Begründung zur 58. Änderung des Flächennutzungsplans

Inhaltsverzeichnis

TE	IL 1	l: GRU	NDLAGEN, ZIELE UND INHALTE	3
1	EI	NLEITU	JNG	3
	1.1	PLAN	UNGSZIEL	3
	1.2	Lage	DES ÄNDERUNGSBEREICHS	3
	1.3	VERA	NLASSUNG UND ERFORDERLICHKEIT	4
2	RE	CHTSG	RUNDLAGEN	. 4
	2.1		EMEIN	
	2.2	ZIELE	DER RAUMORDNUNG	4
3	DI.	A NI IN <i>(</i>	SSANLASS	_
	3.1		ZICKLUNGSABSICHTEN DER STADT BURGDORF	
	3.2		UFSTELLUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS	
	3.3		/ICKLUNGSKONZEPTION BURGDORF SÜD-OST	
			DUNG DER DARSTELLUNG	
	4.1		EHENDE UND ANGRENZENDE NUTZUNGEN / FLÄCHENDARSTELLUNGEN	
	4.2		UNGSZIEL	
	4.3		UNGSRELEVANTE ASPEKTE / AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	
			Verkehrserschließung	
		4.3.2		
		4.3.3	Naherholung	
		4.3.4	Infrastruktur Entwässerung	
		4.3.5	Immissionen	
		4.3.7		
	4.4	_	MMENFASSUNG	
	4.4 4.5		PLANDARSTELLUNG / FLÄCHENBILANZ	
TE	IL 2	2: UMW	/ELTBERICHT	17
5	UM	IWELT	BERICHT	17
	5.1	EINLE	TITUNG	.17
		5.1.1	Vorbemerkung: Landschaftsplanerischer Fachbeitrag der Stadt Burgdorf	.17
		5.1.2	Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des Bauleitplans	.18
		5.1.3	Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele d Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind	
	5.2	BESC	HREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	.19
		5.2.1	Bestandsaufnahme und Bewertung	.19
		5.2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands	.21

		5.2.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Anachteiliger Umweltauswirkungen	
		5.2.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Z des räumlichen Geltungsbereichs des Bauleitplans	
	5.3	Zusä	TZLICHE ANGABEN	23
		5.3.1	Verfahren und Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung	23
		5.3.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	24
		5.3.3	Zusammenfassung des Umweltberichts	24
TE	IL 3	: ABW	ÄGUNG DER AUSWIRKUNGEN	25
6	AΒ\	WÄGU	NG DER AUSWIRKUNGEN	25
	6.1		NTLICHE BELANGE	
	6.2	PRIV	ATE BELANGE	26
	6.3	A BW	ÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE	27
TE	IL 4	: BETI	EILIGUNGSVERFAHREN, VERFAHRENSVERMERKE	28
7	BE1	ΓEILIG	GUNGSVERFAHREN	28
	7.1	Früh	ZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 (1) BAUGB)	28
	7.2	Früh	ZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN (§ 4 (1) BAUGB)	28
	7.3	ÖFFE	NTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BAUGB)	28
	7.4	Вете	ILIGUNG DER BEHÖRDEN (§ 4 (2) BAUGB)	28
8	VEF	RFAHF	RENSVERMERKE	30
Ζl	JSAM	1MENF	ASSENDE ERKLÄRUNG	31
Q	JELL	EN		31

Teil 1: Grundlagen, Ziele und Inhalte

1 <u>Einleitung</u>

1.1 Planungsziel

Zur maßvollen Erweiterung des Siedlungsbereichs in der Kernstadt Burgdorfs und aufgrund der bestehenden Nachfrage nach Wohnbauland plant die Stadt Burgdorf im Südosten der Kernstadt die Ausweisung eines neuen Baugebiets.

Zur planungsrechtlichen Realisierung dieses beabsichtigten Wohngebiets soll im Rahmen der vorliegenden 58. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Burgdorf eine Änderung der Darstellungen des Flächennutzungsplans von derzeit "landwirtschaftlicher Fläche" zu "Wohnbaufläche" erfolgen.

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.

Parallel zu dieser Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 0-66 "Südlich Schwüblingser Weg".

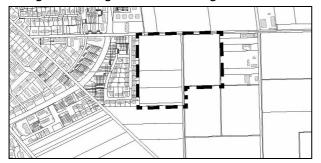
1.2 Lage des Änderungsbereichs

Der Änderungsbereich befindet sich im südöstlichen Bereich der Burgdorfer Kernstadt. Er umfasst die Flurstücke 223/1, 231/97, 234/2, 237/1 und 497/240 in der Gemarkung Burgdorf, Flur 2.

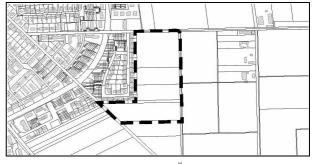
Der Änderungsbereich grenzt im Westen bzw. im Norden unmittelbar an bestehendes Siedlungsgebiet an. Im Norden grenzt der Schwüblingser Weg, im Südwesten der Peiner Weg an. Dahinter bzw. nach Osten und Süden grenzen Ackerflächen an. Die Größe des Änderungsbereichs beträgt ca. 8,1 ha.

Der Geltungsbereich der 58. Änderung betrifft den Bereich, der im Rahmen des im Jahr 2010 vom Rat der Stadt Burgdorf beschlossenen integrierten Stadtentwicklungskonzepts (ISEK) als Entwicklungsfläche "S3" bezeichnet wurden. Allerdings sind diese Flächen nicht deckungsgleich: Aufgrund naturschutzfachlicher Bedenken (s.a. Kapitel 4 dieser Begründung) sind die östlichen Bereiche der ISEK-Entwicklungsfläche "S3" aus den Entwicklungsabsichten der Stadt herausgenommen worden, wohingegen aus Gründen der besseren Verkehrserschließung eine geringfügige Erweiterung nach Süden / Südwesten erfolate.

Die genaue Lage des Änderungsbereichs ist auf der Planzeichnung dargestellt.







... und Geltungsbereich der 58. Änderung

1.3 Veranlassung und Erforderlichkeit

Ein zentrales Ergebnis des Bearbeitungsprozesses für das integrierte Stadtentwicklungskonzept der Stadt Burgdorf ist die Erkenntnis, dass zur nachhaltigen Stabilisierung der Einwohnerzahl Burgdorfs neue Wohnbauflächen auch im Rahmen einer Außenentwicklung erforderlich werden (siehe Kapitel 3.1 der Begründung).

Diese ISEK-Entwicklungsflächen sollen im Rahmen eines Flächennutzungsplan-Neuaufstellungsverfahrens überprüft und dargestellt werden. Aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnbauland einerseits und der kurzfristigen Verfügbarkeit der Flächen im Geltungsbereich der 58. Änderung des Flächennutzungsplans soll nun die Entwicklung dieses Bereichs "vorgezogen werden" (siehe Kapitel 3.2 der Begründung).

Dabei bleiben diese Flächen Bestandteil der gesamtstädtischen Entwicklungsstrategie bzw. auch der Entwicklungsüberlegungen für den Südosten der Kernstadt. Es zeigt sich aber, dass eine vorgezogene bauliche Entwicklung dieses Bereichs unschädlich für die Umsetzung des Gesamtkonzeptes ist (siehe Kapitel 3.3 der Begründung).

2 Rechtsgrundlagen

2.1 Allgemein

- 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)

2.2 Ziele der Raumordnung

Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an Raumordnungsziele anzupassen. Raumordnungsgrundsätze sind in die Abwägung einzustellen.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm 2005 für die Region Hannover (RROP) ist für den Änderungsbereich der vorliegenden 58. Änderung des Flächennutzungsplans das raumordnerische Ziel 'Vorsorgegebiet für Landwirtschaft' festgelegt. Überdies ist der Bereich als Vorsorgegebiet für Erholung festgelegt.

Unmittelbar nördlich grenzt ein 'Vorranggebiet für Siedlungsentwicklung' an, welches in der jetzigen Größe seiner Ausdehnung nicht mehr mit den Entwicklungsgrundsätzen der Stadt Burgdorf übereinstimmt.

Die Planungen der Stadt Burgdorf für den Änderungsbereich widersprechen somit den Zielen der Raumordnung.

Mit der vorliegende 58. Änderung des Flächennutzungsplans ist in Verbindung mit der seitens der Region Hannover geplanten Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms RROP 2015 eine Anpassung der Ziele beabsichtigt.

3 <u>Planungsanlass</u>

3.1 Entwicklungsabsichten der Stadt Burgdorf

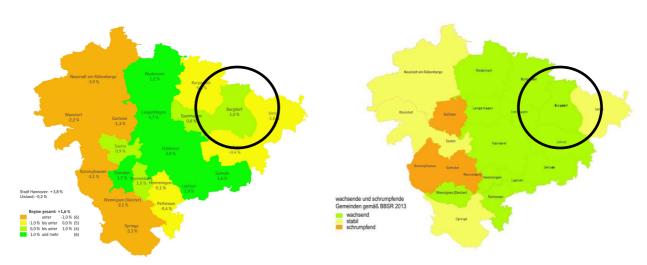
Die Stadt Burgdorf hat im Sommer 2010 für die künftige stadträumliche Entwicklung Burgdorfs und seiner Ortsteile ein integriertes Stadtentwicklungskonzept ISEK beschlossen.

