des vorhandenen Betriebes am „Kronsberg“ wäre möglich. Da die Zufahrt entlang der Straße „Kronsberg“ durch einen vorwiegend zu Wohnzwecken genutzten Bereich führt, ist jedoch nur an eine Erweiterung der bestehenden Nutzung und weniger an eine Neuausweisung zu denken.

#### **6. Zwischen „Müsseweg“ und „Barnackersweg“**

Die Wiese nördlich des Hechtgrabens ist Teil des Landschaftsschutzgebietes H 49 „Hechtgraben“ und für eine Bebauung nicht zugänglich. Südlich des Hechtgrabens verläuft die Landschaftsschutzgebietsgrenze in einigem Abstand zur vorhandenen Bebauung (30-60 m). Für eine Bebauung sollte dieser Bereich aber auch nicht genutzt werden, um den landschaftlichen Zusammenhang zwischen den östlich und westlich der Burgdorfer Straße gelegenen Abschnitten der Hechtgraben Aue so weit wie noch möglich zu erhalten. Der nördlich des Barnackersweges sich öffnende Blick in den Auebereich stellt in Verbindung mit der Hofstelle zudem eine erhaltenswerte Ortsrandsituation dar.

#### **7. Westlich und östlich „Kirchberg“**

Der derzeitige Ortsrand liegt unterhalb der Bergkuppe des Dammfeldes. Die sich daraus ergebende räumliche Wahrnehmung des Einschmiegens der Bebauung in die Landschaft würde durch eine Verlagerung des Siedlungsrandes nach Süden zerstört. Eine Baugebietsentwicklung sollte daher in diesem Bereich unterlassen werden.

#### **8. „Am Tunnel“**

Von Süden kommend wird durch den allmählichen Übergang von Landschaft zu Siedlung eine schöne Ortseingangssituation gebildet die erhalten werden sollte. Die Bereiche südlich und nördlich der Straße „Am Tunnel“ sind dem sich nach Südosten öffnenden Landschaftsraum zugeordnet. Bahnstrecke und das einzelne Siedlungshaus sind in den Landschaftsraum eingebunden. Bei den Wiesen nördlich „Am Tunnel“ zum Hechtgraben handelt es sich z. T. um nach § 28 a/b NNatG Geschützte Landschaftsbestandteile. Die Straße „Am Tunnel“ ist zudem ein wichtiger innerörtlicher Verbindungsweg, dessen landschaftlicher Bezug erhalten werden sollte. Auf eine Bebauung des Bereiches ist daher zu verzichten. Für die Entwicklung von Wohnbauflächen wäre der Bereich aufgrund der von der Bahnstrecke ausgehenden Schallemissionen zudem nicht geeignet.

#### **9. Zwischen „Maschdamm“ und „Worthstraße“/„Heeg“**

Mit den Weideflächen zwischen „Maschdamm“ und „Worthstraße“ reicht der ortsbildprägende Landschaftsraum der Hechtgrabenaue bis in den Ortskern hinein.

Auf eine Bebauung auch an den Straßenzügen ist zu verzichten, mit dem Ziel den Landschaftsbezug der innerörtlichen Fuß-/Radwegverbindungen zu erhalten. Für die Entwicklung von Wohnbauflächen wäre der Bereich aufgrund der von der Bahnstrecke ausgehenden Schallemissionen zudem nicht geeignet.

#### **10. Östlich „Burgdorfer Straße“ nördlich „Worthstraße“**

Als Standort für den gewünschten Nahversorger wäre eine Fläche direkt nördlich der Hofstelle Worthstraße 2 geeignet. Die vorhandene den Ortsrand gestaltende Obstwiese wäre dann zu ersetzen. Langfristig könnte sich so evtl. auch unter Integration der landwirtschaftlichen Gebäude an der Kreuzung der beiden Hauptdurchgangsstraßen ein kleines Versorgungszentrum entwickeln.

Der weitere direkt an der Burgdorfer Straße gelegene Bereich ist für Wohngebietsentwicklung aufgrund seiner Lage an der Hauptdurchfahrtsstraße nur eingeschränkt geeignet. Die östlich anschließenden Flächen sind für Wohnnutzung gut geeignet. Aufgrund der topographisch herausgehobenen Lage sollte eine Siedlungsentwicklung aber nicht nördlich über die am Hessenweg vorhandene Bebauung (55 m Höhenlinie) hinausreichen und auf die landschaftliche Einbindung der Baugebiete durch Gehölzpflanzungen besonderer Wert gelegt werden. Es könnten ca. 35 Bauplätze entstehen.

