

Lage des Planbereichs



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- u. Katasterverwaltung

Stadt Burgdorf

Ortschaft Schillerslage

Bebauungsplan Nr. 4-05

"Flachsfeld 2"

Datum: 11.02.2011

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 4-05 „Flachsfeld 2“

Inhaltsverzeichnis

TEIL 1: GRUNDLAGEN, ZIELE, INHALTE, AUSWIRKUNGEN	3
1 RECHTSGRUNDLAGEN	3
2 ALLGEMEINES	3
2.1 ERFORDERLICHKEIT, ZIELE UND VERANLASSUNG	3
2.2 ABGRENZUNG DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES	3
2.3 ANPASSUNG AN DIE ZIELE DER RAUMORDNUNG	3
2.3.1 LANDESRAUMORDNUNGSPROGRAMM NIEDERSACHSEN 2008	4
2.3.2 REGIONALES RAUMORDNUNGSPROGRAMM FÜR DIE REGION HANNOVER 2005	4
2.4 ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (FNP)	6
2.5 INTERKOMMUNALES ABSTIMMUNGSGEBOT	7
2.6 DORFERNEUERUNG SCHILLERSLAGE	7
3 RAHMENBEDINGUNGEN FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN	7
3.1 LAGE IN DER STADT	7
3.2 GRÖÖE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES, EIGENTUMSSTRUKTUR	7
3.3 BISHERIGE NUTZUNGEN / BESTANDSSITUATION	7
3.4 ANGRENZENDE NUTZUNGEN	8
4 STÄDTEBAULICHES KONZEPT	10
4.1 VERKEHRSKONZEPT	11
4.2 FREIRAUMKONZEPT	11
4.3 BEBAUUNGSKONZEPT	11
5 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	12
5.1 ALLGEMEINES WOHN GEBIET	12
5.2 MISCH GEBIETE	13
5.3 FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF	14
5.4 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE MIT DER ZWECKBESTIMMUNG: „SPORTPLATZ“	14
5.5 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE MIT DER ZWECKBESTIMMUNG: „KOMPENSATIONSFLÄCHE“	14
5.6 FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN	15
5.7 FLÄCHEN UND MAÖNNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT	16
5.8 FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN	16
5.9 VERKEHRSFLÄCHEN	17
5.10 GEH- UND LEITUNGSRECHT	17
6 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	17
6.1 DACHGESTALTUNG	18
6.2 EINFRIEDUNGEN	18
7 AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS	19
7.1 NATURSCHUTZRECHTLICHE / -FACHLICHE BELANGE	19
7.2 BODENSCHUTZ UND ARCHÄOLOGIE	20
7.3 WASSERWIRTSCHAFTLICHE BELANGE / ENERGIEVERSORGUNG	20
7.4 VERKEHRLICHE BELANGE / ABFALLENTSORGUNG	21
7.5 IMMISSIONSSCHUTZ	22
7.5.1 TECHNISCHE REGELWERKE	22
7.5.2 ERGEBNIS DER SCHALLTECHNISCHEN BEURTEILUNG	23
7.6 SOZIALE BELANGE	24
7.7 ORTSBILD UND NACHBARLICHE BELANGE	25
8 DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	25
8.1 ZUSAMMENFASSUNG DER WESENTLICHEN AUSWIRKUNGEN	25
8.2 BODENORDNENDE UND SONSTIGE MAÖNNAHMEN	26
8.3 FLÄCHENBILANZ	27

TEIL 2 UMWELTBERICHT	28
9 BESCHREIBUNG DES PLANVORHABENS.....	28
9.1 STANDORT, ART UND UMFANG DES VORHABENS.....	28
9.1.1 ANGABEN ZUM STANDORT	28
9.1.2 ART DES VORHABENS	28
9.1.3 FESTSETZUNGEN.....	28
9.2 IN FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN FESTGELEGTE ZIELE DES UMWELTSCHUTZES	29
10 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELT UND IHRER EINZELNEN SCHUTZGÜTER.....	29
11 BESCHREIBUNG DER ZU ERWARTENDEN ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN UND DER UMWELTRELEVANTEN MAßNAHMEN.....	34
11.1 ZU ERWARTENDE ERHEBLICHE UMWELTAUSWIRKUNGEN DES VORHABENS.....	34
11.2 BESCHREIBUNG DER UMWELTRELEVANTEN MAßNAHMEN	39
11.2.1 VERMEIDUNGS-, VERMINDERUNGS- UND SCHUTZMAßNAHMEN	39
11.2.2 AUSGLEICHMAßNAHMEN	39
11.3 STANDORTALTERNATIVEN UND BEGRÜNDUNG DER AUSWAHL	42
11.4 ENTWICKLUNG BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	42
11.5 DARSTELLUNG DER SCHWIERIGKEITEN BEI DER ZUSAMMENSTELLUNG DER ANGABEN	42
12 MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG.....	42
13 ZUSAMMENFASSUNG DES UMWELTBERICHTES	43
TEIL 3: BETEILIGUNGSVERFAHREN, VERFAHRENSVERMERKE	44
14 ERGEBNIS DER FRÜHZEITIGEN ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG GEMÄß § 3 ABS. 1 BAUGB.....	44
15 ERGEBNIS DER FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄß § 4 ABS. 1 BAUGB	64
16 ERGEBNIS DER ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG GEMÄß § 3 ABS. 2 BAUGB	71
17 ERGEBNIS DER BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄß § 4 ABS. 2 BAUGB.....	76
18 VERFAHREN.....	80
19 INKRAFTTRETEN	81
20 ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG GEMÄß § 10 ABS. 4 BAUGB.....	82
20.1 BERÜCKSICHTIGUNG DER BELANGE DES UMWELTSCHUTZES	82
20.2 BERÜCKSICHTIGUNG DER ERGEBNISSE DER BETEILIGUNGSVERFAHREN.....	82
20.3 BERÜCKSICHTIGUNG ANDERWEITIGER PLANUNGSAKTIVITÄTEN	82
QUELLEN	83
ANLAGE 1: Gutachtliche Stellungnahme zum B-Plan 4-5 „Flachsfeld 2“ im Ortsteil Schillerslage der Stadt Burgdorf (kann in der Stadtplanungsabteilung eingesehen werden)	
ANLAGE 2: Gegenüberstellungstabelle von Bestand und Planung für die Bilanzierung des Eingriffs und des Ausgleichs in den Naturhaushalt	
ANLAGE 3: Lage der externen Kompensationsfläche	

Teil 1: Grundlagen, Ziele, Inhalte, Auswirkungen

1 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)
 - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)
 - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 PlanzVO)
 - Niedersächsische Bauordnung (NBauO)
 - Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO)
 - Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)
- (jeweils in der zurzeit gültigen Fassung)

2 Allgemeines

2.1 Erforderlichkeit, Ziele und Veranlassung

Bereits seit längerer Zeit besteht aus der Einwohnerschaft von Schillerslage der Wunsch nach neuen Bauplätzen. 1992 wurde eine Bebauungsplanaufstellung für den Bereich nördlich der Straße „Flachsfeld“, wegen der Lärmimmissionen eines angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebes, verworfen und stattdessen lediglich eine Hinterliegerbebauung entlang der Straße „Heutrift“ planerisch gesichert (Bebauungsplan Nr. 4-04 „Flachsfeld“). Die entstandenen Bauplätze sind überwiegend bebaut. Da nach wie vor eine hohe Nachfrage nach Bauplätzen in Schillerslage besteht, soll der Bebauungsplan Nr. 4-05 „Flachsfeld 2“, mit dem Ziel der Schaffung von Wohnbauland, aufgestellt werden.

Zur planungsrechtlichen Sicherung der übrigen Nutzungen zwischen den Straßen „Flachsfeld“, „Rapsfeld“ und dem Bebauungsplan Nr. 4-04 werden die bereits bebauten Bereiche, wie z.B. der Kindergarten, mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4-05 einbezogen.

Parallel zu diesem Bebauungsplan wird die 39. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Burgdorf durchgeführt.

2.2 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4-05 „Flachsfeld 2“ befindet sich in der Ortschaft Schillerslage, nördlich der Straße „Flachsfeld“. Der Geltungsbereich wird im Osten begrenzt von der Bebauung entlang der Straße „Heutrift“. Im Norden stellt ein Graben, der die Straßen „Rapsfeld“ und „Heutrift“ miteinander verbindet, die Grenze des Geltungsbereichs dar. Die Straße „Rapsfeld“ bildet die westliche Grenze des Geltungsbereichs.

Der Bebauungsplan umfasst folgende Flurstücke, in der Gemarkung Schillerslage Flur 2: 47/6, 47/8, 47/9, 47/10, 47/11, 41/12, 47/13, 47/14, 74/15, 48/2, 48/3, 48/4, 49/1, 49/2, 49/3 und 211/48.

Maßgeblich für den Geltungsbereich ist die Planzeichnung.

2.3 Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Die Grundsätze der Raumordnung sind gemäß § 4 ROG zu berücksichtigen, sie können ggf. mit der Abwägung überwunden werden. Die Ziele der Raumordnung sind im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 2008 sowie im Regionalen Raumordnungsprogramm der Region Hannover 2005 festgehalten.

2.3.1 Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 2008

Im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 2008 (LROP) ist Burgdorf als Mittelzentrum zeichnerisch dargestellt. Weitere zeichnerische Darstellungen, mit Ausnahme der Hauptverkehrsstraßen B 3, B 188 und B 443, sowie der Haupteisenbahnstrecke, finden sich dort nicht. Schillerslage ist aufgrund des Maßstabes des LROP mit keiner Darstellung belegt.

Gemäß dem Grundsatz 2.1 01 sollen in der Siedlungsstruktur gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen sowie siedlungsnaher Freiräume erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden.

Es soll damit eine tragfähige, der Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit gerecht werdende Siedlungsstruktur, die das kulturelle Erbe der Siedlungen und Landschaften wahrt, erreicht werden.

Konkretere Zielaussagen zur Siedlungsentwicklung werden im LROP 2008 nicht gemacht.

Schillerslage ist eine stark landwirtschaftlich geprägte Ortschaft. Sie ist umgeben von Äckern, Wiesen und einigen kleineren Waldflächen. Südlich von Schillerslage verläuft der Hechtgraben.

Der Bebauungsplan Nr. 4-05 stellt die planungsrechtliche Grundlage für die Bereitstellung neuer Wohnbauflächen in Schillerslage dar. Es wird eine nachhaltige, der örtlichen Nachfrage nach Bauland entsprechend, ortsabrundende Baulandausweisung vorgenommen. Der Siedlungskörper wird dabei nicht weiter in den Außenbereich ausgedehnt. Die ortsbildprägenden Elemente werden ebenfalls nicht überformt, da sie sich zu großen Teilen im südwestlichen Bereich Schillerslages befinden. Es wird dem Grundsatz 2.1 01 entsprochen.

2.3.2 Regionales Raumordnungsprogramm für die Region Hannover 2005

Das Regionale Raumordnungsprogramm für die Region Hannover 2005 (RROP) besteht aus einer zeichnerischen Darstellung und einer Textfassung. In der zeichnerischen Darstellung ist Schillerslage von einem Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft (aufgrund des hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotenzials) umgeben. Südlich und östlich von Schillerslage sind Vorsorgegebiete für Natur und Landschaft dargestellt.

Für die Siedlungsentwicklung sind mehrere Ziele definiert.

Entsprechend dem Ziel D 1.5 02 ist die Siedlungsentwicklung in der Region Hannover vorrangig auf die zentralörtlichen Standorte und dabei vornehmlich auf die Einzugsbereiche der Haltepunkte des schienengebundenen ÖPNV zu konzentrieren. An den übrigen Standorten ist die Siedlungsentwicklung auf die Auslastung vorhandener Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen und auf den örtlichen Bedarf auszurichten.

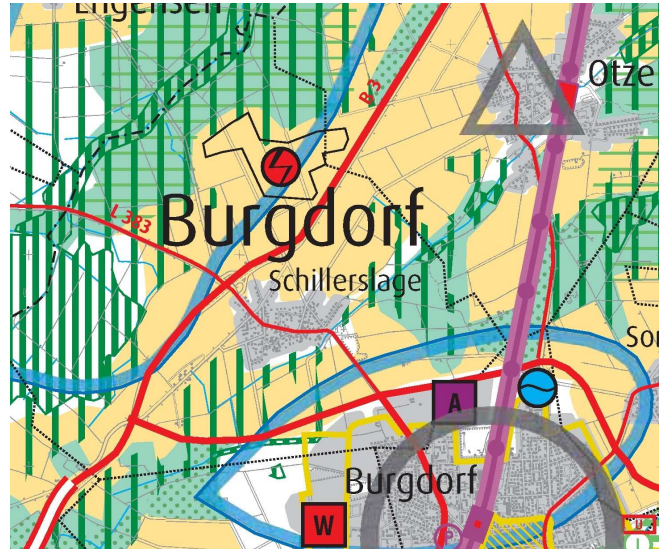
Die Ortschaft Schillerslage verfügt nicht über einen Haltepunkt des schienengebundenen ÖPNV. Schillerslage zählt folglich zu den Standorten, in denen die Siedlungsentwicklung auf die Auslastung vorhandener Infrastruktureinrichtungen und Versorgungseinrichtungen und auf den örtlichen Bedarf auszurichten ist.

Der Bebauungsplan Nr. 4-05 dient der Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken zur Deckung der seit längerer Zeit bestehenden lokalen Nachfrage. Die Bereitstellung von Wohnbauland ist zugleich für die Existenz des ortsansässigen Kindergartens förderlich. Dem Ziel D 1.5 02 wird somit entsprochen.

Gemäß dem Ziel D 1.5 03: „Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen hat der zentralörtlichen Funktion und der Größe der Gemeinde zu entsprechen“ erfolgt nur die Festsetzung eines kleinen Wohngebietes.

Das Ziel lautet weiter: „Insbesondere bei der Planung und Entwicklung neuer Siedlungsgebiete ist eine enge Zuordnung und verträgliche Mischung der Funktionen Arbeiten, Wohnen, Versorgung und Erholung anzustreben.“

Diese Anforderungen werden mit dem Bebauungsplan Nr. 4-05 umgesetzt. Am Nordwestrand der Kernstadt Burgdorf befindet sich, in ca. 1 km Entfernung von Schillerslage, ein Vollsortimenter mit Drogeriemarkt.



Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm der Region Hannover 2005; verkleinert ohne Maßstab

Östlich davon entsteht in naher Zukunft das Gewerbegebiet Northwest, in dem zahlreiche Arbeitsplätze entstehen werden. Die beiden Bereiche Versorgung und Arbeiten sind nicht nur mit dem motorisierten Individualverkehr zu erreichen, sondern auch stündlich mit einer Buslinie in 3 bis 5 Minuten Fahrtzeit.