Fachlicher Hintergrund hierfür war der Wunsch der Stadt, (zunächst) im Rahmen einer so genannten "informellen" Planung und im Vorfeld formeller Bauleitplanverfahren (Flächennutzungsplanung und Bebauungsplanung) nach neuen Ideen und Konzepten zu suchen, die es der Stadt Burgdorf ermöglichen, auf die gesellschaftlichen Veränderungsprozesse (Pluralisierung, Individualisierung, Demografie etc.) konstruktiv und gestaltend zu reagieren und sich im Standortwettbewerb mit anderen Kommunen in geeigneter Weise zu positionieren.

ISEK-Ziel: Einwohnerzahl halten

Im Ergebnis will Burgdorf sich als attraktiver Wohnstandort und als "Lebenswerte Stadt" innerhalb des Ballungsraums Region Hannover profilieren. Neben der gutachterlichen Empfehlung einer künftigen "kammerartigen" Siedlungsentwicklung als wesentliches qualitatives Gestaltungsmerkmal neuer Siedlungsflächen trifft das ISEK auch quantitative Zielaussagen (Stabilisierung der Einwohnerzahl bei 30.000 Einwohnerinnen und Einwohnern).

Gegenwärtig zeigt sich, dass dieses Ziel auf mittelfristige Sicht ein sehr realistisches ist: Aktuellen Bevölkerungsprognosen der Region Hannover zufolge ist in Burgdorf mit einem leichten Bevölkerungswachstum zu rechnen. Aber auch das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung BBSR stuft die Stadt Burgdorf (wie im Übrigen das gesamte östliche Gebiet der Region Hannover) als Wachstumsbereich ein.



Bevölkerungsprognose der Region Hannover von 2014: Grüner Farbton: steigende Bevölkerungszahlen.

Wachsende und schrumpfende Gemeinden gem. Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung BBSR 2013; Grüner Farbton: wachsende Gemeinden. Eigene Darstellung auf Basis der interaktiven Karte auf Seite www.bbr-server.de/imagemap/SWSGEM/WEB/INDEX.HTML

Kalkulierter Neubedarf: 1.200 Wohneinheiten in den nächsten 15 Jahren

Hierfür ist es gemäß ISEK allerdings erforderlich, innerhalb der nächsten 15 Jahre 1.200 neue Wohneinheiten bereitstellen zu können. In der Konsequenz bedeutet dies, dass in der Stadt Burgdorf auch in den kommenden Jahren weitere Wohnbauflächen erforderlich sein werden.

Bei geplanten Neudarstellungen von Wohnbauflächen ist aus Sicht des ISEK-Gutachters zur Sicherung von kommunalen Handlungsspielräumen bei der konkretisierten Flächenauswahl eine so genannte "Handlungsreserve" in Höhe von 50% bis 100% zu berücksichtigen, so dass in der Gesamtbetrachtung Flächenäquivalente für ca. 2.000 neue Wohneinheiten innerhalb der nächsten 15 Jahre vorbereitend bauleitplanerisch zu sichern sind.

Stellenwert der Innenentwicklung:

Das ISEK räumt dem Ziel einer verstärkten Innenentwicklung eine sehr hohe Priorität ein. Gleichzeitig wurde im ISEK aber festgestellt, dass dieses Ziel in der Realität nur eingeschränkt umgesetzt werden kann:

- Die Schließung bestehender Baulücken ist abhängig von einem Bauinteresse der jeweiligen Eigentümer. Hier kann die Stadt nur sehr eingeschränkt Einfluss nehmen. Dennoch berücksichtigt das ISEK bei der Quantifizierung des Wohnflächenneubedarfs eine Bebauung von 50% der Baulücken (ISEK S. 101).
- Größere Flächen für eine Innenentwicklung (Innenentwicklungsbereiche) in der Kernstadt sind gemäß ISEK das Raiffeisenareal, die Fläche des Bauhofs sowie der Bereich Rolandstraße. Hier zeigt sich aber, dass die Entwicklungshemmnisse (Verlärmung durch den Eisenbahngüterverkehr oder ungünstige Bodenverhältnisse) sehr groß sind und trotz Bemühungen der Stadt eine Realisierung von neuen Wohnbauflächen bislang verhindert haben. Dennoch geht das ISEK bei der Quantifizierung des Wohnbauflächenneubedarfs von einer vollständigen Bebauung dieser Flächen aus.

Andere Flächen, wie z.B. größere Blockinnenbereiche im Bereich der Friederikenstraße wurden für eine Nachverdichtung ausgeschlossen, weil dem Erhalt bestehender Grünbereiche im Siedlungsgebiet eine hohe Bedeutung beigemessen wurde.



Beispiel Raiffeisengelände: Bahnlärm



Beispiel Eseringer Straße: Altlasten



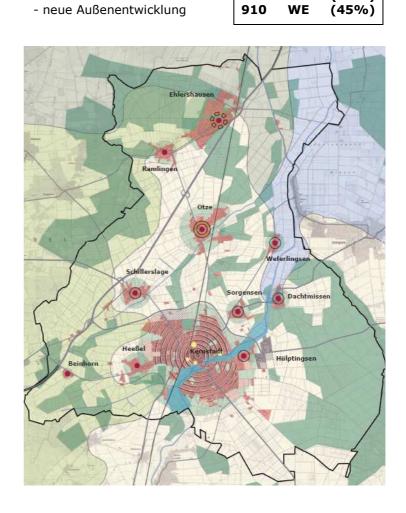
Beispiel Friederikenstraße: Wertvoller Freibereich

Im Ergebnis – und unter Beachtung des entwickelten Leitbilds "Siedlungsentwicklung – kommt das ISEK zu folgendem Verteilungsmodell für Wohnungsbaumöglichkeiten:

Gesamtübersicht: dargestellte neue Wohneinheiten gemäß ISEK

Ortsteil	Wohnbau potential (in Wohn	flächen- (Ziel) einheiten)	Reserve (in Woh	neinheiten)	Gesamt (in Woh	neinheiten)
Kernstadt	815		640		1.455	
- Mitte, Nordost - Südstadt - Weststadt		170 320 325		<i>75</i> 235 330		245 555 655
Ramlingen-Ehlershausen	130		75		205	
Otze	70		55		125	
Hülptingsen	110		30		140	
Heeßel	5		0		5	
Schillerslage	30		25		55	
Sorgensen	15		0		15	
Dachtmissen	15		15		30	
Weferlingsen	10		10		20	
Beinhorn	0		0		0	
Gesamt:	1.200	WE	850	WE	2.050	WE
	davon:	- Innenenty - Baulücker - bestehen	nschließur	ng	170 W	/E (26%) /E (8%) /E (21%)

Entwic	klung der Kernstadt
(6)	Innenentwicklung
0	Schwerpunkte der Innenentwicklung
11/4.	Außenentwicklung
Entwic	klung der Ortschaften
•	Innenentwicklung
0	Ergänzung für den Eigenbedarf
	Außenentwicklung
000	eingeschränkte Außenentwicklung
Vernet	zung mit der Landschaft
	Vernetzung Siedlung- Landschaft und Wahrung der Ortsränder
1	griedes Herhalckung skonzest



3.2 Neuaufstellung des Flächennutzungsplans

Die Ergebnisse des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts stellen die Basis für das im Frühjahr 2011 begonnene Aufstellungsverfahren für einen neuen Flächennutzungsplan der Stadt Burgdorf dar. Ursprünglich war beabsichtigt gewesen, die Flächen der vorliegenden 58. Änderung des Flächennutzungsplans (entspricht der flächenreduzierten bzw. modifizierten ISEK-Fläche "S3") im Rahmen dieses Neuaufstellungsverfahrens zu behandeln.

Aufgrund der kurzfristigen Verfügbarkeit der Flächen, des aktuellen Entwicklungsbedarfs und der Tatsache, dass diese Flächen derzeit als einzige kurzfristig verfügbar sind, soll ein separates Änderungsverfahren vorgezogen werden.

Nachstehende vorläufige Übersicht über die Gesamtentwicklungsflächen im Neuaufstellungsverfahren belegen, dass diese Flächen Bestandteil der Flächennutzungsplan-Gesamtkonzeption sind.

Zwar sind die nachfolgend genannten Flächengrößen aufgrund der Entwicklung der letzten 5 Jahre (teilweise bereits vorgezogene FNP-Änderungen, teilweise bereits vollzogene Entwicklung von zum damaligen Zeitpunkt bestehenden FNP-Reserveflächen) nicht mehr mit denen aus dem ISEK unmittelbar vergleichbar.

Im Ergebnis zeigt sich aber, dass einerseits weitere Flächen für die Siedlungsentwicklung auch im Außenbereich benötigt werden und andererseits (nach dem jetzigen Stand) die hierfür benötigte Flächengröße (17,2 ha) vergleichsweise gering ist.

Nach wie vor kommt dabei der städtebaulichen Weiterentwicklung der südöstlichen Kernstadt Burgdorfs eine zentrale Bedeutung für die künftige Entwicklung der Stadt zu.

