

**- VORENTWURF -**



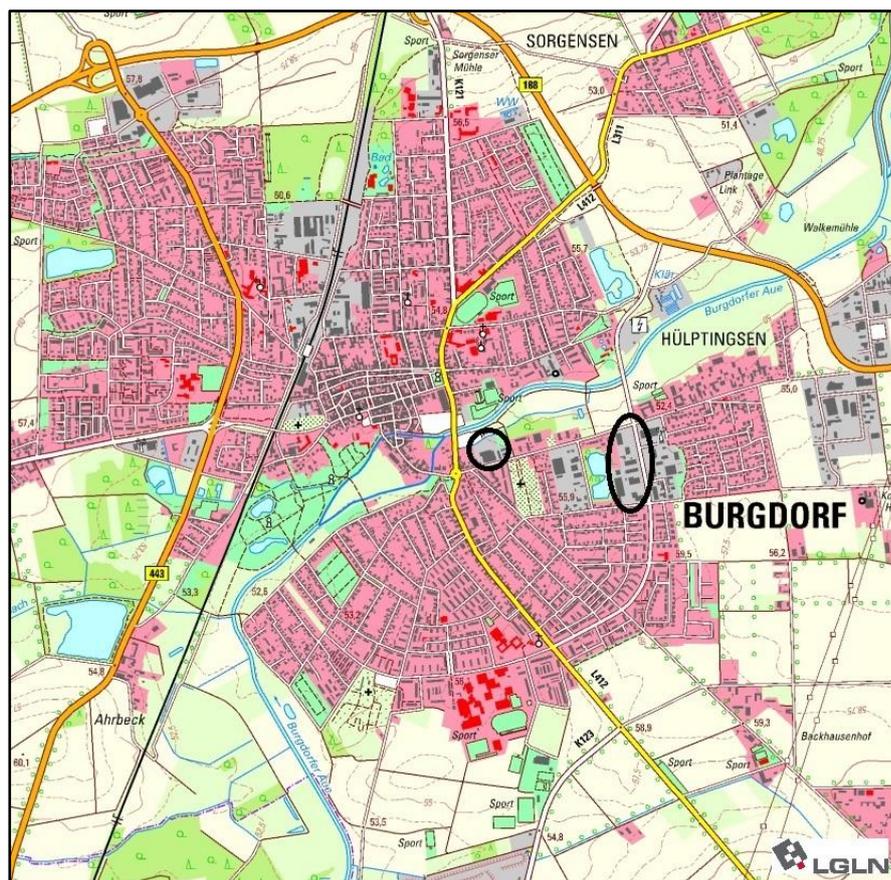
**STADT BURGDORF**



**REGION HANNOVER**

**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**

**- 64. ÄNDERUNG -**



Stand: 03.06.2020

Fassung: Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden  
(§§ 3 (1) und 4 (1) Baugesetzbuch (BauGB))

PLANVERFASSER: DIPL.-GEOGR.  
ASKAN LAUTERBACH  
STADTPLANER (AK NDS) UND BERATENDER INGENIEUR

BEARBEITUNG: M. SC. UMWELTPLANUNG  
FREIA KENTSCHKE

PLANUNGSBÜRO LAUTERBACH  
ZIESENISSTRASSE 1  
31785 HAMELN

TEL: 05151 / 60 98 57-0

FAX.: 05151 / 60 98 57-4

E-Mail: [info@lauterbach-planungsbuero.de](mailto:info@lauterbach-planungsbuero.de)  
[WWW.LAUTERBACH-PLANUNGSBUERO.DE](http://WWW.LAUTERBACH-PLANUNGSBUERO.DE)

## **INHALTSÜBERSICHT:**

### **PLANZEICHNUNG:**

- I. ÜBERSICHTSKARTE
- II. ZEICHNERISCHE DARSTELLUNGEN

### **PLANBEGRÜNDUNG**

- III. BEGRÜNDUNG
- IV. UMWELTBERICHT
- V. VERFAHRENSVERMERKE

# I. ÜBERSICHTSKARTE

Übersichtskarte mit Kennzeichnung der Änderungsgebiete



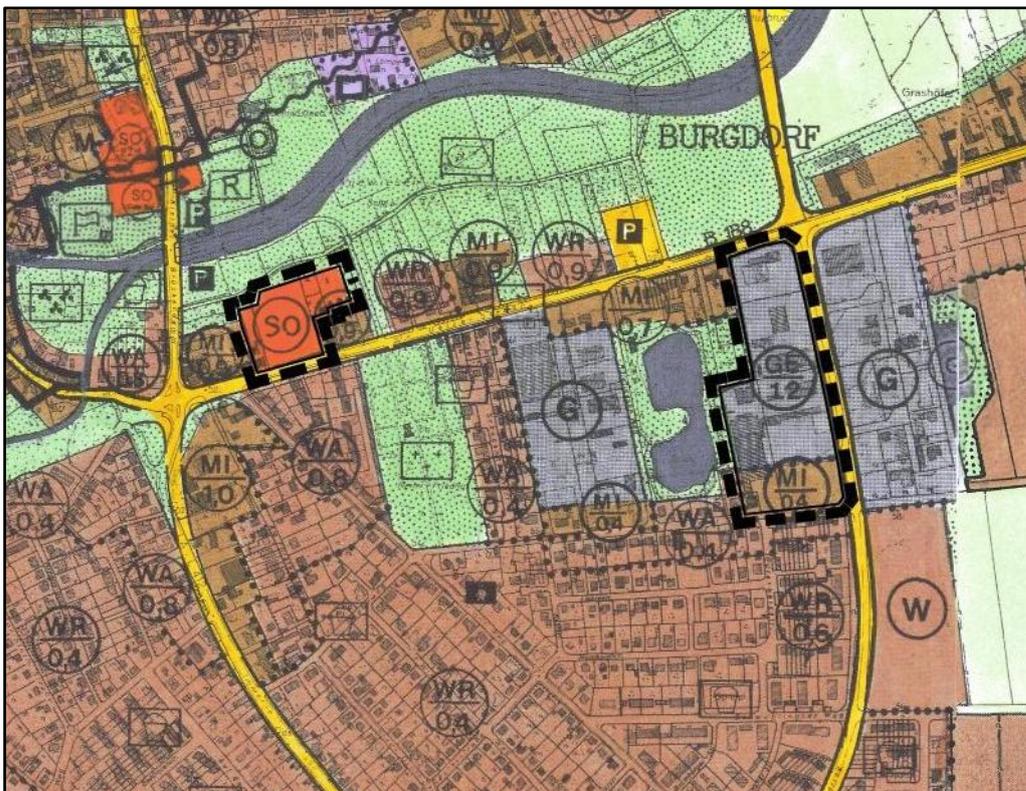
## II. ZEICHNERISCHE DARSTELLUNG

### Rechtsgrundlagen

Für die vorliegende 64. Änderung des Flächennutzungsplanes sind folgende Rechtsgrundlagen maßgeblich:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I Nr. 25, S. 1057)

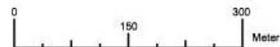
Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (M. 1:10.000) mit Kennzeichnung der Änderungsbereiche



## Zeichnerische Darstellung der 64. Änderung des Flächennutzungsplanes



M 1:10.000



### Planzeichenerklärung

#### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung

	Allgemeine Wohngebiete	§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB § 4 BauNVO
	Gemischte Bauflächen	§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO
	Sonstige Sondergebiete EZH = Einzelhandel	§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB § 11 BauNVO

#### 2. Sonstige Planzeichen

	Grenze der räumlichen Geltungsbereiche
--	--

### III. BEGRÜNDUNG

#### INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1. Vorbemerkungen, Anlass der Planänderung.....	8
2. Ziele der Landes- und Regionalplanung.....	9
3. Einzelhandelskonzept .....	16
4. Auswirkungsanalyse .....	17
5. Lage, Geltungsbereich und Grösse des Änderungsgebietes.....	19
6. Derzeitige Nutzung der Änderungsbereiche.....	20
7. Ziele und Zwecke der Planänderung.....	20
8. Standortwahl/ Alternativen .....	21
9. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege.....	21
10. Darstellungen der Planänderung.....	22
11. Wesentliche Auswirkungen der Planänderung .....	22
12. Erschliessung, Infrastruktur.....	23
13. Hinweise .....	23
14. Flächenbilanz.....	24
15. Verfahrensablauf / Abwägungsvorgang .....	24

## 1. VORBEMERKUNGEN, ANLASS DER PLANÄNDERUNG

Ziel der Planung ist es, einen teilweise brachliegenden Siedlungsbereich (Änderungsgebiet A) am Ostlandring in der Stadt Burgdorf umzustrukturieren und die planerischen Voraussetzungen für die Erneuerung und Erweiterung der vorhandenen Einzelhandelsbetriebe, die Umsiedlung eines Einzelhandelsbetriebes aus dem Änderungsbereich B sowie die Ansiedlung von Dienstleistungen und Wohnnutzungen zu schaffen. Im Gegenzug sollen auf Flächen, die derzeit einer Einzelhandelsnutzung unterliegen (Änderungsgebiet B), die planerischen Voraussetzungen für eine Ansiedlung von Wohnnutzungen geschaffen werden.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Burgdorf stellt innerhalb des Änderungsgebietes A derzeit Gewerbegebiete (GE) im Norden und Mischgebiete (MI) im Süden dar. Aufgrund der städtebaulichen Zielsetzung, hier eine Nutzung durch teilweise großflächigen Einzelhandel, Dienstleistungen und Wohnen zu etablieren, sollen die Darstellungen in Sondergebiete (SO) und gemischte Bauflächen (M) geändert werden.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Burgdorf stellt innerhalb des Änderungsgebietes B derzeit Sondergebiete (SO) dar. Aufgrund der städtebaulichen Zielsetzung, diese Flächen zukünftig einer Wohnbaunutzung zuzuführen, sollen die Darstellungen in Allgemeine Wohngebiete (WA) geändert werden.

Dieses ist ursächlich für die vorliegende 64. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Burgdorf.

## 2. ZIELE DER LANDES- UND REGIONALPLANUNG

Gemäß § 1 (4) Baugesetzbuch (BauGB) sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und somit auch den Zielen der Landes- und Regionalplanung anzupassen.

Das **Landes-Raumordnungsprogramm (LROP)** Niedersachsen, 2012 mit Änderungen 2017 bildet das rahmensetzende, integrierte Gesamtkonzept für die räumliche Ordnung und Entwicklung des Landes Niedersachsen und stellt so die planerische Konzeption für eine zukunftsfähige Landesentwicklung dar. Im LROP 2017 sind Ziele und Grundsätze formuliert, die bei der Entwicklung der Freiraumnutzungen zu berücksichtigen bzw. einzuhalten sind. Gemäß LROP ist Burgdorf als Mittelzentrum dargestellt.

Der beschreibenden Darstellung des LROP sind hinsichtlich des hier verfolgten Planungsziels u.a. die folgenden Ziele und Grundsätze zu entnehmen:

*„1 Ziele und Grundsätze zur gesamträumlichen Entwicklung des Landes und seiner Teilräume*

### *1.1 Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes*

*01 In Niedersachsen und seinen Teilräumen soll eine nachhaltige räumliche Entwicklung die Voraussetzungen für umweltgerechten Wohlstand auch für kommende Generationen schaffen. Durch koordiniertes Zusammenwirken des Landes und der Träger der Regionalplanung sollen die regionsspezifischen Entwicklungspotenziale ausgeschöpft und den Besonderheiten der teilräumlichen Entwicklung Rechnung getragen werden“ (LROP 2017, S.1).*

*„2. Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungs- und Versorgungsstruktur*

*[...]*

### *2.2 Entwicklung der Daseinsvorsorge und Zentralen Orte*

*01 Zur Herstellung dauerhaft gleichwertiger Lebensverhältnisse sollen die Angebote der Daseinsvorsorge und die Versorgungsstrukturen in allen Teilräumen in ausreichendem Umfang und in ausreichender Qualität gesichert und entwickelt werden.*

*[...]*

### *2.3 Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels*

*[...]*

*03 In einem Grundzentrum darf das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes den grundzentralen Verflechtungsbereich gemäß Abschnitt 2.2 Ziffer 03 Sätze 8 und 9 als Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebot grundzentral). [...]*

*Eine wesentliche Überschreitung nach den Sätzen 1 bis 3 ist gegeben, wenn mehr als 30 vom Hundert des Vorhabensumsatzes mit Kaufkraft von außerhalb des maßgeblichen Kongruenzraumes erzielt würde.*

*[...]*

*04 Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig (Konzentrationsgebot).*

*05 Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente zentrenrelevant sind, sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig (Integrationsgebot). Diese Flächen müssen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein. Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Sortimente zu mindestens 90 vom Hundert periodische Sortimente sind, sind auf der Grundlage eines städtebaulichen Konzeptes ausnahmsweise auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Zentralen Ortes im räumlichen Zusammenhang mit Wohnbebauung zulässig, wenn eine Ansiedlung in den städtebaulich integrierten Lagen aus städtebaulich oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere zum Erhalt gewachsener baulicher Strukturen, der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild oder aus verkehrlichen Gründen nicht möglich ist; Satz 2 bleibt unberührt.*

*[...]*

*08 Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung dürfen durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtungsverbot).*

*[...]*

*10 Abweichend von Ziffer 02 Satz 1 sowie den Ziffern 03 bis 05 sind neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Sortimente auf mindestens 90 vom Hundert der Verkaufsfläche periodische Sortimente sind, auch zulässig, wenn*

- sie an Standorten errichtet werden, die im Regionalen Raumordnungsprogramm als Standorte mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung festgelegt sind,*
- sie den Anforderungen der Ziffern 07 (Abstimmungsgebot) und 08 (Beeinträchtungsverbot) entsprechen,*
- sie im räumlichen Zusammenhang mit dem jeweiligen Ortskern oder mit Wohnbebauung liegen und*
- ihr jeweiliges Einzugsgebiet den zu versorgenden Bereich im Sinne des Satzes 4 nicht überschreitet.*