#### **11. Zwischen „Hessenweg“ und „Celler Weg“**

Aufgrund seiner Bedeutung für den Reitsport soll dieser Bereich nicht für die Siedlungsentwicklung genutzt werden (vgl. Vorlage 000284/00/02).

#### **12. Nordwestlich „Celler Weg“**

Die Nachbarschaft zu der Emissionsverursachenden reitsportlichen Nutzung begünstigt eine Nutzung für Zwecke des Wohnungsbaues nicht. Zudem ist der „Celler Weg“ als Verbindungsweg in die Landschaft für den Reitsport von hoher Bedeutung. Aufgrund der zu erwartenden Konflikte ist auf eine Bebauung zu verzichten.

#### **13. Nördlich „Meinackersgrund“**

Die Landschaftsschutzgebietsgrenze liegt erst ca. 60 m nördlich des Siedlungsrandes. Die Ausweisung von Wohnbauflächen wäre aber nur in Verbindung mit der Lösung des städtebaulichen Konfliktes Schallimmissionen der Eisenbahn möglich. Wenn im Rahmen des Sanierungsprogrammes des Bundes Lärmschutzwände errichtet werden eröffnet sich vielleicht auch hier eine Möglichkeit der baulichen Entwicklung.

Für die Schmutzwasserentwässerung des Bereiches ist mit erhöhtem Aufwand zu rechnen. Die Ableitung ist nur mittels Pumpwerk möglich, da kein ausreichendes Gefälle für den Anschluss an den bestehenden Schmutzwasserkanal zur Verfügung steht.

#### **14. Nordöstlich des Baugebietes „Am Bruchsweg“**

Die Flächen sind Teil des Landschaftsschutzgebietes H 16 „Burgdorfer Holz – Untere Aue“ und als solche für die Ausweisung von Baugebieten nicht zugänglich.

#### **15. Östlich „Bruchsweg“ und „Röhnweg“**

Die südöstlich an die vorhandene Bebauung angrenzenden Wiesen stellen eine landschaftlich sehr reizvolle Situation dar. Insbesondere in Verbindung mit dem am Hechtgraben verlaufenden Weg sind sie von hoher Bedeutung für die Erholungsnutzung. Ein weiteres Heranrücken der Bebauung an den Hechtgraben sollte unterbleiben um den offenen Blick über die weiten Wiesenflächen zu erhalten.

### **16. Östlich „Heeg“, nördlich „Weferlingser Weg“**

Die Flächen sind Teil des Landschaftsschutzgebietes H 16 „Burgdorfer Holz – Untere Aue“ und als solche für die Ausweisung von Baugebieten nicht zugänglich.

### **17. Nördlich „Am Schulhof“**

Der Weg „Am Schulhof“ ist als innerörtliche Fuß-/Radwegverbindung von hoher Bedeutung. Um den Bezug zum Wald zu erhalten sollte eine weitere Bebauung nördlich des Weges nicht erfolgen.

### **18. Südlich „Weferlingser Weg“, westlich „Demmoor“**

Die Ausweisung von Wohnbauflächen wäre nur in Verbindung mit der Lösung des städtebaulichen Konfliktes Schallimmissionen der Eisenbahn möglich. In Teilbereichen ist derzeit eine reitsportliche Nutzung vorhanden, deren Verträglichkeit mit einer heranrückenden Wohnnutzung ggf. noch zu überprüfen wäre. Grundsätzlich wäre der Bereich aufgrund seiner topographischen Lage in der Senke und der Orientierung zum Ortskern für eine Wohngebietsentwicklung geeignet.

### **19. Südlich „Engelsche Wiesen“**

Der Bereich ist für eine Wohngebietsausweisung geeignet. Die Erschließung könnte über eine Stichstraße vom „Demmoor“ aus erfolgen. So könnten ca. 14 Baugrundstücke entstehen. Im Vergleich ist die topographische Lage dieses Bereiches gegenüber dem Bereich 20. Südlich „Im Varrel“ als günstiger anzusehen, weil weniger exponiert.