Darstellungsbeispiel:

Nr.	Bezeichnung	Darstellung bislang		Größe	
S 3	Südlich Schwüb- lingser Weg	Landwirtsch. Fläche		8,1 ha	

↑

Hinweis: Diese Farbdarstellung verdeutlicht die <u>derzeitige</u> Darstellung im wirksamen FNP (hier z.B. landwirtschaftliche Fläche)

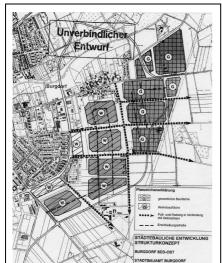


Hinweis: Diese Farbdarstellung verdeutlicht die beabsichtigte <u>künftige</u> Darstellung im neuen FNP (hier z.B. Wohnbaufläche)

1. Unv	1. Unveränderte Planungsabsichten:								
Nr.	Bezeichnung	Darstellung bislang	Erläuterung	Größe					
W 5	Westlich des Ahr- bergenweges	Wohnen	entspr. 30. Ände- rung des FNP	13,9ha					
N 1 (a)	Südlich des Weidendammes	Wohnen	Östlicher Teilbe- reich	3,0 ha					
N 6	Nördlich der Stra- ße Am Friedhof	Wohnbaufläche	(entspr. 55. Änd. FNP)	2,3 ha					
N 7	Westlich des Bar- wersweges	Wohnbaufläche	(entspr. 55. Änd. FNP)	1,8 ha					
			21,0ha						
2. a) N	lodifizierung der P	lanungsabsicht :							
Nr.	Bezeichnung	Darstellung bislang	Erläuterung	Größe					
W 3	Westlich der We- serstraße	Gemischte Baufläche		4,8ha					
			4,8ha						
	Summe (1. und 2. a): bestehende FNP-Reserven								

Übertrag: bestehende FNP-Reserven 25,8ha 2. b) entfallende landwirtschaftliche Flächen zugunsten von Wohn- / Mischbauflächen: Nr. Bezeichnung Darstellung bislang Erläuterung Größe MO 4 Am Kieswerk landwirtsch. Fläche 2,0 ha S 3 Südlich Schwüb-Landwirtsch. Fläche modifiziert 8,1 ha lingser Weg entspricht der vorliegenden 58. Änderung des **FNP** S_{3a} nördlich Schwüb-Landwirtsch. Fläche -neu -6,0 ha lingser Weg Landwirtsch. Fläche S 4 Westlich Peiner 12,9 ha Weg S 5 Depenauer Weg / Wohnbaufläche 2,1 ha Grupenstraße Landwirtsch. Fläche Südlich des Weilandwirtsch. Fläche Westlicher Teilbe-2,0 ha N (b) dendammes reich Südlich Schwar-Landwirtsch. Fläche N 17 -neu -3,0 ha zenbergsfeld N 3 Ehlershausen, landwirtsch. Fläche 0,8 ha Nahversor-Am gungszentrum N 4 Landwirtsch. Fläche 0,6 ha Ehlershausen; Ortseingang östlich der Bahn W 9 Baugebiet Horn-Grünfläche 1,0 ha acker W 10 Nördlich Buchwei-Landwirtsch. Fläche 0,9 ha zenfeld МО Am Mittelfeld Landwirtsch. Fläche 0.9 ha 10 (Dachtmissen) Summe (2. b): entfallende landwirtschaftliche Flächen zuguns-40,3ha ten von Wohn- / Mischbauflächen 2. c). entfallende Bauflächen: Nr. Bezeichnung Darstellung bislang Erläuterung Größe x 2 Wohnflächen Wohnbaufläche -14,1ha Nordwest (z.T.) X 3 Wohnflächen nörd-Wohnbaufläche Künftig Grünfläche -9.0ha (s. ISEK Bericht S. lich Kolberger Straße 141) Summe (2 c): entfallende Wohn- / Mischbauflächen zugunsten -23,1ha landwirtschaftlicher bzw. Grünflächen Differenz: neu dargestellte Wohn- / Mischbauflächen: 17,2ha Gesamt: 43,0 ha

3.3 Entwicklungskonzeption Burgdorf Süd-Ost





Ursprüngliche Planungsüberlegung: "Große Lösung"

Vorschlag aus dem ISEK: "Kleine Lösung"



Planungsgeschichte:

Seit Ende der 90er Jahre gibt es Überlegungen, in Entsprechung zu den Erweiterungsabsichten in der Weststadt Burgdorfs auch im Osten bzw. im Südosten des Stadtgebiets großmaßstäbliche Siedlungserweiterungen vorzusehen. Vorgesehen waren zunächst insgesamt 1.600 neue Wohneinheiten. Parallel dazu wurden Überlegungen angestellt, die Steinwedeler Straße nach Nordosten bis zur B 188 zu verlängern.

Bis 2004 wurde dieses grundsätzliche Konzept weiter modifiziert. Im Rahmen einer umfangreichen Verkehrsuntersuchung wurde betrachtet, ob und inwieweit die neuen Wohn- und Gewerbegebiete an eine solche Südostumfahrung angebunden werden könnten oder sollten, (ursprünglich war keine Anbindung der Wohngebiete an diese Umfahrung vorgesehen gewesen) und welche Auswirkungen dies auf den Siedlungsbestand, namentlich die Bebauung entlang des Ostlandrings haben könnte.

Aufgrund der angedachten Größe der Neubebauung (jeweils 50 ha neue Wohnbaufläche und Gewerbefläche) war mit einer erheblichen Verkehrsentstehung durch die neuen Baugebiete zu rechnen. Keines der angedachten Verkehrskonzepte stellte sich dabei als tauglich heraus, die Verkehrsmengen auf dem Ostlandring auf nennenswerte Weise zu reduzieren. Die Frage der Erschließung der Baugebiete wurde somit nur vordergründig gelöst. Überdies würde mit der angedachten Südostumfahrung die ungestörte Zugänglichkeit in die Landschaft verloren gehen.

Planungsüberlegungen des ISEK:

Aus diesem Grund erfolgte im Rahmen des ISEK eine grundsätzliche Neuplanung dieses Bereichs: Die neu zu planende Siedlungsfläche wurde erheblich reduziert, wodurch auch die zu berücksichtigende Verkehrsentstehung erheblich reduziert wurde. Eine Südostumfahrung wurde nicht mehr vorgesehen.

Durch die Rücknahme das angedachten Siedlungserweiterungspotentials war es zudem möglich geworden, die Erweiterungsflächen nicht länger ringförmig um den bestehenden Siedlungsrand anordnen zu müssen, sondern in regelmäßigen Abständen landschaftliche Bereiche zu erhalten und auf diese Weise so genannte "grüne Finger" zwischen den neuen Baugebieten anzuordnen. Hierdurch erfolgte auch eine Maximierung der Ortsrandlagen.

Nebenstehende Abbildung zeigt die im Rahmen des ISEK favorisierte Entwicklungsperspektive für den Burdorfer Südosten.

Aktuelle Überlegungen:

Als Alternative zur baulichen Entwicklung der Fläche S3 (südlich Schwüblingser Weg) wurde im ISEK auch eine Entwicklung nördlich des Schwüblingser Wegs angegdacht.

Im Zuge der Bearbeitung im Flächennutzungsplanneuaufstellungsverfahren wurden beide Alternativen hinsichtlich der Umsetzbarkeit überprüft. Es hat sich gezeigt, dass beide Alternativen grundsätzlich planerisch entwickelt werden könnten.

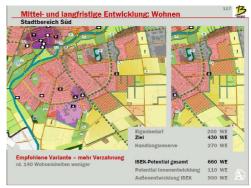
Allerdings hat sich herausgestellt, dass die östlichen Bereiche einer möglichen Entwicklungsfläche S3 "Südlich Schwüblingser Weg" landschaftlich zu wertvoll sind, um sie baulich zu überplanen. Weiterhin hat sich herausgestellt, dass die nördlich angrenzende Fläche, die im ISEK als Alternativfläche für die Fläche S3 diskutiert wurde, ebenso für eine wohnbauliche Entwicklung geeignet wären.

Derzeit wird diskutiert, die beiden Flächen nicht alternativ, sondern ergänzend zu entwickeln – wenn auch jeweils nur in Teilbereichen und somit erheblich verkleinert. Zudem sorgt die Anordnung von Grünzügen zwischen den einzelnen Neubaugebieten für die Beibehaltung des gewünschten Prinzips der "grünen Finger". Um in den einzelnen Baugebieten jedoch die zuvor erwähnte "Maximierung der Ortsrandlagen zu erreichen, müssten diese Grünzüge allerdings großzügig dimensioniert sein und über eine entsprechende Breite verfügen.

Eine ergänzende Entwicklung der Baugebiete anstelle einer alternativen würde auch eine flexiblere Erschließung der Baugebiete ermöglichen. Denkbar wäre z.B., dass langfristig die Haupterschließung über den Duderstädter Weg und die Immenser Landstraße erfolgt und die Anbindung an den Peiner Weg und den Schwüblingser Weg lediglich untergeordnete Bedeutung hat oder entfällt.

Zudem würde eine der Erschließungssituation angepasste Differenzierung der Nutzungsintensität ermöglicht: Nahe an den Anschlussbereichen Duderstädter Weg und Immenser Landstraße könnten intensivere Nutzungen angeordnet werden (Geschosswohnungsbau), wohingegen im mittleren Bereich (Bereich der 58. Änderung) eine eher geringere Nutzungsintensität vorzusehen wäre.

Es ergibt sich außerdem das Potential, das bestehende Freiraumelement der Baumhecken (s. Kapitel 4) als einheitliches Gestaltungsmerkmal in allen drei Baugebieten vorzusehen.



Alternative Entwicklungen im ISEK



Verzicht auf den östlichen Bereich



Deutliche Grünzäsuren



Flexiblere Erschließung und Nutzung



Einordnung in den gesamtstädtischen Entwicklungszusammenhang:

Die Frage der Priorisierung bei der Entwicklungsreihenfolge der zuvor dargestellten drei Teilbereiche kann bei einer Umsetzung der oben geschilderten grundsätzlichen städtebaulichen Entwicklungskonzeption zunächst unbeantwortet bleiben, da jeder der drei Entwicklungsabschnitte separat für sich allein umgesetzt werden könnte.

