Begründung zur 67. Änderung des Flächennutzungsplans

Inhaltsverzeichnis

TEIL 1: GRUNDLAGEN, ZIELE UND INHALTE 2

1 KURZÜBERBLICK: ZIEL DER PLANUNG, LAGE, GRÖßE, BESTEHENDE UND NEUE DARSTELLUNG 2

1.1 Lage des Plangebiets, Ziel der Planung und Flächengröße 2

1.2 Bestehende und neue Darstellung im Flächennutzungsplan 2

2 RECHTSGRUNDLAGEN 3

2.1 Allgemein 3

2.2 Planverfahren 3

3 PLANERISCHE VORGABEN, ERFORDERLICHKEIT UND ALTERNATIVEN 4

3.1 Planerische Vorgaben: Abgleich mit diversen Plan- / Regelwerken 4

3.1.1 Regionales Raumordnungsprogramm RROP 4

3.1.2 Integriertes Stadtentwicklungskonzept ISEK der Stadt Burgdorf 5

3.1.3 Landschaftsplanerischer Fachbeitrag 5

3.2 Erforderlichkeit der Planung / Planungsalternativen 6

3.3 Zusammenfassung 7

4 PLANUNGSASPEKTE UND DEREN EIN- UND AUSWIRKUNGEN AUF DIE PLANUNG. 8

4.1 Bestandsübersicht 8

4.2 Natur und Landschaft / Artenschutz 9

4.3 Altlasten, Kampfmittel und Bodenschutz 10

4.4 Landwirtschaft und Naherholung 11

4.5 Entwässerung 11

4.6 Infrastruktur / Verkehr / Immissionen 11

4.7 Klimaschutz / Wärmeplanung 13

4.8 Zusammenfassung und Ausblick 13

TEIL 2: ABWÄGUNG DER BELANGE 14

5 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG 14

5.1 Beeinträchtigte Belange 14

5.2 Beförderte Belange 14

5.3 Abwägung der Belange 15

TEIL 3: BETEILIGUNGSVERFAHREN, VERFAHRENSVERMERKE 16

6 BETEILIGUNGSVERFAHREN 16

6.1 Allgemein 16

6.2 Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB) 16

6.3 Beteiligung der Behörden (§ 4 (2) BauGB) 16

7 VERFAHRENSVERMERKE 17

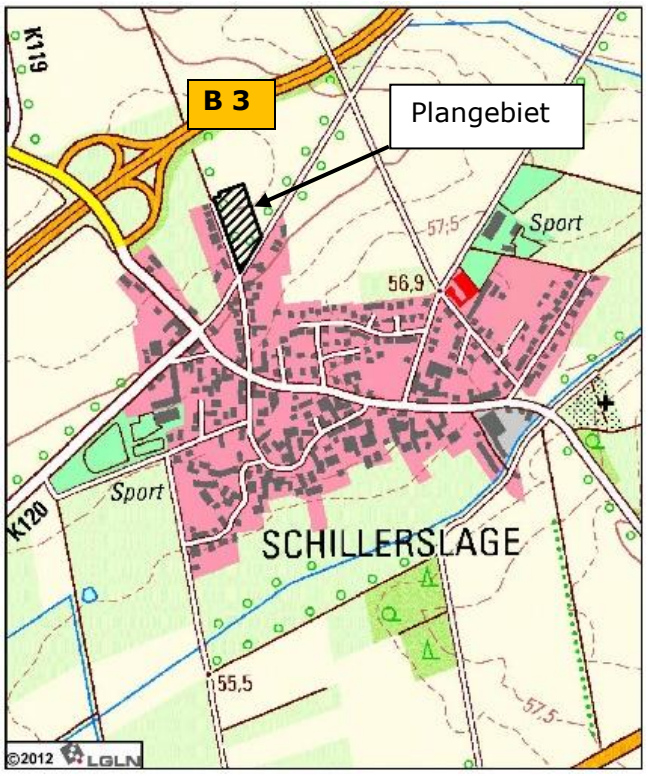
ANHANG: QUELLEN UND ANLAGEN 18

Teil 1: Grundlagen, Ziele und Inhalte

1 Kurzüberblick: Ziel der Planung, Lage, Größe, bestehende und neue Darstellung

1.1 Lage des Plangebiets, Ziel der Planung und Flächengröße

Die Stadt Burgdorf hat die Absicht, auf einer landwirtschaftlichen Fläche im Norden des Ortsteils Schillerslage künftig eine beidseitige Wohnbebauung des bislang nur einseitig bebauten Hornwegs zu ermöglichen. Hierdurch kann die bereits vorhandene Erschließung besser ausgenutzt werden. Geplant sind etwa 9 Bauplätze für Einfamilienhäuser.



Hierfür ist der Flächennutzungsplan der Stadt Burgdorf im Rahmen der vorliegenden 67. Änderung des FNP zu ändern. Parallel wird der entsprechenden Bebauungsplan Nr. 4-07 „Hornweg" aufgestellt.

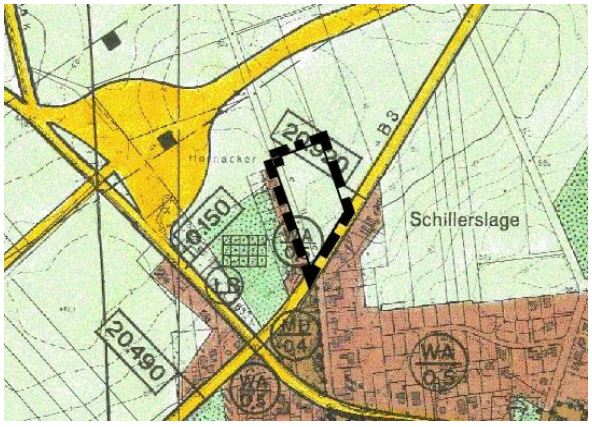
Die Größe des Änderungsbereichs beträgt 1,17 ha.

Davon entfallen:

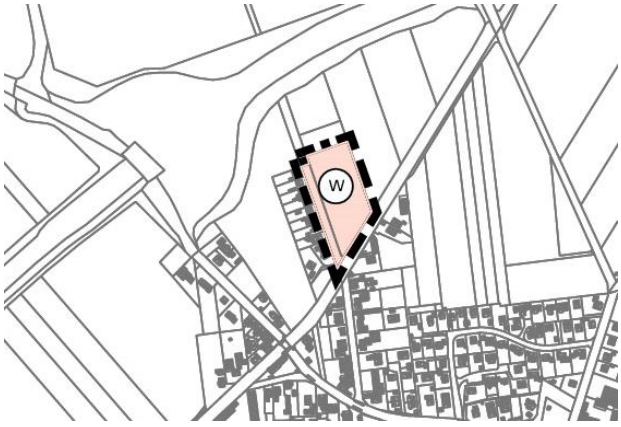
- 0,21 ha (18%) auf die bislang nicht als Bauland dargestellte Straßenfläche des Hornwegs,
- 0,15 ha (13%) auf die erforderliche Fläche für ökologische Ausgleichsmaßnahmen und
- 0,81 ha (69%) auf das eigentliche Bauland.

1.2 Bestehende und neue Darstellung im Flächennutzungsplan

Aufgrund des kleinen Originalmaßstabs des Burgdorfer FNP (1:10.000) sollen alle o.g. Teilbereiche auch künftig einheitlich dargestellt werden:



Bisherige Darstellung des Änderungsbereichs ist landwirtschaftliche Fläche.