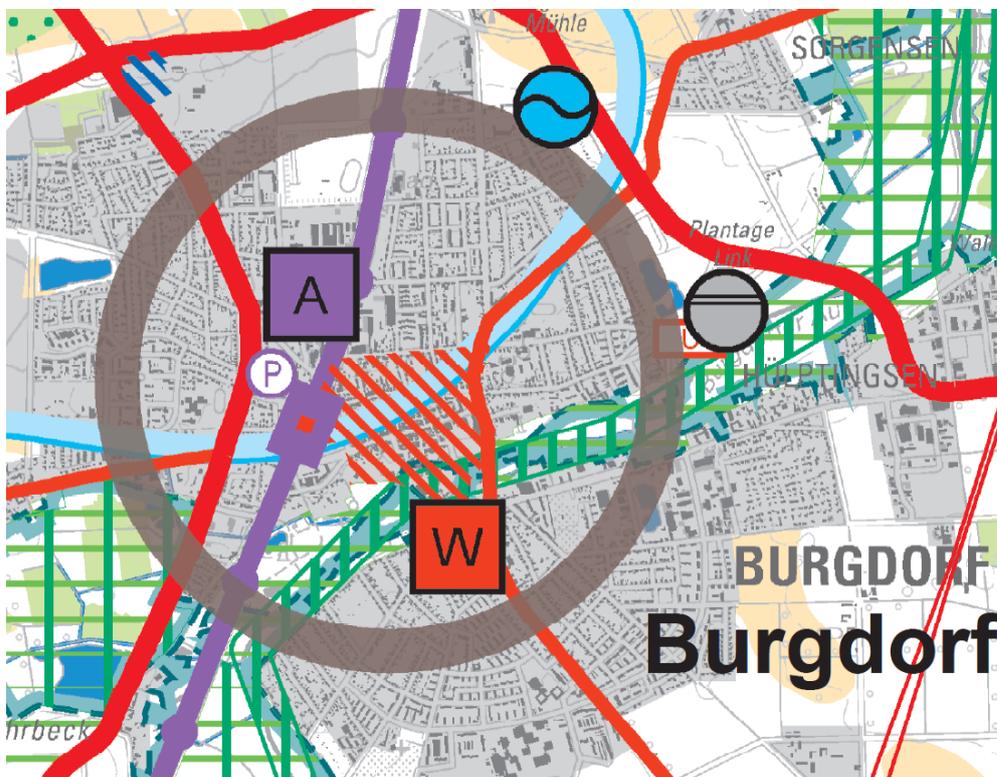
Die Standorte mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung dürfen die Funktion und Leistungsfähigkeit der Zentralen Orte nicht beeinträchtigen und sind im Benehmen mit der jeweiligen Gemeinde- oder Samtgemeinde festzulegen. Sie sollen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein. Das Regionale Raumordnungsprogramm muss für jeden dieser Standorte einen zu versorgenden Bereich festlegen“ (LROP 2017, S.9ff.).

Das **Regionale Raumordnungsprogramm (RROP)** der Region Hannover (2016) stellt ein gesamtträumliches Leitbild für die Region dar.

In der zeichnerischen Darstellung ist die Stadt Burgdorf als Mittelzentrum dargestellt. Es handelt sich dabei um einen Standort mit den Schwerpunktaufgaben Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten sowie Arbeitsstätten.

Das Plangebiet befindet sich in einem bauleitplanerisch gesicherten Bereich, und zwar südlich eines Streifens, der als „Vorranggebiet Natur und Landschaft“ und als „Vorbehaltsgebiet Erholung“ gekennzeichnet ist.

**Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2016 der Region Hannover (ohne Maßstab, o.M.)**



Im RROP sind die durch das Landes-Raumordnungsprogramm grundsätzlich festgelegten Mittelzentren auf Basis von Stadt- bzw. Ortsteilen als „zentrale Siedlungsgebiete“ räumlich konkretisiert. Für Burgdorf sind Burgdorf mit Heeßel und Hülptingsen als „zentrale Siedlungsgebiete“ festgelegt, d.h. großflächige Einzelhandelsbetriebe dürfen nach dem LROP lediglich hier entwickelt werden. Darüber hinaus wurden mit der 1. Änderung des RROP Standorte mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung aufgenommen (Stadtteil Ehlershausen). Damit könnten bestehende Betriebe ihre Verkaufsfläche auf ein großflächiges Format erweitern. Zudem stellt das RROP zeichnerisch einen zentralen „Versorgungskern“ (Innenstadt) und einen „regional bedeutsamen Fachmarktstandort“ im nördlichen Stadtgebiet in verkehrsgünstiger Lage an der Bundesstraße B 188 dar.

Die Einzelhandelsentwicklung in den Städten und Gemeinden der Region Hannover ist dadurch geprägt, dass das Bestreben vieler Akteure darin besteht, großflächige Einzelhandelsbetriebe (Einzelhandelsgroßprojekte) bevorzugt außerhalb der gewachsenen Stadt- und Ortskerne neu anzusiedeln oder zu erweitern. Bevorzugte Standorte sind neben der klassischen „Grünen Wiese“ an den Stadt- und Ortsrändern vor allem auch nicht integrierte Standorte mit direkter Anbindung an die Hauptverkehrsstraßen. Den Kostenvorteilen aus betriebswirtschaftlichen Erwägungen und den Vorteilen des PKW-orientierten Einkaufens stehen gewichtige negative Auswirkungen für die Stadt- und Ortsentwicklung sowie für die Umwelt- und Lebensqualität entgegen.

Aufgrund der überörtlichen Wirksamkeit von Einzelhandelsgroßprojekten mit Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung – insbesondere der Erhalt der zentralörtlichen Funktionen – ist eine Steuerung des großflächigen Einzelhandels auf regionaler Ebene erforderlich (regionalplanerische Regelungserfordernis) (vgl. RROP 2016, Begründung/Erläuterung zur beschreibenden Darstellung, S. 138).

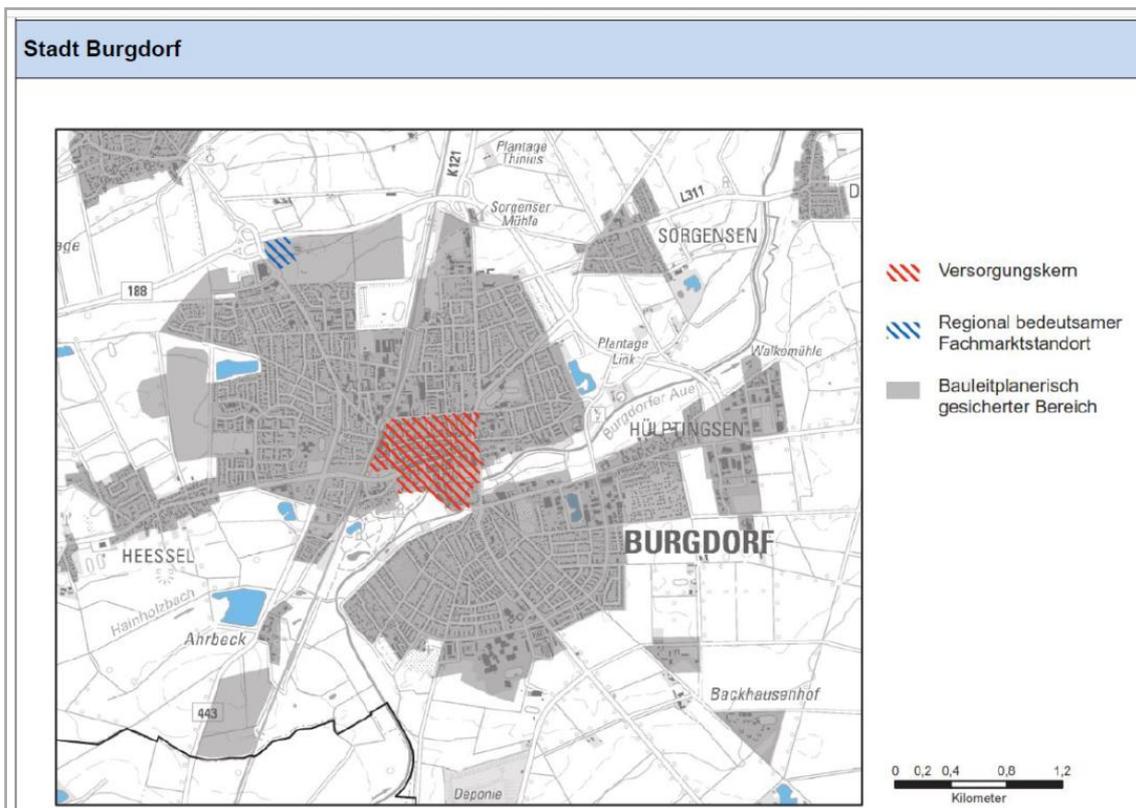
Gemäß RROP Abschnitt 2.3 Ziffer 06 sind **Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevantem Kernsortiment** nur zulässig in den in der zeichnerischen Darstellung festgelegten „Versorgungskernen“. Einzelhandelsgroßprojekte mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment sind außerhalb der Versorgungskerne auch zulässig an städtebaulich integrierten Standorten (Stadtteil- und Ortsteilzentrum) im zentralen Siedlungsgebiet (Ziel der Raumordnung).

Gemäß RROP Abschnitt 2.3 Ziffer 07 sind **Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment** nur zulässig in den in der zeichnerischen Darstellung festgelegten „Versorgungskernen“ und „regional bedeutsamen Fachmarktstandorten“ des „zentralen Siedlungsgebietes“, wenn die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente nicht mehr als 10 % der Gesamtverkaufsfläche und höchstens 800 m<sup>2</sup> beträgt.

Der Ausnahmefall, dass von der Zuordnung zu den „Versorgungskernen“ und den „regional

bedeutsamen Fachmarktstandorten“ abgewichen werden kann, ist dann gegeben, wenn dort keine ausreichenden Ansiedlungsmöglichkeiten bestehen oder auf der Grundlage eines kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes eine abweichende Standortentscheidung begründbar ist und gleichzeitig die sonstigen Plansätze des Abschnitts 2.3 eingehalten werden (Ziel der Raumordnung).

### Regionales Raumordnungsprogramm 2016 der Region Hannover, Anhang zu 2.3 „Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels“, S.2



Eine räumliche Konzentration von mehreren selbständigen, jeweils für sich nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben wird als **Einzelhandelsagglomeration** bezeichnet. Diese sind aus raumordnerischer Sicht dann problematisch und mit vielfältigen negativen raumbedeutsamen Auswirkungen verbunden, wenn von ihnen raumordnerische Auswirkungen i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO wie bei einem Einkaufszentrum oder einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb ausgehen oder zu erwarten sind. Besonders problematisch sind diese Standortgemeinschaften an peripheren, Autokunden orientierten und mit einem umfangreichen Stellplatzangebot ausgestatteten Standorten – bevorzugt in Gewerbegebieten und an Standorten außerhalb der zentralen Siedlungsgebiete. Erfahrungsgemäß können von der

Agglomeration mehrerer kleinflächiger Einzelhandelsbetriebe – insbesondere auch in räumlicher Nähe zu einem bestehenden oder geplanten großflächigen Einzelhandelsbetrieb – negative Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und Versorgungskerne sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung ausgehen. Daher sind sie wie ein Einzelhandelsgroßprojekt zu behandeln und raumordnerisch zu beurteilen (vgl. Begründung zu LROP Abschnitt 2.3 Ziffer 02 Satz 3).

Ein Verstoß gegen die Ziele der Raumordnung ist spätestens dann gegeben, wenn tatsächlich eine neue Einzelhandelsagglomeration außerhalb eines zentralen Siedlungsgebietes bzw. eine Einzelhandelsagglomeration mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb städtebaulich integrierter Lagen planerisch ermöglicht wird (vgl. RROP 2016, Begründung/Erläuterung zur beschreibenden Darstellung, S. 141).

Durch die Verlagerung des Autohändlers besteht für den derzeit am Ostlandring raumordnerisch als Einzelhandelsagglomeration zu bewertenden Standort nun die Möglichkeit, ein kleines Zentrum innerhalb des südlichen Stadtgebietes zu schaffen.

Die Bedeutung des zukünftigen Nebenzentrums geht aufgrund der Anzahl der Betriebe des periodischen Bedarfs (Lidl, Aldi und E-Center, Bäcker) sowie der vorgesehenen Betriebe des aperiodischen Bedarfs (Dänisches Bettenlager, Deichmann-Schuhe) über die quartiersnahe Versorgungsfunktion hinaus und hat teilweise Bedeutung für das gesamte Stadtgebiet.

Mit der angestrebten Änderung des RROPs und der Darstellung eines zweiten Versorgungskerns westlich des Ostlandringes soll die Grundlage für die Modernisierung, Neustrukturierung und Ergänzung der bestehenden Einzelhandelsbetriebe innerhalb des Nebenzentrums geschaffen werden.

Die Durchführung der 2. Änderung des Regionalen Raumordnungsprogrammes Region Hannover 2016 (RROP 2016) ist durch den Regionsausschuss am 25.06.2019 beschlossen worden.