Schillerslage ist umgeben von Äckern, Wiesen und Wäldern, die sich als (Nah-) Erholungsflächen eignen.

Das Ziel einer engen Zuordnung von Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung wird damit vollumfänglich erfüllt.

Entsprechend dem Ziel D 1.6.3 sind die ländlich strukturierten Siedlungen in der Region Hannover unterhalb des Systems der zentralörtlichen Siedlungsbereiche als Teil der gewachsenen Siedlungsstruktur zu sichern und im Rahmen örtlicher Entwicklungsvoraussetzungen und -anforderungen zu stärken. Bei der Entwicklung der ländlich strukturierten Siedlungen sind vor allem in den landwirtschaftlich geprägten Ortsteilen die Belange der Landwirtschaft zu berücksichtigen.

Es werden im RROP 2005 zwei Typen von ländlich strukturierten Siedlungen festgelegt:

- ländlich strukturierte Siedlungen mit der Funktion Eigenentwicklung, deren Siedlungsentwicklung grundsätzlich auf eine angemessene Eigenentwicklung zu begrenzen ist,
- ländlich strukturierte Siedlungen mit der Ergänzungsfunktion Wohnen, deren Siedlungsentwicklung sich anhand ihrer Bedeutung für die regionale Entwicklung von der Eigenentwicklung abhebt.

Schillerslage zählt zur ersten Gruppe und ist somit auf eine Eigenentwicklung begrenzt.

Im Ziel D 1.6.3 heißt es weiter: „Der Entwicklungsspielraum der übrigen ländlich strukturierten Siedlungen mit der Funktion Eigenentwicklung besteht aus der Erfüllung des örtlichen Grundbedarfs an zusätzlichen Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen. Er wird als Basiswert in % zur vorhandenen Siedlungsfläche festgelegt. Der Basiswert beträgt 5 %.“

Für Schillerslage ist im RROP 2005 ein Entwicklungsspielraum von 1,8169 ha festgelegt. Die für das Wohngebiet neu in Anspruch genommene Fläche ist ca. 1 ha groß. Der Basis-

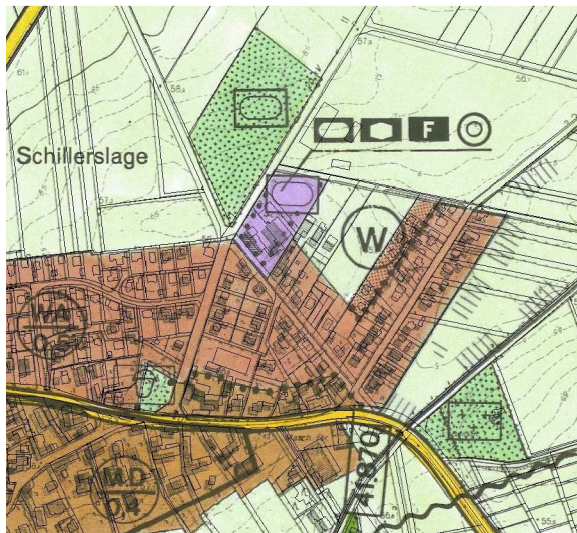
wert von 5 % wird dadurch also nicht überschritten. Es wird dem Ziel der Eigenentwicklung entsprochen.

Zusammenfassend gilt, dass die Ziele der Raumordnung vollumfänglich erfüllt werden. Der Bebauungsplan Nr. 4-05 erfüllt damit das in § 1 Abs. 4 BauGB genannte Anpassungsgebot. Die Region Hannover teilte am 13.07.2010 mit, dass die Planung mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist.

2.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

Der aktuelle Flächennutzungsplan der Stadt Burgdorf stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4-05 folgende Nutzungen dar:

- Allgemeine Wohngebiete entlang der Straße „Flachsfeld“,
- Flächen für den Gemeinbedarf angrenzend an die Straßen „Flachsfeld“ und „Rapsfeld“ mit folgenden Zweckbestimmungen:
 - Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
 - Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
 - Feuerwehr
 - Schießstand,
- Flächen für die Landwirtschaft.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Burgdorf; Maßstab 1 : 10.000

Der Bebauungsplan kann nicht, entsprechend § 8 Abs. 2 BauGB, aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4-05 wird deshalb der Flächennutzungsplan der Stadt Burgdorf im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

Mit der 39. Änderung des Flächennutzungsplans sollen die bisherigen Darstellungen:

- Flächen für die Landwirtschaft und
 - ein Teil der Allgemeinen Wohngebiete
- geändert werden.

Nach Abschluss der 39. Änderung des Flächennutzungsplanes werden im Bereich des Bebauungsplans Nr. 4-05 folgende Nutzungen dargestellt sein:

- Flächen für den Gemeinbedarf angrenzend an die Straßen „Flachsfeld“ und „Rapsfeld“ mit o.g. Zweckbestimmungen,
- Wohnbauflächen anstelle der Flächen für die Landwirtschaft,
- Gemischte Bauflächen, östlich angrenzend an die Fläche für Gemeinbedarf¹ und
- Grünflächen mit der Zweckbestimmung: „Kompensationsfläche“ am Nordrand des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 4-05.

Aus diesen Darstellungen lässt sich der Bebauungsplan Nr. 4-05 gesetzeskonform entwickeln.

¹ In der Begründung zur 39. Änderung des Flächennutzungsplans sind die Gründe für die Änderung eines allgemeinen Wohngebietes zugunsten einer gemischten Baufläche dargelegt.

2.5 Interkommunales Abstimmungsgebot

Gemäß § 2 Abs. 2 BauGB sind die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden aufeinander abzustimmen.

Durch die Ausweisung eines kleinen Wohnneubaugebietes mittels des Bebauungsplans Nr. 4-05 „Flachsfeld 2“ werden die Belange benachbarter Gemeinden nicht berührt.

2.6 Dorferneuerung Schillerslage

In dem Bericht zur Dorferneuerung Schillerslage² aus dem Jahre 1998 ist als Planungsziel u.a. beschrieben, dass eine Baulandbereitstellung nur zur Deckung des Eigenbedarfs erfolgen soll. Die Bebauung solle sich behutsam in den Ort einfügen und die Dorfstruktur erhalten. Deshalb seien nur kleinere Gebiete als Bauland auszuweisen.

„Im Norden der Ortschaft sollte der desolate Ortsrand durch eine mehrreihige freiwachsende Hecke mit standortheimischen Straucharten oder Streuobstwiesenbeständen aus lokaltypischen Hochstammsorten eingegrünt werden. Insbesondere bei Neubauten am Ortsrand sollten Baugrundstücke zur Landschaft hin mit einer angemessenen Bepflanzung versehen werden. Empfohlen wird bereits bei der Planung einen mindestens 10 m breiten Streifen zur Landschaft hin als öffentliche Grünfläche mit standorttypischen Gehölzen festzusetzen und zu bepflanzen. Für die Eingrünung werden u.a. folgende Pflanzen empfohlen: Linden, Walnuss, Obstwiesen- und weiden, Hecken aus Haselnuss, Schlehe und Wildrose.“

Für Gebäude sollten nur gedeckte Farbtöne (ziegelrot/rot/braun/ocker) verwendet werden. Empfohlen werden steile Sattel- und Walmdächer mit Neigungen von 40-50°. Einfriedungen sollten aus Pflanzen, Holzzäunen oder Mauern gefertigt werden.

Die Empfehlungen des Berichtes der Dorferneuerung sind in die Bauleitplanung eingeflossen (vgl. Kapitel 4.2, 5.5 und 6).

3 Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan

3.1 Lage in der Stadt

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4-05 befindet sich am nördlichen Rand der Ortschaft Schillerslage. Die Entfernung zur Innenstadt von Burgdorf beträgt Luftlinie ca. 2 km.

3.2 Größe des räumlichen Geltungsbereichs, Eigentumsstruktur

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 2,9 ha.

Die Flurstücke mit den Nummern 49/1, 49/2 und 49/3 befinden sich im Eigentum der Stadt Burgdorf. Sämtliche anderen Flächen befinden sich in Privatbesitz.

3.3 Bisherige Nutzungen / Bestandssituation

An der Kreuzung der Straßen „Flachsfeld“ und „Rapsfeld“ befindet sich ein städtischer Kindergarten sowie zwei Wohnungen im selben Gebäude. Nördlich davon stehen die Gebäude der freiwilligen Feuerwehr Schillerslage sowie das Schützenheim. Nördlich dieser Gebäude wiederum befinden sich ein Kleinspielfeld (Bolzplatz) und eine Feuerwehrübungsbahn. Östlich dieser Nutzungen erstreckt sich von der Straße „Flachsfeld“ bis zu dem Graben, der die nördliche Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 4-05 darstellt, ein landwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetrieb ohne Tierhaltung. Entlang der Straße „Flachsfeld“ befinden sich einige Wohngebäude. Im rückwärtigen Bereich, nördlich der Wohngebäude, befindet sich eine Freifläche, die als Pferdeweide genutzt wird. Die Freifläche ist über einen Streifen zwischen den Grundstücken Flachsfeld 3 und 5 an die Straße „Flachsfeld“ angebunden. Die Freifläche fällt nach Norden hin leicht ab und

² Joachim Desczyk et.al., Hannover 1998: Dorferneuerung Schillerslage

ist nur mit niedrigem Bewuchs bestanden (vgl. nachfolgendes Luftbild und Bestandsfotos).



Luftbild Schillerslage; Maßstab ca. 1 : 2.000

3.4 Angrenzende Nutzungen

Nördlich grenzt an den Geltungsbereich ein großes Flurstück, welches als Reiterhof genutzt wird. Im Westen dieser Fläche befinden sich eine Reithalle und zwei größere Stall- sowie ein Wohngebäude. Der Osten des Flurstücks ist lediglich mit niedrigem Bewuchs bestanden und dient als Grünfläche.

Im Osten des Bebauungsplans Nr. 4-05 grenzt der Bebauungsplan Nr. 4-04 an. In diesem ist ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt, in dem Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Entsprechend der Festsetzungen befinden sich entlang der Straße „Heutrift“ ausschließlich Wohngebäude und Hausgärten.

Südlich der Straße „Flachsfeld“ setzt der Bebauungsplan Nr. 4-01/1 ebenfalls ein allgemeines Wohngebiet fest. Es befinden sich angrenzend an die Straße „Flachsfeld“ deshalb Wohngebäude. Westlich der Straße „Rapsfeld“ befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen.



Blick nach Norden von der Straße „Flachsfeld“ zwischen den Gebäuden Flachsfeld 3 und 5



Blick nach Nordosten auf die Freifläche, im Hintergrund die Hinterliegerbebauung der Straße „Heutrift“



Blick nach Norden auf die Freifläche hinter den Gebäuden Flachsfeld 3 und 5



Blick nach Süden auf die Freifläche, am linken Bildrand die Hinterliegerbebauung der Straße „Heutrift“



Blick nach Nordosten entlang der Straße „Rapsfeld“ (freiwillige Feuerwehr, Schützenheim)



Blick nach Osten von der Straße „Rapsfeld“ auf das Kleinspielfeld (Bolzplatz)

4 Städtebauliches Konzept

Das Neubaugebiet „Flachsfeld 2“ soll sich harmonisch in die dörfliche Struktur der Ortschaft Schillerslage einfügen und die Ortschaft nach Norden hin abrunden. Zugleich soll der nördliche Ortsrand an dieser Stelle gestalterisch aufgewertet werden. Dorftypisch ist im nördlichen Bereich von Schillerslage eine einseitige Baumreihe mit Grünstreifen entlang der Straßen und einem einseitigen Fußweg auf der anderen Seite der Straße. Dieser Straßenquerschnitt soll im Neubaugebiet nachvollzogen werden. Da es sich bei der Planstraße jedoch um eine Sackgasse handeln wird und weder mit einem hohen Kfz- noch Fußgängeraufkommen zu rechnen ist, soll auf einen Fußweg verzichtet werden und der Straßenraum als Mischverkehrsfläche ausgestaltet werden. Der genaue Straßenausbau wird mit der Ausbauplanung festgelegt.

Neben den oben genannten, vorwiegend gestalterischen Anforderungen, sind weitere Vorgaben der Flächeneigentümer sowie der Landwirtschaftskammer Niedersachsen zu beachten:

So soll z.B. das bestehende Gebäude Flachsfeld 13 A, im städtebaulichen Entwurf durch ein x markiert, über das Neubaugebiet erschlossen werden. Im Nordwesten des Neubaugebietes sollen zwei gleichgroße Grundstücke entstehen. Die Landwirtschaftskammer fordert eine 15 m tiefe Grünfläche mit mindestens 3 m hohem dichten Bewuchs, um Konflikte mit der angrenzenden Pferdeauslaufläche zu vermeiden. Zudem ist in dem Bericht zur Dorferneuerung (vgl. Kapitel 2.6) beschrieben, dass der nördliche Ortsrand durch eine mehrreihige freiwachsende Hecke mit standortheimischen Straucharten eingegrünt werden soll.

Zugleich ist, aufgrund der Lage und Größe des Plangebietes, der Eigentumsverhältnisse und aus Gründen des in § 1a Abs. 2 BauGB gesetzlich geforderten sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, die Erschließung des Baugebietes nur von Süden, von der Straße „Flachsfeld“ aus, möglich.



Städtebaulicher Entwurf; verkleinert ohne Maßstab

4.1 Verkehrskonzept

Erschlossen werden soll das Neubaugebiet von Süden, von der Straße „Flachsfeld“, aus. Aufgrund der Breite des Plangebietes ist eine Stichstraße (Planstraße A) mit einem Wendehammer (Radius 6 m) vorgesehen.

Das Grundstück Flachsfeld 13 A soll über die neue Erschließungsstraße ebenso erschlossen werden, wie die beiden unter 4. beschriebenen Grundstücke im Nordwesten des Neubaugebietes. Deshalb sind ausgehend von der Planstraße A zwei Stichwege (Planstraßen B und C) vorgesehen.

Auf eine konkrete Planung von Fuß- und Radwegeverbindungen nach Norden, Osten oder Westen wurde vorerst bewusst verzichtet, da hierfür entweder keine Flächen verfügbar sind (im Norden und Osten) bzw. eine Wegeverbindung unmittelbar auf dem Bolzplatz/der Feuerwehrrübungsbahn münden würde (Westen) und dies zu Konflikten führen könnte. Längerfristig ist jedoch eine Wegeverbindung in Richtung Norden denkbar; diese Möglichkeit wird durch das festgesetzte Gehrecht gewahrt bzw. eröffnet.