Künftig geplante Darstellung des Änderungsbereichs ist Wohnbaufläche (W).

2 Rechtsgrundlagen

2.1 Allgemein

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) m.W.v. 07.07.2023.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanzVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBI. I S. 1802).
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.04.2012 (Nds. GVBl. I S. 46), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.07.2020 (Nds. GVBl. S. 244).
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.12.2010 (Nds. GVBl. I S. 576), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.07.2020 (Nds. GVBl. S. 244).
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022.
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 19. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1792).
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 5).

2.2 Planverfahren

Ursprünglich war geplant, das oben in Kapitel 1.1 beschriebene Vorhaben allein durch die Aufstellung eines Bebauungsplans im Verfahren nach § 13b BauGB zu verwirklichen. Der Flächennutzungsplan wäre dann im Wege der Berichtigung angepasst worden.

Nach dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts BVerwG Leipzig Nr. 59/2023 vom 18.07.2023 scheint dies nicht mehr möglich. Infolgedessen ist für das Vorhaben der Flächennutzungsplan der Stadt Burgdorf zu ändern.

Allerdings werden durch die FNP-Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt:

Der wirksame FNP der Stadt Burgdorf stellt die Ortschaft Schillerslage als isolierten (also im Gegensatz zu Heeßel und Hülptingsen nicht mit der Kernstadt Burgdorfs verwachsenen) und mehr oder weniger kompakten Siedlungskörper mit Dorfgebieten MD im historischen Ortskern und ansonsten allgemeinen Wohngebieten WA dar. Dieser mehr oder weniger kompakte Siedlungskörper grenzt seinerseits an landwirtschaftliche Flächen an und wird von ihnen vollständig umgeben.

Diese Darstellungen (isolierter, mehr oder weniger kompakter Siedlungskörper, umgeben von Land(wirt)schaft) beschreiben den Grundzug der Planungsabsichten der Stadt Burgdorf für Schillerslage.

Die geplante Ergänzung (Abrundung) der Ortslage verletzt / berührt diesen Grundzug nicht – es wird lediglich die Siedlungsfläche etwas vergrößert.

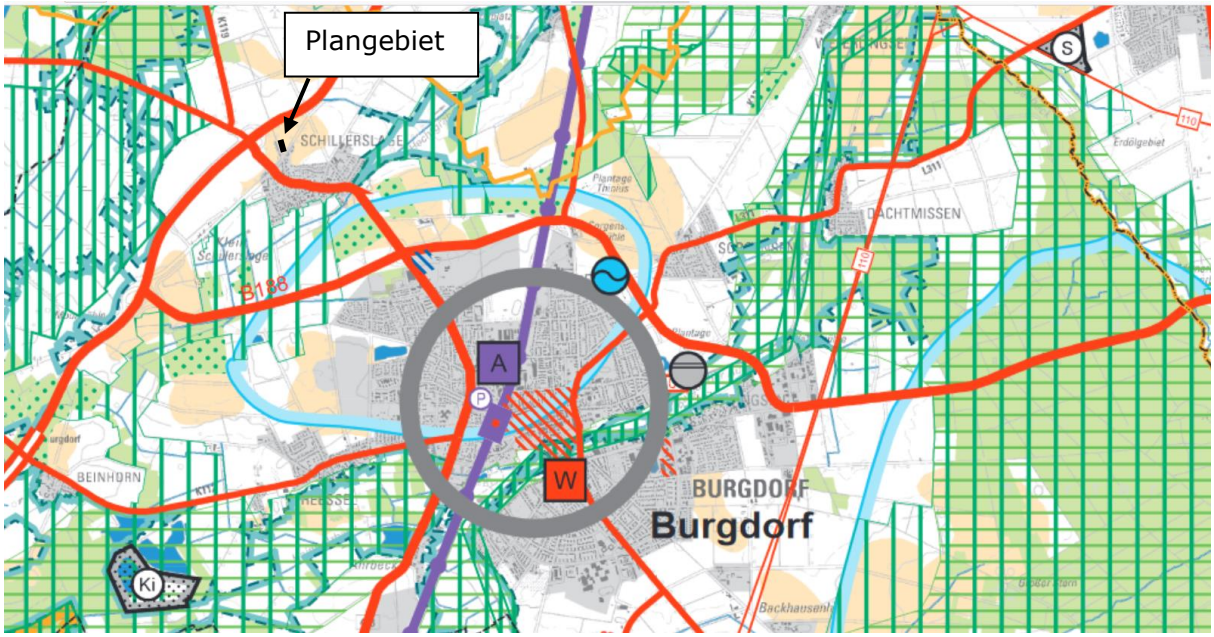
Das FNP-Änderungsverfahren soll daher im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB betrieben werden (ausführlicher siehe Kapitel 6.1 sowie Anlage 1 dieser Begründung).

Im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) wird der Bebauungsplan 4-07 „Hornweg" aufgestellt.

3 Planerische Vorgaben, Erforderlichkeit und Alternativen

3.1 Planerische Vorgaben: Abgleich mit diversen Plan- / Regelwerken

3.1.1 Regionales Raumordnungsprogramm RROP



RROP 2016: Auszug aus der zeichnerischen Darstellung Teilregion Nord-Ost

Entwicklung der Siedlungsstruktur:

Gemäß RROP 2016 [Quelle 1, siehe Anhang] ist der Ortsteil Schillerslage als „ländlich strukturierte Siedlung mit Eigenentwicklungsfunktion" auf die Eigenentwicklung beschränkt. Für die Eigenentwicklung gilt die sogenannte 5%-Regel, d.h. ausgehend von der bestehenden Siedlungsfläche in Schillerslage (384.050 qm) darf eine Erweiterung der Siedlungsfläche maximal 5%-Punkte der bestehenden Siedlungsfläche betragen (19.203 qm).

Die Flächen des Änderungsbereichs haben eine Größe von 9.600 qm (bzw. 11.700 qm, sofern die Bestandsflächen des bestehenden Hornwegs mitgerechnet werden, siehe Kapitel 1.1). Die Vorgaben der Regionalplanung sind somit eingehalten.

Landwirtschaft:

Die Flächen des Änderungsbereichs liegen in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft. Im Textteil des RROP (dortiges Kapitel 3.2.1, Ziffer 02) heißt es dazu:

„Böden mit einer hohen natürlichen Ertragsfähigkeit sollen vor weiterer Inanspruchnahme geschützt und für eine nachhaltige Landwirtschaft gesichert werden. Zum Schutz des Bodens als landwirtschaftliche Produktionsgrundlage werden Flächen mit einem teilräumlich spezifischen relativ hohen natürlichen Ertragspotenzial in der zeichnerischen Darstellung als „Vorbehaltsgebiete Landwirtschaft" festgelegt. Alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sollen so abgestimmt werden, dass diese Gebiete in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden."

Demgegenüber trifft die digitale Bodenfunktionsbewertung für die Region Hannover/ Stadt Burgdorf hinsichtlich der Bodenfunktionserfüllung – natürliche Bodenfruchtbarkeit – zu den Flächen im Änderungsbereich folgende Aussage:

„Die Bodenfunktionserfüllung hinsichtlich der natürlichen Bodenfruchtbarkeit wird als gering eingestuft (Stufe 2 von 5). Durch die geringe Bodenteilfunktionserfüllung besteht keine besondere Bedeutung des Standortes für die aktuelle landwirtschaftliche Nutzung."