## Änderung in der Zeichnerischen Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms Region Hannover 2016 (RROP 2016)



 Versorgungskern  
Abschnitt 2.3 Ziffer 06 (Z)

Maßstab 1:50.000  
© Region Hannover 27.09.2019

### Einordnung der raumordnerischen Ziele

Im Zuge der vorliegenden Bauleitplanung hat sich die Stadt Burgdorf intensiv mit den raumordnerischen Zielsetzungen auseinandergesetzt und eine Änderung des RROPs beantragt. Im Vorfeld des Antrages und der vorliegenden vorbereitenden Bauleitplanung hat die Stadt Burgdorf als Entscheidungsgrundlagen die folgenden Ausarbeitungen erstellen lassen und beraten:

- Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Burgdorf, erstellt durch GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Köln, 18.04.2019
- Auswirkungsanalyse zur Erweiterung und Verlagerung von Einzelhandelsbetrieben in Burgdorf, erstellt durch GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Köln, 18.04.2019

### 3. EINZELHANDELSKONZEPT

Das Einzelhandelskonzept dient als Grundlage zur Bewertung der branchen- und standortbezogenen Entwicklungsmöglichkeiten für den Einzelhandel in der Stadt Burgdorf. Es bildet eine grundlegende und strategische Arbeitsbasis für die künftige Bauleitplanung und den Stadtentwicklungsprozess der nächsten Jahre.

Aufgrund des Bedarfs von Erweiterungen bzw. Verlagerungen von Einzelhandelsbetrieben erfolgte die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes (Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Burgdorf, erarbeitet durch die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA), Köln 04/2019).

*„Ziel des Einzelhandelskonzeptes ist es, die Leitlinien und Strategien für die zukünftige Entwicklung des Einzelhandels in Burgdorf aufzuzeigen.“ (S. 3)*

*„Die wesentlichen Ziele für die Einzelhandelsentwicklung in Burgdorf werden wie folgt gesehen:*

- *Sicherung und Ausbau der grund- und mittelzentralen Versorgungsfunktion*
  - *Erhalt und zielgerichteter Ausbau des Einzelhandelsangebotes*
  - *Schaffung von Investitionssicherheit durch verbindliche Bauleitplanung, ggf. Anpassung bestehender Bebauungspläne an die Grundsätze des Einzelhandelskonzeptes und der aktuellen Raumordnung*
- *Schutz und Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt, des Nahversorgungszentrums Ehlershausen und des neuen Nahversorgungszentrums Südstadt“ (S. 41)*

Im Rahmen des Standortkonzeptes wird auf die Entwicklung des Standortbereiches am Ostlandring/ Duderstädter Weg hingewiesen. In diesem Bereich bestehen schon seit Jahren die Bestrebungen den gesamten Bereich umzustrukturieren, zu ordnen und Wohnquartiere zu entwickeln. Im Umfeld des Ostlandringes bestehen verdichtete Wohngebiete, für die die ansässigen Betriebe eine quartiersnahe Versorgungsfunktion übernehmen.

*„Perspektivisch erfüllt dieser Standortbereich die Kriterien für einen zentralen Versorgungsbereich i. S. eines Nebenzentrums.“ (S.47)*

Für das Plangebiet (Nebenzentrum „Aue-Süd“) ist das Ziel die Struktur und die ansässigen Betriebe zu optimieren, um somit deren Zukunftsfähigkeit zu gewährleisten. Da das Gebäude des E-Centers an der Uetzer Straße nicht zukunftsfähig ist, bietet sich hier eine Verlagerung – im Zuge der Umstrukturierung – an den Ostlandring an. Als Entwicklungspotenziale und Ziele werden für das Nebenzentrum Aue-Süd folgende Punkte aufgeführt:

- *„Sicherung der Versorgungsfunktion mit Betrieben des periodischen Bedarfs*
- *keine Ansiedlung großflächiger Betriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment*

- *nur ausnahmsweise kleinteilige Betriebe mit aperiodischem zentrenrelevantem Kernsortiment“ (S. 53)*

## 4. AUSWIRKUNGSANALYSE

Aufgrund des geplanten Vorhabens ist die Ausweisung eines Sondergebietes nach § 11 Abs. 3 BauNVO erforderlich. Um die raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens zu prüfen, wurde eine Auswirkungsanalyse durchgeführt.

Die Auswirkungsanalyse zur Erweiterung und Verlagerung von Einzelhandelsbetrieben in Burgdorf, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA), Köln 04/2019 wurde erarbeitet, um konkret zu untersuchen in welchem Umfang Umsatzumverteilung durch die Vorhaben gegenüber Betrieben in Burgdorf und im Umland ausgelöst werden und ob mögliche schädliche städtebauliche Effekte bzw. Funktionsstörungen resultieren können. Die Untersuchung dient als Grundlage für kommunalpolitische und bauplanungsrechtliche Entscheidungen.

*„Die Umsatzprognose basiert auf folgenden Flächen bzw. Betriebstypen:*

- *Aldi und Lidl mit jeweils 1.400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche*
- *E-Center (inkl. Bäcker) mit ca. 2.700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche*
- *Biosupermarkt mit ca. 650 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche*
- *Fachmarkt für Heimtierbedarf mit ca. 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche*
- *Einzelhandel mit Bekleidung / Wäsche bzw. Schuhe / Lederware (Deichmann) mit ca.450 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche*
- *Möbeleinzelhandel mit 1.400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche bzw. Dänisches Bettenlager mit ca. 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche*
- *Bau- und Heimwerker- / Gartenbedarf mit ca. 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.*

*Selbstverständlich können nicht sämtliche Betriebe bzw. Einheiten am jetzigen Standort untergebracht werden, d. h. die Berechnung ist als „Flächenpool“ zu verstehen.“ (GMA 2019: S. 31)*

Gemäß LROP-VO 2017, Kap. 2.3 Nr. 4 sind neue Einzelhandelsgroßprojekte i.d.R. nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig. Da sich das Plangebiet innerhalb der Kernstadt befindet, welche zum zentralen Siedlungsgebiet eines zentralen Ortes (Burgdorf ist als Mittelzentrum ausgewiesen) gehört, ist das Konzentrationsgebot erfüllt.

Wie im Rahmen der vorliegenden Begründung zur Flächennutzungsplanänderung schon erläutert, wird die Änderung des RROPs dahingehend angestrebt, dass das Plangebiet als zweiter Versorgungskern im RROP eingeordnet wird. Sofern diese Einordnung erfolgt,

würde der Standortbereich im Sinne des LROP als städtebaulich integriert bewertet und somit das Integrationsgebot als erfüllt gelten.

Das Kongruenzgebot wird gemäß den Ergebnissen der Auswirkungsanalyse, basierend auf den aus der Umsatzprognose und der daraus ableitbaren Umsatzherkunft sowie den landesplanerischen Vorgaben, ebenfalls eingehalten. Für die Betriebe mit periodischem Sortiment bleibt das Einzugsgebiet im Wesentlichen aufgrund der Wettbewerbssituation im Umland auf das Mittelzentrum Burgdorf begrenzt. Für die Betriebe mit aperiodischem Kernsortiment wird der im LROP genannte Schwellenwert (mind. 70 % Umsatzanteil aus dem regionalplanerisch definierten Kongruenzraum) in allen Sortimenten nicht unterschritten wird.

Basierend auf der Wettbewerbssituation und den Umsatzumverteilungen wird in der Auswirkungsanalyse festgehalten, dass das Beeinträchtigungsverbot für alle Nutzungskomponenten eingehalten wird. Lediglich bei einer Ansiedlung eines Biosupermarktes an diesem Standort, würden die Entwicklungsfähigkeiten der Innenstadt eingeschränkt werden.

## 5. LAGE, GELTUNGSBEREICH UND GRÖSSE DES ÄNDERUNGSGBIETES

Beide Änderungsbereiche liegen im südöstlichen Bereich von Burgdorf. Zur besseren Übersicht und klaren Benennung wurden die beiden Flächen mit A und B gekennzeichnet. Die genaue Abgrenzung und Lage der Änderungsbereiche werden aus der folgenden Karte ersichtlich.



Abb. 1: Übersichtskarte mit Kennzeichnung der Änderungsbereiche

Der **Änderungsbereich A** dieser 64. Flächennutzungsplanänderung befindet sich direkt westlich des „Ostlandringes“ und wird im Norden durch die „Uetzer Straße“ sowie im Süden durch den „Duderstädter Weg“ begrenzt. Für diesen Bereich wird im Parallelverfahren der Bebauungsplan Nr. 0-11/5 „Uetzer Straße – Duderstädter Weg“ geändert und erweitert, um einen teilweise brachliegenden Siedlungsbereich am Ostlandring umzustrukturieren und die planerische Voraussetzung für die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben, Dienstleistungen und Wohnnutzungen zu schaffen. Der Änderungsbereich A am Ostlandring umfasst eine Gesamtfläche von ca. 3,9 ha.

Der **Änderungsbereich B** befindet sich nördlich der „Uetzer Straße“ und zwar südöstlich des „Pferdemarktplatzes“. Im Norden grenzt die Auewiese an. Dieser Bereich besitzt im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Burgdorf eine Darstellung als Sondergebiet (SO). Da die städtebauliche Zielsetzung vorsieht, diese Fläche zukünftig einer Wohnbau- nutzung zuzuführen, soll die Darstellung in ein Allgemeines Wohngebiet geändert werden. Der Änderungsbereich B umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1,3 ha.

## 6. DERZEITIGE NUTZUNG DER ÄNDERUNGSBEREICHE

Der Änderungsbereich A wird derzeit größtenteils gewerblich genutzt. Das Gebiet umfasst von Nord nach Süd einen Lidl-Markt, Flächen auf denen sich ehemals eine Kfz-Werkstatt und eine Lagerhalle befanden (Anfang 2020 abgerissen), einen Bäcker, einen Fleischer, einen Takko-Fashion Bekleidungsmarkt sowie ein Markt des Dänischen Bettenlagers, einen Deichmann Schuhmarkt und einen Aldi. Im Südwesten des Plangebietes erstreckt sich ein Gebäude von „Ott Kunststoffe“, ein Gebäudeteil wird von der Schülerhilfe genutzt und in einem Gebäudeteil befindet sich eine Kirchengemeinde. Zudem befindet sich auf dem Gelände ein dem Kunststoffbetrieb zugeordnetes Betriebsleiterwohnhaus. Ein Großteil des Bereiches wird zudem von Stellplatzflächen eingenommen. Die wenigen unbebauten Flächen stellen sich überwiegend als Scherrasenflächen dar. Zur Begrünung sind einige Bäume und Pflanzbeete im Änderungsgebiet zu finden.

Der Änderungsbereich B umfasst einen EDEKA-Markt samt Stellplatzflächen. Im Südwesten steht zudem direkt an der Uetzer Straße ein Wohnhaus. Im Nordosten befindet sich des Weiteren eine unbebaute Fläche, die mit einigen Gehölzen bestanden ist. Direkt nördlich des Geltungsbereiches schließt die Aueniederung an.

## 7. ZIELE UND ZWECKE DER PLANÄNDERUNG

Zielsetzung der 64. Änderung des Flächennutzungsplanes ist es, die planerischen Voraussetzungen für die Aufstellung der 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 0-11 „Uetzer Straße – Duderstädter Weg“ zu schaffen. Planungsziel ist es, einen teilweise brachliegenden Siedlungsbereich am Ostlandring (Änderungsgebiet A) umzustrukturieren und damit die planerischen Voraussetzungen für die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben, Dienstleistungen und Wohnnutzungen zu schaffen. Im Gegenzug dazu sollen auf den Flächen, die größtenteils einer Einzelhandelsnutzung unterliegen (Änderungsgebiet B), die planerischen Voraussetzungen für die Ansiedlung von Wohnnutzungen geschaffen werden.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Burgdorf stellt innerhalb des Änderungsgebietes A derzeit Gewerbegebiete (GE) im Norden und Mischgebiete (MI) im Süden dar. Aufgrund der städtebaulichen Zielsetzung, hier eine Nutzung durch großflächigen Einzelhandel, Dienstleistungen und Wohnen zu etablieren, sollen die Darstellungen in Sondergebieten (SO) und gemischte Bauflächen (M) geändert werden.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Burgdorf stellt innerhalb des Änderungsgebietes B derzeit Sondergebiete (SO) dar. Aufgrund der städtebaulichen Zielsetzung, diese Flächen zukünftig einer Wohnbaunutzung zuzuführen, sollen die Darstellungen in

Allgemeine Wohngebiete (WA) geändert werden.

## **8. STANDORTWAHL/ ALTERNATIVEN**

Seit mehreren Jahren bestehen Bestrebungen, den Bereich am Ostlandring im südlichen Stadtgebiet von Burgdorf städtebaulich neu zu ordnen. Dabei soll das Quartier nicht nur für den Einzelhandel zukunftsfähig gestaltet werden, sondern im Rahmen eines städtebaulichen Gesamtkonzeptes auch Dienstleistungen angesiedelt und Wohnquartiere neu entwickelt werden.

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die parallel durchgeführte Änderung des Bebauungsplanes (Änderungsfläche A) werden hierfür die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen.

Da es sich um Umstrukturierungs- und Neubauabsichten eines bestehenden Gewerbebetriebes handelt, kommen in diesem Fall keine alternativen Standorte in Frage.

## **9. BELANGE DES NATURSCHUTZES UND DER LANDSCHAFTSPFLEGE**

Wenngleich die Bauleitplanung selbst keinen Eingriff in Natur und Landschaft darstellt, so bereitet sie dennoch in der Regel Vorhaben planerisch vor, die Einflüsse auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild nach sich ziehen können.

Gemäß § 1a BauGB ist über die umweltschützenden Belange im Bauleitplanverfahren unter entsprechender Anwendung der Eingriffsregelung und des Verursacherprinzips zu entscheiden.

Auf die Belange der Umwelt wird im Umweltbericht (siehe IV) eingegangen. Dabei wurde festgestellt, dass sich die Eingriffe in Natur und Landschaft im Wesentlichen auf den Verlust von Gehölzbeständen beschränken. Beim Umgang mit den Gehölzen ist bei der Aufstellung der Bebauungspläne insbesondere auch der Artenschutz zu beachten.