4.2 Freiraumkonzept

Im Norden und Westen des Plangebietes befinden sich größere Grünflächen, die als Kompensationsflächen dienen, den Siedlungskörper nach Norden hin abrunden und dadurch einen gegliederten Übergang von der freien Landschaft zur bebauten Ortslage schaffen sollen. Hierdurch kann das Ortsbild bzw. der Ortsrand optisch aufgewertet werden.³

Zugleich sollen diese Flächen der Konfliktvermeidung (Abstandswahrung) zwischen der neuen Wohnbebauung und den angrenzenden Nutzungen, in Form des Kleinspielfeldes (Bolzplatz) und der Feuerwehrrübungsbahn sowie der Auslauffläche des Reiterhofes im Norden, dienen. Von diesen sind Lärm- und Staubimmissionen zu erwarten. In der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB im nördlichen Plangebiet festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung: „Kompensationsfläche“ ist deshalb am Übergang zu diesen Nutzungen auf der Teilfläche **A**, ein dichter Bewuchs mit einer Zielhöhe von 3 m vorgesehen. Der hohe Bewuchs soll zum einen eventuell auftretende Staubimmissionen auffangen und kann zum anderen als Windschutz dienen. Auf der westlich gelegenen Teilfläche **B** sind die Anlage einer Streuobstwiese und einer Hecke als Abgrenzung zum Kleinspielfeld / der Feuerwehrrübungsbahn geplant.

Um Beeinträchtigungen für die bestehenden Wohngebäude zu vermindern und einen gewissen (optischen) Abstand zu erzielen, sind an den Ost- und Südrändern, in Abgrenzung zur bestehenden Bebauung, ebenfalls kleinere Pflanzstreifen auf den neu geplanten Baugrundstücken vorgesehen. Diese dienen zugleich als Ausgleichsflächen an Ort und Stelle der durch die Bauleitplanung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft.

4.3 Bebauungskonzept

Als Bebauung werden Einzel- und Doppelhäuser, wie sie in der näheren Umgebung des Plangebietes vorzufinden sind, angestrebt. Hierdurch lässt sich der dörfliche Charakter betonen. Eine maßvolle Verdichtung ist durch Doppelhäuser möglich.

Festsetzungen zu Firstrichtungen der Dächer werden nicht angestrebt, da sich in der Umgebung sowohl first- als auch traufständige Gebäude befinden.

Aufgrund der Einbindung Schillerslages in die Landschaft und dem vorhandenen dörflichen Charakter werden gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. den §§ 56,97 und 98 NBauO Örtliche Bauvorschriften zu Dacharten, -farben und -materialien als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen⁴.

Das städtebauliche Konzept ermöglicht ca. 13 Baugrundstücke⁵, die zum Teil auch mit Doppelhäusern bebaut werden können. Bei einer reinen Einfamilienhausbebauung und

³ Joachim Desczyk et.al., a. a. O., S. 81, 129.

⁴ Siehe Kapitel 6.

⁵ Joachim Desczyk et.al., a. a. O., S. 77, 129.

angenommenen durchschnittlich 1,5 Wohneinheiten (WE) pro Gebäude, ergeben sich ca. 19 Wohneinheiten, die im Plangebiet realisiert werden können.

Bei der derzeit in Burgdorf üblichen Anzahl von 2,04 Einwohnern je Wohneinheiten⁶ würde dies bedeuten, dass das Plangebiet langfristig ca. 40 Einwohner hätte.

5 Planungsrechtliche Festsetzungen

Im Folgenden werden die wichtigsten planungsrechtlichen Festsetzungen erläutert und begründet.

5.1 Allgemeines Wohngebiet

Im östlichen Abschnitt des Geltungsbereiches wird ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Dieses wird durch eine gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche, welche der Erschließung der neuen Wohnbaugrundstücke dient und nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB auf den Grundstücken festgesetzte Pflanzstreifen, die eine optische Distanz bewirken sollen, gegliedert.

Zulässig sind sämtliche der in § 4 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen, die allgemein in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig sind.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen: Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplans, da sie nicht mit dem kleinen Wohngebiet vereinbar sind. Das neue Wohngebiet sowie die bereits vorhandenen angrenzenden Wohnnutzungen sollen von Störungen freigehalten werden, die von den ausgeschlossenen Nutzungen ausgehen könnten. Der angedachte Charakter eines „ruhigen Wohngebietes am Ortsrand“ kann so besser verwirklicht werden.

Aufgrund der geringen Anzahl an neuen Bauplätzen weist die Erschließungsstraße nur einen geringen Querschnitt auf. Die Erschließungsstraßen „Rapsfeld“, „Flachsfeld“ und „Heutrift“, über die das neue Baugebiet angefahren werden kann, weisen ebenfalls nur geringe Querschnitte auf und sind nicht dafür ausgelegt, ein höheres Fahrzeugaufkommen aufzunehmen. Dies wäre jedoch als Folge der Realisierung von einigen der nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht auszuschließen.

Für Standorte der Verwaltung stehen zudem besser geeignete / zentralere Standorte in der Kernstadt Burgdorf zur Verfügung.

Gegen die Nutzung durch Gartenbaubetriebe spricht außerdem der in der Regel erforderliche große Flächenbedarf, der in dem neuen Baugebiet nur schwer befriedigt werden könnte.

Von Tankstellen gehen in der Regel Geruchsimmissionen aus, auch soll der durch eine solche Nutzung potentiell generierte Verkehr und seine Lärmbelastungen vermieden werden. Für Tankstellen gibt es verkehrstechnisch besser erreichbare Standorte.

Entlang der Straße „Flachsfeld“ befinden sich einige Wohngebäude. Entsprechend der Örtlichkeit wird entlang der Straße „Flachsfeld“ die Baugrenze mit einem Abstand von 3 m zur Straße festgesetzt. Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche (Planstraßen A, B und C) beträgt der Abstand der Baugrenze zur Verkehrsfläche ebenfalls 3 m.

In den angrenzenden Bebauungsplänen sind die Baugrenzen zu den Straßen mit einem größeren Abstand als 3 m festgesetzt. Dies ist aufgrund der geringen Tiefe des allgemeinen Wohngebiets im Bebauungsplan Nr. 4-05 nicht möglich, da sonst nahezu gar kein Spielraum mehr für die Platzierung der Gebäude bestünde. Aus den gleichen Gründen betragen die Abstände der Baugrenzen in dem Teil des allgemeinen Wohngebiets, welcher noch nicht bebaut ist, nach Norden und Westen ebenfalls nur 3 m zu den Grenzen des allgemeinen Wohngebiets mit der bestehenden Bebauung, bzw. zu den öffentlichen Grünflächen. Die Baugrenzen liegen damit auf den Begrenzungen der Pflanzflächen

⁶ Stand 31.12.2008 gem. Landesbetrieb für Statistik und Kommunikationstechnologie Niedersachsen.

(vgl. Kapitel 5.6). Lediglich im Osten betragen die Baugrenzen 4 m Abstand zur Geltungsbereichsgrenze. Hiermit wird, zusätzlich zu den Pflanzflächen, eine Abstandswahrung erreicht. Für die bereits bebauten Grundstücke (Flachsfeld 3, 5 und 9) sind die Baugrenzen entsprechend angeglichen festgesetzt. Die Abstände der Baugrenzen betragen dort nach Osten und Norden 3 m zu den Grundstücksgrenzen.

Zum Mischgebiet MI 1 (siehe Kapitel 5.2), nach Westen hin, wird keine Baugrenze festgesetzt. Für eine Abstandswahrung durch Baugrenzen wird an dieser Stelle keine Notwendigkeit gesehen.

Wie in Schillerslage üblich, wird gemäß § 22 BauNVO eine offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt. Hierdurch wird der dörfliche Charakter betont.

In der Umgebung herrschen überwiegend eingeschossige Gebäude vor, deshalb wird ebenfalls ein Vollgeschoss festgesetzt. Um einen gewissen Grad an Verdichtung zu ermöglichen, werden maximale Trauf- und Firsthöhen festgesetzt, die den Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnzwecken ermöglichen.

Die Grundstücke in der unmittelbaren Umgebung der Baugebiete weisen nur ein geringes Maß an Bodenversiegelung auf. In den entsprechenden Bebauungsplänen ist die Grundflächenzahl jeweils mit 0,3 festgesetzt. Der Umgebung und dem Dorfcharakter angepasst, wird in dem allgemeinen Wohngebiet ebenfalls eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt.

5.2 Mischgebiete

Im westlichen Bereich des Plangebietes werden zwei Mischgebiete (MI 1 und MI 2) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt, welche gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO nach der Art der zulässigen Nutzung gegliedert werden.

Diese unterscheiden sich dadurch, dass im MI 2 aufgrund der Nähe zum Kleinspielfeld / Bolzplatz und der Feuerwehrrübungsbahn eine Wohnnutzung in Anwendung des § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig ist. Im MI 1 sind hingegen sämtliche Nutzungen entsprechend § 6 Abs. 2 BauNVO, mit Ausnahme von Tankstellen – ausgeschlossen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO – zulässig. Tankstellen werden in beiden Mischgebieten ausgeschlossen, da die durch Tankstellen erzeugte Verkehrsmenge nicht von den Fahrbahnbreiten der Straßen „Flachsfeld“ und den Planstraßen bewältigt werden können. Mit der Festsetzung „Mischgebiet“ wird dem vorhandenen landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetrieb und der unmittelbar angrenzenden vorhandenen Wohnnutzung Rechnung getragen.⁷ Entsprechend dem Urteil des VGH Bayern vom 03.02.2006 (Aktenzeichen 1 BV 05.613) ist eine kleinräumige Nutzungsdifferenzierung in einem Mischgebiet bei Vorliegen städtebaulicher Gründe möglich. Bei einer Differenzierung, hier MI 1 und MI 2, muss jedoch das Mischungsverhältnis zwischen Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung, welches mit einem Mischgebiet angestrebt wird, gewahrt bleiben. Es darf kein deutliches quantitatives oder qualitatives Übergewicht einer der Nutzungen geben.

Der Ausschluss der Wohnnutzung aus dem MI 2 ist in der Nähe zum Bolzplatz bzw. der Feuerwehrrübungsbahn begründet. Ein Lärmgutachten⁸ hat gezeigt, dass wohnverträgliche Lärmwerte in dem Bereich des MI 2 nicht erreicht werden können. Die Größe des MI 2 macht ca. ¼ der Fläche des gesamten Mischgebietes aus. Da im MI 1 bereits eine Wohnnutzung vorhanden ist, kann ein Übergewicht einer der beiden Hauptnutzungen in dem Mischgebiet ausgeschlossen werden.

Die Anzahl der Vollgeschosse wird dem Bestand entsprechend mit I festgesetzt. Als Anlehnung an die Festsetzungen in dem geplanten allgemeinen Wohngebiet werden

⁷ Vgl. Joachim Desczyk et.al., Hannover 1998: Dorferneuerung Schillerslage, S. 129.

⁸ TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG: Gutachtliche Stellungnahme zum B-Plan 4-5 „Flachsfeld 2“ im Ortsteil Schillerslage der Stadt Burgdorf, Hannover, 05.12.2008.

maximale Trauf- und Firsthöhen sowie eine offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt. Hierdurch wird der dörfliche Charakter gewahrt.

Dem vorhandenen Bestand entsprechend, werden eine Grundflächenzahl von 0,4 und Baugrenzen mit einem Abstand von 3 m zur Straßenbegrenzungslinie der Straße „Flachsfeld“ festgesetzt. Es wird für die Baugrenze ein Abstand von 3 m von der nördlichen Grenze der Mischgebiete mit der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung: „Kompensationsfläche“, festgesetzt. Nach Westen wird im MI 1 mit der Baugrenze ebenfalls ein Abstand von 3 m von der Grenze des MI 1 zur gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf eingehalten. Aufgrund der Bestandsbebauung befindet sich die Baugrenze im Westen des MI 2 auf der gemeinsamen Grenze des Mischgebietes mit der Fläche für den Gemeinbedarf bzw. der Öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung: „Sportplatz“.

5.3 Flächen für den Gemeinbedarf

Nordöstlich der Kreuzung der Straßen „Flachsfeld“ und „Rapsfeld“ ist eine Fläche für den Gemeinbedarf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit folgenden Zweckbestimmungen festgesetzt:

- Sozialen Zwecken dienende Gebäude
- Feuerwehr
- Schießstand.

Diese aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Burgdorf entwickelte Festsetzung bildet den vorhandenen Bestand ab und sichert die vorhandenen Nutzungen planungsrechtlich. Am Standort befinden sich ein Kindergarten, die freiwillige Feuerwehr Schillerslage sowie ein Schützenheim mit Schießstand. Die beiden dort vorhandenen Wohnungen befinden sich in städtischem Eigentum. Als sogenannte Bestandsbebauung, stehen alle vorgenannten Nutzungen / baulichen Anlagen unter Bestandsschutz.

Auf die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung wird verzichtet, da zum einen der Bereich komplett bebaut ist und für die Stadt Burgdorf somit kein Planungserfordernis / Regelungsbedürfnis bzgl. dieser Festsetzungen besteht und sich zum anderen sämtliche Flurstücke innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf im Eigentum der Stadt Burgdorf befinden. Änderungen oder Neubauten auf dieser Fläche sind hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, nach § 34 BauGB (Innenbereich) zu beurteilen.

5.4 Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung: „Sportplatz“

Entsprechend der Nutzung als Kleinspielfeld / Bolzplatz und Feuerwehrübungsbahn ist im Nordwesten des Geltungsbereichs eine Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung: „Sportplatz“ festgesetzt. Die Ausdehnungen des Kleinspielfeldes bzw. des Bolzplatzes und der Feuerwehrübungsbahn überschneiden sich zum Teil. Dies ist jedoch nicht hinderlich, da eine gleichzeitige Nutzung beider Einrichtungen nicht auftritt.

Für die Nutzung als Feuerwehrübungsbahn sind bauliche Anlagen z.B. in Form von Spritzenaggregaten und Zieleinrichtungen zulässig.

5.5 Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung: „Kompensationsfläche“

Am nördlichen Rand des Geltungsbereichs ist ein im Osten 12 m⁹ breiter Streifen, welcher sich nach Westen hin verbreitert, als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung: „Kompensationsfläche“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt. Überlagert wird die Festsetzung von gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

⁹ Joachim Desczyk et.al., a. a. O., S. 134.

Die festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung: „Kompensationsfläche“ ist in die Teilflächen **A** (im nordwestlichen Bereich am Übergang zum Bolzplatz) und **B** (im nördlichen Bereich am Übergang zur Pferdeauslaufläche) gegliedert. Ein in Auftrag gegebenes Schallgutachten¹⁰ hatte gezeigt, dass die Teilfläche **A**, aufgrund der Lärmeinwirkungen des Bolzplatzes und der Feuerwehrübungsbahn, nicht für eine Wohnbauentwicklung geeignet ist.

