

Begründung zur 58. Änderung des Flächennutzungsplans

Inhaltsverzeichnis

TEIL 1: GRUNDLAGEN, ZIELE UND INHALTE	3
1 EINLEITUNG	3
1.1 PLANUNGSZIEL.....	3
1.2 LAGE DES ÄNDERUNGSBEREICHS	3
1.3 VERANLASSUNG UND ERFORDERLICHKEIT	4
2 RECHTSGRUNDLAGEN	4
2.1 ALLGEMEIN	4
2.2 ZIELE DER RAUMORDNUNG	4
3 PLANUNGSANLASS	5
3.1 ENTWICKLUNGSABSICHTEN DER STADT BURGDORF	5
3.2 NEUAUFSTELLUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS	8
3.3 ENTWICKLUNGSKONZEPTION BURGDORF SÜD-OST	10
3.4 AUSBLICK: KONZEPTION FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN 0-66 „AN DEN HECKEN“.....	13
4 BEGRÜNDUNG DER DARSTELLUNG	15
4.1 BESTEHENDE UND ANGRENZENDE NUTZUNGEN / FLÄCHENDARSTELLUNGEN	15
4.2 PLANUNGSZIEL.....	16
4.3 PLANUNGSRELEVANTE ASPEKTE / AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....	16
4.3.1 Verkehrserschließung	16
4.3.2 Natur und Landschaft.....	16
4.3.3 Naherholung	17
4.3.4 Infrastruktur	17
4.3.5 Entwässerung	17
4.3.6 Immissionen	17
4.3.7 Bodenschutz	18
4.4 ZUSAMMENFASSUNG	19
4.5 NEUE PLANDARSTELLUNG / FLÄCHENBILANZ	19
TEIL 2: UMWELTBERICHT	20
5 UMWELTBERICHT	20
5.1 EINLEITUNG	20
5.1.1 Vorbemerkung: Landschaftsplanerischer Fachbeitrag der Stadt Burgdorf ..	20
5.1.2 Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des Bauleitplans	21
5.1.3 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind.....	21

5.2	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	22
5.2.1	Bestandsaufnahme und Bewertung	22
5.2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands	24
5.2.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen.....	25
5.2.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bauleitplans.....	26
5.3	ZUSÄTZLICHE ANGABEN	27
5.3.1	Verfahren und Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung	27
5.3.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	27
5.3.3	Zusammenfassung des Umweltberichts	27
TEIL 3: ABWÄGUNG DER AUSWIRKUNGEN		29
6	ABWÄGUNG DER AUSWIRKUNGEN	29
6.1	ÖFFENTLICHE BELANGE.....	29
6.2	PRIVATE BELANGE.....	30
6.3	ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE	31
TEIL 4: BETEILIGUNGSVERFAHREN, VERFAHRENSVERMERKE		32
7	BETEILIGUNGSVERFAHREN	32
7.1	FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 (1) BAUGB).....	32
7.2	FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN (§ 4 (1) BAUGB).....	36
7.3	ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BAUGB)	41
7.4	BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN (§ 4 (2) BAUGB)	41
8	VERFAHRENSVERMERKE	46
ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG		47
QUELLEN.....		48
ANLAGEN		48

Teil 1: Grundlagen, Ziele und Inhalte

1 Einleitung

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 „An den Hecken“.

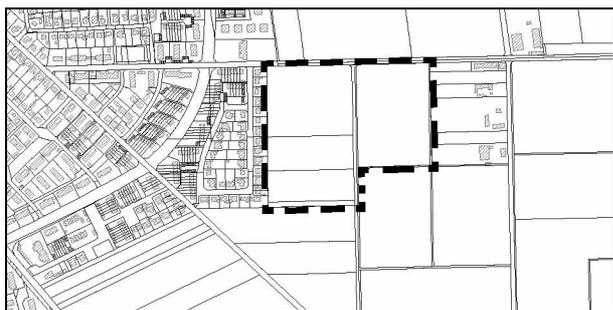
1.2 Lage des Änderungsbereichs

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.

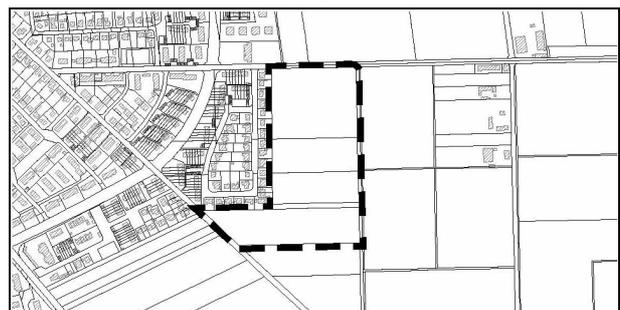
Der Änderungsbereich grenzt im Westen bzw. im Norden unmittelbar an bestehendes Siedlungsgebiet an. Im Norden grenzt der Schwüblingser Weg, im Südwesten der Peiner Weg an. Dahinter bzw. nach Osten und Süden grenzen Ackerflächen an. Die Größe des Änderungsbereichs beträgt ca. 8,1 ha.

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 erfolgte.

Die genaue Lage des Änderungsbereichs ist auf der Planzeichnung dargestellt.



Vergleich: ISEK-Fläche „S3“...



... 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 vorliegenden 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.

Mit Schreiben vom 18.08.2015 teilte die Region Hannover mit, dass die Planung mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar ist.

3 Planungsanlass

3.1 Entwicklungsabsichten der Stadt Burgdorf

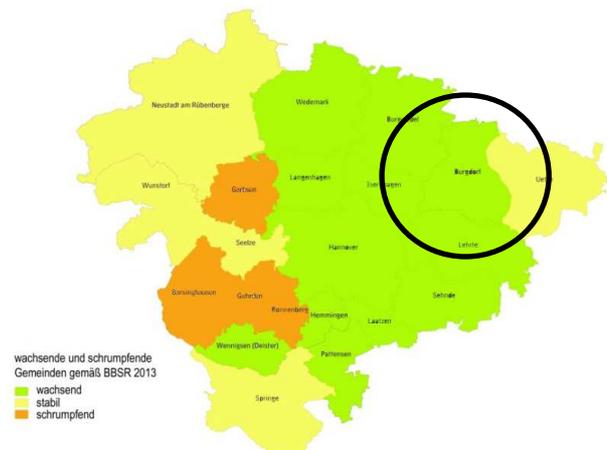
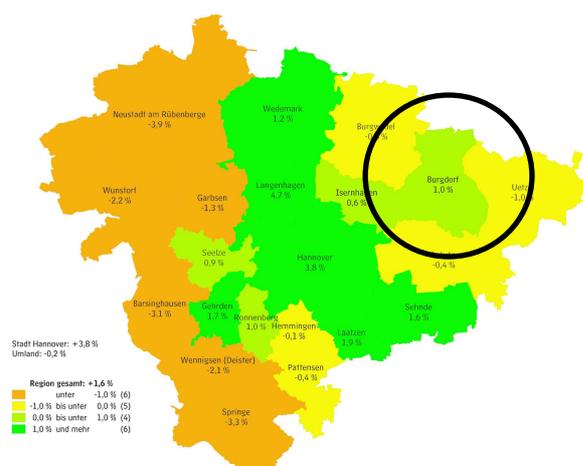
Die Stadt Burgdorf hat im Sommer 2010 für die künftige stadträumliche Entwicklung Burgdorfs und seiner Ortsteile ein integriertes Stadtentwicklungskonzept ISEK beschlossen.

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.

Gleichwohl hat die Stadt Burgdorf mit Nachdruck Maßnahmen der Innenentwicklung unterstützt und im Rahmen zahlreicher Bebauungsplan-Änderungsverfahren neue Nachverdichtungspotentiale im Innenbereich geschaffen (z.B. Bebauungspläne Nr. 0-05/1, 0-07/2, 0-09/3, 0-33/1). Weitere befinden sich in einer konzeptionellen Ausarbeitungsphase.



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	Wohnbauflächen- potential (Ziel) (in Wohneinheiten)	Reserve (in Wohneinheiten)	Gesamt (in Wohneinheiten)
Kernstadt	815	640	1.455
- <i>Mitte, Nordost</i>	170	75	245
- <i>Südstadt</i>	320	235	555
- <i>Weststadt</i>	325	330	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	<u>2.050</u> WE

davon:

- Innenentwicklungsflächen	540 WE	(26%)
- Baulückenschließung	170 WE	(8%)
- bestehende FNP-Reserven	430 WE	(21%)
- neue Außenentwicklung	910 WE	(45%)

**Räumliches Leitbild
Siedlungsentwicklung**

Entwicklung der Kernstadt

-  Innenentwicklung
-  Schwerpunkte der Innenentwicklung
-  Außenentwicklung

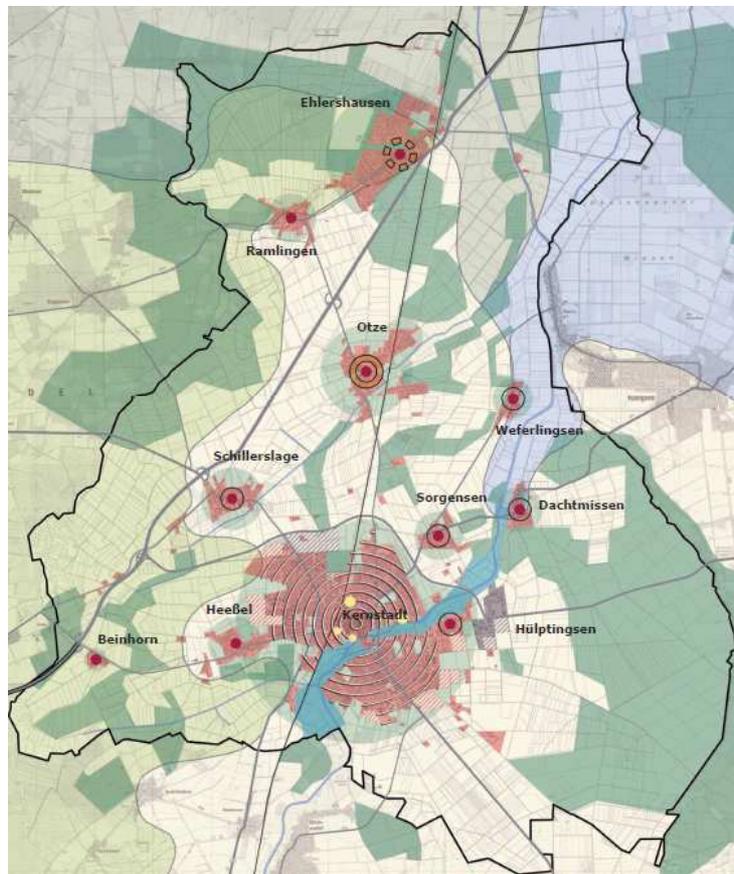
Entwicklung der Ortschaften

-  Innenentwicklung
-  Ergänzung für den Eigenbedarf
-  Außenentwicklung
-  eingeschränkte Außenentwicklung