Da beide Änderungsbereiche bereits durch großflächige Bebauung und Versiegelung geprägt sind, sind durch die Änderung des Flächennutzungsplanes keine zusätzlichen Versiegelungen zu erwarten, die über das bereits bestehende, baurechtlich mögliche Maß hinausgehen. Es sind somit keine gravierenden negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Fläche, Boden und Wasser zu erwarten.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist zusätzlich eine ausführliche Bewertung der zu erwartenden Eingriffe durchzuführen. Diese wird im Rahmen einer Gesamtbetrachtung und Kompensationsberechnung den dann festzusetzenden Ausgleichsmaßnahmen

gegenübergestellt.

## **10. DARSTELLUNGEN DER PLANÄNDERUNG**

Die aktuellen Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan umfassen im Änderungsbereich A Gewerbegebiete (GE) sowie Mischgebiete (MI) und im Änderungsbereich B Sondergebiete (SO).

Im Änderungsbereich A sollen künftig Sondergebiete (SO) und gemischte Bauflächen dargestellt werden. Die Darstellung im Änderungsbereich B soll dagegen in Allgemeine Wohngebiete (WA) geändert werden.

## **11. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANÄNDERUNG**

Durch die beschriebene Änderung des Flächennutzungsplanes wird die weitere Entwicklung des Einzelhandels im Bereich des Ostlandringes in Burgdorf planungsrechtlich vorbereitet. Durch die Neustrukturierung und Erweiterung der geplanten Einzelhandelsmärkte wird die Nahversorgungsstruktur im Bereich des Ostlandringes gestärkt und der wirtschaftliche Fortbestand der schon vorhandenen Märkte gesichert. Der Änderungsbereich A soll als Nebenzentrum zum Hauptzentrum der kleinteiligen historisch gewachsenen 'Innenstadt' entwickelt werden. Im Gegensatz zum Hauptzentrum sollen in dem Nebenzentrum vorrangig großflächige Einzelhandelsbetriebe angesiedelt werden, welche primär auf den grundzentralen Kongruenzraum bzw. den periodischen Bedarf ausgerichtet sind. Die Betriebe der 'Innenstadt' übernehmen dagegen eine Versorgungsfunktion für den gesamten mittelzentralen Kongruenzraum. Damit das Nebenzentrum die Versorgungsfunktion des Hauptzentrums 'Innenstadt' nicht beeinträchtigt, ist im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben zu konkretisieren.

Als wesentliche Auswirkung der Planung sind vorrangig die Geräuschemissionen (Gewerbe- und Verkehrslärm) zu benennen (Änderungsbereich A). Diese sind im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung durch ein Schalltechnisches Gutachten zu spezifizieren.

Auswirkungen bzgl. einer Zunahme der Versiegelung sind nicht zu erwarten, da beide Änderungsbereiche bereits umfangreich bebaut und versiegelt sind.

## 12. ERSCHLIESSUNG, INFRASTRUKTUR

Die verkehrliche Anbindung des Änderungsbereiches A ist über die angrenzenden Hauptverkehrsstraßen „Uetzer Straße“ und „Ostlandring“ sichergestellt. Im Süden kann der Bereich zudem über den „Duderstädter Weg“ erschlossen werden.

Der Änderungsbereich B liegt direkt an der „Uetzer Straße“ und wird somit auch über diese erschlossen. Die Versorgung mit Wasser, Elektrizität und Gas sowie der Anschluss an das Telekommunikationsnetz ist durch vorhandene Bestandsleitungen sichergestellt.

Die Abfallentsorgung erfolgt durch die Abfallwirtschaft im Rahmen der Abfallgesetze bzw. Entsorgungssatzung.

Die Anforderungen an den Brandschutz sind mit dem Brandschutzprüfer sowie mit Vertretern der örtlichen Feuerwehr abzustimmen. Die Bereitstellung des Löschwassers ist über das Trinkwassernetz vorgesehen. Konkrete Nachweise sind in den folgenden Planverfahren zu erbringen.

## 13. HINWEISE

### Altlasten

Ein Teil der Änderungsfläche A ist im Altlastenverzeichnis der Region Hannover unter den Standortnummern 253.002.5.020.0081, 253.002.5.020.0083, 253.5.020.0055, 253.002.5.020.0879 verzeichnet. Hierbei handelt es sich um Verdachtsflächen gem. § 2 Abs. 4 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG), weil folgende gewerbliche (Vor-)Nutzungen bekannt sind:

Flurstücke 126/6, 126/7, 126/11 Standortnummer 253.002.5.020.0081

- von 1962 – 1974 und 1978 – 1979 Kunststoffwarenfabriken
- von 1985 – 1992 eine Maschinenhandlung

Flurstück 126/8 Standortnummer 253.002.5.020.0083

- zwischen 1983 – 1989 Druckerei

Flurstück 126/9 Standortnummer 253.002.5.020.0055

- zwischen 1974 – 1997 und ab 2002 Kunststoffwarenfabriken
- zwischen 1975 – 1992 eine Blechwarenfabrik

Teilbereich vom Flurstück 123/16 Standortnummer 253.002.5.020.0879

- Autohaus, Handel mit Kraftwagen

Druckereien, Maschinenhandlungen und Fahrzeugvertretungen sind der Altlastenrelevanzklasse 1 zugeordnet.

Blechwaren- und Kunststoffwarenfabriken sind der Altlastenrelevanzklasse 2 zugeordnet. Bei dieser Art der Unternehmen ist davon auszugehen, dass im Rahmen der Gewerbeausübung mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wurde, woraus sich die potentielle Gefahr einer schädlichen Bodenveränderung ableiten lässt.

**Konkrete Hinweise auf Kontaminationen liegen für die v. g. Bereiche nicht vor, können aber aufgrund der langjährigen gewerblichen Vornutzung nicht ausgeschlossen werden.**

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Planungen, die z. B. ein Eingreifen in den Untergrund notwendig machen (Tiefbauarbeiten), mit Forderungen hinsichtl. orientierender Untersuchungen zu rechnen ist (Bodenschutz und Abfallrecht Region Hannover).

## 14. FLÄCHENBILANZ

Angaben sind ca. Werte

64. Änderung des Flächennutzungsplanes	Größe in m <sup>2</sup>	in Hektar	in Prozent
Sondergebiete (Änderungsfläche A)	24.365 m <sup>2</sup>	2,44 ha	47,3 %
gemischte Bauflächen (Änderungsfläche A)	14.532 m <sup>2</sup>	1,45 ha	28,2 %
Wohnbaufläche (Änderungsfläche B)	12.588 m <sup>2</sup>	1,26 ha	24,4 %
<b>Geltungsbereich</b>	<b>51.485 m<sup>2</sup></b>	<b>5,15 ha</b>	<b>100%</b>

## 15. VERFAHRENSABLAUF / ABWÄGUNGSVORGANG

- *Wird im Laufe des Verfahrens ergänzt.* -

## TEIL IV: UMWELTBERICHT

### INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>EINLEITUNG .....</b>	<b>27</b>
1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele .....	27
1.2	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für die Planung .....	28
<b>2</b>	<b>BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN ..</b>	<b>31</b>
2.1	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes .....	31
2.1.1	Schutzgut Tiere und Pflanzen.....	31
2.1.2	Schutzgut Fläche und Boden.....	38
2.1.3	Schutzgut Wasser .....	39
2.1.4	Schutzgut Klima und Luft.....	40
2.1.5	Wirkungsgefüge zwischen den Belangen des Naturschutzes .....	41
2.1.6	Schutzgut Landschaft.....	41
2.1.7	Biologische Vielfalt .....	42
2.1.8	Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes .....	43
2.1.9	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen, seine Gesundheit und die Bevölkerung.....	43
2.1.10	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	44
2.1.11	Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes .....	45
2.2	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung .....	45
2.3	Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.....	45
2.3.1	Bau und Vorhandensein des Vorhabens einschließlich Abrissarbeiten.....	45
2.3.2	Nutzung natürlicher Ressourcen .....	47
2.3.3	Art und Menge an Emissionen.....	47
2.3.4	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung.....	47
2.3.5	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt .....	48
2.3.6	Kumulierung von Auswirkungen .....	48
2.3.7	Auswirkungen auf das Klima und Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels .....	49
2.3.8	Eingesetzte Stoffe und Techniken .....	49
2.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen .....	50
2.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	50
2.6	Erhebliche nachteilige Auswirkungen .....	51
<b>3</b>	<b>ZUSÄTZLICHE ANGABEN .....</b>	<b>51</b>
3.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen	



Verfahren .....	51
3.2 Umweltmonitoring .....	52
3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	52
3.4 Quellenverzeichnis .....	54

# 1 EINLEITUNG

## 1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele

Die beiden überplanten Änderungsbereiche liegen im südöstlichen Bereich von Burgdorf. Zur besseren Übersicht und klaren Benennung wurden die beiden Flächen mit A und B gekennzeichnet. Die genaue Abgrenzung und Lage der Änderungsbereiche werden aus der folgenden Karte ersichtlich.



Abb. 1: Übersichtskarte mit Kennzeichnung der Änderungsbereiche

Der **Änderungsbereich A** dieser 64. Flächennutzungsplanänderung befindet sich direkt westlich des „Ostlandringes“ und wird im Norden durch die „Uetzer Straße“ sowie im Süden durch den „Duderstädter Weg“ begrenzt. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Burgdorf stellt innerhalb des Änderungsgebietes A derzeit Gewerbegebiete (GE) im Norden und Mischgebiete (MI) im Süden dar. Aufgrund der städtebaulichen Zielsetzung, hier eine Nutzung durch großflächigen Einzelhandel, Dienstleistungen und Wohnen zu etablieren, sollen die Darstellungen in Sondergebiete (SO) und gemischte Bauflächen (M) geändert werden. Der Änderungsbereich A umfasst eine Gesamtfläche von ca. 3,9 ha.

Der **Änderungsbereich B** befindet sich nördlich der „Uetzer Straße“, und zwar südöstlich des „Pferdemarktplatzes“. Im Norden grenzt die Aueniederung an und nordwestlich befindet sich zudem ein großflächiger Parkplatz. Dieser Bereich ist im



wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Burgdorf derzeit als Sondergebiet (SO) dargestellt. Entsprechend der nunmehr verfolgten städtebaulichen Zielsetzungen wird die betreffende Fläche zukünftig in ein Allgemeines Wohngebiet geändert. Der Änderungsbereich B umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1,3 ha.

Zielsetzung der 64. Änderung des Flächennutzungsplanes ist es, die planerischen Voraussetzungen für die Aufstellung der 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 0-11/ 5 "Uetzer Straße – Duderstädter Weg" zu schaffen. Planungsziel ist es, einen teilweise brachliegenden Siedlungsbereich am Ostlandring (Änderungsgebiet A) umzustrukturieren und damit die planerischen Voraussetzungen für die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben, Dienstleistungen und Wohnnutzungen zu schaffen. Im Gegenzug dazu sollen auf den Flächen, die größtenteils einer Einzelhandelsnutzung unterliegen (Änderungsgebiet B), die planerischen Voraussetzungen für die Ansiedlung von Wohnnutzungen geschaffen werden.

## **1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für die Planung**

### **Fachgesetze**

- *Baugesetzbuch (BauGB)*
- *Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)*
- *Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG)*
- *Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)*

### **Umweltschutzziele aus dem Baugesetzbuch (Auszug):**

Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur



Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbar-machung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwick-lung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden (§ 1a Abs. 2 BauGB). Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind gemäß §1 Abs. 7 BauGB in der Abwägung zu berücksichti-gen.

#### **Umweltschutzziele aus dem Bundesnaturschutzgesetz (Auszüge):**

Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlagen für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass...

1. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts,
2. die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
3. die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie
4. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft

auf Dauer gesichert sind.

#### **Umweltschutzziele aus dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (Auszug):**

Es sind die Schutzgüter Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden und Wasser, Klima und Luft sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umweltauswirkungen vorzubeugen. Um insgesamt ein hohes Schutzniveau für die Umwelt zu erreichen, sind bei genehmi-gungsbedürftigen Anlagen die Vermeidung und Verminderung schädlicher Umweltein-wirkungen durch Emissionen in Luft, Wasser und Boden unter Einbeziehung der Abfallwirtschaft zu gewährleisten.

#### **Bedeutung der Umweltschutzziele für die vorliegende Planung:**

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes wird zum einen die Darstellung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA), und zum anderen die Darstellung eines Sonderge-bietes und gemischter Bauflächen im südöstlichen Bereich von Burgdorf angestrebt.

Die betroffenen Flächen unterliegen derzeit schon einer anthropogen geprägten



Flächennutzung und sind überwiegend bebaut und durch zahlreiche Stellplatzflächen versiegelt. Ein Eingriff in ökologisch sensiblere Bereiche ist durch diese Flächennutzungsplanänderung nicht gegeben.

Des Weiteren kann auf bestehende Infrastruktureinrichtungen wie Straßenanbindungen zurückgegriffen werden, auch dem Umweltschutzziel, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen wird dadurch entsprochen.

## Fachplanungen

Folgende relevante Fachplanungen liegen für das Änderungsgebiet vor:

- Regionales Raumordnungsprogramm für die Region Hannover (RROP), Stand 2016
- Landschaftsrahmenplan der Region Hannover, Stand 2013

Das **Regionale Raumordnungsprogramm (RROP)** der Region Hannover (2016) stellt ein gesamträumliches Leitbild für die Region dar.

In der zeichnerischen Darstellung ist die Stadt Burgdorf als Mittelzentrum dargestellt. Es handelt sich dabei um einen Standort mit den Schwerpunktaufgaben Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten sowie Arbeitsstätten.

Das Plangebiet befindet sich in einem bauleitplanerisch gesicherten Bereich, und zwar südlich eines Streifens, der als „Vorranggebiet Natur und Landschaft“ und als „Vorbehaltsgebiet Erholung“ gekennzeichnet ist.

Aus den naturschutzfachlichen Planungen des RROPs ist zu entnehmen, dass das Planungsgebiet nicht Bestandteil eines naturschutzrechtlich geschützten Bereiches ist.