Neben ihrer Funktion als Kompensationsfläche für durch den Plan vorbereitete Eingriffe in Natur und Landschaft dient die Fläche auch der Vermeidung von Konflikten (durch Abstandswahrung und Bepflanzung), zwischen

1. der geplanten Wohnnutzung und der nördlich angrenzenden Pferdeauslaufläche,
2. der geplanten Wohnnutzung und dem Bolzplatz sowie der Feuerwehrübungsbahn.

Die Bepflanzung auf der Teilfläche **A** soll gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 5.1 mit Streuobst und / oder Wildobst aus alten Sorten erfolgen. Es wird angestrebt, dass Schillerslager Bürger für die Pflege und Ernte des Streuobstes Baumpatenschaften übernehmen. Sollten keine bzw. nur wenige Baumpatenschaften übernommen werden, ist beabsichtigt, entsprechend mehr Wildobst zu pflanzen, da dies den Pflegeaufwand für die Stadt reduziert. Zusätzlich zu den Baumpflanzungen ist eine dreireihige Hecke aus heimischen Laubgehölzen vorgesehen. Die Hecke dient als optische Abgrenzung zum Bolzplatz.



Blick nach Westen entlang des privaten Weges an der Nordgrenze des Geltungsbereiches

In Vorgesprächen zur Bebauungsplanaufstellung mit der Landwirtschaftskammer wies diese daraufhin, dass ein 15 m breiter dicht bepflanzter Grünstreifen zwischen der geplanten Wohnbebauung und der Pferdeauslaufläche erforderlich sei, um potentiell auftretende Staubimmissionen aufzufangen. Die Zielhöhe der Bepflanzung soll deshalb mindestens 3 m betragen. In Verbindung mit einer 3 m breiten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf den Privatgrundstücken, kann diese Vorgabe zur Konfliktvermeidung umgesetzt werden.

Gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 5.2 sind auf der Teilfläche **B** Gehölzpflanzungen aus standortgerechten heimischen Laubgehölzen vorzunehmen. Hiermit kann zugleich eine Ortsrandeingrünung vorgenommen werden.¹¹

5.6 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Um optische Beeinträchtigungen für die bereits vorhandene Wohnbebauung östlich und südlich des geplanten allgemeinen Wohngebietes zu vermindern, sind am Ost-, Süd- und Westrand des geplanten allgemeinen Wohngebietes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB, 3 m breite Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Innerhalb dieser Flächen sind entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 6 standortheimische Gehölze anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Nach Norden bildet der 3 m breite Pflanzstreifen zusammen mit der 12 m breiten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung: „Kompensationsfläche“ einen 15 m breiten Abstand zur angrenzenden Pferdeauslaufläche und vermindert so Konflikte.

¹⁰ TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG, a. a. O.

¹¹ Joachim Desczyk et.al., a. a. O., S. 81, 129.

Parallel zur Abstandswahrung dienen die Pflanzstreifen, wenn auch im untergeordneten Umfang, der Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt an Ort und Stelle, nämlich auf den neuen Baugrundstücken. Aus diesem Grund sind die Pflanzstreifen auf allen neuen Baugrundstücken und bestehenden Grundstücken, auf denen neue Baurechte begründet werden, festgesetzt.

Damit die vorhandene Bepflanzung im Bereich der Einmündung der Planstraße A in die Straße „Flachsfeld“ dauerhaft erhalten bleibt und um die optische Trennung der Bestandsbebauung von der Neubebauung zu vervollständigen, werden auf den Grundstücken Flachsfeld 3 und 5 entlang der Planstraße A ebenfalls 3 m breite Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

Aus zuvor genannten Gründen versteht sich, dass in den Pflanzstreifen weder Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO errichtet noch Grundstückszufahrten / -zuwegungen angelegt werden dürfen. Für bestehende Nebenanlagen besteht jedoch Bestandsschutz.

5.7 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 7.0 erfolgt die planungsrechtliche Sicherung einer Maßnahme zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft außerhalb des Geltungsbereichs zur Kompensation von durch die Bauleitplanung vorbereiteten Eingriffen in Natur und Landschaft i.S. des § 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB (Lage der Fläche s. Anlage 3).

Auf der ca. 4.900 m² großen, ehemals als Acker genutzten Fläche wurden Gräser mit dem Ziel einer extensiven Grünlandlandnutzung eingesät. Im nordwestlichen Bereich wurde eine sog. Blänke – eine flache (bis 0,50 m tiefe) ca. 760 m² große, periodisch mit Wasser gefüllte Bodenmulde – angelegt. Entlang der Grenze zur Burgdorfer Aue wurde eine Kopfbaumreihe aus Weiden gesetzt. Die lockere Anpflanzung einer Strauchhecke dient als optische Abschirmung zum östlich angrenzenden Weg.

Die Maßnahme auf der Ausgleichsfläche 3993/006 aus dem Kompensationsflächenpool der Stadt Burgdorf in der Gemarkung Burgdorf, Flur 27, Flurstück 10 ist bereits umgesetzt. Die Ausgleichsmaßnahme wird entsprechend § 9 Abs. 1a BauGB dem allgemeinen Wohngebiet sowie der öffentlichen Verkehrsfläche als Sammelausgleichsmaßnahme zugeordnet.

5.8 Flächen für Aufschüttungen

Aufgrund des nach Norden abfallenden Geländes, der Erforderlichkeit des Anschlusses der Kanalisation an den Kanal unter der Straße „Flachsfeld“ und dem geringen Abstand des Grundwassers von der Geländeoberkante (vgl. Kapitel 7.3) ergibt sich die Notwendigkeit einer Bodenauffüllung im nördlichen Teil des geplanten allgemeinen Wohngebietes und im Bereich der Planstraßen A, B und C. Die planungsrechtliche Sicherung dieser Maßnahmen als Flächen für Aufschüttungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB erfolgt durch die Aufnahme der textlichen Festsetzung 9.0 in den Bebauungsplan.

Im Süden des geplanten allgemeinen Wohngebietes ist wenig bis gar kein Bodenauftrag notwendig, im Norden des geplanten allgemeinen Wohngebietes ist entsprechend mehr Bodenauftrag (bis zu 1,10 m) nötig.

Die Auffüllungen sind erforderlich, da zum einen der herzustellende Schmutzwasserkanal unter der Planstraße A ein Gefälle in Richtung der Straße „Flachsfeld“ benötigt und zum anderen zwischen Niederschlagswasserversickerungsanlagen (vgl. Kapitel 7.3) und dem Grundwasserstand ein Abstand von mindestens 1,00 m erforderlich ist, um das Grundwasser vor Verunreinigungen zu schützen. Entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 9.1 sind die Baugrundstücke, die an die Planstraßen A, B und / oder C grenzen, so aufzufüllen, dass die Frostfreiheit des Schmutzwasserübergabeschachtes und der zugehörigen Ablaufleitung erreicht wird und eine frostfreie Verlegung der zuführenden Schmutzwasserleitungen möglich ist. Eine komplette Auffüllung der Grundstücke ist nicht erforderlich. Allerdings ist gemäß textlicher Festsetzung Nr. 8.0 Oberflächenwasser auf

dem jeweiligen Privatgrundstück zu versickern. Hierfür sind gegebenenfalls Teile des Grundstückes aufzufüllen (vgl. Mindestabstand Grundwasserstand zu Niederschlagswasserversickerungsanlagen). Um unerlaubtes Abfließen von Niederschlagswasser auf die östlich an den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans angrenzenden Grundstücke zu verhindern, dürfen die nicht überbaubaren Grundstücksflächen an der östlichen Grenze des Geltungsbereiches nur bis auf das Niveau der östlich angrenzenden Grundstücke aufgefüllt werden (vgl. textliche Festsetzung Nr. 9.2).

Die Endausbauhöhe der Planstraßen wird mit der Ausbauplanung festgelegt.

5.9 Verkehrsflächen

Ausgehend von der Straße „Flachsfeld“ ist eine 9,00 m breite öffentliche Verkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB (Planstraße A) festgesetzt.

Zwischen den Grundstücken Flachsfeld 3 und 5, beträgt die Breite der Verkehrsfläche lediglich 6,50 m, aufgrund mangelnder Flächenverfügbarkeit. Trotzdem können innerhalb dieser Flächen (kleine) Schmiegen angelegt werden um die Einsichtnahme in die Straße „Flachsfeld“ zu verbessern. Aufgrund der geringen zulässigen Fahrgeschwindigkeit (die Straße „Flachsfeld“ liegt in einer Tempo-30-Zone) und dem geringen zu erwartenden Fahrzeugaufkommen, wird keine Notwendigkeit gesehen, größere Schmiegen wie im Vorentwurf enthalten, vorzusehen.

Innerhalb der 9,00 m breiten Verkehrsfläche werden eine Mischverkehrsfläche, die erforderliche Entwässerung der Straße, Flächen für den ruhenden Verkehr und eine straßenbegleitende Bepflanzung angelegt.

Am Ende der Planstraße A ist innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche die Anlage eines Wendehammers für Fahrzeuge bis 10,00 m Länge (3-achsiges Müllfahrzeug) geplant. Gemäß der RAST06¹² und Abstimmung mit dem Zweckverband Abfallwirtschaft der Region Hannover ist ein Wendehammer mit einem Radius von 6,00 m geplant. Ausgehend von der Planstraße A sind ein 4,00 m breiter Stichweg (Planstraße B) und ein 6,00 m breiter Stichweg (Planstraße C) zur Erschließung des Gebäudes Flachsfeld 13 A und der geplanten Baugrundstücke auf dem Flurstück 48/4 festgesetzt.

Die Planstraßen B und C sind ebenfalls gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

Entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 3.0 wird die Anzahl und Breite der Zufahrten zu den Baugrundstücken reglementiert. Dies erfolgt, um im Hinblick auf die grünplanerische Gestaltung der Straßenseitenräume eine übermäßige Überbauung / Versiegelung zu verhindern.

5.10 Geh- und Leitungsrecht

Am nördlichen Ende der Stichstraße (vgl. Kapitel 5.9) wird eine 3,00 m breite mit Geh- und Leitungsrechten belastete Fläche festgesetzt; das Gehrecht besteht zugunsten der Allgemeinheit und das Leitungsrecht zugunsten der Erschließungsträger.

Hiermit wird zum einen die Möglichkeit geschaffen, für die Niederschlagswasserversickerungsanlagen der Verkehrsflächen einen Notüberlauf in den nördlich des Geltungsbereich befindlichen Graben herzustellen. Zum anderen kann später, bei entsprechendem Bedarf, eine Fußwegverbindung in Richtung Norden bzw. im weiteren Verlauf in Richtung der Straßen „Heutrift“ oder „Rapsfeld“ realisiert werden.

6 Örtliche Bauvorschriften

Schillerslage ist eine landschaftlich stark eingebundene Ortschaft. Besonders im südwestlichen Teil Schillerslages hat sich, nicht zuletzt durch die Dorferneuerungsmaßnahmen, der historische Charme bewahrt. Dies war unter anderem ausschlaggebend für den Titelgewinn „Schönstes Dorf der Region Hannover 2004“.

¹² Hrsg.: Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e.V., Köln, 2007: Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen.

Aus diesen Gründen werden örtliche Bauvorschriften entsprechend § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. den §§ 56, 97 und 98 NBauO als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Ziel dessen ist es, ein harmonisches und verträgliches Einfügen der potentiellen neuen Baukörper in die Umgebung und in die Bestandsbebauung zu gewährleisten, das tradierte Ortsbild zu schützen.

6.1 Dachgestaltung

Zur Einbindung der neuen Bebauung in den Bestand und die Landschaft wurden Festsetzungen zu Dachform und -neigung sowie zu Dachfarbe und -material in den Bebauungsplan aufgenommen.¹³ Insbesondere Dächer sind von Weitem zu sehen und prägen so das Bild einer Ortschaft bereits aus der Ferne (Fernwirkung).

Die entsprechenden Dachformen und -farben orientieren sich am umgebenden Bestand (Satteldächer und Walmdächer in den Farben rot, braun, orange) und finden sich auch in den Empfehlungen des Berichtes zur Dorferneuerung wieder.

Die zulässige Dachneigung orientiert sich ebenfalls am örtlichen Bestand (ca. 40 bis 50° Neigung). Um einen Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnzwecken und Anlagen zur Solarenergienutzung zu ermöglichen, sind Dachneigungen zwischen 25 und 50° zulässig. Von untergeordneten Dachflächen (z.B. Vordächern, Wintergärten, Garagen und Carports) gehen keine Auswirkungen auf das Ortsbild und insbesondere auf die Fernwirkung aus. Deshalb können für diese Dachflächen Abweichungen zugelassen werden.

Aus oben genannten Gründen (Ortsbild, Fernwirkung) wurden nur die in der Umgebung des Bebauungsplans bereits vorhandenen Dachfarben als zulässig festgesetzt. Andere Dachfarben, wie z.B. blau oder gelb, würden die harmonische Dachlandschaft Schillerslages stören. Die RAL Nummern 8019 Graubraun und 8022 Schwarzbraun sind nicht zulässig, da sich diese Farben nicht in die vorhandene Dachlandschaft einfügen.

Es sind aus Gründen der Fernwirkung, des Ortsbildes (Dachlandschaft) und zur Verhinderung optischer Beeinträchtigungen durch Spiegelungen und / oder Lichtreflexionen bestimmte Arten von Dachmaterialien ausgeschlossen. Abweichungen (außer in Bezug auf glasiertes oder edelengobiertes Material) sind bei untergeordneten Dachflächen möglich, da von diesen keine Fernwirkung und Störung der Dachlandschaft ausgehen.

6.2 Einfriedungen

Nach § 15 NBauO müssen Baugrundstücke und die nicht im Außenbereich gelegenen, nach öffentlichem Baurecht bebaubaren Grundstücke entlang öffentlicher Verkehrsflächen eingefriedet sein, soweit dies erforderlich ist, um Gefährdungen oder unzumutbare Verkehrsbehinderungen zu verhüten.

Da Einfriedungen den Straßenraum und das Ortsbild maßgeblich mitprägen, sind gemäß der örtlichen Bauvorschrift G.21 in allen Baugebieten grundsätzlich nur dorf- bzw. ortstypische Einfriedungen¹⁴ aus Hecken und / oder Holz- bzw. Maschendrahtzäunen¹⁵ zugelassen. Hierdurch soll ein durchgrüntes, offenes Erscheinungsbild des Baugebiets erreicht werden.

Im Plangebiet sind entlang öffentlicher Verkehrsflächen auch Mauern als Einfriedung zulässig. Diese Art der Einfriedung sowie jede weitere geschlossene Bauausführung von Einfriedungen ist jedoch nur bis zu einer Höhe von max. 1,00 m zulässig, da sie ansonsten den Straßenraum zu dominant bestimmen könnten und dem Planungsziel eines offenen und durchgrüntes Erscheinungsbildes zuwiderliegen (vgl. G 2.2).

¹³ Joachim Desczyk et.al., a. a. O., S. 48, 152.