Vernetzung mit der Landschaft

-  Vernetzung Siedlung-Landschaft und Wahrung der Ortsränder

 Integriertes
Stadtentwicklungskonzept
Burgdorf



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	Erläuterung	Größe
S 3	Südlich Schwüblingser Weg	Landwirtsch. Fläche		8,1 ha



Hinweis: Diese Farbdarstellung verdeutlicht die derzeitige Darstellung im wirk-samen FNP (hier z.B. landwirtschaftliche Fläche)



Hinweis: Diese Farbdarstellung verdeutlicht die beab-sichtigte künftige Darstellung im neuen FNP (hier z.B. Wohnbaufläche)

Übersicht Wohn- / Mischbauflächen:

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 Wei-dendamms	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) Modifizierung der Planungsabsicht :

Nr.	Bezeichnung	Darstellung bislang	Erläuterung	Größe
W 3	Westlich der We-serstraße	Gemischte Baufläche		4,8ha

4,8ha

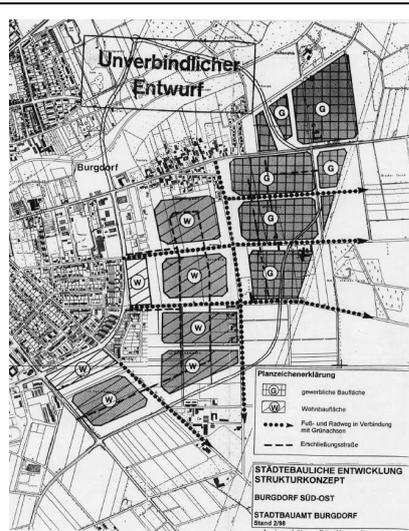
Summe (1. und 2. a): bestehende FNP-Reserven

25,8ha

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 Schwüblingser Weg	Landwirtsch. Fläche	- modifiziert - entspricht der vorliegenden 58. Änderung des FNP	8,1 ha
S 3a	nördlich Schwüblingser Weg	Landwirtsch. Fläche	-neu -	6,0 ha
S 4	Westlich Peiner Weg	Landwirtsch. Fläche		12,9 ha
S 5	Depenauer Weg / Grupenstraße	Wohnbaufläche / Landwirtsch. Fläche		2,1 ha
N 1 (b)	Südlich des Weidendamms	landwirtsch. Fläche	Westlicher Teilbereich	2,0 ha
N 17	Südlich Schwarzenbergfeld	Landwirtsch. Fläche	-neu -	3,0 ha
N 3	Ehlershausen, Am Nahversorgungszentrum	landwirtsch. Fläche		0,8 ha
N 4	Ehlershausen; Ortseingang östlich der Bahn	Landwirtsch. Fläche		0,6 ha
W 9	Baugebiet Hornacker	Grünfläche		1,0 ha
W 10	Nördlich Buchweizenfeld	Landwirtsch. Fläche		0,9 ha
MO 10	Am Mittelfeld (Dachmissen)	Landwirtsch. Fläche		0,9 ha
Summe (2. b): entfallende landwirtschaftliche Flächen zugunsten von Wohn- / Mischbauflächen				40,3ha
2. c). entfallende Bauflächen:				
Nr.	Bezeichnung	Darstellung bislang	Erläuterung	Größe
x 2	Wohnflächen Nordwest (z.T.)	Wohnbaufläche		-14,1ha
X 3	Wohnflächen nördlich Kolberger Straße	Wohnbaufläche	Künftig Grünfläche (s. ISEK Bericht S. 141)	-9,0ha
Summe (2 c): entfallende Wohn- / Mischbauflächen zugunsten landwirtschaftlicher bzw. Grünflächen				-23,1ha
Differenz: neu dargestellte Wohn- / Mischbauflächen:				17,2ha
Gesamt:				43,0 ha



3.3 Entwicklungskonzeption Burgdorf Süd-Ost



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.



Ursprüngliche Planungsüberlegung:
 „Große Lösung“

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.

Vorschlag aus dem ISEK:
 „Kleine Lösung“



Durch die Rücknahme des 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 Burgdorfer Südosten.

Aktuelle Überlegungen:

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

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.

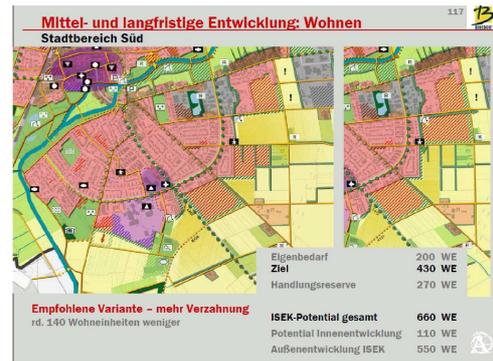
Allerdings hat sich herausgestellt, dass die östlichen Bereiche einer möglichen Entwicklungsfläche S3 „Südlich Schwüblingser Weg“ landschaftlich zu wertvoll sind, um sie baulich zu überplanen. Weiterhin hat sich herausgestellt, dass die nördlich angrenzende Fläche, die im ISEK als Alternativfläche für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

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.

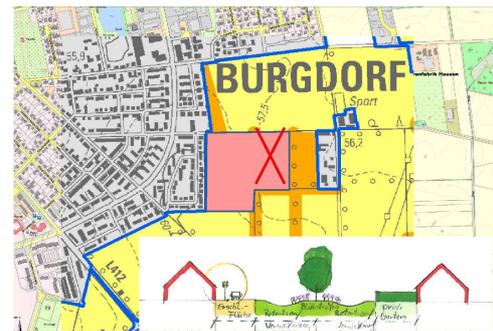
Eine ergänzende Entwicklung der Baugebiete anstelle einer alternativen würde auch eine flexiblere Erschließung der Baugebiete ermöglichen. Denkbar wäre z.B., dass langfristig die Haupteerschließung über den Duderstädter Weg und die Immenser Landstraße erfolgt und die Anbindung an den Peiner Weg und den 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.

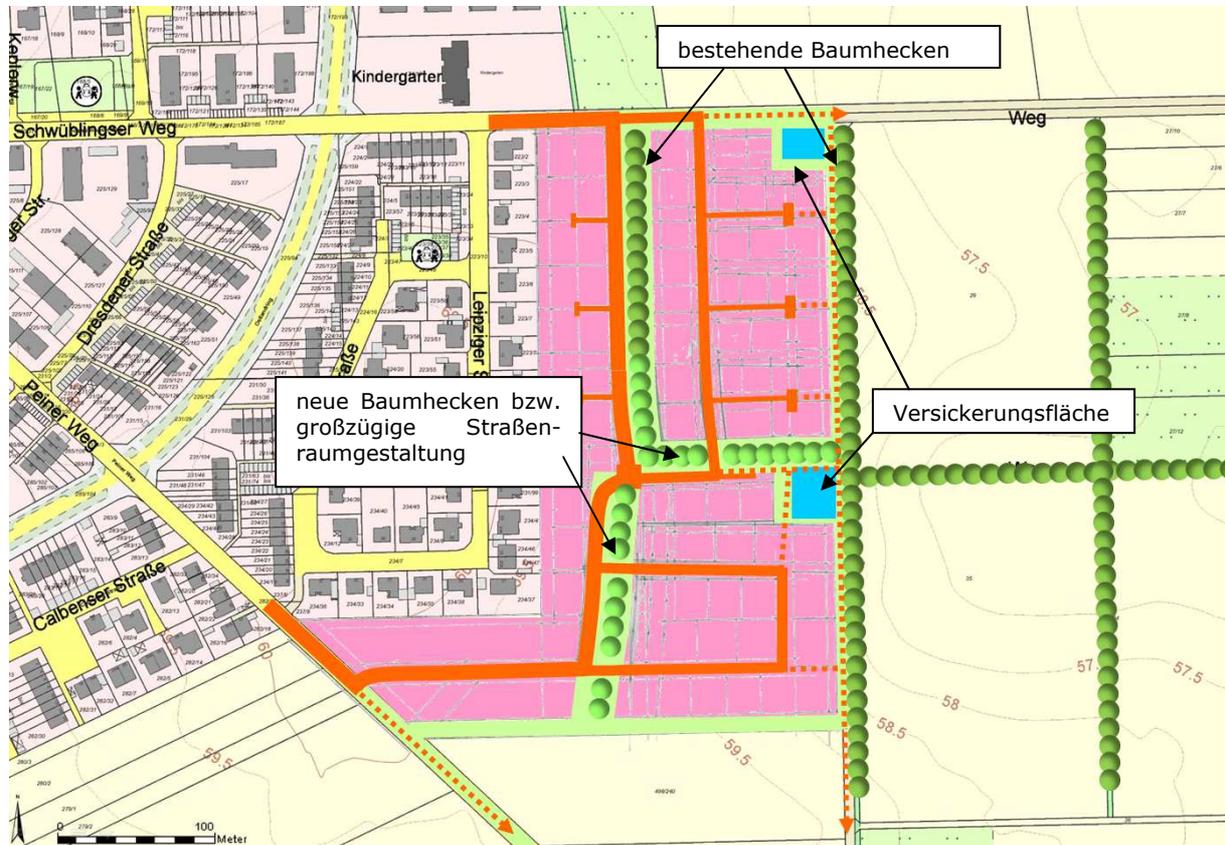
Denn das bisherige grobe Erschließungskonzept sieht vor, dass sämtliche Baugebiete miteinander verbunden sind und möglichst viele Anbindungen an das bestehende Erschließungssystem vorzusehen sind, um die Belastungen bestehender Baugebiete durch zusätzlichen Verkehr möglichst kleinteilig zu verteilen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

3.4 Ausblick: Konzeption für den Bebauungsplan 0-66 „An den Hecken“

Die Ausarbeitung einer konkreten städtebaulichen Planung ist Bestandteil des nachgeordneten Bebauungsplanverfahrens Nr. 0-66 „An den Hecken“ für diesen Planungsbereich. Dennoch soll an dieser Stelle ein kurzer Ausblick auf die grundsätzliche konkrete Entwicklungsabsicht für das Plangebiet gegeben werden:



Städtebauliches Strukturkonzept mit Aussagen zur Erschließungs-, Freiraum- und Entwässerungsplanung

Kernaussage des städtebaulichen Strukturkonzepts ist der Erhalt der bestehenden Baumreihen sowie deren Fortführung nach Süden bzw. in Ost-West-Richtung. Ziel ist es, sie als wesentliches städtebauliches Gestaltungsmerkmal zu qualifizieren. Um auch ihre bisherige Bedeutung für Belange des Fledermausschutzes zu erhalten, wird ein angemessener Freihaltebereich zu beiden Seiten der Baumreihen vorgesehen. Die Gestaltung dieser Freihaltebereiche als Wildwiese trägt dazu bei, dass das Plangebiet als Jagdrevier für Fledermäuse erhalten bleibt.