Im **Landschaftsrahmenplan der Region Hannover** ist der Planbereich in der Karte 5a als Siedlungsfläche dargestellt. Es werden keine besonderen Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen genannt.

Aus den Fachplanungen sind keine Umweltschutzziele zu entnehmen, die der Änderung des Flächennutzungsplanes entgegenstehen.

## 2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELT-AUSWIRKUNGEN

### 2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

#### 2.1.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen

##### A Basisszenario

Der Änderungsbereich A wird derzeit (Stand: August 2019) gewerblich genutzt (s.o.) Ein Großteil des Änderungsbereiches wird zudem von Stellplatzflächen eingenommen. Die wenigen unbebauten Flächen stellen sich überwiegend als Scherrasenflächen dar. Zwischen den Grundstücken sind auch vereinzelte Gehölzstrukturen vorhanden.

Auf dem Grundstück des bestehenden Lidl-Marktes (im Norden des Plangebietes) stehen im nördlichen Bereich innerhalb einer Scherrasenfläche und am südlichen Rand innerhalb eines gemulchten Pflanzbeetes jeweils drei junge Ahorn-Bäume. Direkt südlich grenzt eine Gehölzstruktur des Siedlungsbereiches an, welches sich überwiegend aus Koniferen und Arten wie Hartriegel, Ahorn und Kirschlorbeer zusammensetzt. Weiter südlich befindet sich an einem Bestandsgebäude ebenfalls ein solches Siedlungsgehölz. Entlang der Grundstücksgrenze zur Straße hin stehen ein Bluthorn, ein Ahorn, eine Fichte sowie zwei Kiefern.



*Abb. 2: Blick auf eine Gehölzstruktur zwischen zwei Grundstücken im nördlichen Bereich (Lidl)*

Im weiteren Verlauf befinden sich zwischen zwei Gebäuden einige kleine Obstbäume (überwiegend Äpfel) auf einer grasbetonten Brachfläche mit Arten wie Straußgras (*Agrostis capillaris*), Schwingel (*Festuca rubra*), Schafgarbe (*Achillea millefolium*), Wegerich (*Plantago lanceolata*) und Johanniskraut (*Hypericum perforatum*). Des Weiteren steht hier ein großer Kirschbaum (StU 120, KrD 10).

Im südlichen Bereich des Plangebietes sind zur Begrünung der Stellplatzflächen einige Bäume und Pflanzbeete zu finden. Als Parkplatzbaum wurde im Plangebiet ausschließlich Ahorn verwendet. Ganz im Süden wird die Bebauung des Plangebietes durch eine Gehölzpflanzung aus überwiegend „Gewöhnlicher Schneebeere“ und einer Sichtschutzwand aus Holzbrettern zur angrenzenden Wohnbebauung abgegrenzt. In dem sich an der Straße „Duderstädter Weg“ erstreckenden Siedlungsgehölz sind des Weiteren Arten wie Hagebutte, Weißdorn, Hundsrose, Vogelbeere, Birke und Ahorn zu finden. Westlich des bestehenden Aldi-Marktes geht der Gehölzbestand in eine ausgeprägte Hecke aus Koniferen über. Im Südwesten stehen weiterhin fünf junge Kirschen.

Die westliche Plangebietsgrenze ist durch das angrenzende Biotop mit zwei Seen und umfangreichen Gehölzstrukturen, welches als Biotoptyp eine hohe Bedeutung aufweist (Landschaftsrahmenplan Region Hannover, Planungskarte: Arten und Biotope), geprägt.

Entlang der Straße „Ostlandring“ zieht sich zwischen Fahrbahn und Fußweg ein breiter Grünstreifen (Scherrasen) mit einer Baumreihe aus Linden (StU bis 100, KrD bis 10).



*Abb. 3: Obstgehölze in der Mitte des Plangebietes*



Abb. 4: Grünstreifen mit Baumreihe entlang der Straße „Ostlandring“

Der Änderungsbereich B umfasst einen EDEKA-Markt samt Stellplatzflächen. Im Südwesten steht zudem direkt an der Uetzer Straße ein Wohnhaus. Im Nordosten befindet sich des Weiteren eine unbebaute Fläche, die mit einigen Gehölzen bestanden ist. Direkt nördlich des Geltungsbereiches schließt die Aueniederung an. Gemäß Planungskarte Arten und Biotope des Landschaftsrahmenplanes der Region Hannover handelt es sich hierbei um Biotoptypen mit geringer bis mittlerer Bedeutung.

Es haben sich keine Hinweise auf seltene oder besonders schutzbedürftige Pflanzenarten ergeben. Die angetroffenen Pflanzengesellschaften sind nicht auf besondere Standortverhältnisse angewiesen.



Abb. 5: Änderungsfläche B – Blick auf die Gehölzstruktur im Nordosten

Spezielle faunistische Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Aufgrund der vorkommenden Biotoptypen können jedoch Rückschlüsse allgemeiner Art getätigt werden.

Der Änderungsbereich A stellt einen stark anthropogen überprägten Bereich innerhalb eines Siedlungsraumes dar. Die vereinzelt Gehölzstrukturen können durchaus diversen Vogelarten einen Lebensraum bieten, allerdings handelt es sich um einen intensiv anthropogen genutzten Bereich, der ein Vorkommen störungsanfälliger Tierarten ausschließt. Diese finden eher auf der westlich angrenzenden Fläche mit den Seen und Grünstrukturen einen passenden Lebensraum.

Im Änderungsbereich B stellen lediglich die vorhandene Gehölzstruktur im Nordosten und die direkt angrenzenden Gehölzstrukturen sowie die Aueniederung einen bedeutenden Lebensraum für diverse Vögel dar.

## Vögel

Insbesondere diverse Vogelarten finden in den vorhandenen Gehölzstrukturen (beide Änderungsgebiete) einen Lebensraum. Grundsätzlich ist ein Vorkommen einheimischer Vogelarten zu erwarten. Die vorhandenen Gehölzstrukturen eignen sich als Brutstandort, während die Siedlungsbrachen hauptsächlich der Nahrungssuche dienen. Hinweise auf Gebäudebrüter (z.B. Mehlschwalben) konnten bei einer Begehung (Juli 2019) der Gebiete nicht festgestellt werden. Diese können sich aber

auch in nicht einsehbaren Bereichen der Gebäude befinden. Durch den Abriss der baulichen Anlagen, die mögliche Entfernung von Gehölzbeständen sowie die mögliche Überbauung von aktuell noch vorhandenen Freiflächen kann es zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Vogelarten der Kleingehölze, Gärten und Gebäude kommen. Zum Schutz eventuell vorkommender Brutvögel sind das Abreißen der Gebäude und das Entfernen von Vegetation sowie das Abschieben von Oberboden außerhalb der Vogelbrutzeiten (Anfang Oktober bis Ende Februar) durchzuführen. Innerhalb dieses Zeitraumes ist vorab ein Nachweis vorzubringen, dass keine Brutvorkommen bestehen. Durch die Rodung außerhalb der allgemeinen Brutzeit werden somit keine dauerhaft vorhandenen Fortpflanzungsstätten zerstört. Die voraussichtlich hier potenziell vorkommenden Arten nehmen i.d.R. von Jahr zu Jahr unterschiedliche Nistplätze ein und bauen ihre Nester neu. In den angrenzenden Bereichen stehen vergleichbare Strukturen als Niststandorte zur Verfügung.

Zusammenfassend ist allenfalls von kleinräumigen Beeinträchtigungen großflächig ausgebildeter Fortpflanzungs- und Ruhestätten von landesweit häufigen und weit verbreiteten Arten auszugehen. Dies hat jedoch keine negativen Auswirkungen auf die lokalen Populationen.

### **Fledermäuse**

Mit einem Vorkommen von einheimischen **Fledermäusen** ist durchaus zu rechnen, allerdings werden diese die Änderungsbereiche in erster Linie für die Nahrungssuche nutzen. Die betroffenen Gehölzstrukturen bieten augenscheinlich keine Höhlen. Die im Untersuchungsgebiet vorhandenen Gebäude sind aufgrund der vorhandenen Bausubstanz als Quartiere für Fledermäuse überwiegend nicht geeignet. Das Bestandsgebäude im Südwesten des Änderungsbereiches A (Ott Kunststoffe, Schülerhilfe) weist jedoch Rollladenkästen und Verkleidungen auf, die durchaus als Versteck für Fledermäuse dienen können. In diesem Fall ist vor Beginn möglicher Abrissmaßnahmen zwingend eine Kontrolle durch eine fachkundige Person durchzuführen. Bei einem Nachweis von Fledermäusen ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Jagdflüge von Fledermäusen aus umliegenden Beständen sind durchaus möglich, aber hier nicht relevant, zumal auch bebaute Bereiche durchaus in Jagdflüge einbezogen werden (z.B. Jagd von Insekten um Straßenlaternen) und angrenzend zu den beiden Änderungsbereichen durchaus hochwertigere Strukturen vorhanden sind.

Alle einheimischen Fledermausarten sind Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie und gem. § 7 Nr. 14 b BNatSchG zu den „streng geschützten Arten“ zu zählen. Quartiere von Fledermäusen befinden sich in Baumhöhlen sowie in und an Gebäuden. Auf

warmen, ungenutzten Dachböden, hinter Fensterläden oder Wandverkleidungen legen z.B. Zwergfledermäuse die Wochenstuben zur Aufzucht ihrer Jungen an. Den Winter verbringen sie überwiegend in kühlen, aber frostsicheren Bunkern, Höhlen oder Kellern, die Spalten oder Vorsprünge als Hängeplätze anbieten. Wichtig ist hierbei eine hohe Luftfeuchtigkeit und Ungestörtheit.

### **Amphibien/Reptilien:**

Im Bereich der westlich angrenzenden Gewässer (Änderungsbereich A) sowie der angrenzenden Burgdorfer Aue (Änderungsbereich B) ist durchaus mit einem Vorkommen von Amphibien zu rechnen. Diese nutzen die Randstrukturen der Gewässer auch als Jahreslebensraum. Im Änderungsbereich B hat insbesondere die Gehölzfläche eine Bedeutung. Im Änderungsbereich A ist aufgrund der vorhandenen hohen Versiegelungen keine Betroffenheit zu erwarten. Für Reptilien liegen in den beiden Bereichen keine geeigneten Biotope vor.

### **B Bewertung**

Bei Umsetzung des geplanten Vorhabens im Änderungsbereich A wird die vorhandene Vegetation weitestgehend beseitigt. Es handelt sich hier aber nicht um hochwertige oder seltene Pflanzenbestände. Gehölzverluste entstehen durch die Beseitigung der Siedlungsgehölze und einiger Einzelbäume. Der Verlust stellt einen Eingriff dar, der zu einem Kompensationsbedarf führt. Aufgrund des fachlichen Zusammenhanges wird dieser Kompensationsbedarf für Flora und Fauna gemeinsam betrachtet. Die Linden-Reihe entlang des Ostlandringes bleibt erhalten.

Im Änderungsbereich B sollte bei Umsetzung der vorgesehenen Nutzung der Erhalt des Gehölzbestandes möglichst gesichert werden, um neben der Eingrünung auch den Lebensraum für das Schutzgut Tier zu erhalten.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere sind abhängig von der Ausstattung der entstehenden Freiflächen. Unter Berücksichtigung der aktuellen Nutzung der Freiflächen ist eine Ansiedlung von empfindlichen Tierarten weniger gegeben. Eine nachhaltige Beeinträchtigung einer lokalen Population von besonders geschützten Vogelarten liegt für beide Änderungsbereiche nicht vor. In unmittelbarer Nähe befinden sich vielfältige Habitatstrukturen, die weitaus bedeutender sind als die bereits bebauten und stark versiegelten Flächen im Plangebiet.

### **Artenschutzrechtliche Gesichtspunkte**

In der Eingriffsplanung sind alle Arten zu berücksichtigen, die in § 7 Abs. 2 Nr. 12 – 14 BNatSchG genannt werden. Das heißt, es sind im speziellen Artenschutz alle Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und alle europäischen Vogelarten zu beachten.

Durch diese gesetzlichen Grundlagen gehören nahezu alle einheimischen Säugetierarten - mit Ausnahme der jagdbaren Arten und einiger „Problemarten“ (z.B. Nutria, Feldmaus) - zu den besonders geschützten Tierarten. Ebenso sind alle Amphibien und Reptilien besonders geschützt. Auch die Wirbellosen sind bei den besonders geschützten Arten stark vertreten. Zusätzlich sind alle europäischen Vogelarten gemäß EU-Vogelschutz-Richtlinie besonders geschützt.

Nach § 44 Abs. 1 -3 BNatSchG gelten für besonders und streng geschützte Arten Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote (Verbotstatbestände). Diese Punkte sind bereits im Vorfeld zu einem Bauvorhaben zu beachten:

- a. § 44 (1) Nr. 1 verbietet das Nachstellen, Fangen, Verletzen oder Töten der besonders geschützten Arten bzw. die Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen.
- b. Nach § 44 (1) Nr. 2 sind erhebliche Störungen der streng geschützten Arten und europäischer Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauer-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten verboten. Eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population der jeweils betroffenen Art verschlechtert.
- c. Nach § 44 (1) Nr. 3 ist es verboten, Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Alle Arten in einer Art-für-Art Betrachtung komplett bei allen Planverfahren zu berücksichtigen, würde einen großen Aufwand bedeuten, der nicht unbedingt zielführend und in diesem Fall aus Gründen der Betroffenheit auch nicht angezeigt ist.