Insofern muss zum jetzigen Zeitpunkt keine abschließende Entscheidung getroffen werden, ob es bei der ursprünglichen Konzeption des ISEK bleibt, oder ob eine ergänzende Entwicklung der ursprünglich als Alternativen betrachteten Flächen erfolgt.

Aktuell besteht in Burgdorf ein erheblicher Entwicklungsdruck und – wie die Realisierung des jüngsten Baugebiets in der Weststadt Burgdorfs gezeigt hat – auch ein erhebliches Nachfragepotential, so dass mit der Umsetzung des Entwicklungskonzepts in einem ersten Schritt zügig begonnen werden muss.

Aktuell sind lediglich die Flächen der vorliegenden 58. Änderung des Flächennutzungsplans kurzfristig verfügbar. Demzufolge soll über eine Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Burgdorf die bauliche Entwicklung eines Teilbereichs der Gesamtkonzeption vorgezogen werden.

Das vorgeschlagene Konzept eröffnet die Möglichkeit, die Frage einer möglichen und im Zusammenhang mit der grundsätzlichen Siedlungsentwicklung im Südosten Burgdorfs immer wieder angeregten Süd-Ost-Umfahrung losgelöst von der Frage der Entwicklung neuer Baugebiete zu diskutieren.

Denn das bisherige grobe Erschließungskonzept sieht vor, dass sämtliche Baugebiete miteinander verbunden sind und möglichst viele Anbindungen an das bestehende Erschließungssystem vorzusehen sind, um die Belastungen bestehender Baugebiete durch zusätzlichen Verkehr möglichst kleinteilig zu verteilen und somit weitestgehend zu minimieren.

Eine neue noch zu erstellende Verkehrsuntersuchung sollte dabei die relevanten verkehrs- und stadtplanerischen Fragen klären.

Erst danach kann eine Abwägung erfolgen, ob die (vermeintlichen oder erhofften) Vorteile einer Südostumfahrung zu den (befürchteten oder zu erwartenden) Nachteilen in einem angemessenen Verhältnis zueinander stehen. Für die vorliegende 58. Änderung des Flächennutzungsplans wird vorgeschlagen, das angedachte kleinteilige Erschließungskonzept umzusetzen, ohne eine zu einem späteren Zeitpunkt möglicherweise erfolgende "größere Lösung" (Südostumfahrung) auszuschließen.

4 Begründung der Darstellung

4.1 Bestehende und angrenzende Nutzungen / Flächendarstellungen



Schrägluftaufnahme aus Nordosten



Schrägluftaufnahme aus Südosten

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Ortsrand Burgdorfs und markiert den Übergang von der Siedlung in die Landschaft.

Besonders prägnant sind die im Plangebiet bestehenden Baumhecken mit großkronigen Bäumen. Diese Hecken ziehen sich weit über das eigentliche Plangebiet hinaus und stellen das prägende Element des Plangebiets und der weiteren angrenzenden Kulturlandschaft dar. Sie sind das wesentliche gliedernde Element in der ansonsten intensiv landwirtschaftlich genutzten Feldmark.

Auch das Plangebiet selbst wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Folgerichtig sind die Flächen des Plangebiets im Flächennutzungsplan der Stadt Burgdorf als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Entsprechend ihrer Nutzung sind die nördlich, östlich und südlich angrenzenden Bereiche im FNP ebenfalls als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Das westlich angrenzende bestehende Wohngebiet ist als Allgemeines Wohngebiet WA dargestellt.



Schrägluftaufnahme aus Nordwesten

4.2 Planungsziel

Ziel des Planverfahrens ist die Änderung der bisherigen Darstellung der Flächen des Plangebiets "landwirtschaftliche Fläche" in "Wohnbaufläche" (W).

4.3 Planungsrelevante Aspekte / Auswirkungen der Planung

4.3.1 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Plangebiets ist über die Verlängerung des Peiner Wegs und des Schwüblingser Wegs geplant. Bei letztgenannter möglicher Anbindung ist allerdings zu beachten, dass hier im Bestand eine Kindertagesstätte angrenzt, die schon heute ein erhöhtes Kfz-Aufkommen aufgrund des Bring- und Abholverkehrs verursacht.

Die zu erwartenden neuen Verkehrsmengen wurden grob abgeschätzt. Je nach Berechnungsansatz ist mit je 25 bis 35 zusätzlichen Kraftfahrzeugbewegungen in der Spitzenstunde auf dem Peiner Weg und dem Schwüblingser Weg zu rechnen.

Wie in Kapitel 3.3 dieser Begründung ausgeführt, besteht perspektivisch die Möglichkeit, nach Realisierung weiterer Baugebiete in diesem Bereich auf eine Anbindung an den Peiner Weg und den Schwüblingser Weg wieder zu verzichten und alle Gebiete allein über die Immenser Landstraße und den Duderstädter Weg zu erschließen.

Der S-Bahnhof Burgdorf befindet sich in etwa 2.000 Metern Entfernung (Lauflänge ca. 2.200 bis 2.500 Meter) und damit weit außerhalb einer fußläufigen Erreichbarkeit. Allerdings ist das Plangebiet sehr gut an den Stadtbusverkehr angebunden: Die Buslinie 906 wird werktags tagsüber mit 3 Verbindungen pro Stunde bedient, die nächstgelegene Haltestelle "Uhlandstraße" befindet sich in 400 Metern Entfernung (Lauflänge).

4.3.2 Natur und Landschaft

Parallel zum Neuaufstellungsverfahren für den Flächennutzungsplan der Stadt Burgdorf wurde ein landschaftsplanerischer Fachbeitrag erstellt, der den gegenwärtigen Zustand von Natur und Landschaft analysiert, ein Leitbild und Zielkonzept erarbeitet sowie konkrete Maßnahmen für einzelne Entwicklungsbereiche festgelegt hat.

Der landschaftsplanerische Fachbeitrag misst der ISEK-Fläche "S3" teilweise eine Bedeutung für den Fledermausschutz zu. Zudem handelt es sich um einen Ausgleichsraum für Frischluft, und es besteht teilweise eine mittlere Bedeutung für das Landschaftsbild.

Dementsprechend ordnet der Fachbeitrag die Entwicklung dieses Bereichs überwiegend der Konfliktdichtestufe II, in Teilen auch der Konfliktdichte Stufe III zu.

Konkret heißt es: "Schwacher Konflikt im Westen, sofern Baumreihen und Flugbeziehungen für Fledermäuse erhalten bleiben; mäßiger bis starker Konflikt im Osten."

Aus diesem Grund wurde die ursprünglich größer gefasste ISEK-Fläche "S3" verkleinert, indem die aus naturschutzfachlicher Sicht wesentlich sensibleren östlichen Bereiche von den Überlegungen für eine Siedlungsentwicklung ausgenommen wurden. Der Änderungsbereich der 58. Änderung des FNP umfasst somit also nur noch die westlichen Bereiche der ursprünglich größer dimensionierten Gesamtfläche.

Zur Abschätzung einer Betroffenheit von Belangen des Artenschutzes auf der verbleibenden westlichen Fläche wurde ein fledermauskundliches Gutachten erstellt (PGL 2014). Das fledermauskundliche Gutachten belegt, dass Belange des Artenschutzes der beabsichtigten städtebaulichen Planung nicht grundsätzlich entgegenstehen. Vielmehr werden in dem Gutachten Empfehlungen gegeben, wie und mit welchen Mitteln bei einer späteren konkreten städtebaulichen Konzeption eine Aufwertung des Lebensraums für Fledermäuse erfolgen könnte. Das Gutachten ist als Anlage beigefügt.

4.3.3 Naherholung

Das Plangebiet hat aufgrund seiner Lage am derzeitigen östlichen Ortsrand der Kernstadt Burgdorfs eine besondere Bedeutung für die Naherholung. Ziel der detaillierten städtebaulichen Planung auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sollte daher sein, diese wichtige Funktion weitestgehend zu erhalten. Eine besondere Bedeutung wird dabei der Erhaltung und Ergänzung der bestehenden Fußwegebeziehungen sowie der behutsamen Einfügung des Baugebiets in die bestehende Kulturlandschaft zukommen.

4.3.4 Infrastruktur

Die nächstgelegene Einkaufsmöglichkeit befindet sich in etwa 500 -700 m Entfernung (Lauflänge). Der Rubensplatz mit weiteren Versorgungsmöglichkeiten und Dienstleistungseinrichtungen sowie Gemeindezentrum der Pauluskirchengemeinde ist etwa 800 bis 1.000 Meter (Lauflänge) entfernt.

Eine Kindertagesstätte grenzt unmittelbar nordwestlich an das Plangebiet an. Die nächstgelegene Grundschule (Gudrun-Pausewang-Grundschule) ist 900 bis 1.100 Meter (Lauflänge) entfernt.

4.3.5 Entwässerung

Eine Schmutzwasserfreigefälleentwässerung ist nur unter Nutzung des Schmutzwasserpumpwerks Hirtenweg möglich; hierfür ist der Bau eines Freigefälletransportkanals erforderlich. Die Niederschlagsentwässerung ist nur in Teilbereichen über eine Versickerung möglich, daher ist an geeigneter Stelle eine Versickerungsfläche vorzusehen.

4.3.6 Immissionen

Verkehrslärm

Das Plangebiet ist nur geringfügig von Immissionen durch (Straßen-) Verkehrslärm betroffen. 400 Meter von der südwestlichen Plangebietsgrenze entfernt verläuft die Immenser Landstraße (L412). Gemäß der Lärmkartierung des Gewerbeaufsichtsamts Hildesheim aus dem Jahr 2012 liegen die Außenlärmpegel tagsüber im Plangebiet unterhalb von 50 dB(A), teilweise auch unter 45 dB(A). Nachts werden sogar 40 dB(A) unterschritten.