¹⁴ Joachim Desczyk et.al., a. a. O., S. 81, 133 f, 157.

¹⁵ Maschendrahtzäune sind nur in Verbindung mit Hecken zugelassen.

In der örtlichen Bauvorschrift G 2.2 wird aus Gründen der Ortsbildpflege zudem eine generelle Beschränkung von entlang öffentlicher Verkehrsflächen befindlicher Einfriedungen auf eine Höhe von 1,50 m festgesetzt. Durch diese Höhe ist immer noch ein ausreichender Schutz der Privatsphäre in den Vorgartenbereichen gewährleistet.

Bei Doppelhäusern ist, zur Herstellung einer gewissen Intimsphäre in den Außenwohnbereichen, die Anlage von Terrassentrennwänden in einem anderen Material (Mauern) und größerer Höhe (2,10 m) zulässig (vgl. G 2.3).

7 Auswirkungen des Bebauungsplans

7.1 Naturschutzrechtliche / -fachliche Belange

Entsprechend Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist beim Bau eines Städtebauprojektes für sonstige bauliche Anlagen¹⁶, für das im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 des BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt wird, mit einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der BauNVO oder einer festgesetzten Grundfläche von insgesamt 20.000 m² bis weniger als 100.000 m², eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles gemäß § 3 c Satz 1 UVPG durchzuführen.

Durch die Festsetzung der Grundflächenzahlen in dem allgemeinen Wohngebiet und den Mischgebieten ist mit einer maximalen zulässigen Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO von ca. 5.400 m² zu rechnen. Entsprechend der Anlage 1 des UVPG ist somit keine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles oder gar eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen. Unabhängig davon, ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Der darauf aufbauende Umweltbericht entsprechend § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB ist in Teil 2 dieser Begründung wiedergegeben.

Die im Rahmen der Bauleitplanung vorzunehmende Flora-Fauna-Habitat-Verträglichkeitsprüfung (FFH-Verträglichkeitsprüfung) soll, nach dem Runderlass des Niedersächsischen Umweltministeriums vom 18.05.2001, im Benehmen mit der Naturschutzbehörde erfolgen.

Das Gebiet der Stadt Burgdorf wird im südwestlichen Bereich von einem kleinen Teil des Natura 2000-Gebietes 328 „Altwarmbüchener Moor“ berührt. Bedeutung hat dieses Natura 2000-Gebiet aufgrund verschiedener Sumpf-, Moor-, Stillgewässer und Wald-Lebensraumtypen. Es umfasst insgesamt ca. 1.219 ha.

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegt von diesem Natura 2000-Gebiet ca. 5 km entfernt. Es ist daher davon auszugehen, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen erfolgen.

Bei den weiteren Burgdorf nächstliegenden Natura 2000 Gebieten handelt es sich um:

Natura 2000 Gebiet Kennziffer, Name	Lage	Entfernung zum Stadtzentrum
98, Brand	südlich von Nienhagen, Landkreis Celle	ca. 9 km nordöstlich
97, Trunnenmoor	nordwestlich von Wettmar	ca. 11 km nordwestlich
109, Hahnenkamp	südöstlich von Lehrte	ca. 12 km südlich
303, Fuhse-Auwald bei Uetze	nordwestlich von Uetze	ca. 9 km nordöstlich
346, Hämeler Wald	westlich von Hämelerwald / Sievershausen	ca. 7 km südöstlich

¹⁶ Wohngebiete werden in den Aufzählungen der baulichen Anlagen in Anlage 1 zum UVPG nicht genannt und fallen damit unter sonstige bauliche Anlagen.

Nach Auskunft der Unteren und auch der Oberen Naturschutzbehörde (November 2001) ist bei den aufgeführten Entfernungen eine Beeinträchtigung durch Baulandausweisung von vornherein ausgeschlossen. Die Durchführung einer FFH-Verträglichkeitsprüfung ist daher nicht erforderlich.

Über das Vorhandensein besonders geschützter Arten (Artenschutz) liegen der Stadt Burgdorf, nach derzeitigem Kenntnisstand, keine Anzeichen vor. Die Untere Naturschutzbehörde wies im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (vgl. Teil 3 der Begründung) zudem nicht darauf hin, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes besonders geschützte Arten vorhanden sein könnten.

7.2 Bodenschutz und Archäologie

Altlasten und Bodenverhältnisse:

Über das Vorhandensein von Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 4-05 ist der Stadt Burgdorf nichts bekannt. Sollten sich bei den vorhabenbezogenen Arbeiten später dennoch Anzeichen auf Abfallablagerungen, Boden- oder Grundwasserkontamination ergeben, so ist die zuständige Untere Wasser- bzw. Abfallbehörde umgehend zu unterrichten. Die Arbeiten sind ggf. zu unterbrechen. Für einen Großteil des Geltungsbereiches liegt eine Stellungnahme der Bezirksregierung Hannover Abteilung Kampfmittelbeseitigung aus dem Jahre 2003 vor. Hiernach sind keine Bombardierungen des abgefragten Bereichs aus den Luftbildern erkennbar.

Nach Norden fällt das Gelände im Geltungsbereich um 1,00 m ab. Entsprechend eines in Auftrag gegebenen Bodengutachtens¹⁷ aus dem Jahr 2005 ergeben sich zeitweise Grundwasserstände von bis zu 0,80 m unter Geländeoberfläche. Deshalb ist das Gelände im Norden um bis zu 1,10 m aufzufüllen. Die Baugrundstücke, die an die Planstraßen A, B und / oder C grenzen, sind so aufzufüllen, dass die Frostfreiheit des Schmutzwasserübergabeschachtes und der zugehörigen Ablaufleitung erreicht wird und eine frostfreie Verlegung der zuführenden Schmutzwasserleitungen möglich ist (vgl. Kapitel 5.8).

Bodenfunde:

Gemäß Auszug aus dem adab-web¹⁸ wurden im Geltungsbereich keine Bodenfunde gemacht.

7.3 Wasserwirtschaftliche Belange / Energieversorgung

Schutzgebiete:

Der Geltungsbereich befindet sich nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes.

Wasserversorgung / Löschwasser / Energieversorgung / Abwasserbeseitigung:

Die Wasserversorgung kann durch den Wasserversorgungsverband Nordhannover bereitgestellt werden.

Die erforderliche Menge an Löschwasser kann aus dem örtlichen Trinkwassernetz bereitgestellt werden. Der Wasserverband Nordhannover teilte mit Schreiben vom 21.06.2010 mit, dass die Feuerlöschversorgung nach Können und Vermögen gem. DVGW Arbeitsblatt W 405 für die kleine Gefahr der Brandausdehnung aus dem vorgelagerten Ortsnetz erfolgt.

Ausgehend von der Straße „Flachsfeld“ wird eine neue Frischwasserleitung unter der Planstraße A angelegt.

¹⁷ Dipl.-Ing. Jens Hornbuch, Ingenieurbüro für Geotechnik, Burgwedel, 2005: Baugrunduntersuchung und tiefbautechnische Beurteilung des Baugrunds für die Erschließung des Baugebiets „Flachsfeld 2“ in 31303 Burgdorf-Schillerslage, Seite 5.

¹⁸ Fachinformationssystem der Niedersächsischen Denkmalpflege.

Energieversorgung:

Die Energieversorgung wird durch die Stadtwerke Burgdorf GmbH hergestellt. Unter der Planstraße A werden neue Stromleitungen verlegt.

Abwasserbeseitigung / Entwässerung:

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch die Stadt Burgdorf. Für die Schmutzwasserbeseitigung ist im Zuge der Erschließung des Baugebietes ein neuer Kanal im unterirdischen Straßenraum der Planstraße A zu verlegen. Der neue Kanal soll an den Kanal unter der Straße „Flachsfeld“ angeschlossen werden. Unter anderem aus diesem Grund ist eine Bodenauffüllung des nördlichen Bereiches des geplanten allgemeinen Wohngebietes notwendig, da der Kanal ein Gefälle zur Straße „Flachsfeld“ benötigt (vgl. Kapitel 5.8).

Ein Regenwasserkanal wird nicht hergestellt. Das Niederschlagswasser ist auf den privaten Grundstücken und im Straßenseitenraum zu versickern (vgl. textliche Festsetzung Nr. 8.0). Das Bodengutachten¹⁹ zeigt, dass die oberflächennahen Sandschichten sehr gut wasserleitfähig sind. Im nördlichen Teil des Geltungsbereichs ist allerdings mit erschweren Versickerungsbedingungen aufgrund des niedrigen Abstandes zwischen Geländeoberkante und dem Grundwasserstand zu rechnen²⁰ (vgl. Kapitel 7.2). Durch die Auffüllung des Geländes um bis zu ca. 1,10 m ergeben sich größere Abstände zwischen dem Grundwasserstand und der Geländeoberkante.

Um ein unerlaubtes Abfließen von Niederschlagswasser auf die östlich des Geltungsbereich befindlichen Grundstücke zu verhindern, dürfen die nicht überbaubaren Grundstücksflächen am östlichen Rand des Geltungsbereiches nur bis zum Niveau der östlich angrenzenden Grundstücke aufgefüllt werden (vgl. textliche Festsetzung Nr. 9.2).

Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist im Seitenraum zu versickern (s.o.). Um einen Notüberlauf in den nördlich des Geltungsbereich vorhandenen Graben herstellen zu können, wird nördlich der Planstraße A ein Leitungsrecht zugunsten des Erschließungsträgers festgesetzt (vgl. textliche Festsetzung Nr. 10).

Für die bereits bebauten Grundstücke ist die Versorgung mit Wasser, Löschwasser, Energie und die Abwasserbeseitigung vorhanden.

7.4 Verkehrliche Belange / Abfallentsorgung

Verkehrerschließung:

Das allgemeine Wohngebiet wird über eine neue Straße (Planstraße A), die von der Straße „Flachsfeld“ ausgeht, erschlossen. Die Straße „Flachsfeld“ ist über die Straßen „Heutrift“ und „Rapsfeld“ an die „Sprengelstraße“ angebunden. Die Sprengelstraße kreuzt südlich von Schillerslage die B 188 und östlich von Schillerslage die B 3.

An der „Sprengelstraße“ befindet sich in ca. 300 m Entfernung zum Neubaugebiet (Südseite) eine Bushaltestelle. Von hier aus verkehrt stündlich eine Buslinie in Richtung Burgdorf (Bahnhof, Fahrzeit ca. 9 Minuten) und Richtung Großburgwedel (Von-Alten-Straße (Stadtzentrum), Fahrzeit ca. 22 Minuten). Vom Burgdorfer Bahnhof bestehen Anschlüsse an den schienengebundenen ÖPNV in Richtung Hannover und Celle sowie an weitere Buslinien. In Großburgwedel bestehen Anschlüsse an weitere Buslinien.

Abfallentsorgung:

Die Abfallentsorgung wird durch den Zweckverband Abfallwirtschaft der Region Hannover sichergestellt. Am Ende der Planstraße A ist ein Wendehammer für Fahrzeuge bis 10,00 m Länge (3-achsiges Müllfahrzeug) geplant. Die Anwohner der Planstraßen B und C müssen ihre Müllbehälter am Abfuhrtag an die Planstraße A transportieren, da die Müllfahrzeuge die Planstraßen B und C nicht befahren können.

¹⁹ Dipl.-Ing. Jens Hornbuch, a. a. O., Seite 8.

²⁰ Dipl.-Ing. Jens Hornbuch, a.a.O., Seite 9.

7.5 Immissionsschutz

Auf die geplante Wohnbebauung wirken unterschiedliche Lärmimmissionen ein.

Im Vorgriff der Erarbeitung des Bebauungsplans wurde deshalb ein schalltechnisches Gutachten beim TÜV Nord in Auftrag gegeben.

Mit Datum vom 05.12.2008 hat der TÜV Nord die „Gutachtliche Stellungnahme zum B-Plan 4-5 „Flachsfeld 2“ im Ortsteil Schillerslage der Stadt Burgdorf“ vorgelegt (siehe Anlage 1²¹).



Blick nach Südosten auf den Ballfangzaun und eine Scheune des landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetriebes

Lärmquellen stellen zum einen das Kleinspielfeld durch die Nutzung als Bolzplatz bzw. als Feuerwehrübungsbahn dar und zum anderen ein landwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetrieb (Flachsfeld 13), sowie eine Reitanlage nördlich des Geltungsbeereiches des Bebauungsplans Nr. 4-05.

Die B 3 verläuft in ca. 500 m Entfernung in nordwestlicher Richtung des Geltungsbeereiches. Aufgrund dieser Entfernung ist nicht mit Lärmeinwirkungen auf die geplante Wohnbebauung zu rechnen. Die Windkraftanlagen nördlich von Schillerslage sind noch weiter von dem geplanten Baugebiet entfernt als die B 3. Lärmeinwirkungen sind deshalb nicht zu erwarten.

Weitere, auf die geplante Wohnnutzung bzw. den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4-05 einwirkende Lärmquellen sind der Stadt Burgdorf nicht bekannt.

Der Gutachter des TÜV Nord hat die bestehenden Lärmquellen anhand Angaben der Betreiber und Ortsbegehungen analysiert.

In die Berechnungen wurden folgende Parameter eingestellt:

Feuerwehrübungsbahn

Menschliche Stimmen (Kommandos, Rufe); Betrieb eines Pumpenaggregats; Bewegen von Feuerwehrfahrzeugen.

Bolzplatz

Nutzung als Fußballkleinspielfeld inkl. Geräusche eines Ballfangzaunes auf der Ostseite des Platzes (vgl. vorstehendes Foto).

Landwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetrieb

Keine Tierhaltung; Aus- und Einfahrten landwirtschaftlicher Fahrzeuge (Traktor, Unimog); Bewegungen eines Gabelstaplers; Holzsägearbeiten.

Reitanlage

Auslauf der Pferde von Oktober bis März; Anlieferung von Strohballen; Verladen von Pferden auf Anhänger; Reitturnier einmal im Jahr mit Zeltveranstaltung und Nutzung von Lautsprecheranlagen.

7.5.1 Technische Regelwerke

Da eine Wohnbebauung an bestehende Lärmquellen heranrücken soll, sind die Immissionsrichtwerte der 6. Allgemeinen Verwaltungsvorschrift vom 26.08.1998 zum Bundes-

²¹ Anlage 1 kann bei der Stadtplanungsabteilung eingesehen werden.

Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) anzuwenden. Jedoch entfalten die in dieser Vorschrift genannten Werte für die Bauleitplanung keine verbindliche Wirkung und sind deshalb nur als Orientierungswerte zu betrachten.

Neben der TA Lärm gibt es für die Bauleitplanung ein weiteres Regelwerk, welches hilfsweise zu Rate gezogen werden kann, um Immissionskonflikte zu betrachten. Es handelt sich dabei um die DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau). Die in der DIN 18005 genannten Werte stellen ebenfalls für die Bauleitplanung nur Orientierungswerte dar.