Von den besonders geschützten Tierartengruppen ist in erster Linie bei den Vögeln und Fledermäusen eine Betroffenheit abzuleiten. Die Herrichtung des Baufeldes (u.a. Abriss von Bestandgebäuden, Gehölzentfernung) hat aus allgemeinen artenschutzrechtlichen Gründen ausschließlich im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar zu erfolgen. Für Amphibien bestehen angrenzend zu den Änderungsbereichen geeignete Lebensräume. Im Änderungsbereich B ist mit dem vorhandenen Gehölzbestand auch eine bedeutsame Fläche im Plangebiet, die im Weiteren möglichst zu erhalten ist. Im Änderungsbereich A ist keine Betroffenheit zu erwarten. Reptilien finden hier keine geeigneten Habitate.

## 2.1.2 Schutzgut Fläche und Boden

### A Basisszenario

Die Änderungsbereiche liegen im Bereich mit Böden der Geestplatten und Endmoränen. Vorherrschender Bodentyp innerhalb des Änderungsgebietes A ist überwiegend mittlere Podsol-Braunerde. Am nördlichen Rand befindet sich ein Streifen mit mittlerem Gley-Podsol und im Südosten ein Bereich mit mittlerer Pseudogley-Braunerde.

Das Änderungsgebiet B liegt im nördlichen Bereich teilweise innerhalb von Auenablagerungen der Aue und Niederterrassen. Vorherrschender Bodentyp ist hier tiefer Gley. Der südliche Teil befindet sich dagegen innerhalb eines Bereichs mit Böden der Talsandniederung mit dem Bodentyp mittlere Gley-Podsol.

Es handelt sich in beiden Änderungsbereichen um Böden mit geringer bis sehr geringer Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit). Es gibt keine Hinweise auf besondere Werte des betroffenen Bodens (z.B. kulturhistorisch bedeutsame Böden, Böden mit hohem Natürlichkeitsgrad usw.). (Kartenserver des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie, Kartenserie Boden, Themenkarte „Suchräume für schutzwürdige Böden“).

Fläche als unvermehrbares Ressource dient als Lebensgrundlage für den Menschen und wird durch diesen täglich in Anspruch genommen. Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes und die im Parallelverfahren durchgeführte Änderung des Bebauungsplanes wird die bauliche Inanspruchnahme von bereits beanspruchten Flächen vorbereitet, somit werden keine zusätzlichen Flächenressourcen verbraucht.

### B Bewertung

Negative Auswirkungen der Planung auf den Boden sind in erster Linie im Verlust ökologischer Funktionen des Bodens durch Überbauung und Versiegelung bisher offener Grundflächen gegeben.

Das Änderungsgebiet A unterliegt bereits einem Baurecht und ist bereits durch großflächige Bebauung und Versiegelung geprägt und damit erheblich vorbelastet. Die Festsetzungen des aktuell rechtskräftigen Bebauungsplans setzen im größten Teil des Plangebietes ein Gewerbegebiet mit einer GRZ von 0,8 und im südlichen Bereich ein Mischgebiet mit einer GRZ von 0,3 fest. In Zusammenhang mit § 19 BauNVO 1977 – die seit der 3. Änderung des Bebauungsplanes anzuwenden ist – wäre eine 100 %ige Versiegelung des Plangebietes mit Ausnahme der festgesetzten Schutzpflanzung zulässig.

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes und die parallel durchgeführte Änderung des Bebauungsplanes kommt es in diesem Bereich daher zu keinen

zusätzlichen Versiegelungen, die über das bereits vorhandene baurechtliche Maß hinausgehen. Es sind somit keine gravierenden negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

Zusätzlich ist auf bekannte Altlastenflächen im Plangebiet hinzuweisen, die im Altlastenverzeichnis der Region Hannover unter den Standortnummern 253.002.5.020.0081, 253.002.5.020.0083, 253.5.020.0055, 253.002.5.020.0879 verzeichnet sind. Hierbei handelt es sich um Verdachtsflächen gem. § 2 Abs. 4 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG), weil gewerbliche (Vor-)Nutzungen, wie Kunststoffwarenfabriken, Maschinenhandlung, Druckerei, Blechwarenfabrik, Autohaus und Handel mit Kraftwagen bekannt sind. Konkrete Hinweise auf Kontaminationen liegen für die Bereiche nicht vor, können aber aufgrund der langjährigen gewerblichen Vornutzung nicht ausgeschlossen werden.

Der Änderungsbereich B ist ebenfalls bereits durch großflächige Bebauung und Versiegelung geprägt und damit erheblich vorbelastet. Durch die Änderung in eine Wohnbaufläche ist in diesem Bereich mit einer Verringerung der Versiegelung zu rechnen und damit mit einer Verbesserung für das Schutzgut Boden.

### **2.1.3 Schutzgut Wasser**

#### **A Basisszenario**

##### **Grundwasser:**

Die Änderungsbereiche liegen nicht in einem Wasserschutzgebiet. Die Grundwasserneubildungsrate ist mit >50 bis 100 mm/a mittel bei geringem Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung. Die Grundwasseroberfläche wird im Änderungsbereich B sowie im nördlichen Bereich des Änderungsgebietes A mit > 47,5 bis 50,0 m angegeben. Im südlichen Bereich des Änderungsgebietes A wird die Lage der Grundwasseroberfläche mit > 50 bis 52,5 m angegeben. Die Geländeoberfläche des Änderungsbereiches B liegt ca. 51 bis 52 m ü. NN, während das Änderungsgebiet A eine Geländehöhe zwischen 52 m ü. NN im Norden und 57 m ü. NN im Süden aufweist. Das Grundwasser steht demnach nicht oberflächennah an (Kartenserver LBEG, Kartenserie Hydrogeologie, zuletzt aufgerufen am 19.08.2019).

##### **Oberflächengewässer:**

Von der Planung sind keine Oberflächengewässer direkt betroffen. Westlich des Änderungsgebietes A befinden sich zwei Seen und nördlich der beiden Gebiete verläuft die „Burgdorfer Aue“. Das vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet beschränkt sich im Wesentlichen auf den Verlauf der Aue sowie der angrenzenden



Auwiesen. Beeinträchtigungen für die Änderungsbereiche sind nicht gegeben.

## **B Bewertung**

Die beiden Änderungsgebiete sind bereits durch großflächige Bebauung und Versiegelung geprägt und damit erheblich vorbelastet. Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes sind analog zum Schutzgut Boden keine zusätzlichen Versiegelungen zu erwarten, die über das bereits vorhandene baurechtliche Maß hinausgehen. Es sind somit keine gravierenden negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.

### **2.1.4 Schutzgut Klima und Luft**

#### **A Basisszenario**

Aufgrund der Lage innerhalb des Stadtgebietes von Burgdorf, der dichten Bebauung und der geringen Vegetationsflächen ist das Klima dem Stadtklima zuzuordnen.

Die Änderungsfläche A wird durch die Uetzer Straße sowie den Ostlandring von zwei Hauptverkehrsstraßen begrenzt. Der Änderungsbereich B befindet sich direkt an der Uetzer Straße. Im Zusammenhang mit dem KFZ-Verkehr entstehen auch Luftschadstoffe, die in die Änderungsbereiche hineinwirken. Eine positive Wirkung auf das Stadtklima ist den vorhandenen Gehölzen zuzusprechen.

Der Klimakarte des Landschaftsrahmenplans der Region Hannover (LRP) ist zu entnehmen, dass beide Änderungsbereich innerhalb eines Bereiches mit besonderer Funktionsfähigkeit von Klima und Luft liegt. Die Flächen befinden sich innerhalb eines Kalt-/ Frischluftentstehungsgebiet (Ausgleichsräume) mit Bezug zu belasteten Siedlungsgebieten. Am nördlichen Rand und südlich der Änderungsfläche A sowie nördlich der Änderungsgebietes B sind Kaltluftereinwirkbereiche innerhalb der Siedlungsflächen dargestellt.

Bei den Änderungsflächen selbst handelt es sich um mäßig belastete Gebiete mit beeinträchtigten/ gefährdeten Funktionsfähigkeiten von Klima und Luft.

#### **B Bewertung**

Der mögliche Verlust von Stadtgrün wirkt sich negativ auf das Kleinklima aus. Hier ist durch entsprechende Neupflanzungen gegen zu wirken.

Durch die vorhandene Versiegelung ist eine erhebliche Vorbelastung gegeben. Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes werden die klimawirksamen Aspekte im Planbereich jedoch nicht verändert, da mit der Planung insbesondere keine



zusätzlichen Versiegelungen einhergehen, die über das bereits zulässige Maß hinausgehen. Vielmehr kommt es auf Planungsebene zu einer Reduzierung der möglichen Versiegelung.

Es sind somit keine erheblichen Auswirkungen auf die lokalklimatischen Verhältnisse zu erwarten.

Eine Beeinflussung der Luftqualität ist nicht abzusehen. Erhebliche Auswirkungen auf die örtlichen luftklimatischen Verhältnisse sind nicht zu erwarten (§ 1 a Abs. 3 BauGB, § 1 f BNatSchG, § 1 BImSchG).

### 2.1.5 Wirkungsgefüge zwischen den Belangen des Naturschutzes

**Das Wirkungsgefüge** ist die allgemeine Bezeichnung für das naturgesetzlich geregelte Zusammenwirken der Elemente (z.B. Bodenart, Wasser, Luft) und Komponenten (z.B. Georelief, Boden, Klima, Lebensgemeinschaft) in einer funktionellen Einheit des Geokomplexes, heute auch als Geoökosystem mit Speichern, Reglern und Prozessen beschrieben.<sup>1</sup>

Die Funktionsfähigkeit der einzelnen Schutzgüter bedingt daher indirekt auch die Funktionsfähigkeit des gesamten Naturhaushaltes aufgrund des Wirkungsgefüges.

Da aufgrund der Lage am Siedlungsrand und der bereits vorhandenen Nutzung die Funktionsfähigkeit der Naturgüter in den Änderungsgebieten als eingeschränkt bezeichnet werden muss (vgl. Basisszenario), ist auch das bestehende Wirkungsgefüge im Plangebiet als „beeinträchtigt“ zu charakterisieren.

### 2.1.6 Schutzgut Landschaft

Bei einer Betrachtung der Landschaft als Schutzgut stehen das Landschaftsbild bzw. die optischen Eindrücke der Betrachtenden im Vordergrund. Von Bedeutung sind alle Elemente des Landschaftsbildes, die dieses unter den Aspekten Vielfalt, Eigenart oder Schönheit mitprägen.

Beim Änderungsbereich A ist im Rahmen dieser Planung keine freie Landschaft betroffen. Der hier von der Planung betroffene Bereich ist geprägt durch ein Gewerbegebiet, welches durch diverse Gebäude (Marktgebäude wie z.B. Aldi, Lidl, etc.) und Stellplatzflächen geprägt ist. In der Planungskarte Landschaftsbild des Landschaftsrahmenplans der Region Hannover ist das Plangebiet als Industrie- und Gewerbefläche dargestellt und weist keine Bedeutung für das Landschaftsbild auf.

---

<sup>1</sup>[www.Spektrum.de](http://www.Spektrum.de) (abgerufen am 11.06.2018)



Direkt westlich grenzt eine besondere Grünstruktur des Siedlungsbereiches an und nördlich der Uetzer Straße erstreckt sich die Burgdorfer Aue.

Der Änderungsbereich B umfasst ein Sondergebiet mit einem Edeka-Marktgebäude und entsprechenden Stellplatzflächen. Das Gebiet liegt ebenfalls innerhalb der Siedlungsstruktur und weist keine Bedeutung für das Landschaftsbild auf. Der nördlich angrenzende Bereich der Burgdorfer Aue stellt sich dagegen als Landschaftsteilraum mit sehr hoher Bedeutung dar.

### **Bewertung**

Aufgrund der derzeit bereits vorhandenen Bebauung und Nutzung des Änderungsbereiches A werden sich in diesem Bereich durch die Änderung des Flächennutzungsplanes keine Auswirkungen auf das Landschaftsbild ergeben, die das bereits bestehende Maß überschreiten. Viel mehr wird durch das geplante Vorhaben und die Umstrukturierung des Gebietes, insbesondere die teilweise brachliegenden Siedlungsbereiche, aufgewertet.

Auch im Änderungsbereich B kommt es durch die Umstrukturierung und Entwicklung eines Wohngebietes zu einer Aufwertung des Landschaftsbildes. Innerhalb eines Wohngebietes wird aufgrund der geringeren Versiegelung eine bessere Durchgrünung des Gebietes ermöglicht, wodurch sich der Änderungsbereich besser in die umliegende Landschaft einfügt.

#### **2.1.7 Biologische Vielfalt**

Der Begriff ‚Biologische Vielfalt‘ bzw. ‚Biodiversität‘ steht als Sammelbegriff für die Vielfalt des Lebens auf unserer Erde und ist die Variabilität aller lebender Organismen und der ökologischen Komplexe zu denen sie gehören. Dies umfasst die Vielfalt innerhalb der Arten und zwischen den Arten sowie die Vielfalt der Ökosysteme. Die biologische Vielfalt trägt zur Vielfalt der belebten Natur bei und bildet die existenzielle Grundlage für das menschliche Leben. Sie steht in vielfältiger Wechselwirkung mit den anderen Schutzgütern und beeinflusst z.B. Stoffkreisläufe, die Qualität der Böden und das Klima.<sup>2</sup>

Die biologische Vielfalt im Plangebiet ist aufgrund des Standortes und der vorhandenen Nutzung als minder ausgeprägt zu beurteilen. Das Plangebiet ist bereits stark anthropogen geprägt. Es bietet daher nur wenigen Arten Habitate. Die vorhandenen Freiflächen weisen mäßig ausgeprägte Lebensräume auf. Es besteht weiterhin keine

---

<sup>2</sup>[www.bfn.de](http://www.bfn.de) (abgerufen am 11.06.2018)

große Vielfalt an unterschiedlichen Lebensräumen.