Die Erschließungsstruktur orientiert sich an diesen Leitlinien für den Fledermausflug.

An den beiden tiefsten Punkten im Plangebiet ist die Anlage von Versickerungsflächen vorgesehen. Im Zuge der weiteren Planausarbeitung wird geprüft, ob das Anlegen von Entwässerungsmulden anstelle von Regenwasserkanälen ermöglicht werden kann.

Das umseitig dargestellte Städtebauliche Basiskonzept konkretisiert das städtebauliche Strukturkonzept und gibt einen ersten Einblick in das geplante Baukonzept.



Städtebauliches Basiskonzept mit Aussagen zur grundsätzlich geplanten Bebauungsstruktur

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).

Derzeit wird zusätzlich in Erwägung gezogen, im Plangebiet eine Kindertagesstätte anzuordnen. Eine endgültige Entscheidung über den Standort steht aber noch aus. Mögliche städtebauliche Konsequenzen (z.B. zusätzliche Verkehrsbelastungen) müssen in einem separaten Verkehrsgutachten ermittelt werden.

Da in Wohnbauflächen (und in daraus entwickelten Wohngebieten) grundsätzlich auch die Einrichtung von Kindertagesstätten möglich ist, stehen diese Überlegungen der beabsichtigten Art der künftigen Nutzung „Wohnbaufläche“ nicht im Wege.

Die Prüfung, ob und wo im Plangebiet eine Kindertagesstätte eingerichtet wird, kann daher auf die nachgeordnete Planungsebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan Nr. 0-66 „An den Hecken“) verlagert werden.

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. Es ist davon auszugehen, dass dieser verhältnismäßig geringe Wert auf den beiden genannten Anbindungen bewältigt werden kann, zu keinen übermäßigen negativen Auswirkungen auf die angrenzenden bereits bebauten Bereiche führt und dass somit verkehrliche Belange einer Umsetzung des Planungsziels „Wohnbaufläche“ im Änderungsbereich der vorliegenden 58. Änderung des Flächennutzungsplans nicht entgegenstehen.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan Nr. 0-66 „An den Hecken“) wird zusätzlich ein Verkehrsgutachten erstellt werden (s.a. Kap. 4.2 dieser Begründung).

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 bis 650 Metern Entfernung (Lauflänge). Das ÖPNV-Angebot wird ergänzt durch die im Ostlandring gelegene Haltestelle „Schwüblingser Weg“ der Buslinie 907. Die Linie 907 bietet 4 bis 5 einzelne Fahrten je Richtung nur in den Hauptverkehrszeiten. Die Lauflänge zu dieser Haltestelle beträgt zwischen 200 m und 500 m.

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.

Im Jahr 2012 fanden hierfür Begehungen des Plangebiets und der umliegenden Flächen statt. Aufgrund der vorhandenen Heckenstrukturen wurde ausgeschlossen, dass die Flächen des Änderungsbereichs eine Bedeutung für Offenlandarten besitzen. Für andere Brutvögel bleibt die Funktionsfähigkeit erhalten, da die vorhandenen Gehölze erhalten

bleiben und durch das randliche Anlegen von breiten Wildwiesenstreifen in ihrer Bedeutung eher gestärkt werden.

Laut landschaftsplanerischem Fachbeitrag ist hinsichtlich Artenschutz primär auf den Fledermausschutz abzustellen. Der landschaftsplanerische Fachbeitrag misst der ISEK-Fläche „S3“ nämlich 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.

Die ordnungsgemäße Beseitigung des anfallenden Schmutz- und Niederschlagswassers wird im Zuge des nachgeordneten Bebauungsplanverfahrens Nr. 0-66 „An den Hecken“ nachgewiesen.

4.3.6 Immissionen

Verkehrslärm

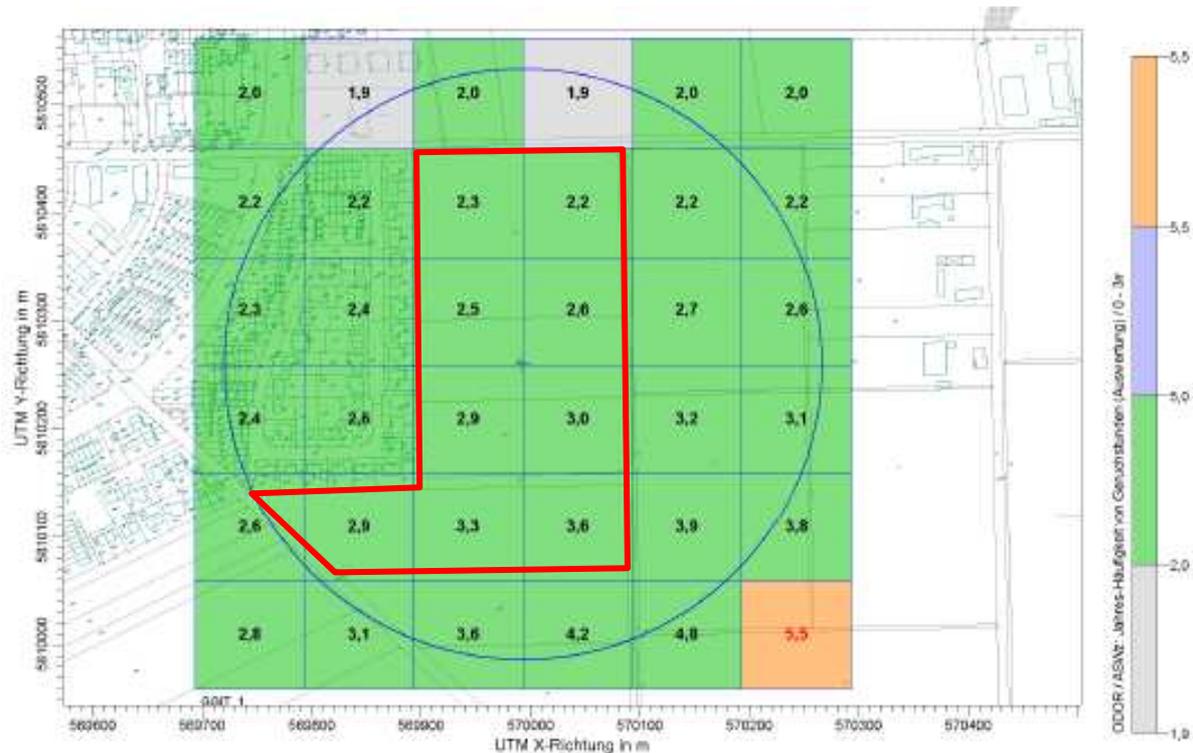
Das Plangebiet ist nur geringfügig von Immissionen durch (Straßen-) Verkehrslärm betroffen. 400 Meter von der südwestlichen Plangebietsgrenze entfernt verläuft die Immen-

ser 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.

Die Stadt Burgdorf hat ein entsprechendes Geruchsgutachten anfertigen lassen, das auch bekannte Erweiterungsabsichten der bestehenden Betriebe berücksichtigt. Im Ergebnis kommt das derzeit im Entwurf vorliegende Geruchsgutachten zum Ergebnis, dass die geltenden Grenzwerte in den Flächen des Plangebiets weit unterschritten werden.



TÜV NORD: Geruchsbelastung im Plangebiet – Entwurf vom 17.12.2015

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. Dies gilt auch für die Flächen des 150 Meter südlich gelegenen Backhausenhof. Die Erstellung eines Gutachtens zur Feinstaubbelastung ist daher gegenwärtig nicht geplant.

4.3.7 Bodenschutz

Altlasten

Gemäß Altlastenverdachtsflächenkataster besteht im Plangebiet kein Altlastenverdacht.

150 Meter südlich des Plangebiets befindet sich nach Angaben der Region Hannover eine Altlastenfläche (Backhausenhof). Aufgrund der Entfernung zum Plangebiet geht die Stadt Burgdorf davon aus, dass sich keine Auswirkungen auf das Plangebiet ergeben.

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 Umweltbericht

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 flächendeckende Konzeption der Landschaftsentwicklung, wobei ... mögliche Baugebiete an den Siedlungsrändern und auch denkbare Räume 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 des 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 „An den Hecken“.

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 „An den Hecken“ 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 (Karte 5a „Zielkonzept“): 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 4.3.6 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 4.3.1 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 Breitflügel-Fledermaus (*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. Breitflügel-Fledermäuse 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 etwaiger artenschutzrechtlicher Konflikte möglich erscheint bzw. bei geschickter städtebaulicher Planung artenschutzrechtliche Konflikte ausbleiben.

Das Gutachten ist als Anlage 2 beigelegt.

Im Jahr 2012 fanden im Zuge der Erstellung des o.g. landschaftsplanerischen Fachbeitrags Begehungen des Plangebiets und der umliegenden Flächen statt. Aufgrund der vorhandenen Heckenstrukturen wurde ausgeschlossen, dass die Flächen des Änderungsbereichs eine Bedeutung für Offenlandarten besitzen. Für andere Brutvögel bleibt die Funktionsfähigkeit erhalten, da die vorhandenen Gehölze erhalten bleiben und durch das randliche Anlegen von breiten Wildwiesenstreifen in ihrer Bedeutung eher gestärkt werden. Laut landschaftsplanerischem Fachbeitrag ist hinsichtlich Artenschutz also primär auf den Fledermausschutz abzustellen.