Unabhängig von der Frage, wie der Widerspruch zwischen dem angenommenen Ertragspotential einerseits und der natürlichen Bodenfruchtbarkeit andererseits zu erklären ist, und

unabhängig von der Frage, inwieweit die Abrundung der Ortslage an einer bislang einseitig bebauten vorhandenen Straße mit 9 Einfamilienhäusern überhaupt als raumbedeutsame Planung anzusehen ist, hält die Stadt die Inanspruchnahme der Flächen im Änderungsbereich für Siedlungszwecke insbesondere aufgrund der geringen Flächengröße und unter Abwägung mit den anderen Belangen für vertretbar (siehe Kapitel 5 dieser Begründung).

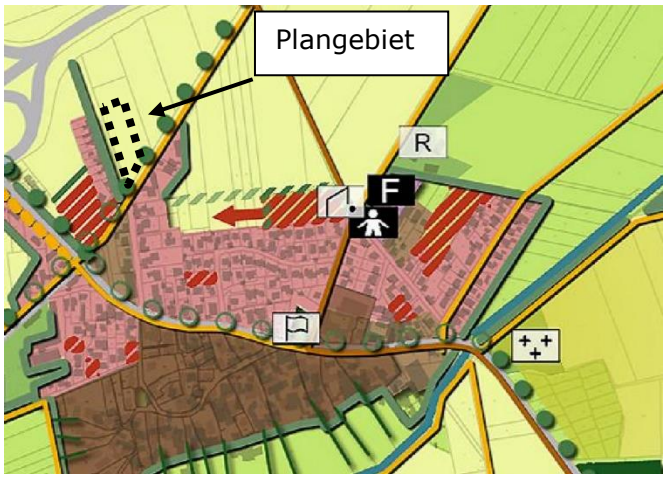
Erneuerbare Energien:

Im Rahmen der anstehenden 5. Änderung des RROP ist nördlich von Schillerslage die Festlegung eines Vorranggebiets Windenergienutzung vorgesehen. Hierzu ist mit Siedlungsbereichen mindestens ein Abstand von 800 m Abstand einzuhalten

Durch die im Plangebiet vorgesehene Wohnbebauung rückt die Siedlungsfläche von Schillerslage an das geplante Vorranggebiet Windenergienutzung heran. Der o.g. Abstand wird aber (gerade eben) eingehalten.

3.1.2 Integriertes Stadtentwicklungskonzept ISEK der Stadt Burgdorf

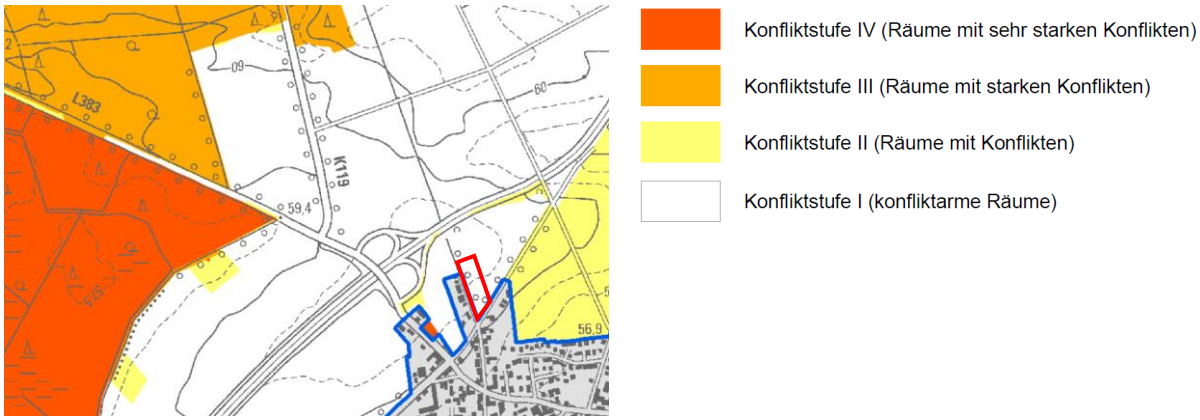
Hinsichtlich der weiteren Siedlungsentwicklung in Schillerslage sieht das Integrierte Stadtentwicklungskonzept der Stadt Burgdorf ISEK 2020 [2] insgesamt drei mögliche Entwicklungsflächen vor, von denen eine (Baugebiet „Flachsfeld") bereits realisiert ist und die beiden anderen als Alternativen zueinander gedacht sind (Baugebiete „Hornacker" und „Buchweizenfeld").



Die Flächen des Plangebiets („Hornweg") sind im ISEK zwar nicht aufgeführt (s. nebenstehend Auszug ISEK Stadtbereichskonzept West).

Aber die beabsichtigte kleinteilige Entwicklung in diesem Bereich durch Abrundung des Ortsteils Schillerslage mittels Wohnbebauung bei bestmöglicher Ausnutzung der bereits bestehenden Erschließungsstruktur (künftig geplante beidseitige Bebauung des bislang einseitig bebauten Hornwegs) steht nach Ansicht der Stadt Burgdorf nicht im fundamentalen Widerspruch zum ISEK, da sich das ISEK auf eine größere Maßstabsebene bezieht und zudem die beiden verbliebenden Alternativflächen „Hornacker" und „Buchweizenfeld" für eine bauliche Entwicklung derzeit nicht zur Verfügung stehen.

3.1.3 Landschaftsplanerischer Fachbeitrag



Karte 9 des Fachbeitrags:
Konfliktdichte bei Siedlungsentwicklung

Der landschaftsplanerische Fachbeitrag, der 2014 für die seinerzeit geplante Neuaufstellung des Flächennutzungsplans erstellt wurde [3], trifft Aussagen zu zahlreichen Landschaftsbestandteilen für die Gesamtstadt.

Für das Plangebiet werden dabei keine konkreten Maßnahmen vorgeschlagen (PGL 2014). Überdies sieht der Fachbeitrag keine besonderen landschaftsplanerischen Konflikte im Falle von baulichen Entwicklungen im Änderungsbereich.

Die Ergebnisse sind ausführlicher in Anlage 2 zu dieser Begründung dargestellt.

3.2 Erforderlichkeit der Planung / Planungsalternativen

Die Stadt Burgdorf erfährt seit einigen Jahren eine stetig steigende Nachfrage nach Wohnraum. Frühere Statistiken, die eine Stagnation oder Schrumpfung der Stadt prognostiziert haben, wurden überarbeitet, so dass für die Stadt Burgdorf nun ein Bevölkerungswachstum vorausgesagt wird. Während die Region Hannover 2012 noch von einem leichten Bevölkerungswachstum um 0,3 % bis 2020 ausging, wurden die Daten bereits 2014 nach oben auf ein Bevölkerungswachstum von 1,0 % korrigiert. Die aktuelle Prognose aus dem Jahr 2019 sieht mittlerweile ein Bevölkerungswachstum bis zum Jahr 2029 in Höhe von 2,6 % vor.