Die nachfolgende Tabelle verdeutlicht die Orientierungswerte der TA Lärm und der DIN 18005. Die angegebenen Werte sollen in den genannten Gebieten nicht überschritten werden.

Regelwerk	Allgemeine Wohngebiete (WA)		Mischgebiete (MI)	
	tags (06:00-22:00 Uhr)	nachts (22:00 – 06:00 Uhr)	tags (06:00-22:00 Uhr)	nachts (22:00 – 06:00 Uhr)
TA Lärm	55 dB(A)	40 dB(A)	60 dB(A)	45 dB(A)
DIN 18005	55 dB(A)	45 / 40 dB(A)	60 dB(A)	50/45 dB(A)

Bei zwei angegebenen Nachtwerten soll der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben gelten. Der höhere Wert gilt für Verkehrslärm.

Die Orientierungswerte der TA Lärm dürfen an maximal 10 Tagen bzw. Nächten im Jahr durch sogenannte seltene Ereignisse überschritten werden. Tagsüber gilt dann ein maximaler Immissionsrichtwert von 70 dB(A) und nachts von 55 dB(A).

Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen den Wert von seltenen Ereignissen um nicht mehr als 20 dB(A), also 90 dB(A) nicht überschreiten.

7.5.2 Ergebnis der schalltechnischen Beurteilung

Die von der Nutzung der Feuerwehrrübungsbahn und des Bolzplatzes verursachten Geräuschpegel bzw. die dort verursachten, in den Bereich der Wohnbebauung einwirkenden Schallpegel liegen aufgrund des Abstandes der o.g. Nutzungen zur geplanten Wohnbebauung unterhalb der zulässigen o.g. Orientierungswerte. Dabei ist der Ballfangzaun auf der Ostseite des Bolzplatzes auf die Einstellung lärmarm einzustellen. Eine parallele Nutzung als Feuerwehrrübungsbahn und Bolzplatz ist nicht möglich, so dass hier mit keiner zusätzlichen Erhöhung der Schallwerte zu rechnen ist.

Die Reitanlage verursacht im normalen Betrieb keine Geräuschimmissionen die sich negativ auf die geplante Wohnbebauung auswirken. Die oben genannten Orientierungswerte werden eingehalten. Durch die einmal im Jahr stattfindende Zeltveranstaltung (im Rahmen des Reitturniers auf dem Reiterhof) werden die für allgemeine Wohngebiete o.a. geltenden Orientierungswerte ebenfalls nicht überschritten. Bei dieser Aussage ist die Absprache mit dem Veranstalter berücksichtigt worden, dass die Lautsprecher so ausgerichtet werden, dass sie von der Wohnbebauung weg, nach Norden strahlen. Zugleich wird der mittlere Innenpegel und der Anteil der Bässe unterhalb 100 Hz begrenzt.

Problematisch stellt sich die Nutzung des landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetriebs in den frühen Morgenstunden dar. Hierdurch käme es zu einer Überschreitung der Orientierungswerte in dem geplanten allgemeinen Wohngebiet. Mit dem Grundstückseigentümer wurde deshalb ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, in dem sich der Grundstückseigentümer verpflichtet, dass er die intensive landwirtschaftliche Nutzung seiner Hofstelle mit Wohnruhe störenden (Verlade-) Vorgängen in der Nachtzeit (22:00 bis 06:00 Uhr) aufgeben wird und nicht wieder aufnehmen wird.

Durch den Verzicht der Nutzung landwirtschaftlicher Fahrzeuge in den Nachtstunden können die o.g. Orientierungswerte für das geplante allgemeine Wohngebiet eingehalten werden.

Der Gutachter wurde zusätzlich beauftragt zu ermitteln, wie sich die Lärmquellen verteilen würden, wenn die östliche Scheune des landwirtschaftlichen Betriebs abgerissen würde. Er führt dazu insgesamt aus:

„Die vom [landwirtschaftlichen] Betrieb [...] und der gleichzeitigen Nutzung des Bolzplatz oder einer Feuerwehr-Übung im Plangebiet hervorgerufenen Beurteilungspegel unterschreiten den Immissionsrichtwert von 55 dB(A) für WA-Gebiete praktisch im gesamten Gebiet. In einem Streifen parallel zum Hof, wird dieser Richtwert überschritten, der Richtwert für Mischgebiete von 60 dB(A) unterschritten. Nach Abriss des östlich auf dem Hof gelegenen Gebäudes kann, bei der gleichzeitigen Nutzung des Bolzplatzes, in einem kleinen Bereich westlich vor dem Haus Nr. 13 ein Beurteilungspegel von etwas über 55 dB(A) hervorgerufen werden.“

Die tagsüber hervorgerufenen Geräuschspitzen unterschreiten den zulässigen Wert von tags $55 + 30 = 85$ dB(A). Die Geräuschspitzen vom Ballfangzaun werden nach Durchführung der möglichen Maßnahme deutlich verringert, es sollte dann nur noch der Aufprall des Balls zu hören sein.

Bei einer Nutzung der nördlichen Wiesen im Rahmen einer Veranstaltung (Reitturnier einmal innerhalb eines Jahres) wird der für seltene Ereignisse für die Tageszeit geltende Immissionsrichtwert von 70 dB(A) am Nordrand des geplanten Wohngebietes mit einem Beurteilungspegel von 65 dB(A) unterschritten. Die Geräuschsituation bei einer möglichen Zeltveranstaltung (östlich vom Turnierplatz) wird in Anhang 7²² dargestellt. Bei Einhaltung des Immissionsrichtwertes von 55 dB(A) für seltene Ereignisse nachts ergeben sich am Nordostrand des Plangebiets ca. 2 dB(A) geringere Beurteilungspegel. Mit den in die Berechnung eingestellten Erfahrungs- und Literaturwerten ergibt sich rechnerisch im Plangebiet ein Beurteilungspegel für die Nachtzeit von ca. 53 dB(A). Der für die Nachtzeit infrage kommende Immissionsrichtwert von 55 dB(A) wird unterschritten.²³

Aufgrund der zuvor genannten Aspekte und des abgeschlossenen städtebaulichen Vertrages treten im Plangebiet keine bewältigungsbedürftigen bodenrechtlichen Spannungen auf, so dass Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärmschutz), z.B. in Form planungsrechtlicher Festsetzungen, nicht erforderlich sind.

Weitere Immissionen wirken nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplans ein.

7.6 Soziale Belange

Bis zum 01.01.2009 schrieb das Niedersächsische Gesetz über Spielplätze (NSpPG) vor, dass Spielplätze für Kleinkinder und Kinder in einer maximalen bestimmten Entfernung (400 m) und einer bestimmten Größe (Prozentsatz, bezogen auf die Geschossflächenzahl) herzustellen und zu unterhalten sind. Das NSpPG wurde mit Wirkung zum 01.01.2009 außer Kraft gesetzt.

Die Stadt Burgdorf verfolgt jedoch weiterhin das Ziel einer engen Zuordnung von Spielplätzen zu Wohngebieten. Im Neubaugebiet „Flachsfeld 2“ wird aufgrund der Lage zum vorhandenen Bolzplatz allerdings kein neuer Spielplatz angelegt: Die Entfernung von der Nordkante des Neubaugebiets bis zur südwestlichen Ecke des Bolzplatzes beträgt ca. 400 m und kann gefahrlos auf verkehrsarmen Straßen zurückgelegt werden. Auf dem ca. 4.000 m² großen vorhandenen Bolzplatz kann das Bedürfnis von Kindern nach Spielen und Bewegung befriedigt werden. Zusätzlich kann vom Neubaugebiet in ca. 300 m Entfernung die Feldmark erreicht werden. Auch die freie Landschaft stellt für Kinder ein Erlebens- und Spielraum dar.

Für Kleinkinder wird davon ausgegangen, dass diese auf den privaten Grundstücken ihrem Spiel- und Bewegungsdrang nachgehen.

²² Anhang 7 gehört zur Anlage 1 dieser Begründung (Gutachtliche Stellungnahme des TÜV Nord). Anlage 1 kann in der Stadtplanungsabteilung eingesehen werden.

²³ TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG: Gutachtliche Stellungnahme zum B-Plan 4-5 „Flachsfeld 2“ im Ortsteil Schillerslage der Stadt Burgdorf, Hannover, 05.12.2008, Seite 8.

Für die bereits bebauten Grundstücke Flachsfeld 3, 5, 9, 11, 13 und 13 A, welche ohne die Aufstellung des Bebauungsplans hinsichtlich der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben i.S. des § 29 BauGB nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen wären, erfolgt durch die Festsetzungen dieses Bebauungsplans keine Verschlechterung hinsichtlich ihrer baurechtlichen Situation:

Die für die Baugebiete festgesetzte GRZ orientiert sich großzügig an den umgebenden Grundstücken und deren Bebauung. Würde kein Bebauungsplan aufgestellt, würde die Zulässigkeit von Vorhaben i.S. des § 29 BauGB nach § 34 BauGB beurteilt. Maßgebliches Kriterium hierbei ist die nähere Umgebung.

Auch bei der festgesetzten Anzahl der Vollgeschosse würde entsprechend verfahren. Beurteilungsmaßstab wäre auch hier die nähere Umgebung. Die überwiegende Zahl der Bestandsgebäude ist eingeschossig.

Die Aufnahme örtlicher Bauvorschriften in den Bebauungsplan mit den Festsetzungen bzgl. zulässiger Dachformen, -neigungen, -farben und -materialien greift ebenfalls die Charakteristika der Umgebungsbebauung auf.

7.7 Ortsbild und nachbarliche Belange

Die Aufnahme örtlicher Bauvorschriften als Festsetzungen in diesen Bebauungsplan dient der Bewahrung des Schillerlager Ortsbildes auch und gerade in seinem Geltungsbereich. So werden unter anderem die Dachfarben und -formen reglementiert, damit sich das Neubaugebiet in die vorhandene dörfliche Struktur eingliedert. Die Festsetzung von First- und Traufhöhen sowie die Anzahl der Vollgeschosse dient ebenfalls der Anpassung an das dörfliche Ortsbild der Umgebung.²⁴

Die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung: „Kompensationsfläche“ am Nordrand des geplanten Baugebietes bietet die Möglichkeit, das Neubaugebiet landschaftlich einzubinden.²⁵

Angrenzende Wohnnutzungen werden nicht nur durch die Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse sowie First- und Traufhöhen vor negativen optischen Beeinträchtigungen geschützt, sondern auch durch die Festsetzung von ca. 3 m breiten Pflanzstreifen an den Grenzen der neuen geplanten Baugrundstücke mit der bisherigen Bebauung. Zudem wird die Baugrenze, im östlichen Bereich des geplanten allgemeinen Wohngebietes zur Bestandsbebauung hin ausgerichtet, um 1 m zurückgenommen, um die Abstandswahrung zu unterstreichen. Gleichzeitig darf diese 4 m breite nicht überbaubare Grundstücksfläche nur auf das Niveau der östlich angrenzenden Grundstücke aufgefüllt werden. Neben der Abstandswahrung soll so sichergestellt werden, dass kein Niederschlagswasser auf die östlich angrenzenden Grundstücke fließt.

Der zu erwartende Pkw-Verkehr, der durch die ca. 13 neuen Baugrundstücke entstehen wird, führt nicht zu einer erheblichen Lärm- und Verkehrszunahme und damit nicht zu negativen Auswirkungen für die ortsansässige Bevölkerung. Die hieraus resultierenden Lärmbelastungen sind wohngebietsverträglich.

8 Durchführung der Planung

8.1 Zusammenfassung der wesentlichen Auswirkungen

Die Zusammenfassung der wesentlichen Auswirkungen zeigt, dass öffentliche und private Belange angemessen miteinander und gegeneinander abgewogen wurden:

²⁴ Vgl. Joachim Desczyk et.al., Hannover 1998: Dorferneuerung Schillerslage, S. 81, 134, 152.

²⁵ Vgl. a.a.O., S. 81.

- Naturschutzfachliche Belange: Es wird nur eine aus naturschutzfachlicher Sicht vergleichsweise geringwertige Fläche bebaut. Am Nordrand der neuen Bebauung und als Abgrenzung zum Bolzplatz sind Kompensationsflächen vorgesehen. Zudem verhindert die festgesetzte GRZ, in Verbindung mit den Bestimmungen des § 14 NBauO, eine übermäßige Versiegelung des Bodens. Mit der Bebauung wird ein bereits von drei Seiten umbauter Bereich für eine bauliche Nutzung planungsrechtlich gesichert. Es wird dabei zwar in den Außenbereich eingegriffen, jedoch wird hier kein neuer Siedlungsrand ausgebildet und der Ort wird sich durch das Neubaugebiet nicht weiter in die Landschaft erstrecken. Im Vergleich²⁶ mit anderen potentiell zu entwickelnden Flächen (z.B. „nördlich Bergfeld“) wird hier also weniger in den Naturraum eingegriffen. Die Standortwahl trägt somit bereits zum Naturschutz bei.
- Belange des Bodenschutzes: Aufgrund des geringen Abstandes des Grundwasserstandes zur Geländeoberkante und der Notwendigkeit, für den Abwasserkanal ein Gefälle in Richtung der Straße „Flachsfeld“ herstellen zu müssen, ist im nördlichen Bereich des geplanten allgemeinen Wohngebietes ein Bodenauftrag erforderlich. Dieser berührt die Belange des Bodenschutzes jedoch nicht. Durch die Pflicht zur Versickerung sämtlich anfallenden Niederschlagswassers und die Festsetzung niedriger Grundflächenzahlen können die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden gering gehalten werden.
- Wasserwirtschaftliche Belange: Sämtliches auf den privaten Grundstücken und im Straßenraum anfallendes Niederschlagswasser ist dezentral zu versickern. Dadurch und durch die geringe GRZ von 0,3 bzw. 0,4 tritt keine deutliche Verringerung der Grundwasserneubildungsrate vor Ort auf.
- Soziale Belange: Durch die Nähe zu Bolzplatz, Kindergarten und zur freien Landschaft bietet sich das kleine Neubaugebiet ideal für Familien mit Kindern an. Einkaufsmöglichkeiten und Arbeitsplätze befinden sich in ca. 1 km Entfernung am Nordwestrand der Kernstadt. Der Burgdorfer Bahnhof befindet sich in ca. 2,5 km Entfernung und kann ebenso wie die Einkaufsmöglichkeiten und Arbeitsplätze mit einer stündlich verkehrenden Buslinie erreicht werden. Wohngebietsverträgliche Lärmimmissionen können durch die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche, die zugleich als Abstandsfläche und Kompensationsfläche dient, und die Regelung über einen städtebaulichen Vertrag erreicht werden.
- Nachbarliche Belange: Um optische Beeinträchtigungen für die an den Geltungsbereich angrenzende Wohnbebauung und den vorhandenen Bestand im Geltungsbereich zu mindern, werden an der Ost-, Süd- und Westseite des Neubaugebietes ca. 3 m breite Pflanzstreifen festgesetzt. Die Baugrenze im östlichen Bereich des geplanten Wohngebietes wird nach Osten hin (Bestandsbebauung) um 1 m zurückgenommen, um die Abstandswahrung zu unterstreichen. Gleichzeitig darf diese 4 m breite nicht überbaubare Fläche nur auf das Niveau der östlich angrenzenden Grundstücke aufgefüllt werden. Es ist nicht mit einem erheblichen Mehraufkommen an Kfz-Fahrten und damit einhergehenden Lärmimmissionen zu rechnen.
- Ortsbild: Das Ortsbild wird weder durch die Aufnahme von Örtlichen Bauvorschriften noch durch die Festsetzung einer Öffentlichen Grünfläche am Nordrand wesentlich verändert.