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).

Mittelfristig besteht durch die dauerhafte Graseinsaat bzw. teilweise Bepflanzung, den Wegfall von Bodenbearbeitungen sowie eine reduzierte Düngung und den Wegfall von etwaigen 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.

150 Meter südlich des Plangebiets befindet sich nach Angaben der Region Hannover eine Altlastenfläche (Backhausenhof). Aufgrund der Entfernung zum Plangebiet geht die Stadt Burgdorf davon aus, dass sich keine Auswirkungen auf das Plangebiet ergeben.

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. Allerdings muss nach Angaben des niedersächsischen Landesamts für Denkmalpflege aufgrund der topografischen Lage und dem vorliegenden Bodentyp mit archäologischen Funden und Befunden gerechnet werden. Daher werden zukünftig sämtliche Erdarbeiten einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde bedürfen. Mit Auflagen hinsichtlich einer fachgerechten Sondage im Vorfeld der Erdarbeiten ist zu rechnen. Im nachgeordneten Bebauungsplan Nr. 0-66 „An den Hecken“ wird auf dieses Genehmigungserfordernis hingewiesen werden.

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 Räume 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 „An den Hecken“ entwickelt werden.

Im Zuge der Umsetzung der verbindlichen Bauleitplanung werden im Plangebiet Erschließungsflächen 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 ausgegli-

chen 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.

Ist - Zustand				Planung / Ausgleich			
Ist-Zustand der Bio- toptypen (vgl. Spalte 1 der Tab. A + B)	Flä- 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 Ein- griffs-/ Ausgleichsfläche (Summe: Ist-Zustand)			92.712	Flächenwert der Ein- griffs-/ Ausgleichsfläche (Summe: Planung / Ausgleich)			81.701
				Differenz Planung/Ist-Zustand			-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.

Alternative zur Außenentwicklung: Innenentwicklung:

- 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 möglich 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.
- Vorrang der Innenentwicklung / 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.
- Integriertes Stadtentwicklungskonzept ISEK
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.
- 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 / Landwirtschaft:
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. Im Rahmen der 58. Änderung des Flächennutzungsplans werden 8,1 ha dauerhaft der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen. Hinzu kommen weitere Flächen für eine erforderliche Kompensation

6.2 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 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.

Die Stadt Burgdorf setzt die Verpflichtung zum Vorrang der Innenentwicklung vor neuer Außenentwicklung an einigen Stellen im Stadtgebiet konsequent um. Gleichzeitig ist aufgrund von Einschränkungen, die die Stadt Burgdorf nicht zu verantworten hat (z.B. Lärmimmissionen durch die Eisenbahn), eine weitergehende Konzentration auf die Innenentwicklung gegenwärtig im wünschenswerten Ausmaß nicht möglich. Zudem besteht derzeit Handlungsdruck, weitere Wohnbauflächen bereitzustellen – notgedrungen auch im Rahmen einer weiteren Außenentwicklung (vgl. Kap. 3 dieser Begründung). Derzeit sind keine Flächenalternativen hierzu ersichtlich, so dass keine andere Möglichkeit besteht, als derzeit landwirtschaftlich genutzte Flächen in Wohnbauland umzuwandeln und auf diese Weise der Landwirtschaft weitere Flächen einer landwirtschaftlichen Nutzung dauerhaft zu entziehen.

Bei der Gegenüberstellung „Planungsziel“ – „Bodenschutz/kompakte Stadt“ hat die Stadt Burgdorf somit 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 Beteiligungsverfahren

7.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)

Zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 27.07.2015 bis 10.08.2015 eine öffentliche Auslegung der Planungsunterlagen in der Fassung des Vorentwurfs vom 19.06.2015 statt.

Im Zuge dieser Auslegung wurden 5 Stellungnahmen vorgebracht.

Stellungnahme A:

Das Schreiben vom 28.07.2015 lautet:

„Wir, die Unterzeichner dieses Schreibens, bitten die Verwaltung der Stadt Burgdorf im Zuge der Planungen zum Entwicklungskonzept des geplanten Bauvorhabens „Burgdorf Süd-Ost“ die Verkehrsfluss-Verteilung unter Berücksichtigung des am Schwüblingser Weg gelegenen Kindergartens und der Belange der Anlieger zu planen.

Wenn der Fahrzeugverkehr zum und aus dem geplanten Bebauungsgebiet ganz oder auch nur teilweise zusätzlich über den Streckenabschnitt „Schwüblingser Weg“ zwischen Leipziger Straße und Ostlandring geführt werden sollte, ist dieses aus unserer Sicht nicht vertretbar.

Das sich jetzt schon zeitweise auf dieser Teilstrecke abspielende Verkehrschaos bedeutet für die Kinder des AWO-Kindergartens ein nicht außer Acht zu lassendes Gefahrenrisiko. Dieses Risiko würde durch zusätzliches Verkehrsaufkommen erhöht.

Aus diesem Grund schlagen wir eine Verkehrsfluss-Verteilung für alle im Südstadtbereich gelegenen Wohngebiete gemäß beigefügtem Plan (Verkehrsfluss-Verteilung A bis E) vor, der auch die Situation für die Kinder des AWO-Kindergartens nicht verschlechtern würde. Gleichmaßen sind dadurch auch die Anlieger der Wohnbereiche A bis E gleichermaßen verkehrsmäßig belastet.“

Ausführungen der Stadt Burgdorf:

Die Unterzeichner der Stellungnahme regen an, die Erschließung der Flächen der geplanten 58. Änderung des Flächennutzungsplans aufgrund der bestehenden Verkehrssituation im Bereich Schwüblingser Weg allein über den Peiner Weg vorzusehen.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt geht die Stadt Burgdorf davon aus, dass aufgrund dieser Bauleitplanung ein zusätzliches Verkehrsaufkommen in Höhe von 50 bis 70 Kraftfahrzeugen in der Spitzenstunde erzeugt wird, das sich gleichmäßig auf beide Anbindungen (Schwüblingser Weg und Peiner Weg) verteilt und sich somit im Rahmen des Vertretbaren hält.

Sollte sich auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan Nr. 0-66 „An den Hecken“) herausstellen, dass insbesondere aufgrund eines neuen möglichen Kindergartenstandorts in dem Baugebiet diese Aussage nicht haltbar ist, muss in der Tat über eine modifizierte Erschließung nachgedacht werden.

Dieser Frage muss im Rahmen eines gesonderten Verkehrsgutachtens nachgegangen werden, das im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 0-66 beauftragt werden soll.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt geht die Stadt Burgdorf davon aus, dass eine grundsätzliche Erschließbarkeit der Flächen der 58. Änderung des Flächennutzungsplans gegeben ist und somit eine Änderung der bisherigen Flächendarstellung von „landwirtschaftlichen Flächen“ in „Wohnbauflächen“ (= Planungsziel 58. Änderung des Flächennutzungsplans) möglich ist.

Stellungnahme B:

Das Schreiben vom 04.08.2015 lautet:

„Als Anlieger des Plangebietes und aus langjähriger Kenntnis des Plangebietes möchte ich folgende Gedanken zu der Planung beitragen:

- 1. Die Zuwegung zum künftigen Wohngebiet kann m. E. nur über den Peiner Weg und den Schwüblingser Weg erfolgen. Eine Anbindung nur über den Peiner Weg würde den Bau eines sog. Wendehammers unter Verlust von 1 – 2 Baugrundstücken kurz vor dem Schwüblingser Weg erfordern. Das wird auf wenig Verständnis der Anlieger führen. Außerdem wird der Schwüblingser Weg in diesem Bereich auch für die Zuwegung zu weiteren späteren Baulandflächen benötigt werden.*
- 2. Beide Wege sind bisher für den Durchgangsverkehr gesperrt. Das sollte auch zukünftig so sein, um den bei Staus auf der A 2 durch Burgdorf fließenden Umleitungs- und Ausweichverkehr von der Benutzung dieser Wege abzuhalten.*
- 3. Die Absperrungen müssten auf beiden Wegen in östlicher bzw. südöstlicher Richtung verschoben werden. Dabei sollte die Zufahrt zu den landwirtschaftlich genutzten Grundstücken auf den anderen Wegseiten Berücksichtigung finden.*
- 4. Um die Verkehrssituation an Kita und Kindergarten am Schwüblingser Weg zu entlasten, empfehle ich, auf der von der Stadt angepachteten Fläche hinter dem Kindergarten eine Kurzparkzeit- und Wendemöglichkeit zu schaffen, damit Eltern ihre Kinder ungefährdet bringen und abholen können. Die bisherige Situation berücksichtigt das leider überhaupt nicht.*
- 5. Die Herstellung eines Fußweges oder eines Grünstreifens an unserer Grundstücksgrenze entlang halte ich für nicht erforderlich. Ein Fußweg ist m. E. überflüssig, wenn wenige Meter entfernt eine öffentliche Straße als Querverbindung verläuft. Ein bepflanzter öffentlicher Grünstreifen nimmt den Anliegern die eigene Entscheidung, den Blick über den Gartenzaun frei zu halten oder durch Bepflanzung einzugrenzen.*
- 6. Die das Landschaftsbild prägenden Birken am Peiner Weg sollten unbedingt erhalten bleiben.*

Diese Überlegungen wurden mit den Nachbarn im Südbereich der Leipziger Straße abgestimmt.“

Ausführungen der Stadt Burgdorf:

Die vorgebrachten Anregungen beziehen sich im Wesentlichen auf Aspekte, die erst im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 0-66 „An den Hecken“ geklärt und verbindlich geregelt werden können. Gleichwohl soll auch im Rahmen des vorliegenden Flächennutzungsplanänderungsverfahrens kurz auf die Anregungen eingegangen werden:

Zu 1.: Zum gegenwärtigen Zeitpunkt geht die Stadt Burgdorf davon aus, dass eine Erschließung der Flächen der 58. Änderung des Flächennutzungsplans sowohl über den Schwüblingser Weg als auch über den Peiner Weg erfolgen kann (erwartetes zusätzliches Verkehrsaufkommen: je 25 bis 35 Kfz in der Spitzenstunde). Diese Verkehrsmenge erscheint vertretbar und stellt somit die grundsätzliche Planung der Ausweisung neuer Wohnbauflächen in diesem Bereich nicht in Frage.