In der Folge kommt auch das aktuelle Wohnraumversorgungskonzept der Region Hannover [4] zu dem Ergebnis, dass bis zum Jahr 2025 1.000 neue Wohneinheiten in Burgdorf benötigt werden, davon 430 Wohneinheiten im Einfamilienhaussegment.

Allein im Rahmen der Innentwicklung lässt sich eine solche Entwicklung nicht realisieren:

Beispiel Raiffeisengelände: Bahnlärm

Zwar versucht die Stadt Burgdorf seit Jahren, Nachverdichtungspotentiale zu aktivieren und größere Brachflächen oder untergenutzte Flächen einer Siedlungsentwicklung zuzuführen. Es hat sich aber vielfach gezeigt, dass die Entwicklung entsprechender Flächen häufig mit Komplikationen behaftet ist.

Diese beziehen sich z.B. auf eine ungünstige Immissionssituation (aufgrund der Nähe zur Bahn) oder auf bestehende Altlasten, die zunächst aufwendig saniert werden müssen (z.B. aktuelle Bebauungspläne „Uetzer Straße / Duderstädter Weg", oder „Heidenelke").

Auch identifizierte Baulücken aus dem bestehenden Baulückenkataster der Stadt Burgdorf können häufig nicht einer Bebauung zugeführt werden, weil die bestehenden Eigentümer keine Veräußerungsabsicht haben.

Beispiel Eseringer Straße: Altlasten

Trotz des gegenwärtig eingetrübten wirtschaftlichen Umfelds und des aktuell höheren Zinsniveaus besteht aufgrund der günstigen Standortfaktoren Burgdorfs nach wie vor ein erheblicher Bedarf an Wohnraum allgemein und an Grundstücken für Einfamilienhäuser im Besonderen. Der aktuelle Fortschritt bei der Vermarktung des neuen Baugebiets „Ehlershäuser Weg" in Ramlingen-Ehlershausen belegt, dass die Nachfrage nach entsprechenden Grundstücken immer noch vorhanden ist.

Aus diesem Grund werden zusätzlich zu den Anstrengungen der Stadt Burgdorf, die Innentwicklung voranzutreiben, auch solche Flächen entwickelt werden müssen, die an den bestehenden Siedlungskörper der Stadt Burgdorf angrenzen.

Hier liegt der Schwerpunkt im Wesentlichen in der Kernstadt Burgdorfs (Burgdorf Nord-West und Burgdorf-Südost) sowie eingeschränkt auch in den Ortsteilen Ehlershausen und Otze (aufgrund der regionalplanerisch festgelegten Ergänzungsfunktion „Wohnen").

Gleichwohl sollen im Einzelfall auch Abrundungen in den anderen Ortsteilen vorgenommen werden, insbesondere dann, wenn eine solche Abrundung z.B. aufgrund einer bereits vorhandenen Erschließung sinnvoll ist.

Dies ist in Schillerslage am Hornweg der Fall: Mit der vorliegenden Planung soll die bestehende Ortslage abgerundet werden, indem am bislang einseitig angebauten Hornweg die Bebauung auf der anderen Straßenseite mit einer Gebäudezeile einschließlich möglicher Hinterliegerbebauung ergänzt wird. Konkret ist eine lockere Bebauung vorwiegend mit Einfamilienhäusern vorgesehen, was der Bebauung im engeren Umfeld entspricht. Aber auch die weitere Umgebung ist – abgesehen von bestehenden Hofstellen – wenig verdichtet und kleinteilig geprägt.

Planungszielbezogene Alternativen (d.h. Flächen in Schillerslage allgemein oder konkret mit minimalem Erschließungsaufwand zu entwickelnde Flächen aufgrund bestehender Erschließung) stehen nicht zur Verfügung.

3.3 Zusammenfassung

Die Schaffung neuen Wohnbaulands ist erforderlich.

Am vorgesehenen Standort ist neues Wohnbauland auch sinnvoll (Ausnutzung bestehender Erschließung und Infrastruktur).

Die Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen – selbst vor dem Hintergrund ihrer Lage in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft – ist deshalb und aufgrund der geringen Flächengröße gerechtfertigt (ausführlicher siehe Kapitel 5 dieser Begründung).

4 Planungsaspekte und deren Ein- und Auswirkungen auf die Planung

4.1 Bestandsübersicht

Das Plangebiet befindet sich im Norden des Burgdorfer Ortsteils Schillerslage und wird begrenzt

- im Südosten von der Zollstraße mit zahlreichem Baumbestand (ehem. B3),
- im Südwesten vom Hornweg mit zahlreichem Baumbestand,
- im Nordwesten und Nordosten von landwirtschaftlich genutzten Flächen, die ihrerseits nördlich von der B3 begrenzt werden.

Die Flächen werden aktuell landwirtschaftlich genutzt.

Aufgrund der bereits vorhandenen Erschließung (Verkehr, Ver- und Entsorgung) soll künftig eine beidseitige Bebauung des Hornwegs ermöglicht werden.

Überblick aus südwestlicher Richtung: Das Plangebiet (gelb umrandet) rundet die Ortslage von Schillerslage im Norden ab.

Straßenraum: Der Hornweg ist bislang nur auf einer Seite bebaut.

Blick auf die bestehende Bebauung am Hornweg

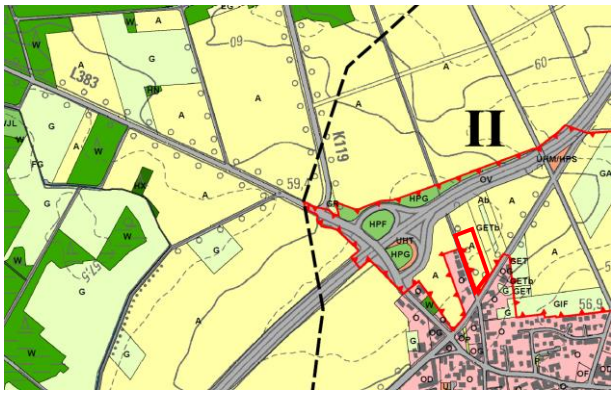
4.2 Natur und Landschaft / Artenschutz

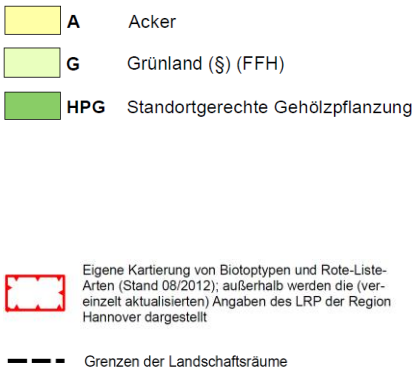
Die 67. Änderung des Flächennutzungsplans wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind für dieses Verfahren nicht erforderlich (§ 13 Abs. 3 BauGB).

Gleichwohl sind die entsprechenden Belange in die Abwägung einzustellen. Überdies erfolgt auf der Ebene der nachgeordneten verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan Nr. 4-07 „Hornweg") eine Umweltprüfung mit Darstellung der Ergebnisse dieser Umweltprüfung in einem Umweltbericht [5].