Geruchsimmissionen

In der weiteren Umgebung des Plangebiets befinden sich Betriebe mit Tierhaltung (Pferde, Schafe). Die nächstgelegenen Betriebe sind der Backhausenhof und einige Betriebsstellen entlang des Hirtenwegs jeweils in etwa 200 Metern Entfernung zum Plangebiet.

Aufgrund der Entfernung und der Tatsache, dass es sich nicht um Betriebe mit Massentierhaltung handelt, wird davon ausgegangen, dass keine erheblichen Geruchsbelästigungen zu erwarten sind. Von der Erstellung eines Geruchsgutachtens nach der Geruchsimmissionsrichtlinie GIRL wird daher abgesehen.

Feinstaub

Östlich des Plangebiets (Eckbereich Hirtenweg / Großer Stern) wird ein privater Reitplatz betrieben. Aufgrund der Entfernung (mindestens 350 Meter) wird nicht mit nennenswerten Auswirkungen hinsichtlich der Feinstaubbelastung gerechnet. Auf die Erstellung eines entsprechenden Gutachtens wird daher verzichtet.

4.3.7 Bodenschutz

Altlasten

Gemäß Altlastenverdachtsflächenkataster besteht im Plangebiet kein Altlastenverdacht.

Kampfmittel

Laut Zentraler Polizeidirektion Hannover (Schreiben vom Januar 2012) liegen keine Erkenntnisse auf eine mögliche Bombardierung des Gebiets im 2. Weltkrieg vor.

4.4 Zusammenfassung

In der Gesamtschau der einzelnen Planungsaspekte zeigt sich, dass eine wohnbauliche Entwicklung der Flächen des Geltungsbereichs der 58. Änderung des Flächennutzungsplans möglich und sinnvoll ist – auch wenn die geplante Entwicklung an der einen oder anderen Stelle zu Einschränkungen und Entwurfsbindungen im nachgeordneten verbindlichen Bauleitplanverfahren führen wird.

So erfordern insbesondere die naturschutzfachlichen Gegebenheiten (Baumhecken, Fledermausschutz) zu besonderer Rücksichtnahme bei der Konkretisierung des städtebaulichen Entwurfskonzepts sowie der Ausarbeitung entsprechender Festsetzungen im Bebauungsplan für das Plangebiet.

Wesentliches Potential ist die landschaftliche Lage des Plangebiets. Hierdurch wird es möglich, qualitativ hochwertiges Wohnen in Ortsrandlage zu schaffen. Die bestehenden und zu erhaltenden Baumhecken stellen dabei Potential und Restriktion zugleich dar: Einerseits schränken sie eine freie Überplanung des Gebiets ein und führen aufgrund ihrer großen Höhe zu einer Verschlechterung der Belichtungssituation im Plangebiet. Andererseits kann ihre Erhaltung und Einbeziehung in das Gesamtkonzept dem Baugebiet eine besondere Identität geben. Auch ist durch eine Erhaltung der Baumhecken die erforderliche Eingrünung der Wohnbauflächen und Einbindung in den Landschaftsraum zumindest an der östlichen Plangebietsgrenze bereits vorweggenommen.

Diese mögliche Integration der bestehenden Baumhecken in ein planerisches Gesamtkonzept war auch einer der Gründe, warum im integrierten Stadtentwicklungskonzept die Entwicklung dieses Bereichs favorisiert wurde.

Die Erschließungssituation erfordert für das nachgeordnete Bebauungsplanverfahren die Festsetzung einer Nutzungsdichte, die zu einer möglichst geringen Belastung der beiden Erschließungsstraßen Peiner Weg und Schwüblingser Weg führt.

Das Plangebiet ist Bestandteil einer Gesamtkonzeption, mit deren Umsetzung im Rahmen der 58. Änderung des Flächennutzungsplans schrittweise begonnen werden kann. Zwar wäre es aus erschließungstechnischer Sicht einfacher, mit den nördlich oder südlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen zu beginnen. Diese sind allerdings derzeit nicht verfügbar.

Die Ausführungen dieser Begründung zeigen aber, dass (zunächst) ohne die anderen Erweiterungsschritte eine bauliche Entwicklung in diesem Bereich sinnvoll gestaltet werden kann.

4.5 Neue Plandarstellung / Flächenbilanz

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs der 58. Änderung des Flächennutzungsplans sollen daher künftig als "Wohnbaufläche" W dargestellt werden. Eine weitere Ausdifferenzierung dieser Bauflächendarstellung in unterschiedliche baugebietstypen (z.B. allgemeines Wohngebiet WA oder reines Wohngebiet WR) soll erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erfolgen, um nicht schon im Vorfeld konkreterer Planungen zu viele Vorab-Bindungen für den nachgeordneten verbindlichen Bauleitplan (Bebauungsplan) zu erzeugen.

Aufgrund des Maßstabs der Darstellung soll auf FNP-Ebene keine Darstellung der Ortsrandeingrünung und der bestehenden Baumhecken erfolgen.

Dies ist aber unproblematisch, weil der Erhalt der Baumhecken aus artenschutzrechtlichen Gründen sichergestellt ist und auf die nachgeordnete Ebene der verbindlichen Bauleitplanung verlagert werden kann.

Flächenbilanz:

Fläche für die Landwirtschaft: ca. – 8,1 ha Wohnbaufläche: ca. + 8,1 ha

Teil 2: Umweltbericht

5 <u>Umweltbericht</u>

5.1 Einleitung

5.1.1 Vorbemerkung: Landschaftsplanerischer Fachbeitrag der Stadt Burgdorf

Der landschaftsplanerische Fachbeitrag vom Juli 2014 zur derzeit im Verfahren befindlichen Neuaufstellung des Flächennutzungsplans (siehe Kapitel 3.2. dieser Begründung) der Stadt Burgdorf hat wesentliche Teile der Umweltprüfung vorweg genommen.

In der Einleitung des landschaftsplanerischen Fachbeitrags heißt es:

"...(Der landschaftsplanerische Fachbeitrag) hat die bisherigen landschaftsplanerischen Ziele der Stadt, wie sie im Landschaftsplan und im Integrierten Stadtentwicklungskonzept dargelegt sind, zu berücksichtigen und ist im Übrigen aus dem aktuell erarbeiteten Landschaftsrahmenplan (LRP) der Region Hannover und den einschlägigen Gesetzen und Normen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu entwickeln. Eine Kernaufgabe des Landschaftsplanerischen Fachbeitrags ist die Beurteilung möglicher Siedlungserweiterungsflächen.

Zudem werden weitere Offenlandbereiche des Stadtgebiets untersucht, die prinzipiell für F-Plan-Aussagen in Frage kommen. Gegenstand der Betrachtung ist das gesamte Stadtgebiet, insbesondere für Aussagen zum Biotopverbund und zum Landschaftsbild. Die Bearbeitung des Landschaftsplanerischen Fachbeitrags orientiert sich an § 11 BNatSchG.

Generell sind die drei Teilaspekte des Naturschutzes zu behandeln:

- Arten und Biotope
- Landschaftsbild und Erholungsvorsorge
- Boden, Wasser, Klima/Luft (abiotische Schutzgüter).

Erforderlich ist eine flachendeckende Konzeption der Landschaftsentwicklung, wobei ... mögliche Baugebiete an den Siedlungsrändern und auch denkbare Raume für Kompensationsmaßnahmen vertieft zu untersuchen sind. Das räumliche Leitbild des Stadtentwicklungskonzeptes ist aus landschaftsplanerischer Sicht zu überprüfen; insbesondere sollten das Zielkonzept des LRP und die Darstellungen zum Biotopverbund einbezogen und aus lokaler Sicht differenziert und ergänzt werden.

Generell soll bei der Bestandsanalyse weitgehend auf die Ergebnisse des LRP zurückgegriffen werden. Dies gilt insbesondere für die Erfassung der abiotischen Schutzgüter. Bezüglich Arten und Biotope sind Verfeinerungen der Bestandsdaten erforderlich. Im Planungsteil wird auf die Schutzgebiete und -objekte des Naturschutzes eingegangen. Die Aussagen des LRP bezüglich Zuschnitt, Schutzzweck und erforderlicher Maßnahmen werden aus lokaler Sicht ergänzt und ggf. differenziert.

Zudem umfasst die Planung:

- ein flächendeckendes Kompensationsflächenkonzept
- Maßnahmen des besonderen Artenschutzes
- Maßnahmen der Erholungsvorsorge und Freiraumentwicklung" (Zitat Ende).

Der landschaftsplanerische Fachbeitrag ist somit die wesentliche Grundlage gewesen, die ISEK-Entwicklungsflächen in naturschutzfachlicher Hinsicht zu überprüfen und ggf. zu modifizieren. So haben die Aussagen das Landschaftsplanerischen Fachbeitrags dazu geführt, dass der ursprünglich weiter gefasste Bereich der ISEK-Erweiterungsfläche S3 auf das jetzige Maß der 58. Änderung des Flächennutzungsplans zurückgeführt wurde.

Wesentliche Aussagen des nachfolgend dargestellten Umweltberichts (Bestandsaufnahmen und Bewertungen, Ziele) wurden folglich dem Landschaftsplanerischen Fachbeitrag entnommen.

5.1.2 Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des Bauleitplans

Zur maßvollen Erweiterung der Siedlungsfläche in der Kernstadt Burgdorfs und aufgrund der bestehenden Nachfrage nach Wohnbauland plant die Stadt Burgdorf im Südosten der Kernstadt die Ausweisung eines neuen Baugebiets.