Zu 2.: Die Planung wird so angelegt, dass weder über den Schwüblingser Weg noch über den Peiner Weg Durchgangsverkehre erfolgen können.

Zu 3.: Die Planung wird vorsehen, dass die bestehenden Sperren um ca. 50 bis 70 Meter nach Süden bzw. Südosten verschoben werden, so dass beide Wege in ihrem weiteren Verlauf ihren derzeitigen Charakter (landwirtschaftliche Wege bzw. Spazierwege) behalten.

Zu 4.: Diese Anregung wurde an die zuständigen Fachabteilungen weitergeleitet; eine etwaige Umsetzung dieser Anregung hat aber keine Auswirkungen auf die vorliegende 58. Änderung des Flächennutzungsplans.

Zu 5.: Entlang der bestehenden rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind nach aktuellem Planungsstand für den Bebauungsplan Nr. 0-66 „An den Hecken“ weder Wege noch Grünstreifen geplant.

Zu 6.: Der Erhalt der bestehenden Bäume entlang des Peiner Wegs ist nach aktuellem Planungsstand für den Bebauungsplan Nr. 0-66 „An den Hecken“ vorgesehen.

Stellungnahme C:

Das Schreiben vom 11.08.2015 lautet:

„Für die Ausweisung bzw. Planung des nächsten Baugebietes in Burgdorf (Burgdorf Süd) rege ich folgende Planungsinhalte an:

Es sollte eine Fläche für eine Interessengruppe, die eine Bauweise bevorzugt, wie z. B. Bungalow- bzw. Gartenhofbungalow mit möglichst großer Auslastung des Grundstücks, bereitgestellt werden. Dieses könnte durch eine Bepflanzung für eine gewisse Abgrenzung sorgen und dadurch eine Klientel ansprechen, die durch die Bauweise und Grundstücksauslastung einen möglichst geringen Arbeitsaufwand in der Grundstückspflege sieht (Altersstruktur). In meinem Bekanntenkreis gibt es Interessenten für ein solches Projekt.“

Ausführungen der Stadt Burgdorf:

Die vorgebrachte Anregung bezieht sich im Wesentlichen auf Aspekte, die erst im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 0-66 „An den Hecken“ geklärt und verbindlich geregelt werden können. Gleichwohl soll auch im Rahmen des vorliegenden Flächennutzungsplanänderungsverfahrens kurz auf die Anregung eingegangen werden:

Konkrete Bauformen (wie z.B. Gartenhofhäuser oder „Kleine Häuser“) können erst im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt oder zumindest ermöglicht werden. Der Flächennutzungsplan stellt lediglich die allgemeine vorgesehene Nutzung dar (hier: Wohnbauflächen).

Aufgrund der städtebaulich-infrastrukturellen Rahmenbedingungen (Entfernung der nächstgelegenen Einkaufsmöglichkeit: mindestens 500 Meter, Entfernung der nächstgelegenen Dienstleistungseinrichtung: mindestens 800 Meter, Entfernung der nächstgelegenen regelmäßig bedienten Bushaltestelle: mindestens 400 Meter) ist das Plangebiet für eine städtebauliche Konzeption mit dem angedeutetem demografischen Schwerpunkt aus Sicht der Stadt aber eher ungeeignet.

Stellungnahme D:

Das Schreiben vom 17.08.2015 lautet:

„Im Zuge des Bebauungsabschnittes Süd-Ost bedarf es einem zusätzlichen Streckenabschnitt, der teilweise über den Schwüblingser Weg ausgebaut werden soll.

Sie konnten sich ja schon durch einen Vororttermin, über die schon jetzt sehr schwierige Verkehrslage, rund um die Kindertagesstätte ein Bild machen.

Eine Zuführung des Straßen- und Bauverkehrs zu dem Neubaugebiet bedeutet für die Kinder unserer Kindertagesstätte ein nicht abzuschätzendes Risiko.

Ende August soll eine Sitzung bezüglich dieser Stadtplanung stattfinden. Ich bitte Sie, dort intensiv nach einer anderen Möglichkeit der Verkehrsführung zu beraten. Auch stehe ich Ihnen gerne für einen Vororttermin zur Verfügung.“

Ausführungen der Stadt Burgdorf:

Die vorgebrachte Anregung (Änderung der Verkehrsführung) bezieht sich im Wesentlichen auf Aspekte, die erst im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 0-66 „An den Hecken“ geklärt und verbindlich geregelt werden können. Gleichwohl soll auch im Rahmen des vorliegenden Flächennutzungsplanänderungsverfahrens kurz auf die Anregung eingegangen werden:

Die Anregung wurde an die zuständigen Fachabteilungen weitergeleitet; eine etwaige Umsetzung dieser Anregung hat aber keine Auswirkungen auf die vorliegende 58. Änderung des Flächennutzungsplans, da im Zuge der konkreten Baugebietsentwicklung im Rahmen des nachgeordneten Bebauungsplans Nr. 0-66 „An den Hecken“ Varianten einer Verkehrsanbindung denkbar sind und zudem die zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsmengen aufgrund der angestrebten Wohnnutzung (50 – 70 Kfz in der Spitzenstunde, ver-

teilt auf zwei Anbindungen) vertretbar erscheinen und die beabsichtigte Ausweisung von Wohnbauflächen in diesem Bereich nicht grundsätzlich in Frage stellen.

Stellungnahme E:

Das Schreiben vom 19.08.2015 lautet:

„ ...wir (sind) seit 10 Jahren Anwohner der Leipziger Str. und somit vom Baugebiet, welches hinter unserem Grundstück entstehen soll, direkt betroffen. Unsere Tochter besucht den AWO Kindergarten im Schwüblingser Weg und auch als Anwohner muss ich Ihnen mitteilen, dass die Parksituation rund um den Kindergarten kaum mehr tragbar ist. Die sechs Parkplätze direkt am Kindergarten reichen selbst für die dort Beschäftigten nicht aus, so dass diese bereits am Seitenstreifen im Schwüblingser Weg oder auch noch in der Leipziger Str. bevorzugt vor dem Haus von Herrn M. parken.

Des Weiteren parken ja auch noch so einige Anwohner des Schwüblingser Weg am Straßenrand. Zu den Hol- und Bringzeiten ist die Situation um den Kindergarten sehr chaotisch, die Eltern fahren kreuz und quer und parken auch so. Es wird in den Kurven geparkt, in den Aufgängen zum Fußweg, auch entgegen der Fahrtrichtung und es wird gerne auf dem Grundstück bzw. der Auffahrt vom Grundstück der Leipziger Str. 1 gedreht und rangiert.

Oft stehen sich im Schwüblingser Weg auch frontal die Autos gegenüber, so dass eines der Autos dann über lange Strecken rückwärts fahren muss, da keine Ausweichmöglichkeit besteht. Ich habe des Öfteren Angst um unsere Tochter, welche nur an der Hand auf dem Fußweg gehen darf, da sonst evtl. mal etwas passiert. Der Fußweg am Kindergarten ist eigentlich auch zu schmal mit Kinderwagen, Fahrrädern, Rollern etc.

Ich weiß nicht wie es gehen soll, dass dort evtl. auch noch der Durchgangsverkehr für das neue Baugebiet durchgehen soll. Diese würde noch eine größere Gefährdung der Kinder darstellen, wenn dort laufend Lastwagen etc. durchfahren werden.

Wir würden uns freuen, wenn unsere Anmerkungen in Form geeigneter Parkflächen für Eltern und Beschäftigte des Kindergartens, sowie die Straßenführung ins neue Baugebiet Berücksichtigung finden.

Wir würden gerne auch wissen, ob wir für die Unterhaltung eines Weges mit Grünstreifen zum Grundstück hinter unserem Grundstück Unterhaltungskosten zu zahlen hätten und wer uns dieses sagen kann.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung und hoffen, dass Sie uns über die weitere Planung auf dem Laufenden halten.“

Ausführungen der Stadt Burgdorf:

Die vorgebrachte Anregung (Änderung der Verkehrsführung) bezieht sich im Wesentlichen auf Aspekte, die erst im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 0-66 „An den Hecken“ geklärt und verbindlich geregelt werden können. Gleichwohl soll auch im Rahmen des vorliegenden Flächennutzungsplanänderungsverfahrens kurz auf die Anregung eingegangen werden:

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt geht die Stadt Burgdorf davon aus, dass aufgrund dieser Bauleitplanung ein zusätzliches Verkehrsaufkommen in Höhe von 50 bis 70 Kraftfahrzeugen in der Spitzenstunde erzeugt wird, das sich gleichmäßig auf beide Anbindungen (Schwüblingser Weg und Peiner Weg) verteilt und sich somit im Rahmen des Vertretbaren hält.

Sollte sich auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan Nr. 0-66 „An den Hecken“) herausstellen, dass insbesondere aufgrund eines neuen möglichen Kindergartenstandorts in dem Baugebiet diese Aussage nicht haltbar ist, muss in der Tat über eine modifizierte Erschließung nachgedacht werden.

Dieser Frage muss im Rahmen eines gesonderten Verkehrsgutachtens nachgegangen werden, das im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 0-66 beauftragt werden soll.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt geht die Stadt Burgdorf davon aus, dass eine grundsätzliche Erschließbarkeit der Flächen der 58. Änderung des Flächennutzungsplans gegeben ist

und somit eine Änderung der bisherigen Flächendarstellung von „landwirtschaftlichen Flächen“ in „Wohnbauflächen“ (= Planungsziel 58. Änderung des Flächennutzungsplans) möglich ist.

Entlang der bestehenden rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind nach aktuellem Planungsstand für den Bebauungsplan Nr. 0-66 „An den Hecken“ weder Wege noch Grünstreifen geplant.

7.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 (1) BauGB)

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 21.07.2015 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Es wurden insgesamt 39 Behörden bzw. sonstige Träger öffentlicher Belange angeschrieben.