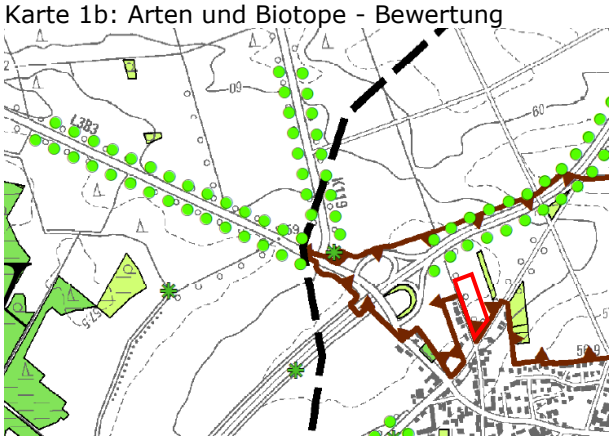
Unabhängig davon wurden das Plangebiet und die Umgebung bereits 2013 / 2014 durch ein fachkundiges Landschaftsplanungsbüro untersucht und bewertet (landschaftsplanerischer Fachbeitrag durch die Planungsgruppe Landespflege PGL). Die Ergebnisse sind in Anlage 2 dieser Begründung wiedergegeben. Im Ergebnis sieht der Fachbeitrag keine besonderen landschaftsplanerischen Konflikte im Falle von baulichen Entwicklungen im Änderungsbereich.

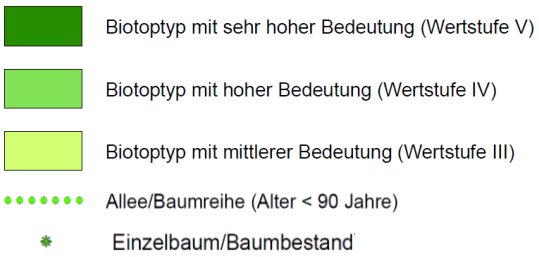
Karte 1a des Fachbeitrags: Biotope - Bestand



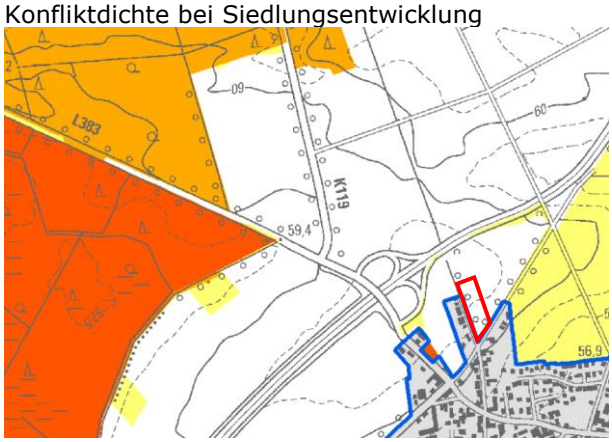


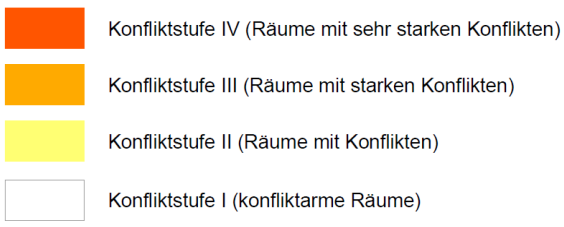
Karte 1b: Arten und Biotope - Bewertung



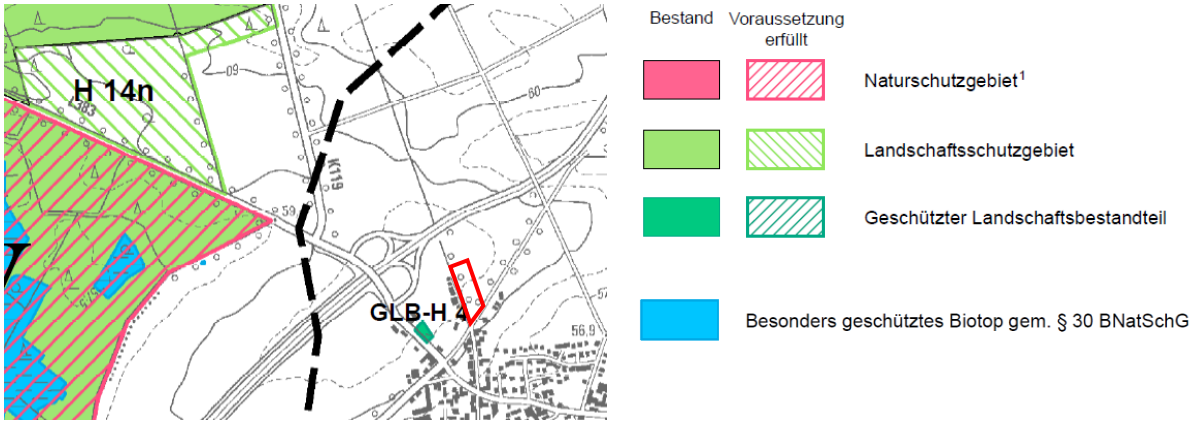


Karte 9 des Fachbeitrags:
Konfliktdichte bei Siedlungsentwicklung





Karte 7: Schutz von Natur und Landschaft



Innerhalb des Plangebiets und in seinem Umfeld sind keine Schutzgebiete und -objekte nach Naturschutzrecht vorhanden. Ebenso sind auch keine Natura 2000-Gebiete vorhanden.

Das Planvorhaben führt zu Eingriffen in Natur und Landschaft. Die Bilanzierung des Eingriffs und der ökologische Ausgleich dieses Eingriffs erfolgen mit geeigneten Festsetzungen und Maßnahmen im Bebauungsplan Nr. 4-07 „Hornweg".

Im Rahmen weiterer Untersuchungen wurde das Plangebiet 2020 mit folgenden Ergebnissen detaillierter geprüft (Artenschutz [6]):

„Durch das geplante Bauvorhaben „Hornweg" werden keine örtlichen Vogelvorkommen beeinträchtigt, weder individuell (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) noch hinsichtlich ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG). Ein Verstoß gegen die sog. Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG ist auszuschließen. Folglich werden auch keine Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG erforderlich."

Eingriffe in das Landschaftsbild werden ebenfalls mittels geeigneter Festsetzungen im nachgeordneten Bebauungsplan Nr. 4-07 „Hornweg" ausgeglichen.

4.3 Altlasten, Kampfmittel und Bodenschutz

Altlastenverdachtsflächen oder gar bestätigte Altlasten im Plangebiet sind der Stadt Burgdorf nicht bekannt.

Hinsichtlich möglicher Kampfmittel aus dem 2. Weltkrieg teilte der Kampfmittelbeseitigungsdienst nach entsprechender Luftbildauswertung mit Schreiben vom 25.08.2020 mit, dass kein Handlungsbedarf bestehe.

Für das Plangebiet wurde ein Bodengutachten erstellt [7]. Hauptbodenarten sind neben Mutterboden Geschiebedecksand / Glazifluviatilsand und Geschiebelehm.

Aktuell wird der Planungsbereich landwirtschaftlich (Ackerbau) genutzt. Landwirtschaftliche Nutzflächen (Ackerland) weisen grundsätzlich eine mittlere Naturnähestufe auf (Stufe 3 von 5).

Durch die Planung finden Eingriffe in das Schutzgut Boden durch z.B. Bodenausbau, Bodenaustausch, Bodenverdichtung und die Versiegelung von Böden statt. Die Naturnähestufe verringert sich auf eine sehr geringe bis geringe Stufe (Stufe 1 bis 2 von 5).