Zur planungsrechtlichen Realisierung dieses beabsichtigten Wohngebiets soll im Rahmen der vorliegenden 58. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Burgdorf eine Änderung der Darstellungen von derzeit "landwirtschaftlicher Fläche" zu "Wohnbaufläche" erfolgen.

Parallel zu dieser Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 0-66 "Südlich Schwüblingser Weg".

5.1.3 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind

Da die 58. Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren zur Aufstellung des entsprechenden Bebauungsplans Nr. 0-66 "Südlich Schwüblingser Weg" 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:

- <u>Landschaftsrahmenplan der Region Hannover (Karte 5a "Zielkonzept")</u>: Entwicklung und Wiederherstellung in Gebieten mit aktuell überwiegend mittlerer, geringer und sehr geringer Bedeutung für das Landschaftsbild und
- Landschaftsplanerischer Fachbeitrag der Stadt Burgdorf:

Sicherung und Entwicklung der vorhandenen Baumhecken (Biotop- und Artenschutz), Bestätigung des kammerartigen Siedlungserweiterungskonzepts des ISEK durch Berücksichtigung von Grünverbindungen zwischen Siedlung und Umland, Schaffung siedlungsnaher Querverbindungen im Grünsystem (Karte 6 "Räumliches Leitbild");

Anlegen einer breiten Strauch-Baum-Hecke an der Nordseite des Schwüblingser Wegs, Schaffung von Grünverbindungen zwischen Schwüblingser Weg und Peiner Weg (Karte 8 "Maßnahmen").

5.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

5.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

Schutzgut Mensch

Das Plangebiet unterliegt keinen bedeutsamen Lärmimmissionen aus Straßenverkehr oder anderen Schallquellen. Auch zu sonstigen, gasförmigen, stofflichen oder geruchsbelastenden Immissionen liegen keine Hinweise vor (s.a. Kapitel 4.4.5 dieser Begründung).

Es werden nur geringe zusätzliche Verkehrsmengen erwartet, so dass für die angrenzenden bebauten Bereiche, von denen aus die Erschließung des Plangebiet erfolgt, nur geringe zusätzliche Belastungen zu erwarten sind (s. Kapitel 4.4.1 dieser Begründung).

Schutzgut Arten und Biotope

Die im Änderungsbereich vorkommenden Biotoptypen weisen eine unterschiedliche ökologische Bedeutung auf: Die überwiegend vorhandenen Ackerflächen weisen eine sehr geringe ökologische Bedeutung auf. Parallel zu einer der beiden vorhandenen Baumhecken verläuft ein Grasweg mit geringer ökologischer Bedeutung. Die beiden Baumhecken selbst weisen eine mittlere ökologische Bedeutung auf (vgl. Anlage 1).

Allerdings wurde im Zuge der Erstellung des landschaftsplanerischen Fachbeitrags eine Bedeutung dieser Baumhecken für streng geschützte Fledermausarten festgestellt.

In der Feldmark östlich von Burgdorf sind an insgesamt 4 Fixpunkten Fledermauserfassungen durchgeführt worden, bei denen insgesamt 7 verschiedene Arten festgestellt wurden (PGL 2012).

Am häufigsten waren Zwergfledermaus (Pipistrellus pipistrellus) und Breitflügelfledermaus (Eptesicus serotinus), die auch an einer Eichenallee in der Nähe des Plangebietes erfasst wurden (Fixpunkt 1). Zudem wurde festgestellt, dass der verlandende Teich in einem Wäldchen südöstlich von Hülptingsen (Fixpunkt 3) als Jagdrevier Anziehungskraft auf Fledermäuse aus dem Siedlungsbereich Burgdorfs ausübt. Die Baumhecken und Eichenreihen sind sowohl Jagdgebiete als auch Leitlinien des Fledermausflugs. Breitflügelfledermäuse fliegen entlang solcher Strukturen auf der Jagd nach Nachtschmetterlingen. Sie nutzen sie zudem zur Orientierung bei Flügen zu weiter entfernt liegenden Nahrungsrevieren. Diese beiden Funktionen sollten auch weiterhin gewährleistet bleiben.

Ein gesondert in Auftrag gegebenes fledermauskundliches Gutachten belegt, dass Belange des Artenschutzes der beabsichtigten städtebaulichen Planung nicht grundsätzlich entgegenstehen. Vielmehr werden in dem Gutachten Empfehlungen gegeben, wie und mit welchen Mitteln bei einer späteren konkreten städtebaulichen Konzeption eine Aufwertung des Lebensraums für Fledermäuse erfolgen könnte.

Eine solche konkrete städtebauliche Konzeption ist allerdings Gegenstand der noch auszuarbeitenden verbindlichen Bauleitplanung. Für die Ebene der Flächennutzungsplanung ist entscheidend, dass eine Bewältigung möglicher artenschutzrechlicher Konflikte möglich erscheint bzw. bei geschickter städtebaulicher Planung artenschutzrechtliche Konflikte ausbleiben.

Das Gutachten ist als Anlage 2 beigefügt.

Andere mögliche artenschutzrechtliche Konflikte sind derzeit nicht bekannt.

Schutzgut Boden und Wasser

Als Bodentypen sind nach den Darstellungen des Landschaftsplanerischen Fachbeitrags Burgdorf im Änderungsbereich Podsol-Braunerde bzw. Braunerde (im nord-östlichen Bereich) zu erwarten. Dementsprechend handelt es im Nordosten des Plangebiets um Bereiche mit hoher Grundwasserneubildung bei keiner bis mittlerer Nitratauswaschungsgefährdung. Die übrigen Bereiche sind Bereiche mit hoher oder sehr hoher Winderosionsgefährdung ohne Dauervegetation sowie mit hoher Grundwasserneubildung bei hoher bis

sehr hoher Nitratauswaschungsgefährdung (Landschaftsplanerischer Fachbeitrag, Karte 4).

Für die Ackerflächen im Änderungsbereich ist eine durch langjährige Bewirtschaftung verursachte Belastung des Bodens durch Düngung und Pestizideinsatz zu vermuten.

Mittelfristig besteht durch die dauerhafte Graseinsaat bzw. teilweise Bepflanzung, den Wegfall von Bodenbearbeitungen sowie eine reduzierte Düngung und den Wegfall von Pestizideinsätzen daher die Chance auf positive Auswirkungen aufgrund der Planung.

Allerdings können detaillierte Aussagen erst im Rahmen der verbindlichen Baulandplanung, da erst durch diese mögliche Versiegelungsanteile etc. verbindlich geregelt werden.

Schutzgut Klima/Luft

Die Flächen des Änderungsbereichs sind Bestandteil eines großräumigen Kalt- / Frischluftentstehungsgebiets mit Bezug zu belasteten Siedlungsgebieten (Landschaftsplanerischer Fachbeitrag, Karte 3).

Allerdings können detaillierte Aussagen über mögliche negative Auswirkungen erst im Rahmen der verbindlichen Baulandplanung getroffen werden, da erst hierdurch mögliche Versiegelungsanteile (Überwärmung) oder dreidimensionale Strukturen wie Bebauung und Bepflanzung (Frischluftschneisen) verbindlich geregelt werden.

Schutzgut Landschaft

Das Landschaftsbild im Änderungsbereich ist wesentlich durch die prägnanten Baumheckenstrukturen bestimmt. Dennoch ordnet der landschaftsplanerische Fachbeitrag erst die östlich des Änderungsbereichs gelegenen Flächen einer Landschaftsbildeinheit mit einer gewissen Bedeutung zu.

Allerdings können detaillierte Aussagen über mögliche negative oder positive Auswirkungen der Planung erst im Rahmen der verbindlichen Baulandplanung getroffen werden.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Wertvolle Kultur- und sonstige Sachgüter im Plangebiet oder der näheren Umgebung sind derzeit nicht bekannt.

Beeinträchtigungen von Kultur- und sonstigen Sachgütern sind infolge des Planvorhabens nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

Wechselwirkungen

Im Rahmen der Umweltprüfung sind neben den einzelnen Schutzgütern auch deren Wechselwirkungen zu berücksichtigen. Die Schutzgüter können sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße beeinflussen. Umweltauswirkungen auf ein Schutzgut können indirekte Folgen für andere Schutzgüter nach sich ziehen.

Allerdings können detaillierte Aussagen über mögliche negative oder positive Auswirkungen der Planung erst im Rahmen der verbindlichen Baulandplanung getroffen werden.

Konfliktdichte

Ein wesentliches Ziel des landschaftsplanerischen Fachbeitrags besteht darin, die zukünftig beabsichtigten Entwicklungen in Burgdorf in aus Sicht von Naturschutz und Landschaftspflege vergleichsweise konfliktarme Raume zu lenken.

Aus diesem Grund wurde für sämtliche (sowohl bauliche als auch freiraumplanerischen) Entwicklungsflächen aus dem ISEK eine Konfliktdichte ermittelt, wie sie sich als Zusammenschau der Wertigkeiten des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes sowie aus den Entwicklungsabsichten des Naturschutzes ergibt. Es werden alle Aspekte berücksichtigt, die in Hinblick auf mögliche Eingriffe relevant sind.

Es werden 4 Konfliktstufen unterschieden:

- Konfliktarme Räume (Konfliktstufe I)
- Räume mit Konflikten (Konfliktstufe II)
- Räume mit starken Konflikten (Konfliktstufe III)
- Räume mit sehr starken Konflikten (Konfliktstufe IV)

Die Flächen im Geltungsbereich der 58. Änderung des Flächennutzungsplans werden der Konfliktstufe II zugeordnet. Konkret sieht der Fachbeitrag in der Zusammenschau der Wertigkeiten des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes sowie der Entwicklungsabsichten des Naturschutzes (lediglich) einen schwachen Konflikt, sofern die bestehenden Baumreihen und Flugbahnen für Fledermäuse erhalten bleiben.