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

- Nr. 2 Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr
- Nr. 4 Industrie- u. Handelskammer Hannover-Hildesheim
- Nr. 6 Amt für regionale Landentwicklung Leine - Weser
- Nr. 10 Zweckverband Abfallwirtschaft
- Nr. 11 Nieders.Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz
- Nr. 14 Landesbergamt Clausthal-Zellerfeld
- Nr. 23 htp GmbH
- Nr. 25 RegioBus Hannover GmbH
- Nr. 26 Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr- Luftfahrtbehörde-
- Nr. 29 Finanzamt Burgdorf
- Nr. 30 LGLN RD Hameln-Hannover –Katasteramt-
- Nr. 32 Bischöfliches Generalvikariat
- Nr. 34 Stadt Burgwedel

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

- Nr. 3 Staatliches Gewerbeaufsichtsamt
- Nr. 5 Handwerkskammer Hannover
- Nr. 8 Niedersächsische Landesforsten Forstamt Fuhrberg
- Nr. 9 Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie
- Nr. 12 Wasserverband Nordhannover
- Nr. 15 ExxonMobil Production Deutschland GmbH
- Nr. 16 Gasunie Deutschland Services GmbH
- Nr. 17 Erdgas Münster GmbH
- Nr. 18 Avacon AG Prozesssteuerung – DGP –
- Nr. 19 TenneT TSO GmbH
- Nr. 20 EWE Netz GmbH
- Nr. 27 Deutsche Flugsicherung GmbH
- Nr. 28 Polizeiinspektion Burgdorf
- Nr. 35 Gemeinde Isernhagen
- Nr. 36 Stadt Lehrte
- Nr. 37 Gemeinde Uetze
- Nr. 38 Samtgemeinde Wathlingen

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

Nr. 1 Region Hannover

Das Schreiben vom 18.08.2015 lautet:

„Zu der 58. Änderung des F-Planes Bereich: „Kernstadt Südost“ der Stadt Burgdorf, Stadtteil Burgdorf, wird aus der Sicht der Region Hannover als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung genommen:

Naturschutz:

Auf der Ebene der F-Planung ist eine abschließende fachliche Stellungnahme zum Umweltbericht nicht möglich, zumal noch Aussagen zum Vorkommen feldbewohnender Arten wie z. B. Feldlerche und Rebhuhn fehlen. Der vorgelegte landschaftspflegerische Fachbeitrag trifft ausschließlich und detailliert Aussagen zum Schutz der Fledermäuse, erwähnt aber keine weiteren Arten, weder Brutvögel in den Gehölzbeständen noch in der Feldflur. Aufgrund der Landschaftsstruktur ist mit deren Anwesenheit aber zu rechnen.

Es wird davon ausgegangen, dass bei der Aufstellung des Bebauungsplanes weitere Ausführungen dazu und zu den vorgeschlagenen Varianten des Grünflächenkonzeptes beziehungsweise dessen Umsetzung gemacht werden.

Bodenschutz:

Aus Sicht der Unteren Bodenschutzbehörde bestehen keine Bedenken gegen die vorgelegte Planung, siehe jedoch Anlage angrenzende Altlastenflächen.

Gewässerschutz:

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht wird darauf hingewiesen, dass noch die ordnungsgemäße Beseitigung des im Plangebiet anfallenden Niederschlags- und Schmutzwassers nachzuweisen ist.

Immissionsschutz:

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen grundsätzlich keine Anregungen und Bedenken gegen die Planung. Zu Punkt 4.3.6 „Geruchsmissionen“ sollte in Bezug auf die Betriebe mit einer Tierhaltung in 200 m Entfernung, dessen Tierzahl hier nicht bekannt ist, die Landwirtschaftskammer eine Aussage treffen können.

ÖPNV:

Aus Sicht der Nahverkehrsplanung sind die unter 4.3.1 „Verkehrerschließung“ beschriebenen Aussagen zu ergänzen bzw. zu korrigieren:

a) Die Entfernung der Haltestelle „Umlandstraße“ der Stadtverkehrslinie 906 beträgt 400m bis 650m (Lauflänge)

b) das ÖPNV-Angebot wird ergänzt durch die im Ostlandring gelegene Haltestelle „Schwüblingser Weg“ der Buslinie 907. Die Linie 907 bietet 4 bis 5 einzelne Fahrten je Richtung nur in den Hauptverkehrszeiten. Die Lauflänge zu dieser Haltestelle beträgt zwischen 200 m und 500 m.

Regionalplanung:

Die Planung ist mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar.“

Ausführungen der Stadt Burgdorf:

Zum Thema Naturschutz:

Im Zuge der geplanten Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Burgdorf wurde in den Jahren 2012 bis 2014 ein landschaftsplanerischer Fachbeitrag erstellt, im Rahmen dessen auch umfangreiche Untersuchungen zum Biotop- und Artenschutz erfolgten.

Im Jahr 2012 fanden Begehungen des Plangebiets und der umliegenden Flächen statt. Aufgrund der vorhandenen Heckenstrukturen wurde ausgeschlossen, dass die Flächen des Änderungsbereichs eine Bedeutung für Offenlandarten besitzen. Für andere Brutvögel

bleibt die Funktionsfähigkeit erhalten, da die vorhandenen Gehölze erhalten bleiben und durch das randliche Anlegen von breiten Wildwiesenstreifen in ihrer Bedeutung eher gestärkt werden.

Laut landschaftsplanerischem Fachbeitrag ist hinsichtlich Artenschutz primär auf den Fledermausschutz abzustellen. Infolgedessen wurde im Anschluss an die Bearbeitung des Landschaftsplanerischen Fachbeitrags ein gesondertes fledermauskundliches Gutachten in Auftrag gegeben (siehe Anlage).

Die Begründung wird entsprechend der obigen Aussagen in den Abschnitten 4.3.2 und 5.2.1 ergänzt.

Zum Bodenschutz:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Allerdings grenzt das Plangebiet nicht unmittelbar an die belasteten Flächen an (Flächen des Backhausenhofes), sondern endet 150 Meter weiter nördlich.

Die Begründung wird entsprechend in den Abschnitten 4.3.7 und 5.2.1 ergänzt.

Zum Gewässerschutz:

Die ordnungsgemäße Beseitigung des anfallenden Schmutz- und Niederschlagswassers wird im Zuge des nachgeordneten Bebauungsplanverfahrens Nr. 0-66 „An den Hecken“ nachgewiesen.

Die Begründung wird entsprechend im Abschnitt 4.3.5 ergänzt.

Zum Immissionsschutz:

Eine Rückfrage bei der Landwirtschaftskammer ergab erste Erkenntnisse über Art und Anzahl der Tierhaltung. Derzeit prüft die Stadt Burgdorf, ob ein gesondertes Geruchsgutachten nach GIRL in Auftrag gegeben werden sollte. Aufgrund von Erfahrungswerten im Zuge anderer Bauleitplanverfahren wird derzeit davon ausgegangen, dass eine etwaige Geruchsbelastung im Plangebiet unterhalb der zulässigen Jahresstundenanteile liegen wird, und dass die grundsätzliche Eignung des Plangebiets für Wohnbauzwecke nicht in Frage gestellt werden muss.

Auf der Ebene des nachgeordneten Bebauungsplanverfahrens Nr. 0-66 „An den Hecken“ wird die Frage einer möglichen Geruchsbelastung erneut geprüft und ggf. eine angepasste Baufeldausweisungen im Plangebiet vorgenommen.

Die Begründung wird entsprechend im Abschnitt 4.3.6 ergänzt.

Zum ÖPNV:

Die Begründung wird entsprechend der Hinweise im Abschnitt 4.3.1 ergänzt.

Zur Regionalplanung:

Der Hinweis auf die gegebene Vereinbarkeit mit den Erfordernissen der Raumordnung wird zur Kenntnis genommen.

Die Begründung wird entsprechend im Abschnitt 2.2 ergänzt.

Nr. 7 Landwirtschaftskammer Niedersachsen

Das Schreiben vom 19.08.2015 lautet:

„Zur o. g. Planung werden aus landwirtschaftlicher Sicht folgende Bedenken vorgetragen: Mit der Planung sollen ca. 8 ha der landwirtschaftlichen Nutzung dauerhaft entzogen werden. Dem wachsenden Bodenverlust für Lebensmittel- und Rohstoffproduktion wird damit weiterer Vorschub geleistet.

Die Wohnbebauung rückt damit näher an die östlich und südöstlich gelegenen landwirtschaftlichen Betriebe heran. Diese sind bei der weiteren Planung zu berücksichtigen. Das Konfliktpotenzial durch mögliche Geruchs-, Geräusch- und Staubemissionen wird damit vergrößert. In diesem Zusammenhang weisen wir darauf hin, dass auf dem südöstlich gelegenen Backhausenhof die Tierhaltung intensiviert werden soll. Dafür liegt ein Bauantrag vor.

Die Vermutung einer Bodenbelastung durch die Landwirtschaft wie sie auf Seite 20 der Unterlagen ausgeführt wird, ist aus unserer Sicht sehr pauschal, verallgemeinernd und nicht nachvollziehbar. Sollte eine solche pauschale Vermutung Substanz haben, wäre u. E. zu prüfen, inwiefern landwirtschaftliche Flächen ohne Bodenaustausch einer Folgenutzung wie Hausgärten, Spielplätzen u. ä. überhaupt zur Verfügung gestellt werden dürfen."

Ausführungen der Stadt Burgdorf:

Die Stadt Burgdorf ist sich der Problematik des Verlustes an der Landwirtschaft zur Verfügung stehenden Flächen bewusst. Wie in Kapitel 3 der vorliegenden Begründung ausgeführt, soll ein künftiger Schwerpunkt der Burgdorfer Stadtentwicklung in der Innenentwicklung liegen. Es ergibt sich aber der Umstand, dass viele der möglichen Innenentwicklungsflächen insbesondere aufgrund der zunehmenden Verlärmung durch den wachsenden Eisenbahngüterverkehr nicht für eine Wohnbaulandausweisung geeignet sind. Gleichzeitig besteht ein gewisser Siedlungsdruck. In der Folge sieht sich die Stadt Burgdorf gezwungen, gewisse Anteile des benötigten neuen Wohnbaulands im Rahmen der Außenentwicklung darzustellen – gezwungenermaßen unter Inkaufnahme der in der Stellungnahme der Landwirtschaftskammer korrekt benannten Nachteile.