Die Bodenfunktionserfüllung wird durch die Planung stark beeinträchtigt bzw. zerstört.

Nach Prüfung wird allerdings festgestellt, dass der Standort keine besondere Bedeutung für die aktuelle landwirtschaftliche Nutzung oder im Hinblick auf einzelne Bodenteilfunktionen aufweist. Das Schutzgut Boden im Planungsbereich ist (lediglich) von allgemeiner Bedeutung. Aus bodenschutzfachlicher Sicht sind keine besonderen Maßnahmen zur Kompensation des Schutzgutes Boden oder der Bodenfunktionserfüllung erforderlich.

Es sind allgemeine und dem Stand der Technik entsprechende Maßnahmen anzusetzen, um den Bodenverbrauch auf das Minimum zu begrenzen und die Bodenfunktionserfüllung soweit wie möglich zu erhalten. Diese Maßnahmen werden im nachgeordneten Bebauungsplan Nr. 4-07 „Hornweg" konkretisiert.

4.4 Landwirtschaft und Naherholung

Durch die Planung gehen knapp 1ha landwirtschaftlich genutzte Fläche verloren, die überdies im RROP aufgrund ihrer angenommenen hohen natürlichen Ertragsfähigkeit als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft gekennzeichnet sind.

Demgegenüber stuft die digitale Bodenfunktionsbewertung für die Region Hannover/ Stadt Burgdorf für die Flächen im Änderungsbereich die Bodenfunktionserfüllung – natürliche Bodenfruchtbarkeit – als gering ein.

Unabhängig von der Frage, ob diese beiden Aussagen im Widerspruch zueinander stehen oder nicht, hält die Stadt Burgdorf eine Inanspruchnahme dieser Fläche für Wohnzwecke für vertretbar. Denn die Flächengröße ist verhältnismäßig gering.

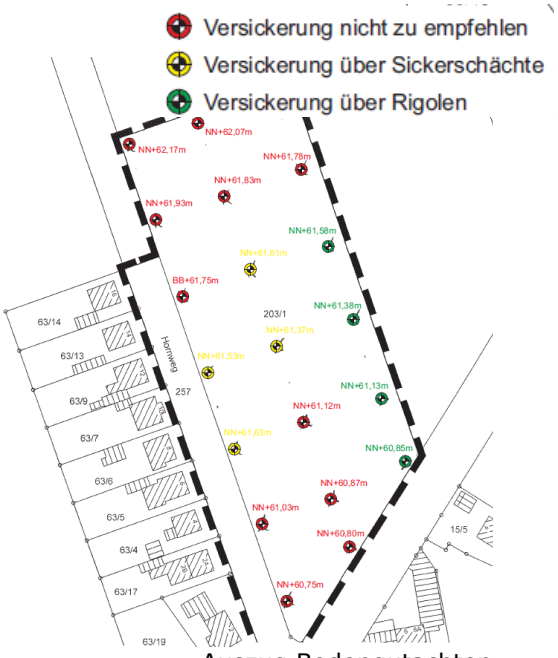
Naherholungsmöglichkeiten werden durch die geplante Flächennutzung nicht eingeschränkt.

4.5 Entwässerung

Das Bodengutachten (s.o.) hat weiterhin ergeben, dass eine Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser überwiegend nicht oder nur mittels Sickerschächten möglich ist. Lediglich entlang der östlichen Grenze des Gebiets sind gute Versickerungseigenschaften gegeben.

Die Flächen im Plangebiet weisen demnach schwierige Versickerungseigenschaften auf.

Im nachgeordneten Bebauungsplan Nr. 4-07 „Hornweg" wird daher ein entsprechendes Entwässerungskonzept mit grundstücksbezogener Versickerung des Niederschlagswassers entwickelt und festgesetzt.



Auszug Bodengutachten

4.6 Infrastruktur / Verkehr / Immissionen

Im Ortsteil Schillerslage bestehen keine Nahversorgungsmöglichkeiten. Die nächste Nahversorgungsmöglichkeit (E-Center Weserstraße) befindet sich vom Plangebiet 2.000 Meter weit entfernt (Lauflänge).

Schulen sind in Schillerslage nicht vorhanden.

Der Ortsteil Schillerslage ist über die RegioBus-Linien 636 und 639 an den ÖPNV angebunden. Die nächstgelegene Haltestelle „Engenser Straße" ist ca. 250 Meter (Lauflänge) entfernt. Die Busse der Linie 639 verkehren überwiegend in einem unregelmäßigen Stundentakt, der zur Hauptverkehrszeit verstärkt (ebenfalls unregelmäßig) und durch einzelne Fahrten der Linie 636 überlagert wird. Der Mindestbedienungsstandard der Region Hannover wird aber nicht erfüllt.

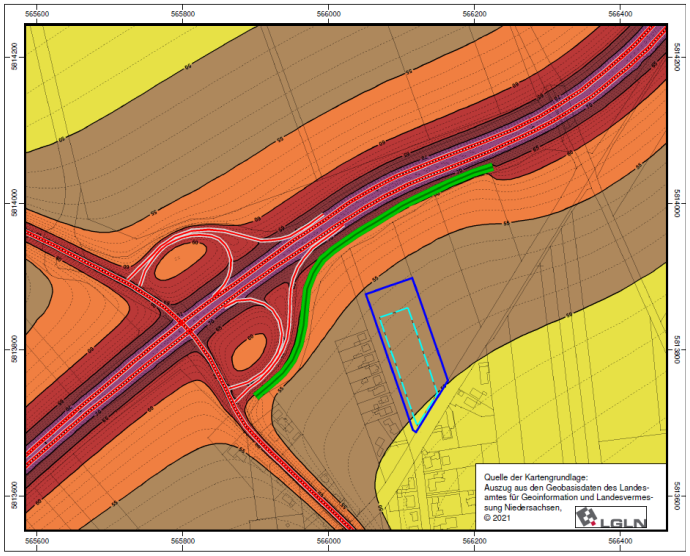
Dies ändert sich möglicherweise zum 01.10.2023 mit Einführung des On-Demand-Angebots „sprinti". Mit einer solchen besseren ÖPNV-Anbindung wäre dann möglicherweise eine bessere Anbindung Schillerslages an infrastrukturelle Einrichtungen (Nahversorgung, medizinische Einrichtungen etc.) mit dem Umweltverbund gegeben.

Die Anbindung des Plangebiets mit dem motorisierten Individualverkehr ist nicht zuletzt aufgrund der Nähe zu B3 sehr gut.

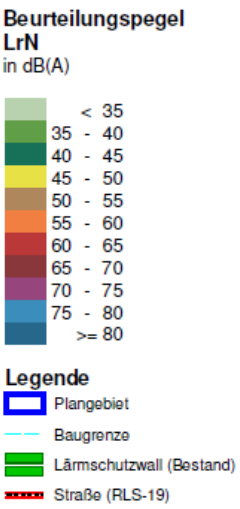
Insgesamt ist im Hornweg mit einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen in Höhe von 3 Kfz in der Spitzenstunde und 40 Kfz am Tag zu rechnen.