### **2.1.8 Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes**

Natura 2000 ist ein EU-weites Netz von Schutzgebieten zur Erhaltung gefährdeter oder typischer Lebensräume und Arten. Es setzt sich zusammen aus den Schutzgebieten der Vogelschutz-Richtlinie (Richtlinie 2009/147/EG) und den Schutzgebieten der Fauna-Flora-Habitat (FFH) Richtlinie (Richtlinie 92/43/EWG). Sie werden nach EU-weit einheitlichen Standards ausgewählt und unter Schutz gestellt.<sup>3</sup>

Das nächstgelegene FFH-Gebiet befindet sich in rund 5,5 km Entfernung westsüdwestlich des Plangebietes (FFH-Gebiet "Altwarmbüchener Moor"). Ein Schutzgebiet gemäß der Vogelschutz-Richtlinie befindet sich nicht in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet. Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Natura 2000 Gebiete werden durch die Planung nicht berührt.

### **2.1.9 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen, seine Gesundheit und die Bevölkerung**

#### **A Basisszenario**

Für die Betrachtung des Schutzgutes Mensch sind zum einen gesundheitliche Aspekte, vorwiegend Lärm und andere Immissionen, zum anderen regenerative Aspekte wie Erholungs-, Freizeitfunktionen und Wohnqualität von Bedeutung.

Beide Änderungsbereiche liegen im südöstlichen Bereich von Burgdorf. Der Änderungsbereich A befindet sich direkt westlich des „Ostlandringes“ und wird im Norden durch die „Uetzer Straße“ sowie im Süden durch den „Duderstädter Weg“ begrenzt. Auf der bereits gewerblich genutzten Fläche soll durch die Änderung des Flächennutzungsplanes die planerische Voraussetzung für die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben, Dienstleistungen und Wohnnutzungen geschaffen werden. Damit soll eine Umstrukturierung der Nutzung sowie der teilweise brachliegenden Siedlungsbereich am Ostlandring erfolgen, um die vorhandenen Flächen besser auszunutzen.

Der Änderungsfläche B zwischen „Uetzer Straße“ und Aueniederung (Burgdorfer Aue) soll dagegen zukünftig einer Wohnbaunutzung zugeführt werden.

Für die benachbarte Bevölkerung dienen die Einzelhandelsbetriebe der Sicherstellung

<sup>3</sup>[www.bmu.de](http://www.bmu.de) (abgerufen am 11.06.2018)



des täglichen Bedarfs mit Lebensmitteln. Für die Wohnbevölkerung in der Umgebung bedeutet ein Lebensmittelmarkt in der Nähe auch die Vermeidung von längeren Anfahrten zum Einkaufen. Insofern dient ein wohnortnaher Lebensmittelmarkt auch der Aufwertung der Wohnqualität. Die Ansiedlung von zusätzlichen Dienstleistungen fördert zudem die wohnortnahe Grundversorgung.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 0-11/5 „Uetzer Straße – Duderstädter Weg“ für den Änderungsbereich A wurde für die angrenzende Wohnnutzung sowie innerhalb des Plangebietes vorgesehene Wohnnutzung ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Es ist ein Nachweis zu erbringen, ob die gesetzlichen Bestimmungen zum Schallschutz eingehalten werden können oder ggf. geeignete Schallschutzmaßnahmen zu treffen sind.

## **B Bewertung**

Negative Beeinträchtigungen für die Menschen und ihre Gesundheit sind im Änderungsbereich A nicht zu erwarten. Im Schalltechnischen Gutachten zum Bebauungsplan wurde der Nachweis erbracht, dass das Vorhaben aus schalltechnischer Sicht genehmigungsfähig ist. Ziel des Vorhabens ist es, die Struktur der ansässigen Betriebe zu optimieren und durch zusätzliche Dienstleistungsangebote zu erweitern, um die Zukunftsfähigkeit des Standortes zu sichern.

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes lassen sich keine Beeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch ableiten. Im Gegenteil, es soll mittels der Revitalisierung und Umstrukturierung die Attraktivität gesteigert werden.

Auch für die Änderungsfläche B sind keine negative Beeinträchtigungen für die Menschen und ihre Gesundheit zu erwarten.

### **2.1.10 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Unter dem Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter sind Güter und Objekte zu verstehen, die eine gesellschaftliche Bedeutung haben. Diese Güter und Objekte dürfen durch die Planung in ihrer Nutzbarkeit oder prägenden Bedeutung (Ortsbild oder historische Bedeutung) nicht eingeschränkt werden. Hierunter fallen u.a. Denkmäler (archäologische Funde, andere Bodendenkmäler, architektonisch wertvolle Bauten und Baudenkmäler sowie Grabfelder und Grabstätten).

Im Untersuchungsgebiet sind derzeit weder Bodendenkmäler noch andere Kultur- und sonstige bedeutsame Sachgüter bekannt.



### 2.1.11 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Die nach Vorgaben des Baugesetzbuches zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten.

Aufgrund der Lage des Untersuchungsgebietes, der Vorbelastung und des relativ geringen Eingriffsumfanges sind die Umweltfolgen der möglichen Wechselwirkungen als unerheblich zu beurteilen. Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Untersuchungsgebiet nicht zu erwarten.

## 2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei fehlender Umsetzung der Planung würde die derzeitige Nutzung der Änderungsbereiche bestehen bleiben. Für die Änderungsfläche A wäre dies weiterhin eine größtenteils gewerbliche Nutzung. Der Umweltzustand würde sich nicht wesentlich verändern.

Für den Änderungsbereich B ist dies analog zu sehen. Hier würde weiterhin die Nutzung eines Marktgebäudes samt Stellplatzflächen bestehen bleiben.

## 2.3 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

### 2.3.1 Bau und Vorhandensein des Vorhabens einschließlich Abrissarbeiten

Durch die bauliche Umsetzung des geplanten Vorhabens können temporäre Auswirkungen auf alle in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bis i BauGB genannten Umweltbelange auftreten.

Der **Bau** hat verschiedene Auswirkungen auf den Umweltbelang **Tiere**: Durch mit dem Einsatz von schwerem Gerät und mit Baustellenfahrzeugen verbundene Schall-, Licht- und Staubimmissionen können stöempfindliche Arten vorübergehend oder auch dauerhaft aus ihren Lebensräumen oder Brutstätten vertrieben werden. Mit der Baufeldräumung kann grundsätzlich eine Zerstörung oder Schädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Tieren einhergehen.

In diesem Fall finden die Eingriffe jedoch auf bereits bebauten bzw. überprägten

Flächen statt. Die vorhandene Bedeutung für das Schutzgut Tiere ist gering (siehe Basisszenario). Lediglich die vorhandenen Gehölzbestände weisen aktuell gewisse Biotopqualitäten auf und könnten als Brutstätte für unempfindliche Vogelarten dienen.

Ein Teil der Gehölzstruktur und vorhandene bauliche Anlagen müssen dem geplanten Vorhaben weichen. Um eine Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Vogelarten der Gebäude und Kleingehölze sowie für Fledermäuse zu vermeiden, sind das Abreißen der Gebäude, das Entfernen von Vegetation sowie das Abschieben von Oberboden außerhalb der Vogelbrutzeiten (Anfang Oktober bis Ende Februar) durchzuführen. Sollte dies nicht möglich sein, so sind die betroffenen Strukturen vorab auf das mögliche Vorhandensein von Vogelnestern zu untersuchen. Sollten Vogelnester festgestellt werden und ein Baubeginn in der Vogelbrutzeit nicht vermeidbar sein, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Findet ein Baubeginn außerhalb der Vogelbrutzeit statt, ist davon auszugehen, dass die eintreffenden Vögel andere Bereiche zur Brut aufsuchen. Damit wird ein Verbotstatbestand vermieden und es ist nicht mit der Tötung oder Verletzung von Tieren zu rechnen. Im Bezug auf die Fledermäuse sind betroffene Gebäude vor möglichen Abrissmaßnahmen zwingend durch eine fachkundige Person zu kontrollieren. Bei einem Nachweis von Fledermäusen ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Beide Änderungsbereiche sind bereits durch großflächige Bebauung und Versiegelung geprägt. Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes sind keine zusätzlichen Versiegelungen zu erwarten, die über das bereits bestehende, baurechtlich mögliche Maß hinausgehen. Es sind somit keine gravierenden negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Fläche, Boden und Wasser zu erwarten.

Das Schutzgut **Mensch** wird durch die Bauarbeiten temporär beeinträchtigt. Diese Beeinträchtigungen können aus Baustellenlärm und Stäuben bestehen. Sie sind zeitlich begrenzt und müssen unter Beachtung geltender allgemeiner Verwaltungsvorschriften und Regelwerke vermieden werden. Im Schalltechnischen Gutachten zum Bebauungsplan (Änderungsbereich A) wurde der Nachweis erbracht, dass das Vorhaben aus schalltechnischer Sicht keine Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch hat.

In Bezug auf die Schutzgüter **Klima und Luft** können durch den Baustellenbetrieb und -verkehr kleinklimatische bzw. lufthygienische Beeinträchtigungen hervorgerufen werden. Luftverunreinigungen dieser Art treten lediglich temporär begrenzt während der Bauphase auf und sind daher als nicht erheblich einzustufen. Nach Abschluss der Baumaßnahmen ist nicht mit zusätzlichen erheblichen Belastungen des Klimas und der Luft durch das geplante Vorhaben zu rechnen.



Alle **anderen Schutzgüter** sind durch den Bau des Vorhabens nicht erheblich betroffen.

### **2.3.2 Nutzung natürlicher Ressourcen**

Die Vorhaben, die mit der Flächennutzungsplanänderung vorbereitet werden, sollen auf bereits großflächig bebauten Flächen umgesetzt werden. Dennoch gehen mit den Vorhaben kleinflächige Siedlungsbrachen verloren. Da es sich jedoch um einen verhältnismäßig geringen Flächenverbrauch in einem stark anthropogen geprägten Siedlungsbereich handelt, ist eine Inanspruchnahme der Flächen für eine bauliche Entwicklung an den vorgesehenen Standorten vertretbar.

Es werden über das bereits bestehende Maß hinaus keine natürlichen Ressourcen in Anspruch genommen.

### **2.3.3 Art und Menge an Emissionen**

Die bauliche Umsetzung der Vorhaben führt vorwiegend zu Schall-, Luftschadstoff-, Geruchs- und Lichtemissionen. Eine Beeinträchtigung der Schutzgüter Mensch, Tier, Klima und Luft kann auftreten. Die übrigen Schutzgüter sind nicht oder allenfalls indirekt und geringfügig betroffen.

Für den Änderungsbereich A sind durch die geplanten Einzelhandelsnutzungen Lärmemissionen zu erwarten. Aus diesem Grund wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ein schalltechnisches Gutachten erstellt, um die Lärmemissionen und deren Auswirkungen auf schutzbedürftige Wohnnutzungen zu ermitteln.

Störungsempfindliche Tierarten können durch diese Emissionen aus ihren bisherigen Habitaten vertrieben werden. Aufgrund der derzeitigen Nutzung und Vorbelastung ist jedoch nicht mit störungsempfindlichen Tierarten zu rechnen. Auf den Menschen sind aufgrund der zulässigen Nutzungen keine schädlichen Auswirkungen zu erwarten. Eine Belastung der übrigen Schutzgüter ist aufgrund der vorliegenden Planung nicht anzunehmen.

### **2.3.4 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung**

Die Art und Menge der erzeugten Abfälle kann im vorliegenden Fall nicht eindeutig benannt und beziffert werden. Die Abfälle werden jedoch durch die Abfallwirtschaft der Region Hannover (aha) - unter Berücksichtigung der gültigen Abfallsatzung - sachgerecht entsorgt. Dabei sollte Vermeidung und Verwertung grundsätzlich vor der

Entsorgung stehen.

Durch die Einhaltung der Gesetze zur Verbringung, Behandlung, Lagerung und Verwertung des Abfalles kommt es nicht zu schädlichen Auswirkungen auf die Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a, c und d BauGB.

### **2.3.5 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt**

Erhebliche Risiken könnten beispielsweise in der Emission von stark gesundheitsgefährdenden Schadstoffen bestehen.

Diese können grundsätzlich während dem Bau und dem Betrieb anfallen. Sie würden sowohl ein Risiko für die menschliche Gesundheit, als auch für die Umwelt und ihre Belange darstellen. Durch einen Eintrag solcher Stoffe würden der Boden und das Grundwasser belastet, ebenso wie die Luft und das Klima. Durch die Aufnahme kontaminierten Wassers würden sich Schadstoffe in Pflanzen anreichern und diese erheblich belasten. Dies könnte einerseits zu einer negativen Beeinflussung des Landschaftsbildes durch das Absterben von Pflanzen, andererseits zu einer Gefährdung von Tieren und Menschen durch den Konsum von belastetem Wasser, Pflanzen oder Luft führen. Durch die genannten Belastungen und Gefährdungen würden auch das Wirkungsgefüge zwischen den genannten Schutzgütern sowie die biologische Vielfalt und Schutzgebiete gefährdet.

Durch die Umsetzung der Planung ist jedoch von keinem übermäßigen Risiko für die menschliche Gesundheit auszugehen. Es ist an dieser Stelle vielmehr davon auszugehen, dass während der Bauphase und auch während des Betriebes alle Maßnahmen nach dem Stand der Technik durchgeführt sowie bestehende Regelwerke und Vorschriften eingehalten werden. Ein besonderes Störfallrisiko besteht nicht.

### **2.3.6 Kumulierung von Auswirkungen**

Kumulierende Auswirkungen können durch die Umsetzung des Vorhabens in Verbindung mit den Auswirkungen benachbarter Vorhaben auftreten. Dann könnten Umweltauswirkungen der benachbarten Vorhaben (z.B. Lärmemissionen) dazu führen, dass die Schwelle zur Erheblichkeit überschritten wird, selbst wenn die einzelnen Vorhaben für sich alleine betrachtet keine erheblichen, negativen Umweltauswirkungen hervorrufen.

Auf Basis der vorliegenden Planung kann eine durch das Vorhaben hervorgerufene Kumulierung nachteiliger Auswirkungen nicht abgeleitet werden.