Um negative Auswirkungen für bestehende landwirtschaftliche Betriebe durch heranrückende Wohnbebauung auszuschließen, prüft die Stadt Burgdorf derzeit, ob ein gesondertes Geruchsgutachten nach GIRL bereits auf der Ebene der Flächennutzungsplanung in Auftrag gegeben werden sollte. Aufgrund von Erfahrungswerten im Zuge anderer Bauleitplanverfahren wird derzeit davon ausgegangen, dass eine etwaige Geruchsbelastung im Plangebiet unterhalb der zulässigen Jahresstundenanteile liegen wird, und dass die grundsätzliche Eignung des Plangebiets für Wohnbauzwecke nicht in Frage gestellt werden muss.

Auf der Ebene des nachgeordneten Bebauungsplanverfahrens Nr. 0-66 „An den Hecken“ wird die Frage einer möglichen Geruchsbelastung erneut geprüft und ggf. eine angepasste Baufeldausweisungen im Plangebiet vorgenommen.

Die Aussagen in der Begründung zum vorliegenden Flächennutzungsplanänderungsverfahren werden zu den Themen Innenentwicklung, Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen, Geruchsbelastung Bodenbelastung in den Abschnitten 3.1, 4.3.6, 6.1 und 6.3 überarbeitet.

Nr. 13 Harzwasserwerke

Das Schreiben vom 28.07.2015 lautet:

„Die Harzwasserwerke GmbH betreiben im genannten Planbereich keine Trinkwasserleitungen. Anlagen und Planungsabsichten der Harzwasserwerke GmbH sind von der oben genannten Maßnahme nicht betroffen.“

Östlich des markierten Planbereichs der 58. Änderung des Flächennutzungsplanes verläuft unsere Wassertransportleitung RWL Ramlingen. Bei einer Ausweitung Ihrer Planungen in diese Richtung bitten wir um erneute Beteiligungen. Ein Lageplan liegt zu Ihrer Information bei.“

Ausführungen der Stadt Burgdorf:

Die genannte Wassertransportleitung verläuft entlang des Hirtenwegs. Eine Ausweitung der städtischen Planungen in diesen Bereich ist nicht geplant.

Nr. 21 Stadtwerke Burgdorf

Das Schreiben vom 03.08.2015 lautet:

„Gegen die o. g. Änderung des Flächennutzungsplans bestehen von Seiten Avacon und unsererseits keine Bedenken.“

Hinsichtlich vorgesehener Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenflächenbereich ist die Einhaltung des DVGW-Regelwerkes GW 125 und ATV-H 162 „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen zu beachten. Dieser Hinweis hat auch Gültigkeit für

Baumpflanzungen in privaten Grundstücken, sofern diese im Trassenbereich von zu verlegenden Ver- und Entsorgungsleitungen liegen.

Vor Beginn von Baumaßnahmen bitten wir Sie, eine aktuelle Leitungsauskunft bei uns einzuholen.“

Ausführungen der Stadt Burgdorf:

Die Hinweise werden im Rahmen des nachgeordneten Bebauungsplanverfahrens Nr. 0-66 „An den Hecken“ beachtet.

Nr. 22 Deutsche Telekom

Das Schreiben vom 20.08.2015 lautet:

„...Seitens der Telekom bestehen gegen die 58. Änderung des Flächennutzungsplans „Kernstadt Südost“ grundsätzlich keine Bedenken.

Im Planbereich befinden sich zurzeit keine Telekommunikationslinien der Telekom. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden...“

Ausführungen der Stadt Burgdorf:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der nachgeordneten verbindlichen Bauleitplanung bzw. im Zuge der daran anschließenden Erschließungsplanungen beachtet.

Nr. 24 Kabel Deutschland

Das Schreiben vom 05.08.2015 lautet:

„...Wir teilen Ihnen mit, dass die Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht.

In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben...“

Ausführungen der Stadt Burgdorf:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der nachgeordneten verbindlichen Bauleitplanung bzw. im Zuge der daran anschließenden Erschließungsplanungen beachtet.

Nr. 31 Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege

Das Schreiben vom 20.08.2015 lautet:

„Aufgrund der topografischen Lage und dem vorliegenden Bodentyp muss mit archäologischen Funden und Befunden gerechnet werden. Daher werden zukünftig sämtliche Erarbeiten einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung gemäß § 10 NDSchG in Verbindung mit § 13 NDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde bedürfen. Mit Auflagen hinsichtlich einer fachgerechten Sondage im Vorfeld der Erdarbeiten ist zu rechnen.“

Ausführungen der Stadt Burgdorf:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis betrifft aber vorwiegend die Planungsebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan), da durch die vorliegende Flächennutzungsplanänderung keine Baurechte für Vorhaben geschaffen werden.

In den nachgeordneten Bebauungsplan Nr. 0-66 „An den Hecken“ wird ein entsprechender Hinweis auf das grundsätzliche denkmalschutzrechtliche Genehmigungserfordernis sämtlicher künftiger Erdarbeiten aufgenommen.

Die Begründung wird entsprechend im Abschnitt 5.2.1 ergänzt.

Nr. 33 Kirchenkreisamt Burgdorfer Land

Das Schreiben vom 11.08.2015 lautet:

„Im Auftrag des Kirchenvorstandes der Ev.-luth. Kirchengemeinde St. Paulus Burgdorf teilen wir mit, dass von kirchlicher Seite gegen die o. g. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Burgdorf keine Bedenken oder Einwände bestehen.

Erlauben Sie die Anregung, dass aus Sicht der Kirchengemeinde eine weitere Kindertagesstätte in diesem Neubaugebiet der Südstadt sinnvoll sein könnte.“

Ausführungen der Stadt Burgdorf:

Die Anregung wird im Rahmen des nachgeordneten Bebauungsplanverfahrens Nr. 0-66 „An den Hecken“ beachtet. Die geplante Darstellung als Wohnbaufläche auf der Ebene der Flächennutzungsplanung eröffnet durchaus die Möglichkeit, im nachgeordneten Bebauungsplan einen Teilbereich als Fläche für Gemeinbedarf (Zweckbestimmung Kindertagesstätte) festzusetzen.

Da der genaue Standort für eine mögliche neue Kindertagesstätte derzeit noch nicht feststeht, ist eine entsprechende Darstellung im Flächennutzungsplan im Moment nicht zielführend.

Die Begründung wird entsprechend im Abschnitt 4.2 ergänzt.

Nr. 39 Naturschutzbeauftragter der Region Hannover

Im Schreiben vom 23.08.2015 begrüßt der Naturschutzbeauftragte der Region Hannover es, dass das Vorkommen von Fledermäusen im Plangebiet berücksichtigt wird und dass ein Erhalt / eine Erweiterung der Heckenstrukturen inklusive Anlegen eines Wildwiesenstreifens vorgesehen ist.

Ausführungen der Stadt Burgdorf:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen des nachgeordneten Bebauungsplans Nr. 0-66 „An den Hecken“ weiter berücksichtigt.

7.3 Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 23.11.2015 bis 23.12.2015 durchgeführt.

Im Zuge dieser Auslegung wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.

Im Vorfeld der öffentlichen Auslegung und im Nachgang zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurden mit Schreiben vom 13.09. und 10.10.2015 aus der Bevölkerung weitere Anregungen zu den Themen „Erschließung“ und „Verkehrsbelastung“ vorgebracht. Diese Themen betreffen Aspekte, die erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan Nr. 0-66 „An den Hecken“) abschließend behandelt werden können, da erst auf dieser Ebene die verkehrlichen Auswirkungen endgültig abgeschätzt werden können. Wie in Kapitel 4.3.1 der vorliegenden Begründung dargelegt, geht die Stadt Burgdorf davon aus, dass die Umsetzung des Planungsziels „Wohnbaufläche“ im Änderungsbereich der vorliegenden 58. Änderung des Flächennutzungsplans zu keinen unzumutbaren verkehrlichen Auswirkungen führt.

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 19.11.2015. Es wurden insgesamt 35 Behörden bzw. sonstige Träger öffentlicher Belange angeschrieben.

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):

- Nr. 2 Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr
- Nr. 3 Staatliches Gewerbeaufsichtsamt
- Nr. 4 Industrie- u. Handelskammer Hannover-Hildesheim
- Nr. 6 Amt für regionale Landentwicklung Leine – Weser
- Nr. 9 Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie
- Nr. 10 Zweckverband Abfallwirtschaft
- Nr. 11 Nieders. Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz
- Nr. 12 Wasserverband Nordhannover
- Nr. 14 Landesbergamt Clausthal-Zellerfeld
- Nr. 21 htp GmbH
- Nr. 23 RegioBus Hannover GmbH
- Nr. 24 Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr- Luftfahrtbehörde-
- Nr. 26 Finanzamt Burgdorf
- Nr. 27 LGLN RD Hameln-Hannover –Katasteramt-
- Nr. 28 Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege
- Nr. 29 Bischöfliches Generalvikariat
- Nr. 31 Stadt Burgwedel
- Nr. 35 Naturschutzbeauftragter der Region Hannover

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

- Nr. 5 Handwerkskammer Hannover
- Nr. 8 Niedersächsische Landesforsten Forstamt Fuhrberg
- Nr. 15 ExxonMobil Production Deutschland GmbH
- Nr. 16 Gasunie Deutschland Services GmbH
- Nr. 17 Erdgas Münster GmbH
- Nr. 25 Polizeiinspektion Burgdorf
- Nr. 30 Kirchenkreisamt Burgdorfer Land
- Nr. 32 Gemeinde Isernhagen
- Nr. 33 Stadt Lehrte
- Nr. 34 Samtgemeinde Wathlingen

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

Nr. 1 Region Hannover

Das Schreiben vom 16.12.2015 lautet:

„Zu der 58. Änderung des F-Planes Bereich: "Kernstadt Südost" der Stadt Burgdorf, Stadtteil Burgdorf, wird aus der Sicht der Region Hannover als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung genommen:

Immissionsschutz:

Es wird darauf hingewiesen, dass der vorliegende Bauantrag für eine Tierzählerweiterung des Backhausenhofs in der Planung in Bezug auf mögliche Geruchs-, Geräusch- und Staubemissionen zu berücksichtigen ist.

Regionalplanung:

Die Planung ist mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar."

Ausführungen der Stadt Burgdorf:

Zum Immissionsschutz:

Zur Klärung der Frage, inwieweit im Plangebiet mit Geruchseinwirkungen aufgrund vorhandener landwirtschaftlicher Betriebe zu rechnen ist, hat die Stadt Burgdorf ein entsprechendes Geruchsgutachten anfertigen lassen, das auch alle bekannten Erweiterungsabsichten der bestehenden Betriebe berücksichtigt.