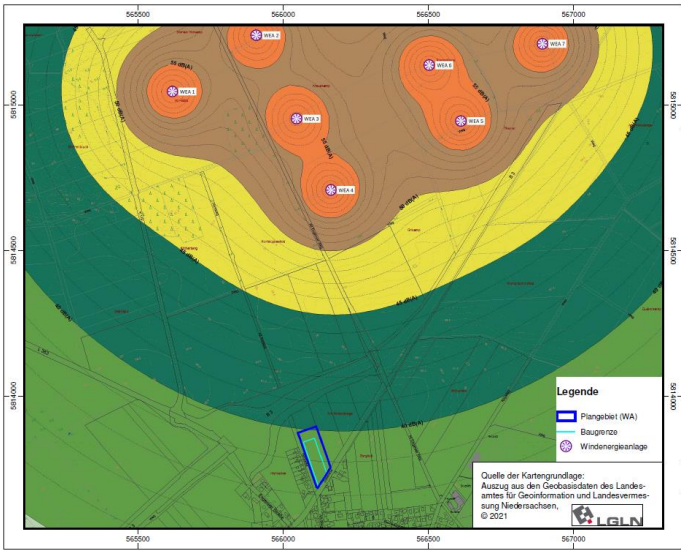
Das Plangebiet befindet sich im Lärmeinwirkungsbereich der Bundesstraße B3. Die schalltechnische Untersuchung aus dem Jahr 2021 [8] stellt fest, dass die Orientierungswerte der DIN 18 005 „Schallschutz im Städtebau" von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts für ein allgemeines Wohngebiet WA in Bezug auf den Verkehrslärm mehr oder weniger deutlich überschritten werden. Es ist daher im nachgeordneten Bebauungsplan Nr. 4-07 „Hornweg" eine sorgfältige Abwägung des Belangs der Wohnruhe mit anderen Belangen vorzunehmen, und es sind entsprechende Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu treffen. Dies wird absehbar gelingen.

In Bezug auf den Gewerbelärm (Windkraftanlagen) werden die Orientierungswerte der DIN 18 005 „Schallschutz im Städtebau" eingehalten.

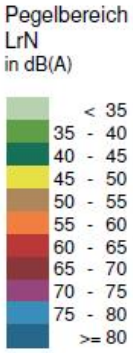


Verkehrslärm nachts, DEKRA 2021





Gewerbelärm nachts (Windkraftanlagen), DEKRA 2021



4.7 Klimaschutz / Wärmeplanung

Für das Vorhaben ein Kurzbericht Klimaschutz und Wärmeplanung erstellt (siehe Anlage 3 der Begründung). Beurteilungsmaßstab ist der Klimacheck Bauleitplanung der RWTH Aachen. Der Kurzbericht Klimaschutz und Wärmeplanung kommt – basierend auf den entsprechenden geplanten Festsetzungen des nachgeordneten Bebauungsplans 4-07 „Hornweg" - zu folgenden Ergebnissen:

„Die Lage des Baugebiets allgemein sowie die vorgesehene Bauform ist aus Sicht des Klimaschutzes nicht besonders sinnvoll. Im vorliegenden Fall ist sie aber auch nicht besonders schädlich, da die Flächengröße sehr gering ist. Überdies versuchen die übrigen Bestandteile der Planung (Vermeidung weiterer Verschattung durch die Anordnung der Bebauung, Erhalt sämtlicher Baumstandorte und eines Großteils der Freiflächen zwischen den Bäumen) negative Auswirkungen weitestgehend auszugleichen, so dass sich in der Summe eine neutrale Bewertung des Vorhabens in Bezug auf die genannten Klima-Belange ergeben kann."

Im Falle der im Kapitel zuvor genannten erhofften Auswirkungen des geplanten On-Demand-Angebots „sprinti" ist mit einer günstigeren Bewertung zu rechnen.

Die entsprechenden Festsetzungen werden im nachgeordneten Bebauungsplan Nr. 4-07 „Hornweg" getroffen.

Hinsichtlich der Wärmeplanung ist festzuhalten:

Aufgrund der geringen Gebietsgröße wurde kein eigenständiges Wärmekonzept erstellt. Hinsichtlich Besonnung und Geothermie ist aber mit günstigen Voraussetzungen für eine individuelle energieoptimierte Wärmeplanung zu rechnen.

Zudem ist beabsichtigt, mittels Eintragung im Grundbuch die Nutzung der im Hornweg bereits vorhandenen Gasleitung für die neuen Baugrundstücke auszuschließen. Dies kann geändert werden, sobald die Gasversorgung überwiegend wasserstoffbasiert erfolgen kann.

4.8 Zusammenfassung und Ausblick

Die vorherigen Ausführungen zeigen, dass eine Nutzung der Flächen im Plangebiet als Wohnbaufläche möglich ist. Allerdings ist dies mit einigen Herausforderungen verbunden, die aber auf der nachgeordneten Planungsebene des Bebauungsplans Nr. 4-07 „Hornweg" mit einem entsprechenden Bebauungskonzept gut zu bewältigen sind.

Städtebauliches Konzept sowie abgeleiteter Bebauungsplan 4-07 „Hornweg" – beides ohne Maßstab und nur zur Veranschaulichung –

Teil 2: Abwägung der Belange

5 Auswirkungen der Planung

5.1 Beeinträchtigte Belange

Durch die Planung werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Diese können aber auf der nachgeordneten Ebene der verbindlichen Bauleitplanung im Rahmen der Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 4-07 „Hornweg" minimiert und ausgeglichen werden.

Durch die Planung werden knapp 1,0 ha Fläche der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung entzogen, die sich gemäß RROP aufgrund einer angenommenen hohen natürlichen Ertragsfähigkeit in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft befinden. Zudem wird die Bodenfunktionserfüllung durch die Planung weiter beeinträchtigt.

Allerdings stellt sich die Frage der tatsächlichen Wertigkeit und des Ertragspotentials der Flächen, denn die Bodenfunktionsbewertung der Region Hannover misst den Flächen keine besondere Bedeutung für die aktuelle landwirtschaftliche Nutzung bei. Überdies ist eine landwirtschaftliche Nutzung der Flächen nur mit ausreichender Beregnung möglich. Zudem ist die Flächengröße insgesamt gering. Aufgrund des hohen Gewichts der in Kapitel 3.2 aufgeführten Belange hält die Stadt die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen für erforderlich und unter Abwägung mit den anderen Belangen für vertretbar. Die Belange der Landwirtschaft treten dementsprechend hinter diese zurück.

Das Plangebiet ist erhöhten Immissionen durch Verkehrslärm der B3 ausgesetzt. Dies wird aber absehbar im Rahmen geeigneter Festsetzungen im Bebauungsplan zu bewältigen sein.

Die öffentliche Verkehrsanbindung und die Möglichkeiten zur Nahversorgung sind beschränkt. Mit Einführung des On-Demand-Angebots „sprinti" ändert sich dies aber möglicherweise, und folglich auch die (bislang lediglich neutrale) klimaschutzfachliche Bewertung des Vorhabens.

Durch die neuen geplanten Wohnbauflächen erhöht sich das Verkehrsaufkommen im Hornweg und allgemein im Ort. Allerdings ist die Erhöhung sehr gering.

5.2 Beförderte Belange

Wie in Kapitel 3.2 ausgeführt, besteht auch aktuell eine hohe Nachfrage in Burgdorf nach Wohnraum im Allgemeinen und nach Baugrundstücken für freistehende Einfamilienhäuser im Besonderen. Auch das Wohnraumversorgungskonzept der Region Hannover sieht hierfür einen hohen Bedarf.