8.2 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Die Stadt Burgdorf hat sich vertraglich das künftige Eigentum an den Flurstücken 47/10, 47/12 und 47/14 zur Schaffung von Wohnbauland und einer Kompensationsfläche gesichert. Ebenfalls hat sich die Stadt Burgdorf vertraglich das künftige Eigentum von Teilen der Flurstücke 48/2 und 48/4 zur Schaffung einer Kompensationsfläche gesichert. Sämtliche anderen Flurstücke bleiben im Eigentum der derzeitigen Besitzer.

²⁶ Vgl. 39. Änderung des Flächennutzungsplans.

Da für den geplanten Schmutzwasserkanal unter der Planstraße A ein Gefälle in Richtung der Straße „Flachsfeld“ erforderlich ist, ist ein Bodenauftrag von bis zu ca. 1,10 m erforderlich (vgl. Kapitel 7.3 und textliche Festsetzung Nr. 9.1).

8.3 Flächenbilanz

Größe des Geltungsbereichs:	ca. 3,0 ha	29.725 m ²	100 %
Allgemeines Wohngebiet:		12.829 m ²	
- davon Pflanzstreifen:		1.474 m ²	
Mischgebiete:		3.810 m ²	
Flächen für den Gemeinbedarf:		4.659 m ²	72 %
Öffentliche Grünflächen:		6.681 m ²	
- davon Sportplatz:		4.060 m ²	
- davon Kompensationsflächen:		2.621 m ²	22 %
Verkehrsflächen:		1.746 m ²	6 %

Teil 2 Umweltbericht

9 Beschreibung des Planvorhabens

9.1 Standort, Art und Umfang des Vorhabens

9.1.1 Angaben zum Standort

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4-05 liegt am Nordrand der Ortschaft Schillerslage, ca. 2 km nordwestlich des Stadtzentrums der Kernstadt Burgdorf. Der Geltungsbereich weist eine Größe von ca. 3 ha auf. Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich einige Wohngebäude, ein landwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetrieb, ein Kindergarten, ein Feuerwehrhaus, ein Schießstand und ein Bolzplatz. Südlich und östlich des Geltungsbereichs befinden sich Wohngebiete. Nördlich und östlich grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

9.1.2 Art des Vorhabens

Aufgrund einer anhaltenden Nachfrage nach Bauland in Schillerslage soll am nördlichen Ortsrand, nördlich der Straße „Flachsfeld“, ein kleines Neubaugebiet realisiert werden.

Es werden, entlang einer Stichstraße (Planstraße A) für ca. 13 neue Baugrundstücke Baurechte geschaffen. Zur Ortsbildabrundung, Einbindung der Siedlung in den Landschaftsraum, als Ausgleichsmaßnahme für bauleitplanerisch vorbereitete Eingriffe in Natur und Landschaft sowie zur Reduzierung potentieller Konflikte zwischen vorhandenen und neuen Nutzungen ist eine Eingrünung nach Norden / die Anlage einer öffentlichen Grünfläche vorgesehen.

Die bereits bebauten Bereiche nördlich der Straße „Flachsfeld“ sowie der Bolzplatz an der Straße „Rapsfeld“, werden in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen.

9.1.3 Festsetzungen

Nordöstlich der Straßenkreuzung „Flachsfeld / Rapsfeld“ wird eine Fläche für Gemeinbedarf mit verschiedenen Zweckenbestimmungen, entsprechend der vorhandenen Nutzungen festgesetzt.

Nördlich dieser Fläche ist beabsichtigt, eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung: „Sportplatz“ festzusetzen.

Entlang der Straße „Flachsfeld“ soll die bestehende Bebauung zum einen als Mischgebiete (aufgrund eines landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetriebs) und zum anderen als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Es werden nur geringe Grundflächenzahlen von 0,4 in den beiden Mischgebieten und 0,3 im allgemeinen Wohngebiet festgesetzt. In sämtlichen Baugebieten wird nur ein Vollgeschoss zugelassen.

Bezüglich der Aspekte Dachfarben, -materialien und -neigungen werden Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §§ 56,97 und 98 NBauO in den Bebauungsplan aufgenommen.

Nach Norden zur freien Landschaft hin wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung: „Kompensationsfläche“, zwischen den Grundstücken Flachsfeld 3 und 5 eine öffentliche Verkehrsfläche als Stichstraße nach Norden festgesetzt. Entlang der Verkehrsfläche sind die neuen Baugrundstücke vorgesehen.

Auf den neuen Bauflächen sind, in Abgrenzung zu der bereits vorhandenen Bebauung, nach Osten, Süden und Westen Pflanzstreifen vorgesehen. Im Einmündungsbereich der Planstraße A in die Straße „Flachsfeld“ wird die vorhandene Vegetation als zu erhalten festgesetzt.

Im nördlichen Bereich des geplanten allgemeinen Wohngebietes ist ein Bodenauftrag von bis zu ca. 1,10 m erforderlich. Am Ostrand des Baugebietes dürfen aus Rücksichtnahme

auf die Bestandsbebauung Auffüllungen dagegen nur maximal bis auf das Niveau der östlich angrenzenden Grundstücke vorgenommen werden.

9.2 In Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes

Für die beabsichtigte Planung sind insbesondere folgende übergeordnete Ziele des Umweltschutzes maßgeblich:

- § 1 BNatSchG: Sicherung der biologischen Vielfalt, der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit und des Erholungswerts von Natur und Landschaft;
- § 1a BauGB: Schonender Umgang mit Grund und Boden, Verringerung der Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen durch vorrangige Innenentwicklung, Umwidmungssperrklausel, Ausgleich von Eingriffen.

Für das konkrete Planvorhaben gelten folgende Ziele des Umweltschutzes:

- Landschaftsrahmenplan Landkreis Hannover (1990): Für den Geltungsbereich sind keine Ziele und Maßnahmen definiert. Südlich, (nord-)östlich und südwestlich von Schillerslage sind jedoch Landschaftsschutzgebiete (LSG) ausgewiesen bzw. ist deren Ausweisung geplant. In den LSG sind Handlungen, welche den Charakter des Gebietes verändern oder dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen, die insbesondere das Landschaftsbild oder den Naturgenuss beeinträchtigen, nicht zulässig.
- Landschaftsplan der Stadt Burgdorf (1994): Im Landschaftsplan ist das geplante allgemeine Wohngebiet als zukünftiges Bauland dargestellt. Die bestehende Bebauung ist ebenfalls als Bestand dargestellt. Ziele, mit Ausnahme der Erhaltung des Bolzplatzes als öffentliche Grünfläche, werden für den Geltungsbereich nicht formuliert. Für den Bereich unmittelbar nördlich des Geltungsbereiches ist als Ziel das Freihalten von am Ortsrand liegender Freiräume, zur Erhaltung / Erlebbarkeit vielfältiger Grünstrukturen / Landschaftsstrukturen definiert. Für die Straße „Flachsfeld“ ist als Ziel der Erhalt und die Pflege des Ortsbildprägenden Straßenraumes festgelegt. Entlang der Straße „Rapsfeld“ ist als Ziel die Eingrünung des Ortsrandes mit standorttypischen Gehölzen definiert.

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegt von Natura 2000-Gebieten weit genug entfernt, um diese beeinträchtigen zu können (vgl. Kapitel 7.1).

10 Beschreibung und Bewertung der Umwelt und ihrer einzelnen Schutzgüter

Es werden im Folgenden vorwiegend diejenigen Flächen bewertet, für die durch den Bebauungsplan Nr. 4-05 neue Baurechte geschaffen werden. Für die von dem Bebauungsplan einbezogenen / überplanten, bereits bebauten Flächen wird davon ausgegangen, dass keine weiteren Eingriffe vorgenommen werden.

Die folgenden Kapitel beziehen sich daher schwerpunktmäßig auf das geplante allgemeine Wohngebiet (mit Ausnahme der Bestandsgebäude und den dazugehörigen Grundstücken) und die Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung: „Kompensationsfläche“ und die rückwärtigen Bereiche der Grundstücke Flachsfeld 9 und 11.

Nachfolgend werden die einzelnen Schutzgüter beschrieben und hinsichtlich ihrer Bedeutung bewertet.

Schutzgut Mensch

Als Erholungsflächen für die Bewohner Schillerslages eignen sich die Flächen des geplanten Neubaugebietes nur bedingt, da sie zum Großteil eingezäunt sind. Die rückwärtigen Bereiche der Grundstücke Flachsfeld 9 und 11 sind als Hausgärten genutzt und somit für die Allgemeinheit ebenfalls nicht betretbar. Wander- oder Radwege verlaufen nur am

Rande des Geltungsbereiches (z.B. auf der Straße „Rapsfeld“) und nicht durch diesen hindurch.

Westlich des geplanten Wohngebietes befindet sich ein landwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetrieb mit zum Teil lärmintensiven Tätigkeiten. Nördlich angrenzend an das geplante Wohngebiet besteht eine sandige Pferdeauslaufläche. Hierdurch kann es zu Staubimmissionen im nördlichen Bereich des neuen Baugebietes kommen.

Für das Schutzgut Mensch haben die Flächen, auf denen das neue Wohngebiet geplant wird, aus zuvor genannten Gründen nur eine geringe Bedeutung.

Schutzgüter Pflanzen / Tiere

Das Schutzgut Pflanzen wird hier über die vorgefundenen Biotoptypen charakterisiert. Eingestuft wurden die Biotoptypen anhand der Ergebnisse einer Ortsbegehung im Herbst 2009, vgl. folgende Bestandskarte der Biotoptypen. Die Erhebung bzw. Bewertung der Biotoptypen erfolgte mittels der Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung des NIEDERSÄCHSISCHEN STÄDTETAGES (2006), die sich an den Kartierschlüssel des Niedersächsischen Landesamtes für Ökologie (NLÖ 2004) anlehnt. Den Biotoptypen sind nach dem Biotopwertverfahren des NIEDERSÄCHSISCHEN STÄDTETAGES (2006) Wertfaktoren zugeordnet. Die Wertfaktoren geben die Bedeutung des Biotoptyps für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes wieder. Bei der Wertbestimmung wurden die allgemeinen Funktionen der Schutzgüter berücksichtigt. Es werden 6 Wertfaktoren unterschieden: 5 = sehr hohe Bedeutung, 4 = hohe Bedeutung, 3 = mittlere Bedeutung, 2 = geringe Bedeutung, 1 = sehr geringe Bedeutung, 0 = weitgehend ohne Bedeutung. Die Wertfaktoren der in dem geplanten Baugebiet vorhandenen Biotoptypen und ihr Flächenanteil sind in der folgenden Tabelle A: Bestandsübersicht wiedergegeben. Die genaue Lage der einzelnen Biotoptypen ist der folgenden Abbildung: Biotoptypen Bestand zu entnehmen.

Der Bereich, auf dem das allgemeine Wohngebiet festgesetzt wird, besteht aus Intensivgrünland (GIT) mit der Wertigkeit 2, Trittrassen (GRT) mit der Wertigkeit 1 und landwirtschaftlicher Lagerfläche (EL) mit der Wertigkeit 1.

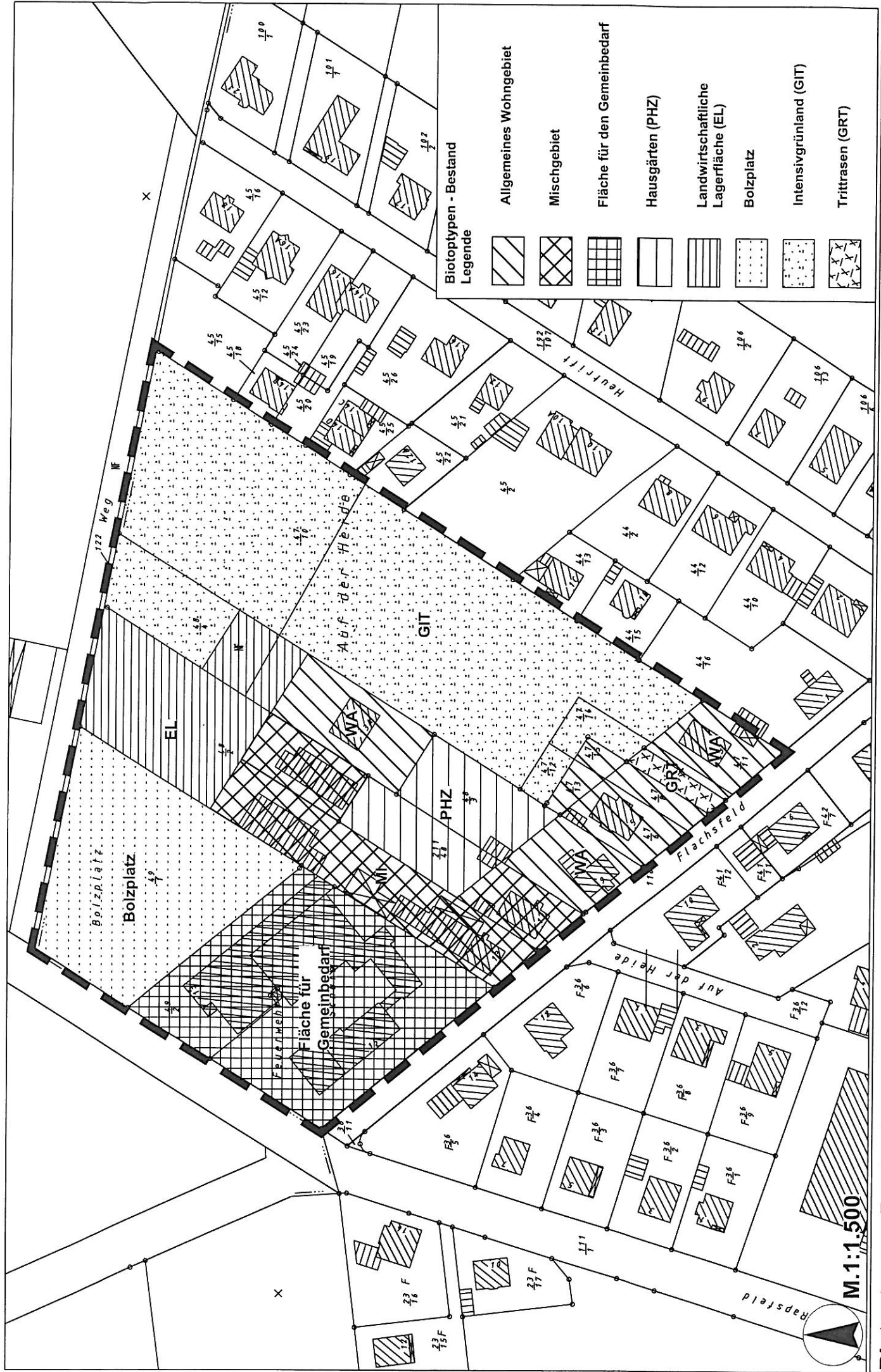
Die Fläche, auf der die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung: „Kompensationsfläche“ festgesetzt wird, besteht aus Intensivgrünland (GIT) mit der Wertigkeit 2 und landwirtschaftlicher Lagerfläche (EL) mit der Wertigkeit 1.