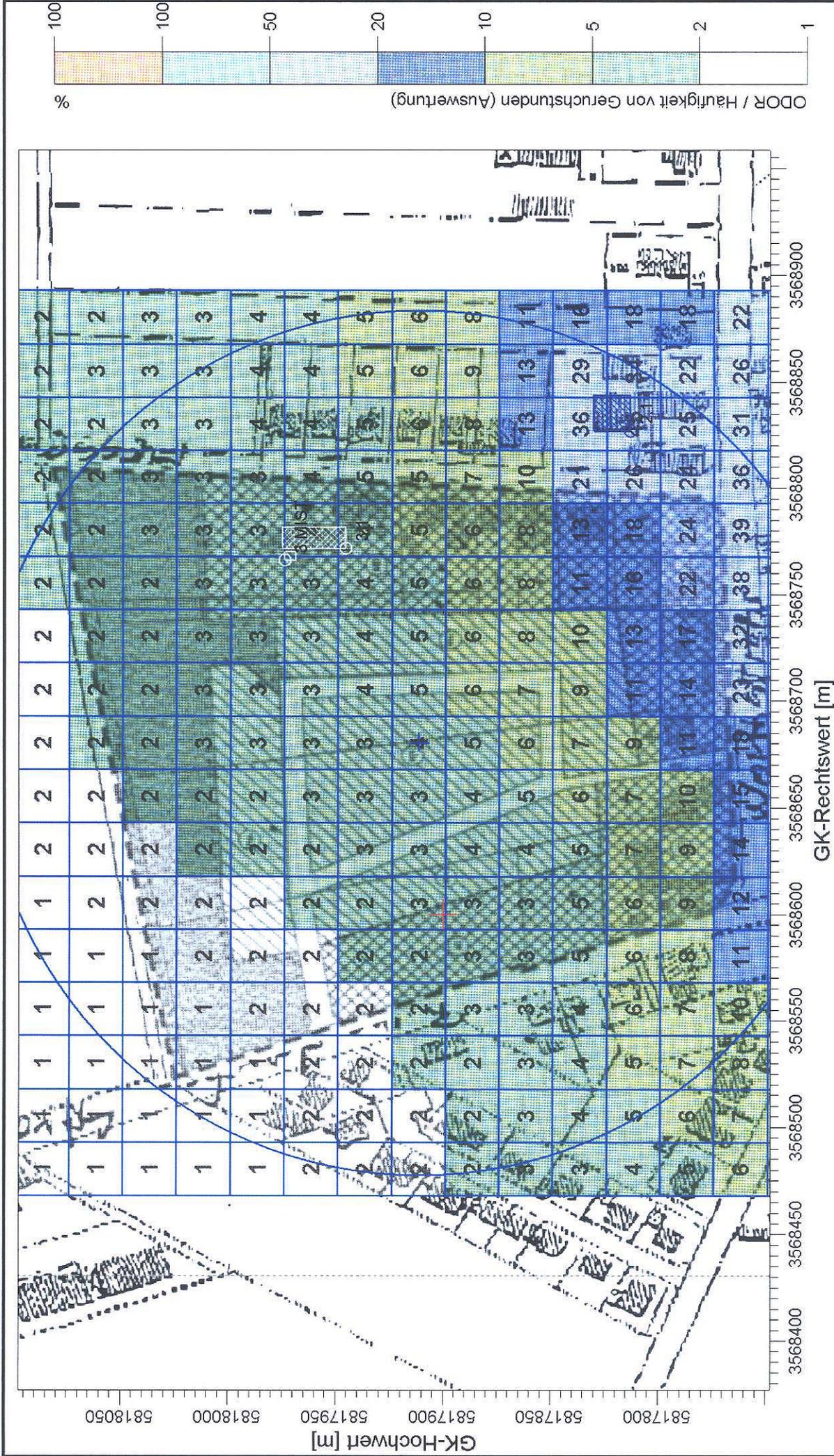
### **20. Südlich „Im Varrel“**

Der Bereich ist für eine Wohngebietsausweisung geeignet. Bei einer Anordnung der Bauflächen beidseitig zu einer den Loheweg mit dem Rehmweg verbindenden Erschließungsstraße könnten ca. 25 Baugrundstücke entstehen.

Aufgrund der topographisch exponierten Lage handelt es sich um einen sensiblen Bereich. Auf die Ortsrandgestaltung wäre bei einer Baugebietsentwicklung besonders Wert zu legen. Eine Sichtbeziehung vom Ortsausgang Weferlingens zu dem Baugebiet ist zu vermeiden.

### **21. Östlich „Rehmweg“**

Der Bereich ist für eine kleine Wohngebietsentwicklung geeignet. Bei ca. 100 m Tiefe eines Baugebietes könnten über eine Stichstraße vom „Rehmweg“ ca. 9 Baugrundstücke erschlossen werden. Im Vergleich ist die topographische Lage dieses Bereiches gegenüber dem Bereich 20. Südlich „Im Varrel“ als günstiger anzusehen, weil weniger exponiert.