Dieser kann weder allein im Rahmen der Innentwicklung noch im Rahmen der Außenentwicklung mit Beschränkung auf die Kernstadt bzw. die Ortsteile mit der Ergänzungsfunktion „Wohnen" realisiert werden, sondern im Einzelfall sollen auch sinnvolle Abrundungen in den übrigen Ortsteilen erfolgen.

Die Abrundung am Hornweg in Schillerslage ist sinnvoll, weil hier bereits die Erschließung vorhanden ist und lediglich eine Bebauung der anderen Seite des Hornwegs erfolgt.

5.3 Abwägung der Belange

Die Schaffung neuen Wohnbaulands ist erforderlich.

Am vorgesehenen Standort ist neues Wohnbauland auch sinnvoll (Ausnutzung bestehender Erschließung und Infrastruktur).

Die Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen – selbst vor dem Hintergrund ihrer Lage in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft – ist deshalb und aufgrund der geringen Flächengröße gerechtfertigt.

Es handelt sich zwar um ein verhältnismäßig kleines Plangebiet. Dementsprechend leistet dieses Gebiet nur einen kleinen Beitrag zur Befriedigung der in Kap. 3.2 beschriebenen bestehenden Wohnraumnachfrage. Umgekehrt ergeben sich aufgrund der geringen Gebietsgröße auch nur geringe Beeinträchtigungen der übrigen Belange bzw. die städtebauliche Planung und die entsprechenden Festsetzungen im nachgeordneten Bebauungsplan ermöglichen absehbar eine ausgewogene Berücksichtigung (z.B. beim Klimaschutz: ungünstige Standortfaktoren hinsichtlich Mobilität und Gebäudeform, dafür aber absehbar gute solare Energieeinträge, minimale Versiegelung etc.).

Vor dem Hintergrund des Planungsziels (Schaffung dringend benötigter Wohnbauflächen), dem die Stadt ein sehr hohes Gewicht einräumt, ergibt sich aus Sicht der Stadt eine differenzierte Planung mit einer ausgewogenen Beachtung aller Belange.

Teil 3: Beteiligungsverfahren, Verfahrensvermerke

6 Beteiligungsverfahren

6.1 Allgemein

Durch die 67. Änderung des Flächennutzungsplans werden die Grundzüge der Planung des Flächennutzungsplans der Stadt Burgdorf nicht berührt:

- Der wirksame FNP der Stadt Burgdorf stellt die Ortschaft Schillerslage als isolierten (also im Gegensatz zu Heeßel und Hülptingsen nicht mit der Kernstadt Burgdorfs verwachsenen) und mehr oder weniger kompakten Siedlungskörper mit Dorfgebieten MD im historischen Ortskern und ansonsten allgemeinen Wohngebieten WA dar. Dieser mehr oder weniger kompakte Siedlungskörper grenzt seinerseits an landwirtschaftliche Flächen an und wird von ihnen vollständig umgeben.

  Diese Darstellungen (isolierter, mehr oder weniger kompakter Siedlungskörper, umgeben von Land(wirt)schaft) beschreiben den Grundzug der Planungsabsichten der Stadt Burgdorf für Schillerslage.

  Die geplante Ergänzung (Abrundung) der Ortslage verletzt / berührt diesen Grundzug nicht – es wird lediglich die Siedlungsfläche etwas vergrößert.

Zudem gilt:

- Die geplante Änderung des FNP begründet nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele von Natura 2000-Gebieten (§ 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB).
- Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass Pflichten hinsichtlich der Vermeidung etc. von schweren Unfällen nach § 50 BImSchG zu beachten sind.

Deshalb sind die Voraussetzungen für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB gegeben (ausführlicher siehe auch Anlage 1 dieser Begründung).

Die 67. Änderung des FNP wird daher im Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

6.2 Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)

Der Entwurf des Bauleitplans mit der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom …… bis …… auf der Internetseite der Stadt Burgdorf veröffentlicht.

Zusätzlich erfolgte im selben Zeitraum die öffentliche Auslegung der Planunterlagen.

(wird im Verlauf des Verfahrens ergänzt)

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

Die Beteiligung der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom …….. mit der Bitte um Stellungnahme bis …….

(wird im Verlauf des Verfahrens ergänzt)

7 Verfahrensvermerke

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in der zzt. gültigen Fassung i. V. m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der zzt. gültigen Fassung hat der Rat der Stadt Burgdorf die 67. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.

Der Flächennutzungsplanänderung ist die vorstehende Begründung beigefügt worden.

Burgdorf, ...

_____ _____

(Ratsvorsitzender) (Bürgermeister)

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

Burgdorf, ...

Fachbereich Stadtplanung, Bauordnung, Umwelt

Stadtplanungsabteilung

_____ _____

(Baurat) (Abteilungsleiterin)

Der Entwurf der Begründung in der Fassung vom …… lag zusammen mit dem Entwurf der Planzeichnung der 67. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Zeit vom …… bis zum …… gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch öffentlich aus bzw. wurde im selben Zeitraum im Internet veröffentlicht.

Burgdorf, ...

_____

(Bürgermeister)

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

Burgdorf, ...

_____

(Bürgermeister)

Anhang: Quellen und Anlagen

Quellen:

Die Quellen 1 bis 4 sind in der Stadtplanungsabteilung der Stadt Burgdorf einsehbar.

Die Quellen 5 bis 8 sind in der Stadtplanungsabteilung der Stadt Burgdorf einsehbar und zudem dem nachgeordneten Bebauungsplan 4-07 „Hornweg" zu entnehmen.

[1]

RROP REGION HANNOVER (2016): Regionales Raumordnungsprogramm 2016.

[2]

STADT BURGDORF (2010): Integriertes Stadtentwicklungskonzept und Innenstadtkonzept, Burgdorf, Oktober 2010.

[3]

PGL 2014: Planungsgruppe Landschaftspflege, Landschaftsplanerischer Fachbeitrag zum Flächennutzungsplan für das Stadtgebiet Burgdorf, Juni 2014.

[4]

REGION HANNOVER (2019): Wohnraumversorgungskonzept der Region Hannover

[5]

STADT BURGDORF (2023): Bebauungsplan Nr. 4-07 „Hornweg" – Entwurf, Anlage 1 „Umweltbericht"

[6]

AGWA INGENIEURGEMEINSCHAFT (2020): Artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan Nr. 4-07 „Hornweg" in Schillerslage

[7]

ISM INGENIEURBÜRO DR. SCHÜTTE UND MOLL (2020): Ingenieurgeologisches Gutachten B-Plan 4-07 „Hornweg"

[8]

DEKRA AUTOMOBIL GMBH (2021): Schallimmissionsprognose zum Bebauungsplan 4-07 „Hornweg"

Anlagen:

Anlage 1: **Begründung** der Anwendung des vereinfachten **Verfahren**s nach **§ 13 BauGB**

Anlage 2: Kurzübersicht über die wesentlichen Aussagen des **landschaftsplanerischen Fachbeitrags** zum Flächennutzungsplan Burgdorf (Juni 2014)

Anlage 3: Kurzbericht **Klimaschutz und Wärmeplanung**