Anmerkung: Für die weiter östlich gelegenen Teilbereiche der ursprünglich größeren ISEK-Fläche "S3" wurde ein starker Konflikt gesehen, weswegen diese Bereiche aus den baulichen Entwicklungsüberlegungen der Stadt Burgdorf ausgenommen wurden.

5.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands

Entwicklung bei Durchführung der Planung

In Vorbereitung einer verbindlichen Bauleitplanung werden im Rahmen der 58. Änderung des Flächennutzungsplanes bisher landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen sowie im Plangebiet bestehende Baumhecken als "Wohnbaufläche (W)" dargestellt. Daraus können die Festsetzungen des parallel aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 0-66 "Südlich Schwüblingser Weg" entwickelt werden.

Im Zuge der Umsetzung der verbindlichen Bauleitplanung werden im Plangebiet Erschlie-Bungsflächen angelegt, Wohngebäude errichtet und Hausgärten angelegt. Dies bedeutet eine Verschlechterung der Biotopqualität des Plangebiets.

Gleichzeitig werden im Wege der verbindlichen Bauleitplanung Maßnahmen nach Maßgabe des fledermauskundlichen Gutachtens festgesetzt (Verlängerung der Baumhecken durch Neuanpflanzungen, Sicherung von Freihaltestreifen für den Fledermausflug). Die Maßnahmen sind auch geeignet, eine Verschlechterung der Lebensräume geschützter bzw. bedrohter Tierarten zu vermeiden.

Einen Anhaltspunkt über die zu erwartende Entwicklung des Umweltzustands liefert die bereits erstellte vorläufige Bilanzierung des Eingriffs und des Ausgleichs dieser Eingriffe (siehe folgeseitige Tabelle). Demnach verbleibt ein Defizit in der Gesamtbetrachtung in Höhe von 11.100 Werteinheiten, das über externe Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden muss. Hierfür sind Flächen mit einer Gesamtgröße von 5.000qm aus dem Kompensationsflächenpool der Stadt Burgdorf vorgesehen.

Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die Flächen wie bisher landwirtschaftlich genutzt werden. Beeinträchtigungen des Naturhaushalts durch Bebauung und Versiegelung von Flächen würde unterbleiben.

Allerdings würden auch keine Maßnahmen im Sinne des fledermauskundlichen Gutachtens umgesetzt (Verlängerung der Baumhecken).

5.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Wesentliche Maßnahme der Eingriffsminimierung bzw. ggf. auch des Ausgleichs ist der Erhalt und die im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung geplante Verlängerung der bestehenden Baumhecken, um Belange des Fledermausschutzes angemessen beachten zu können. Hierzu gehört auch das Anlegen eines breiten Freihaltestreifens beidseitig der Baumhecken, der als Blühstreifen gestaltet werden soll. Diese Maßnahmen sollen dazu beitragen, das bestehende Jagdrevier der Fledermäuse zu erhalten bzw. aufzuwerten.

Als Folge dieser Maßnahmen ergibt sich auch, dass der Grünflächenanteil im Vergleich zu anderen Neubaugebieten überdurchschnittlich hoch sein wird.

Zusätzlich werden auf Flächen mit einer Gesamtgröße von 5.000qm aus dem Kompensationsflächenpool der Stadt Burgdorf externe Kompensationsmaßnahmen vorgesehen.

Rechnerische Bilanz

58. Änd. FNP

Berechnung des Flächenwertes der Eingriffs-/Ausgleichsflächen

/Ausgleichsflaci							
Ist	t - Zust	and		Pla	ınung / Aı	usgleich	
Ist-Zustand der Bio- toptypen (vgl. Spalte 1 der Tab. A + B)	ria- che (m²) (vgl. Spalte 2 der Tab. A + B)	Wertfak- tor (vgl. Spalte 4 der Tab. A + B)	Flächen- wert (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)	Wertfak- tor (vgl. Spalte 17 der Tab. B)	Flächenwert der Aus- gleichsfläche (vgl. Spalte 18 der Tab. B)
1	2	3	4	5	6	7	8
11.1 Acker (A)	80.322	1,0	80.322	13.4 Vers. (Bau)Flächen (X)	23.356	0,0	0
2.10.2 Strauch- Baumhecke (HFM)	3.180	3,0	9.540	12.6.6 Hausgärten (PHH)	28.546	1,0	28.546
				13.4 Vers. (Ver- kehrs)Flächen (X)	11.325	0,0	0
12.1 Scher- u. Trittra- sen (GR) (Grasweg)	1.425	2,0	2.850	12.1 Scher- u. Trittra- sen (GR) (Grasweg)	1.425	2,0	2.850
				12.1.2 Artenarmer Scherrasen (GRA) (Verkehrsbegleitgrün)	1.960	1,0	1.960
				2.10.2 Strauch- Baumhecke (HFM)	4.980	3,0	14.940
				10.4 Halbruderale Gras- u. Staudenflur (UH) (Blühstreifen)	7.535	3,0	22.605
				13.4 Vers. (We- ge)Flächen (X)	400	0,0	0
				2.10.1 Strauchhecke (HFS)	2.600	3,0	7.800
				12.1 Scher- u. Trittra- sen (GR) (Sonstige Funktionsflächen, z. B. RRB)	2.800	1,0	2.800
				12.4 Einzelbaum (HE) (10 Stck. Neuanpflan- zung)	100	2,0	200
Flächenwert der Eingriffs-/ Ausgleichsfläche (Summe: Ist-Zustand)			92.712	Flächenwert der Ein- griffs-/ Ausgleichsfläche (Summe: Planung / Ausgleich)		81.701	
	-			Differenz Planung/Ist-Zu	ıstand		-11.011

5.2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bauleitplans

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 Burgdorf) nur an anderen Standorten in Burgdorf bestehen.

Allenfalls könnte diskutiert werden, bereits auf der Ebene der Flächennutzungsplanung die vorgesehenen Grünbereiche (Baumhecken, Blühstreifen) darzustellen. Dies ist aber aufgrund der Maßstabseben des Flächennutzungsplans nicht sinnvoll bzw. nicht möglich, weil entsprechende Darstellungen nicht lesbar wären.

Infolgedessen erfolgt die Prüfung von Planungsalternativen bezogen auf mögliche andere Entwicklungsbereiche in der Kernstadt.

<u>Alternative zur Außenentwicklung: Innenentwicklung:</u>

 Die Aussagen in Kapitel 3 dieser Begründung ergeben, dass nahezu ein Drittel der in Burgdorf in den kommenden 15 Jahren benötigten zusätzlichen Wohneinheiten zur Stabilisierung der Einwohnerzahl im Rahmen der Innenentwicklung nachgewiesen werden können (Reaktivierung größerer untergenutzter Bereiche und Baulückenschließungen).

Dieser Prozess wird von der Stadt Burgdorf nachdrücklich unterstützt. Allerdings wird es nicht möglichen sein, sämtliche Wohnflächenbedarfe im Rahmen der Innenentwicklung zu befriedigen.

Insofern müssen sich Innen- und Außenentwicklung ergänzen.

Alternativen zum Plangebiet im Außenbereich:

- Das integrierte Stadtentwicklungskonzept ISEK zeigt zahlreiche Flächenpotentiale für wohnbauliche Entwicklungen auf. Allerdings sind diese zu einem großen Teil als sich ergänzende Flächenentwicklungen anzusehen, und nicht als alternative.
- Derzeit sind die Flächen des Plangebiets die einzigen kurzfristig verfügbaren Flächen. Gleichzeitig besteht der dringende Bedarf nach einer zeitnahen Realisierung zusätzlicher Wohnbauflächen in der Burgdorfer Kernstadt.
- Es ist daher weniger die Frage, ob eine der anderen im ISEK bezeichneten Flächen grundsätzlich besser für eine bauliche Entwicklung geeignet wäre, sondern vielmehr, ob sich die Fläche der 58. Änderung des Flächennutzungsplans sinnvoll in ein Gesamtkonzept einfügen lässt. Denn eine möglicherweise geeignetere, aber nicht verfügbare Fläche stellt keine Alternative zu dieser Planung dar.

5.3 Zusätzliche Angaben

5.3.1 Verfahren und Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung

Zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Natur und Landschaft wurde im Wesentlichen auf die Ergebnisse des Landschaftsplanerischen Fachbeitrags zurückgegriffen. Im Zuge dessen Erstellung fanden in den Jahren 2012 und 2013 auch Begehungen des Plangebiets statt, deren Ergebnisse immer noch aktuell sind.

Besondere Schwierigkeit bei der Darstellung der Umweltprüfung ist, dass ein Großteil der Auswirkungen auf Natur und Landschaft erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung verlässlich ermittelt und verbindlich ausgeglichen werden kann. Gleichzeitig werden diese Auswirkungen jedoch bereits im Rahmen dieser vorliegenden 58. Änderung des FNP vorbereitet, ohne die planerische Konfliktbewältigung in Bezug auf Natur und Landschaft verbindlich festsetzen zu können.

5.3.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Aussagen zur Umweltüberwachung können erst im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung getroffen werden.

5.3.3 Zusammenfassung des Umweltberichts

Die 58. Änderung des Flächennutzungsplans dient der Schaffung von Wohnbauflächen für ein ca. 8,1 ha großes Neubaugebiet am südöstlichen Ortsrand der Kernstadt.