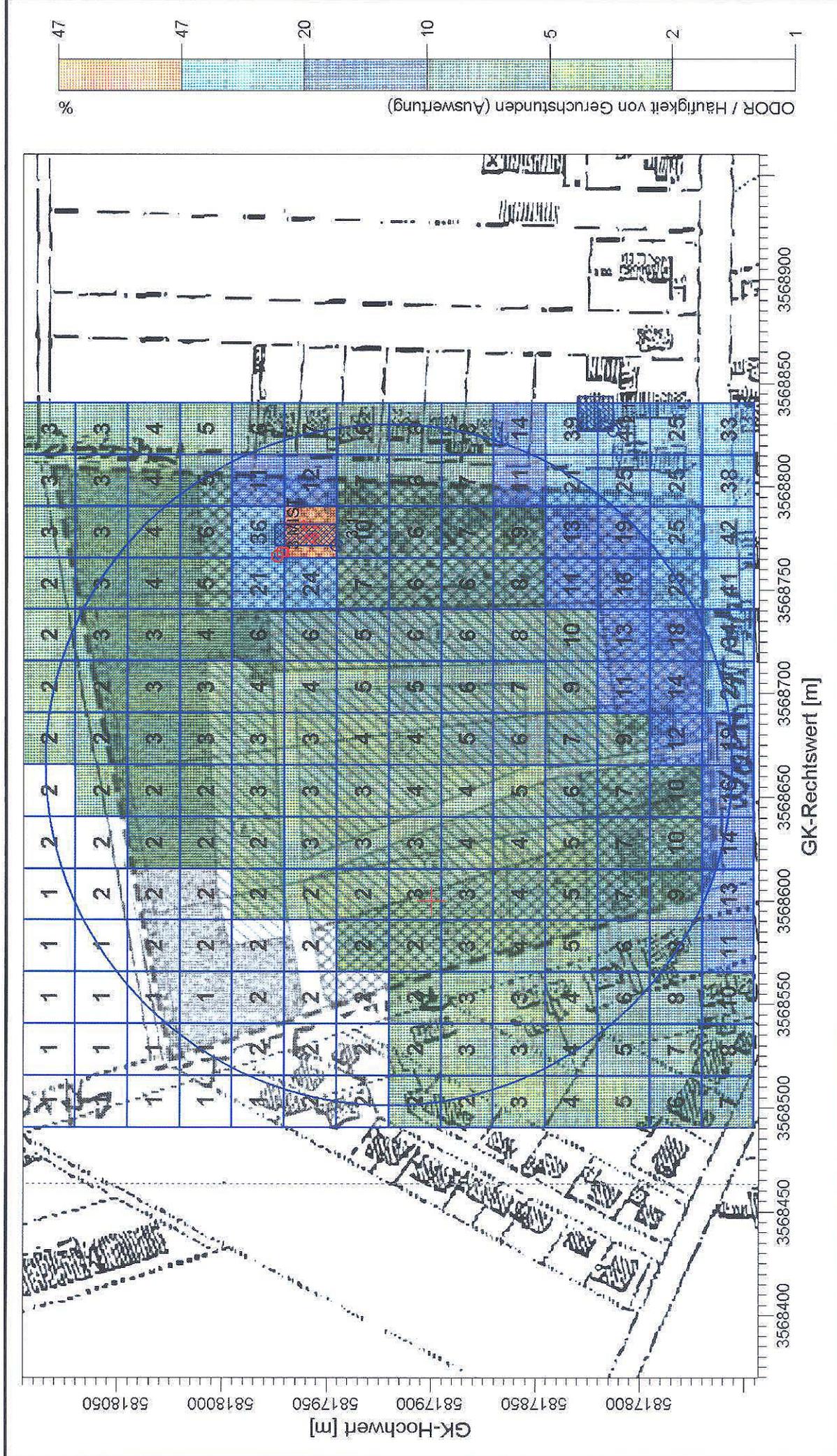
Anlage

2.1

8000 615 379

**Stadt Burgdorf, Bauleitplanung "Nördlich der Worthstraße"**  
 Geruchsimmissionen (Rasterdarstellung für das Beurteilungsgebiet)  
 ohne Berücksichtigung der geplanten Pferdehaltung





**Stadt Burgdorf, Bauleitplanung "Nördlich der Worthstraße"**  
Geruchsmissionen (Rasterdarstellung für das Beurteilungsgebiet)  
mit Berücksichtigung der geplanten Pferdehaltung