### 2.3.7 Auswirkungen auf das Klima und Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels

Das Baugesetzbuch fordert die Kommunen u.a. dazu auf, im Rahmen der Bauleitplanung den Klimaschutz und die Anpassung an die Folgen des Klimawandels in der Stadtentwicklung zu fördern. Diese Vorgabe zielt darauf ab, den negativen Folgen des globalen Klimawandels vorzubeugen. Um den Klimawandel zu verlangsamen, muss die Produktion von Treibhausgasen (hier vereinfacht als CO<sub>2</sub>-Emissionen zusammengefasst) verringert werden. Dementsprechend sollten vor jeder Baumaßnahme Einsparpotentiale für CO<sub>2</sub>-Emissionen geprüft werden. Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen Rechnung getragen werden (§ 1a, Abs. 5, BauGB).

Eine genaue Bezifferung der zukünftigen klimarelevanten CO<sub>2</sub>-Ausstöße ist im Rahmen dieser Bauleitplanung nicht möglich. Pauschal lässt sich jedoch sagen, dass durch die geplanten Vorhaben klimarelevante Gase ausgestoßen werden. In diesem Fall ist für das Plangebiet aber von keinem Anstieg der CO<sub>2</sub>-Emissionen gegenüber dem jetzigen Zustand auszugehen. Im Gegenteil ergibt sich durch den Neubau die Chance, auf neueste Techniken im Bereich der Kühlung/Klimaaggregate etc. zurückzugreifen und dadurch ein gewisses Einsparpotenzial abzurufen.

Folgen des Klimawandels können z.B. Überflutungen oder Trockenperioden sein. In diesem Zusammenhang ist von einer geringen Anfälligkeit des Vorhabens auszugehen. Eine Überflutung ist auch bei steigendem Meeresspiegel nicht zu erwarten. Bei ausgedehnten Trockenperioden könnten mögliche Anpflanzungen Schaden nehmen. Im Falle von längeren Trockenperioden sind ggf. Gegenmaßnahmen zu ergreifen.

### 2.3.8 Eingesetzte Stoffe und Techniken

Weder durch den Bau, noch durch den Betrieb der durch den Flächennutzungsplan vorbereiteten Vorhaben (u.a. Einzelhandel und Wohnen) sind erhebliche Auswirkungen aufgrund eingesetzter Techniken und Stoffe zu erwarten. Die durch den Baustellenbetrieb verursachten Auswirkungen können bei Gewährleistung einer fachgerechten Entsorgung der Bau- und Betriebsstoffe, sachgerechten Umgang mit Öl und Treibstoffen, regelmäßiger Wartung der Baufahrzeuge sowie ordnungsgemäßer Lagerung wassergefährdender Stoffe als unerheblich eingestuft werden.

Auch vom Betrieb der durch den Flächennutzungsplan vorbereiteten Vorhaben sind bei sachgerechtem Umgang mit umweltschädlichen Stoffen keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen abzusehen.

## **2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen**

### **Rechtliche Rahmenbedingungen und Vorgehensweise**

In den beiden Änderungsgebieten werden durch die Änderung des Flächennutzungsplanes sonstige Sondergebiete (SO), gemischte Bauflächen (M) sowie allgemeine Wohngebiete (WA) ausgewiesen. Im parallel aufgestellten Bebauungsplan für die Änderungsfläche A werden schließlich sonstige Sondergebietsflächen (SO) gemäß § 11 (3) BauNVO und urbane Gebiete festgesetzt. Damit wird die planungsrechtliche Voraussetzung für die entsprechende Nutzungen geschaffen.

Durch die Realisierung des Bebauungsplanes werden Eingriffe in Natur und Landschaft verursacht.

Nach der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sind Eingriffe zu vermeiden bzw. in ihrer Intensität zu vermindern (§ 15 (1) BNatSchG). Für nicht vermeidbare Eingriffe sind geeignete Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen, die in der Lage sind, die hervorgerufenen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu kompensieren (§ 15 (2) BNatSchG).

Eine konkrete Ermittlung des Eingriffsumfangs sowie die Festlegung von Vermeidung, Ausgleich und Ersatz erfolgt ausführlich im Rahmen des parallel aufgestellten Bebauungsplans (Änderungsfläche A).

Für den Änderungsbereich B ist dies ebenfalls im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes abzarbeiten. Aufgrund der Änderung von einem Sondergebiet in ein allgemeines Wohngebiet ist hier mit einer Verringerung der versiegelten Flächen zu rechnen.

Des Weiteren wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens für die Änderungsfläche A ein schalltechnisches Gutachten erstellt, um mögliche negative Auswirkungen auf schutzbedürftige Wohnnutzungen zu vermeiden. Es wurde der Nachweis erbracht, dass das Vorhaben aus schalltechnischer Sicht genehmigungsfähig ist.

## **2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Seit mehreren Jahren bestehen Bestrebungen, den Bereich am Ostlandring im südlichen Stadtgebiet von Burgdorf städtebaulich neu zu ordnen. Dabei soll das Quartier nicht nur für den Einzelhandel zukunftsfähig gestaltet werden, sondern im



Rahmen eines städtebaulichen Gesamtkonzeptes auch Dienstleistungen angesiedelt und Wohnquartiere neu entwickelt werden.

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die parallel durchgeführte Änderung des Bebauungsplanes (Änderungsfläche A) werden hierfür die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen.

Aus diesem Grund ist das Vorhaben standortgebunden und eine anderweitige Planung kommt daher nicht in Frage.

Die Weiternutzung der vorhandenen Gebäudesubstanz als Planungsalternative kommt ebenfalls nicht in Betracht, da das Gesamtkonzept neben dem Einzelhandel auch die Ansiedelung von Dienstleistungen und die Entwicklung von Wohnquartieren vorsieht. Dies ist mit dem bestehenden Gebäudestrukturen nicht möglich.

Durch die Umsiedlung des Edeka-Marktes vom Standort an der Uetzer Straße an den Ostlandring wird die ehemalige Sondergebietsfläche als solche nicht mehr benötigt. Für die Nachnutzung der Fläche wird die Darstellung daher in eine Wohnbaufläche geändert.

## **2.6 Erhebliche nachteilige Auswirkungen**

Eine besondere Anfälligkeit des Vorhabens für erhebliche nachteilige Auswirkungen i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe j BauGB (namentlich schwere Unfälle und Katastrophen) ist nicht gegeben. Von den geplanten Nutzungen gehen grundsätzlich keine erhöhten Risiken oder Gefährdungen aus.

## **3 ZUSÄTZLICHE ANGABEN**

### **3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren**

#### Schalltechnische Untersuchung:

Eine wesentliche Beurteilungsgrundlage hinsichtlich der Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit stellt das Schalltechnische Gutachten zum Bebauungsplan dar. Die schalltechnischen Berechnungen wurden unter Verwendung des elektronischen Rechenprogramms „SoundPLAN“ (Version 8.1) der SoundPLAN GmbH, Backnang, durchgeführt.

### 3.2 Umweltmonitoring

Gemäß § 4 c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund des Planes eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Die abschließende Beurteilung der Umweltauswirkungen und die Durchführung entsprechender Maßnahmen erfolgt erst im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung. Die Notwendigkeit zum Umweltmonitoring ergibt sich auf der Ebene der Flächennutzungsplanänderung somit nicht.

### 3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Im Umweltbericht wurde die Planung aus Umweltgesichtspunkten betrachtet und festgestellt, dass sich die Eingriffe in Natur und Landschaft im Wesentlichen auf den Verlust von Gehölzbeständen beschränken. Beim Umgang mit den Gehölzen ist bei der Aufstellung der Bebauungspläne insbesondere auch der Artenschutz zu beachten.

Bei Umsetzung des geplanten Vorhabens im Änderungsbereich A wird die vorhandene Vegetation weitestgehend beseitigt. Der Verlust stellt einen Eingriff dar, der zu einem Kompensationsbedarf führt. Die Linden-Reihe entlang des Ostlandringes bleibt erhalten.

Im Änderungsbereich B sollte bei Umsetzung der vorgesehenen Nutzung der Erhalt des Gehölzbestandes möglichst gesichert werden, um neben der Eingrünung auch den Lebensraum für das Schutzgut Tier zu erhalten.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere sind abhängig von der Ausstattung der entstehenden Freiflächen. Unter Berücksichtigung der aktuellen Nutzung der Freiflächen ist eine Ansiedlung von empfindlichen Tierarten weniger gegeben. Eine nachhaltige Beeinträchtigung einer lokalen Population von besonders geschützten Vogelarten liegt für beide Änderungsbereiche nicht vor.

Im Bezug auf die Fledermäuse sind betroffene Gebäude vor möglichen Abrissmaßnahmen zwingend durch eine fachkundige Person zu kontrollieren. Bei einem Nachweis von Fledermäusen ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Beide Änderungsbereiche sind bereits durch großflächige Bebauung und Versiegelung geprägt. Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes sind keine zusätzlichen Versiegelungen zu erwarten, die über das bereits bestehende, baurechtlich mögliche Maß hinausgehen. Es sind somit keine gravierenden negativen Auswirkungen auf die



Schutzgüter Fläche, Boden und Wasser zu erwarten.

Das Schutzgut Mensch wird durch die Bauarbeiten temporär beeinträchtigt. Diese Beeinträchtigungen können aus Baustellenlärm und Stäuben bestehen. Sie sind zeitlich begrenzt und müssen unter Beachtung geltender allgemeiner Verwaltungsvorschriften und Regelwerke vermieden werden. Im Schalltechnischen Gutachten zum Bebauungsplan (Änderungsbereich A) wurde der Nachweis erbracht, dass das Vorhaben aus schalltechnischer Sicht keine Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch hat.

Alle anderen Schutzgüter sind durch den Bau des Vorhabens nicht erheblich betroffen.

Eine konkrete Ermittlung des Eingriffsumfangs sowie die Festlegung von Vermeidung, Ausgleich und Ersatz erfolgt ausführlich im Rahmen der aufzustellenden Bebauungspläne.



### 3.4 Quellenverzeichnis

BfN (2018): Bundesamt für Naturschutz, <https://biologischevielfalt.bfn.de/infothek/biologische-vielfalt/begriffsbestimmung.html>, (Zugriff: 09.07.2018).

BMU (2018): Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit, <https://www.bmu.de/themen/natur-biologische-vielfalt-arten/naturschutz-biologische-vielfalt/gebietsschutz-und-vernetzung/natura-2000/>, (Zugriff: 09.07.2018). Bundesnaturschutzgesetz, aktuelle Fassung.

DRACHENFELS, O. v. (2016): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen – unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie – Stand Juli 2016. Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen A/4. Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz

LANDESAMT FÜR BERGBAU, ENERGIE UND GEOLOGIE (LBEG): NIBIS Kartenserver zu den Themenbereichen Bodenkunde, Hydrogeologie, Ingenieurgeologie. Internet: <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/?TH=BGL500#> (Zugriff: 24.01.2019).

NIEDERSÄCHSISCHE MINISTER FÜR ERNÄHRUNG, LANDWIRTSCHAFT UND FORSTEN (2017): Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP), Fassung 2012 mit Änderungen 2017.

NIEDERSÄCHSISCHE MINISTER FÜR UMWELT, ENERGIE UND KLIMASCHUTZ: Niedersächsische Umweltkarten. Internet: <https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarten> (Zugriff: 24. Januar 2019).

Spektrum.de (2018): <https://www.spektrum.de/lexikon/geographie/wirkungsgefuege/9071>, (Zugriff: 09.07.2018).



## V. VERFAHRENSVERMERKE

### Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 58 der Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG), beide in den zur Zeit geltenden Fassungen, hat der Rat der Stadt Burgdorf diese 64. Änderung des Flächennutzungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (1 Blatt), beschlossen.

Burgdorf, den .....

.....

Bürgermeister

---

### Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Burgdorf hat in seiner Sitzung am ..... die Durchführung der 64. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Beschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Burgdorf, den .....

.....

Bürgermeister

---

### Planunterlage

Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2018



Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln-Hannover, Katasteramt Hannover



## Planverfasser

Der Entwurf der 64. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde ausgearbeitet von:

Dipl.-Geogr.  
Askan Lauterbach  
Stadtplaner und Beratender Ingenieur

Planungsbüro Lauterbach  
Ziesenisstraße 1  
31785 Hameln  
Tel.: (0 51 51) 60 98 57 0  
Fax: (0 51 51) 60 98 57 4  
info@lauterbach-planungsbuero.de  
www.lauterbach-planungsbuero.de

Hameln, den .....

.....

---

## Öffentliche Auslegung

Der Rat der Stadt Burgdorf hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf der 64. Änderung des Flächennutzungsplanes zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 64. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Begründung haben vom ..... bis zum ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Burgdorf, den .....

.....

Bürgermeister



### **Feststellungsbeschluss**

Der Rat der Stadt Burgdorf hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die 64. Änderung des Flächennutzungsplanes nebst Begründung in seiner Sitzung am ..... beschlossen.

Burgdorf, den .....

.....

Bürgermeister

---

### **Genehmigung**

Die 64. Änderung des Flächennutzungsplanes ist mit Verfügung (Az. ....) vom heutigen Tage gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Hannover, den .....

Region Hannover

Im Auftrag:

.....

---

### **Inkrafttreten**

Die Erteilung der Genehmigung der 64. Änderung des Flächennutzungsplanes ist gemäß § 6 (5) des Baugesetzbuches (BauGB) am ..... im Amtsblatt für die Region Hannover bekannt gemacht worden.

Burgdorf, den .....

.....

Bürgermeister



### **Verletzung von Vorschriften**

Innerhalb von 1 Jahr nach Wirksamwerden der 64. Änderung des Flächennutzungsplanes sind keine beachtlichen Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften geltend gemacht worden.

Burgdorf, den .....

.....

Bürgermeister