Hierdurch werden für die nachgeordnete Ebene der verbindlichen Bauleitplanung Eingriffe in Natur und Landschaft ermöglicht, die auszugleichen sind.

Wesentlicher ermittelter naturschutzfachlicher Belang im Plangebiet ist der Fledermausschutz. Diesem kann in der nachgeordneten verbindlichen Bauleitplanung durch den Erhalt bestehender und das Anpflanzen neuer Baumhecken in Verbindung mit der Anlage breiter Blühstreifen Rechnung getragen werden.

Entsprechende Maßnahmen können im Rahmen der 58. Änderung des Flächennutzungsplans nicht festgesetzt werden. Der Umweltbericht zeigt aber, dass insbesondere durch diese Maßnahmen eine Minimierung des Eingriffs erfolgen kann.

Teil 3: Abwägung der Auswirkungen

6 Abwägung der Auswirkungen

6.1 Öffentliche Belange

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

- Bauliche Entwicklung Burgdorfs:

Ziel der Stadt Burgdorf ist es, eine maßvolle Erweiterung der Siedlungsfläche aufgrund der bestehenden Nachfrage nach Wohnbauland zu ermöglichen, da in der Vergangenheit immer wieder Bauwünsche geäußert wurden.

- <u>Integriertes Stadtentwicklungskonzept ISEK</u>

Das vom Rat der Stadt Burgdorf im Jahr 2010 beschlossene ISEK formuliert das Ziel nach einer stabilisierten Einwohnerzahl Burgdorfs, wofür neben Maßnahmen der Innentwicklung auch Außenentwicklungen vorgesehen werden müssen. Das ISEK sieht konkret eine bauliche Entwicklung im Bereich der 58. Änderung des Flächennutzungsplans vor.

- Ziele der Raumordnung:

Die Ziele der Raumordnung stehen der Planung zu derzeitigen Zeitpunkt entgegen. Es ist beabsichtigt, Ziele und Planung im Zuge der Aufstellung des RROP 2015 kongruent zu gestalten.

- Bodenschutz/"kompakte Stadt":

Das Planungsziel einer baulichen Entwicklung im Außenbereich steht im Widerspruch zu Zielen des Bodenschutzes und der Nachhaltigkeit, die bei konsequenter Anwendung eine Konzentration auf die Innenentwicklung in der Kernstadt Burgdorfs erfordern würde.

- Naturhaushalt:

Weiterhin erfolgen Eingriffe in den Naturhaushalt, die ohne die Planung nicht erforderlich wären.

- Arten- und Biotopschutz:

Aufgrund der Funktion des Plangebiets als Jagdrevier für geschützte Fledermausarten sind durch die Planung artenschutzrechtliche Belange betroffen. Aus demselben Grund haben auch die bestehenden Baumhecken als entsprechendes Biotop eine besondere Bedeutung.

Das fledermauskundliche Gutachten belegt aber, dass auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durch geeignete Festsetzungen diese Belange in angemessener Weise berücksichtigt werden können.

- Landschaftsbild:

Durch die Planung werden sich Auswirkungen auf das Landschaftsbild ergeben. Um diese zu minimieren, wurde das ursprünglich größer gefasste Plangebiet verkleinert. Insbesondere durch den Erhalt und die Weiterentwicklung der Baumhecken (s.o.) soll auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung diesem Belang Rechnung getragen werden.

- Schutz der Agrarstruktur:

Die angemessene Berücksichtigung der sich daraus ergebenden Belange (keine Einschränkung der landwirtschaftlichen Nutzung durch Inanspruchnahme von landwirtschaftlicher Flächen für Wohnbebauung) muss bei der Aufstellung von Bauleitplänen berücksichtigt werden.

6.2 Private Belange

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

- <u>Inanspruchnahme privater Flächen:</u>

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 Gefahr, dass die angrenzenden Bestandsflächen in geringfügigem Maß einer erhöhten Verkehrsbelastung ausgesetzt wird. Allerdings sind aufgrund der geringen Plangebietsgröße keine unzumutbaren zusätzlichen Lärm- oder Abgasbelastungen zu erwarten.

Freie Aussicht:

Die geplante neue Bebauung wird teilweise zu Einschränkungen der derzeitigen freien Aussicht der westlichen bzw. nördlichen Anlieger führen.

Naherholung:

Durch die Planung sind Flächen betroffen, die der Naherholung in Form von Spaziergängen durch eine durch prägnante Grünstrukturen (Baumhecken) geprägte Kulturlandschaft dienen. Insofern ergeben sich negative Auswirkungen auf das "Landschaftserlebnis".

6.3 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.

Diese Einschätzung ergibt sich in erster Linie aus den Aussagen des fledermauskundlichen Gutachtens, das belegt, dass die Belange des Fledermausschutzes in Verbindung mit dem Erhalt der bestehenden Baumhecken und dem Anlegen von Blühstreifen gewahrt bleiben werden.

Auch 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 gegenüber den ursprünglichen Planungsüberlegungen aus dem ISEK bereits verringert wurde und
- die zu erwartenden Eingriffe in den Naturhaushalt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung vermindert und ausgeglichen werden können.

Insofern kommt die Stadt Burgdorf auch zu dem Ergebnis, dass die Vorgaben des § 1a (2) Satz 2 BauGB (Bodenschutzklausel) beachtet wurden, da es sich nach Abwägung der vorgenannten Belange bei der vorgenommenen 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 westlich (bzw. nördlich) angrenzenden 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.

Weiterhin werden die negativen Auswirkungen auf die bislang bestehende Funktion des Gebiets für die Naherholung aller Voraussicht gering sein: Die bestehenden Baumhecken als "Hintergrundkulisse" werden aus naturschutzrechtlichen Gründen im nachgeordneten Bebauungsplan erhalten und ergänzt werden. Bestehende Wegeverbindungen bleiben ebenfalls erhalten und werden ergänzt.

Die geplanten Darstellungen der 58. Änderung des Flächennutzungsplans sind also das Ergebnis einer ausgewogenen Beachtung öffentlicher und privater Belange.

Teil 4: Beteiligungsverfahren, Verfahrensvermerke

7 <u>Beteiligungsverfahren</u>

7.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB) Zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom bis eine öffentliche Auslegung der Planungsunterlagen in der Fas-
sung des Vorentwurfs vom statt.
Im Zuge dieser Auslegung wurdenStellungnahmen vorgebracht.
7.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 (1) BauGB)
Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vomGelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Es wurden insgesamtBehörden 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
Folgende Behörden bzw. sonstige Träger öffentlicher Belange teilten durch schriftliche Stellungnahme mit, dass keine Anregungen und Hinweise geltend gemacht werden: Nr. 4
Anregungen und Hinweise wurden von folgenden Behörden bzw. sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgebracht:
Nr. 1
Das Schreiben vom lautet:
,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,
Ausführungen der Stadt Burgdorf:
7.3 Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)
Die öffentliche Auslegung gemäß \S 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom bis durchgeführt.
Es wurden keine Stellungnahmen von Bürgern abgegeben.

7.4 Beteiligung der Behörden (§ 4 (2) BauGB)

Die Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte gleichzeitig mit der Benachrichtigung von der Entwurfsauslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom

Im Folgenden sind die beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange einschließlich der abgegebenen Stellungnahmen aufgeführt und soweit erforderlich, mit Ausführungen der Stadt Burgdorf versehen.

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

Begründung der 58. Änderung des Flächennutzungsplans Teil 4: Beteiligungsverfahren, Verfahrensvermerke	19.06.2015
Nr. 2	
Folgende Behörden bzw. sonstige Träger öffentlicher Belange teilten durch Stellungnahme mit, dass keine Anregungen und Hinweise geltend gemacht wer Nr. 4	
Anregungen und Hinweise wurden von folgenden Behörden bzw. sonstigen 1 fentlicher Belange vorgebracht:	Γrägern öf-
Nr. 1	
Das Schreiben vom lautet:	

"....."

Ausführungen der Stadt Burgdorf:

29

8 <u>Verfahrensvermerke</u>

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 58. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.

Der Flächennutzungsplanänderung ist die vor Burgdorf,	stehende Begründung beigefügt worden.
(Ratsvorsitzender)	(Bürgermeister)
Der Entwurf der Begründung wurde am abteilung der Stadt Burgdorf. Burgdorf,	ausgearbeitet von der Stadtplanungs-
Fachbereich Stadtplanung, Bauordnung, Umwelt	Stadtplanungsabteilung
(Baurat)	(Abteilungsleiterin)
Der Entwurf der Begründung in der Fassung der Planzeichnung der 48. Änderung des Fläc zum gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch öf Burgdorf,	hennutzungsplanes in der Zeit vom bis
(Bürgermeister)	
Die vorstehende Begründung in der Fassung menfassende Erklärung wurde vom Rat der S schlossen. Burgdorf,	
(Bürgermeister)	

Zusammenfassende Erklärung

Berücksichtigung der Umweltbelange:
Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligung:
Berücksichtigung anderweitiger Planungsmöglichkeiten:

Quellen

REGION HANNOVER (2012): Landschaftsrahmenplan für die Region 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 ISEK

STADT BURGDORF (2014): Landschaftsplanerischer Fachbeitrag

PLANUNGSGRUPPE LANDESPFLEGE PGL (2014): Fledermauskundliche Untersuchung

GEWERBEAUFSICHTSAMT HILDESHEIM (2013): RLS 90-Lärmkarte Burgdorf

Anlagen

Anlage 1: Biotoptypenkartierung Bestand

Anlage 2: PLANUNGSGRUPPE LANDESPFLEGE PGL (2014): Fledermauskundliche Untersuchung