Im Ergebnis kommt das derzeit im Entwurf vorliegende Geruchsgutachten zum Ergebnis, dass die geltenden Grenzwerte in den Flächen des Plangebiets weit unterschritten werden. Die Begründung wurde entsprechend in Kapitel 4.3.6 ergänzt.

Hinsichtlich Geräusch- und Feinstaubemissionen geht die Stadt Burgdorf nicht zuletzt aufgrund der Entfernungen der emittierenden Betriebe (150 bis 350 Meter) davon aus, dass sich keine negativen Auswirkungen ergeben.

Zur Regionalplanung:

Der Hinweis auf die gegebene Vereinbarkeit mit den Erfordernissen der Raumordnung wird zur Kenntnis genommen.

Die Begründung wurde entsprechend im Abschnitt 2.2 bereits ergänzt.

Nr. 7 Landwirtschaftskammer Niedersachsen

Das Schreiben vom 22.12.2015 lautet:

„Zur o. g. Planung werden aus landwirtschaftlicher Sicht folgende Bedenken vorgetragen: Wir begrüßen, dass im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ein Gutachten zu den möglichen Geruchseinwirkungen erstellt werden soll.

Aus landwirtschaftlicher Sicht sehen wir den dauerhaften Flächenverlust für die Landwirtschaft als sehr bedenklich an und weisen bereits jetzt daraufhin, dass bei der weiteren Planung möglichst von Kompensation auf landwirtschaftlichen Nutzflächen abgesehen werden sollte.

Einer Entsiegelung (alte Gewerbegebiete, Schulhöfe), einer Aufwertung bestehender öffentlicher Flächen (Schulhöfe, Kindergärten, Spielplätze etc.) oder einer Aufwertung bestehender Ökotope (z.B. Unterholzpflanzungen, Umwandlung von Wald, Aufwertung von Wegeseitenräumen oder Gewässerrandstreifen) ist unbedingt der Vorzug vor einer zusätzlichen Inanspruchnahme von wertvoller landwirtschaftlicher Nutzfläche zu geben.“

Ausführungen der Stadt Burgdorf:

Auch die Stadt Burgdorf bedauert die erforderliche Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen und verweist diesbezüglich auf die Ausführungen aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren zum Schreiben der Landwirtschaftskammer vom 19.08.2015 sowie die Kapitel 3.1, 6.1 und 6.3 der vorliegenden Begründung.

Im Rahmen einer erneuten Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wird erneut geprüft werden, ob ein Vollaussgleich der Eingriffe im Plangebiet gelingen kann bzw. mit welchen Maßnahmen die Eingriffe weiter verringert werden können. Die Stadt Burgdorf begrüßt daher die Hinweise der Landwirtschaftskammer zu möglichen Kompensationsmaßnahmen.

Nr. 13 Harzwasserwerke

Das Schreiben vom 23.11.2015 lautet:

„Die Harzwasserwerke GmbH betreiben im genannten Planbereich keine Trinkwasserleitungen. Anlagen und Planungsabsichten der Harzwasserwerke GmbH sind von der oben

genannten Maßnahme nicht betroffen. Östlich verläuft unsere Wassertransportleitung RWL Ramlingen".

Zu Ihrer Information liegt ein Übersichtsplan bei."

Ausführungen der Stadt Burgdorf:

Die genannte Wassertransportleitung verläuft entlang des Hirtenwegs 300 Meter weiter östlich des Plangebiets. Eine Ausweitung der städtischen Planungen in diesen Bereich ist nicht geplant.

Nr. 18 EWE Netz GmbH

Das Schreiben vom 04.12.2015 lautet:

„...Am westlichen Rand des Plangebiets befindet sich ein Leerrohrsystem mit Glasfaserkabeln der EWE Netz GmbH mit den zugehörigen Anlagen.

Diese Leitungen und Anlagen müssen in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) erhalten bleiben und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt wird.

Die EWE Netz GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.

Sollten Sie für Ihre weitere Planung Informationen benötigen, können Sie diese per E-Mail unter tk-bm-braunschweig@ewe-netz.de anfordern"

Ausführungen der Stadt Burgdorf:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der nachgeordneten verbindlichen Bauleitplanung bzw. im Zuge der daran anschließenden Erschließungsplanungen beachtet.

Nr. 19 Stadtwerke Burgdorf

Das Schreiben vom 08.12.2015 lautet:

„Gegen die o. g. Änderung des Flächennutzungsplans bestehen von Seiten Avacon und unsererseits keine Bedenken.

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

Vor Beginn von Baumaßnahmen bitten wir Sie, eine aktuelle Leitungsauskunft bei uns einzuholen."

Ausführungen der Stadt Burgdorf:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der nachgeordneten verbindlichen Bauleitplanung bzw. im Zuge der daran anschließenden Erschließungsplanungen beachtet.

Nr. 20 Deutsche Telekom Technik GmbH

Das Schreiben vom 19.11.2015 lautet:

„... Wir verweisen... auf unser Schreiben... vom 20.08.2015, das weiterhin Gültigkeit hat."

Das erwähnte Schreiben vom 20.08.2015 lautet u.a.:

„...Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden..."

Ausführungen der Stadt Burgdorf:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der nachgeordneten verbindlichen Bauleitplanung bzw. im Zuge der daran anschließenden Erschließungsplanungen beachtet.

Nr. 22 Kabel Deutschland

Das Schreiben vom 18.12.2015 lautet:

„Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone Kabel Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht.

In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.“

Ausführungen der Stadt Burgdorf:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der nachgeordneten verbindlichen Bauleitplanung bzw. im Zuge der daran anschließenden Erschließungsplanungen beachtet.

8 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 58. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.

Der Flächennutzungsplanänderung ist die vorstehende Begründung beigefügt worden.

Burgdorf,

(Ratsvorsitzender)

(Bürgermeister)

Der Entwurf der Begründung wurde am 23.09.2015 ausgearbeitet von der Stadtplanungsabteilung der Stadt Burgdorf.

Burgdorf,

Fachbereich Stadtplanung,
Bauordnung, Umwelt

Stadtplanungsabteilung

(Baurat)

(Abteilungsleiterin)

Der Entwurf der Begründung in der Fassung vom 23.09.2015 lag zusammen mit dem Entwurf der Planzeichnung der 48. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Zeit vom 23.11.2015 bis zum 23.12.2015 gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch öffentlich aus.

Burgdorf,

(Bürgermeister)

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

Burgdorf,

(Bürgermeister)

Zusammenfassende Erklärung

Berücksichtigung der Umweltbelange:

Wesentliche Basis für die Berücksichtigung der Umweltbelange im Rahmen der 58. Änderung des Flächennutzungsplans waren die Aussagen des Landschaftsplanerischen Fachbeitrags der Stadt Burgdorf. Demnach war als wichtigster Umweltbelang auf den Artenschutz (hier: Fledermausschutz) abzustellen.

Zwar können auf der Ebene der Flächennutzungsplanung keine verbindlichen Festlegungen zu diesem Thema erfolgen. Mit dem beauftragten fledermauskundlichen Gutachten (siehe Anlage 2) konnte aber der Nachweis erbracht werden, dass auf der Ebene des nachgeordneten Bebauungsplans eine angemessene Beachtung des Artenschutzes gelingt. Auch ist der Erhalt der Baumhecken aus artenschutzrechtlichen Gründen sichergestellt ist und kann auf die nachgeordnete Ebene der verbindlichen Bauleitplanung verlagert werden.

Überdies wurde als Ergebnis der Berücksichtigung der Aussagen des Landschaftsplanerischen Fachbeitrags die ursprünglich größer gefasste Wohnbaulandentwicklungsfläche aus dem integrierten Stadtentwicklungskonzept auf die Flächen der vorliegenden 58. Änderung des Flächennutzungsplans verkleinert.

Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligung:

Die Stellungnahmen der Öffentlichkeit bezogen sich primär auf planerische Aspekte, die erst auf der Ebene des Bebauungsplans abschließend bewertet und geregelt werden können. Dies betrifft insbesondere die vorgebrachten Themen „Erschließung“ und „Verkehrslast“, da erst auf der konkreten Planungsebene die verkehrlichen Auswirkungen endgültig abgeschätzt werden können. Wie in Kapitel 4.3.1 der vorliegenden Begründung dargelegt, geht die Stadt Burgdorf davon aus, dass die Umsetzung des Planungsziels „Wohnbaufläche“ im Änderungsbereich der vorliegenden 58. Änderung des Flächennutzungsplans zu keinen unzumutbaren verkehrlichen Auswirkungen führt.

Anregungen vonseiten der Behörden und anderer Träger öffentlicher Belange wurden dergestalt berücksichtigt, dass die Anregung des Kirchenkreises Burgdorf bezüglich der Einrichtung einer Kindertagesstätte thematisiert und auf der Ebene des Bebauungsplans berücksichtigt wird. Die Anregung bezüglich der Erstellung eines Geruchsgutachtens wurde ebenfalls berücksichtigt.

Berücksichtigung anderweitiger Planungsmöglichkeiten:

Die Stadt Burgdorf setzt die Verpflichtung zum Vorrang der Innenentwicklung vor neuer Außenentwicklung an einigen Stellen im Stadtgebiet konsequent um. Gleichzeitig ist aufgrund von Einschränkungen, die die Stadt Burgdorf nicht zu verantworten hat (z.B. Lärmimmissionen durch die Eisenbahn), eine weitergehende Konzentration auf die Innenentwicklung gegenwärtig im wünschenswerten Ausmaß nicht möglich. Zudem besteht derzeit Handlungsdruck, weitere Wohnbauflächen bereitzustellen – notgedrungen auch im Rahmen einer weiteren Außenentwicklung (vgl. Kap. 3 dieser Begründung). Derzeit sind keine Flächenalternativen hierzu ersichtlich, so dass keine andere Möglichkeit besteht, als die Flächen der vorliegenden 58. Änderung des Flächennutzungsplans als Wohnbauland zu entwickeln.

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

GEWERBEAUF SICHTSAMT HILDESHEIM (2013): RLS 90-Lärmkarte Burgdorf

Anlagen

Anlage 1: Biotoptypenkartierung Bestand

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