Die rückwärtigen Bereiche der Grundstücke Flachsfeld 9 und 11 bestehen aus Hausgärten (PHZ) mit der Wertigkeit 1.

Für die Tierwelt weisen die Flächen keine hohe Bedeutung auf. Lediglich das Grünland und der Trittrassen stellen einen gewissen Lebensraum für die Tierwelt dar. Das Intensivgrünland wird seit einigen Jahren als Pferdeweide genutzt.

Anzeichen für das Vorhandensein geschützter Arten (Pflanzen und Tiere) bestehen nach derzeitigem Kenntnisstand der Stadt Burgdorf nicht. Auch die Untere Naturschutzbehörde hat im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nicht darauf hingewiesen, dass geschützte Arten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorhanden sein könnten.

Insgesamt weisen die Schutzgüter Pflanzen / Tiere nur eine geringe Bedeutung auf.



Biotypen - Bestand

Tab. A: Bestandsübersicht					B-Plan Nr. 4-05 "Flachsfeld 2"	
Biototyp (bei mehreren gleichen Biototypen oder verschiedenen Teilflächen Nr. angeben, vgl. Liste II)	Biotop- größe	Eingriff unzu- lässig (vgl. Liste I)	Wert- faktor (vgl. Liste II)	Flächen- wert (Produkt aus Spalte 2 u. 4)	Schutz- güter	Beson- derer Schutz- bedarf (vgl. Liste III)
Kürzel + Bezeichnung + Nr.	Fläche (m ²)	ankreuzen	Wertfaktor	Flächenwert		ankreuzen
1	2	3	4	5	6	7
10. 5 Landwirtschaftl. Lagerfläche (EL)	2.395		1	2.395		
					Arten u. Le- bensgem.	
					Boden	
					Wasser	
					Klima/Luft	
					Landschafts- bild	
9.5.1 Intensivgrünland (GIT)	10.569		2	21.138		
					Arten u. Le- bensgem.	
					Boden	
					Wasser	
					Klima/Luft	
					Landschafts- bild	X
12.1.4 Trittrassen (GRT)	200		1	200		
					Arten u. Le- bensgem.	
					Boden	
					Wasser	
					Klima/Luft	
					Landschafts- bild	
12.6.4 Hausgärten (PHZ)	1.730		1	1.730		
					Arten u. Le- bensgem.	
					Boden	
					Wasser	
					Klima/Luft	
					Landschafts- bild	

Diese Tabelle gibt einen Überblick auf die Gesamtheit der Biototypen im Untersuchungsgebiet. Biototypen, die von Eingriffen betroffen sind - bzw. für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen dienen -, sind in **Tabelle B** zu übertragen.

Schutzgut Boden

Entsprechend dem Kartenserver des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4-05 „Flachsfeld 2“ Gley-Podsole. Gemäß Bodengutachten²⁷ bestehen die Gley-Podsole am Standort aus schluffigen, kiesigen, feinsandigen Mittel- und Grobsand bzw. schwach schluffigen und sehr schwach feinkiesigen, feinsandigen Mittel- und Grobsand. Ein Ergänzungsgutachten aus Juni/Juli 2010²⁸ verneint das Vorhandensein einer Ortsteinschicht, welche von mehreren Bürgern vermutet wurde. Es wird in dem Gutachten jedoch darauf hingewiesen, dass „in der Wechselzone des Grundwassers eine Kompaktierung des Sandes möglich ist. Auch möglich sind Geschiebedecksandlagen, die kurzzeitig ebenfalls Wasser anstauen können.“²⁹ Schutzwürdige Böden sind nicht vorhanden.

Es liegt eine Stellungnahme der Bezirksregierung Hannover Abteilung Kampfmittelbeseitigung aus dem Jahre 2003 vor. Hiernach sind keine Bombardierungen des abgefragten Bereichs aus den Luftbildern erkennbar.

Über das Vorhandensein von Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen ist der Stadt Burgdorf nichts bekannt.

Die Flächen im Geltungsbereich fallen nach Norden leicht ab.

Das Intensivgrünland wird seit einigen Jahren als Pferdeweide genutzt, die oberflächennahen Schichten sind dadurch einer gewissen Verdichtung ausgesetzt.

Schutzgut Wasser

Die vorhandenen Böden weisen laut Kartenserver des LBEG eine hohe Durchlässigkeit und somit eine gute Versickerungseigenschaft auf. Das Bodengutachten³⁰ bestätigt, dass der oberflächennahe Sand eine sehr gute Wasserleitfähigkeit aufweist. Die Grundwasserstände befinden sich im Mittel > 52 m über NN bei einer Geländeoberfläche von 55 bis 56 m über NN. Die im Mai 2005 im Rahmen der Erstellung des Bodengutachtens erstellten Bohrungen zeigen, dass das Grundwasser je nach Regenhäufigkeit weniger als 0,80 m unter der Geländeoberfläche steht.³¹ Bei den sechs durchgeführten Bohrungen des Gutachters im Mai 2005 befand sich das Grundwasserniveau zwischen 54,20 und 54,50 m über NN. Das Grundwasser fließt in Richtung Nordosten, in Richtung Hechtgraben, ab.

Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Nördlich des Geltungsbereichs befindet sich ein nicht ständig wasserführender Graben.

Die Region Hannover teilte mit Schreiben vom 23.07.2010 mit, dass bezüglich des am nördlichen Rand des Plangebietes vorhandenen Grabens die Gewässerunterhaltungsverordnung der Region Hannover zu beachten ist.

Schutzgüter Klima / Luft

Gemäß dem Landschaftsplan der Stadt Burgdorf herrscht in Schillerslage ein Freilandklima vor. Als Kaltluftentstehungsgebiete sind landwirtschaftlich genutzte Freiräume definiert. Das vorgefundene Intensivgrünland eignet sich grundsätzlich als Kaltluftentstehungsgebiet. Eventuell eignet sich auch der Bolzplatz zur Kaltluftentstehung. Die bereits bebauten Grundstücke eignen sich dagegen nicht als Kaltluftentstehungsgebiete. Das Intensivgrünland ist jedoch von drei Seiten von Bebauung umgeben, hierdurch wird die

²⁷ Dipl.-Ing. Jens Hornbuch, Ingenieurbüro für Geotechnik, Burgwedel, 2005: Baugrunduntersuchung und tiefbautechnische Beurteilung des Baugrunds für die Erschließung des Baugebiets „Flachsfeld 2“ in 31303 Burgdorf-Schillerslage.

²⁸ Ingenieurbüro Schütte und Dr. Moll, Isernhagen, 2010: Beeinflussung des Grundwasserstandes in Folge der Erschließung des Baugebietes „Flachsfeld“ in Burgdorf, OT Schillerslage.

²⁹ a.a.O., S. 3.

³⁰ Dipl.-Ing. Jens Hornbuch, Ingenieurbüro für Geotechnik, Burgwedel, 2005: Baugrunduntersuchung und tiefbautechnische Beurteilung des Baugrunds für die Erschließung des Baugebiets „Flachsfeld 2“ in 31303 Burgdorf-Schillerslage.

³¹ a.a.O., S. 5 und Anlage 2.

Eignung als Kaltluftentstehungsgebiet stark eingeschränkt. Luftverunreinigende Nutzungen sind im Geltungsbereich oder seiner näheren Umgebung nicht vorhanden.

Schutzgut Landschaft

Im Landschaftsplan der Stadt Burgdorf finden sich für den Geltungsbereich keine Aussagen zum Schutzgut Landschaft. Das Schutzgut Landschaft wird nach § 1 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG durch die Kriterien Vielfalt, Eigenart, Schönheit und den Erholungswert der Landschaft definiert. Die sechs Wertstufen sind der Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung des NIEDERSÄCHSISCHEN STÄDTETAGES (2006) entnommen.

Vielfalt

Auf der Fläche des geplanten Wohngebietes befinden sich keine Gehölze oder größeren Pflanzen. Infolge der Nutzung als Pferdeweide befinden sich hier nur Wiesen und Rasenflächen. In den bereits bebauten Bereichen und der Umgebung des Geltungsbereiches sind jedoch einige Bäume und Sträucher vorhanden. Die Vielfalt, die sich an den genannten Landschaftselementen ablesen lässt, ist jedoch durch die dreiseitige Umbauung des Intensivgrünlandes beeinträchtigt. Nach Norden ist ein Blick in die freie Landschaft möglich. Die Vielfalt wird daher mit der Wertstufe 3 bewertet.

Eigenart

„Den Übergangsbereich Siedlung — Landschaft formten über Jahrhunderte vegetative Landschaftsstrukturen wie kleinflächige Wälder, Obstbaumwiesen oder Weiden.“³²

Die unter dem Aspekt Vielfalt beschriebene Situation führt, trotz der Beeinträchtigung durch die umgebende Bebauung dazu, dass auch die Eigenart des Untersuchungsraumes mit der Wertstufe 3 bewertet wird.

Schönheit

Da die Eigenart begrenzt naturraumtypisch ist, ist auch der subjektive Ausdruck „Schönheit“ so ausgeprägt. Die Fläche weist durch ihre Nutzung als Pferdeweide einen gewissen Reiz auf und wird ebenfalls mit der Wertstufe 3 bewertet.

Erholungswert

Siehe unter Schutzgut Mensch.

Insgesamt ist das Landschaftsbild mit einer mittleren Wertigkeit zu betrachten.

Schutzgüter Kultur-/Sachgüter

Gemäß Auszug aus dem adab-web³³ wurden im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4-05 und seiner näheren Umgebung keine archäologischen Funde gemacht. Als Sachgüter sind einige vorhandene Gebäude zu nennen.

Zusammenfassende Bewertung des Umweltzustandes

Insgesamt weist der Umweltzustand eine mittlere Wertigkeit auf.

11 Beschreibung der zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen und der umweltrelevanten Maßnahmen

Nachfolgend werden die zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen für jedes einzelne Schutzgut und die umweltrelevanten Maßnahmen, d.h. die Vermeidungs-, Verminderungs- und Schutzmaßnahmen sowie die festzusetzenden Ausgleichsmaßnahmen erläutert. Folgend wird eine Abschätzung vorgenommen, wie sich der Naturzustand entwickeln würde, wenn auf die Planung verzichtet würde. Abschließend wird eine Begründung der Standortwahl unter Berücksichtigung von Standortalternativen vorgenommen.

11.1 Zu erwartende erhebliche Umweltauswirkungen des Vorhabens

Für die bereits bebauten Grundstücke, mit Ausnahme der rückwärtigen, nördlichen Bereiche der Grundstücke Flachsfeld 9 und 11, ändert sich durch den Bebauungsplan in Bezug

³² Prof. Dipl.-Ing. Nagel, Hannover 1994: Stadt Burgdorf: Landschaftsplan der Stadt Burgdorf, Seite 190.

³³ Fachinformationssystem der Niedersächsischen Denkmalpflege.

auf Umweltauswirkungen nichts. Es sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten, da im Großen und Ganzen lediglich der Status Quo planerisch gesichert wird. Für die rückwärtigen Bereiche der Grundstücke Flachsfeld 9 und 11 und das geplante allgemeine Wohngebiet (mit Ausnahme der Bestandsgebäude) werden jedoch neue Baurechte begründet.

Schutzgut Mensch

Die Radroute entlang der Straße „Rapsfeld“ liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans und bleibt somit bestehen. Optische Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohnnutzung werden durch die Festsetzung von 3 m breiten Pflanzstreifen auf den neuen Baugrundstücken in Abgrenzung zur Bestandsbebauung gemindert. Zu den östlichen Altanliegern wird die Baugrenze um 1 m zurückgenommen und so eine größere Distanz gewahrt (Abstand der Baugrenze von der Geltungsbereichsgrenze 4 m).

Aufgrund der geringen Größe des Neubaugebietes ist nur mit einer geringen Anzahl an neuen Wohngebäuden zu rechnen (ca. 13 Baugrundstücke), weshalb es voraussichtlich nicht zu einer erheblichen Zunahme des Kfz-Aufkommens kommen wird. Beeinträchtigungen durch Lärm und Abgase und damit eine Verschlechterung der Wohn- und Lebensbedingungen für die ortsansässige Bevölkerung sind nicht zu erwarten.

Da die potentiellen Neubauflächen und Hausgärten der Grundstücke Flachsfeld 9 und 11 derzeit auch nicht betreten werden können, geht keine Naherholungsfläche verloren.

Mit dem Inhaber des landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetriebs wurde ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, der lärmintensive Tätigkeiten insbesondere in den Nachtstunden ausschließt. Mit negativen Lärmeinwirkungen auf das Wohngebiet ist deshalb nicht zu rechnen.

Zur Vermeidung von Staubimmissionen wird, in Abgrenzung zur nördlich gelegenen Pferdeweide, eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung: „Kompensationsfläche“ festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche ist ein mindestens 3 m hoher dichter Bewuchs vorgesehen. Eventuell von der benachbarten Nutzung ausgehende Auswirkungen auf die geplante Wohnbebauung können hiermit minimiert werden.

Konflikte durch Lärmimmissionen ausgehend vom Bolzplatz sind aufgrund der Abstandswahrung durch die festgesetzte öffentliche Grünfläche nicht zu erwarten.

Mit dem für die Allgemeinheit festgesetzten Gehrecht wird die Möglichkeit geschaffen, langfristig eine Wegeverbindung aus dem Baugebiet in Richtung Norden herzustellen und so eine derzeit nicht vorhandene potentielle Querbarkeit des Gebietes zum Landschaftsraum geschaffen.

Es ist nicht mit erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen.

Schutzgüter Pflanzen / Tiere

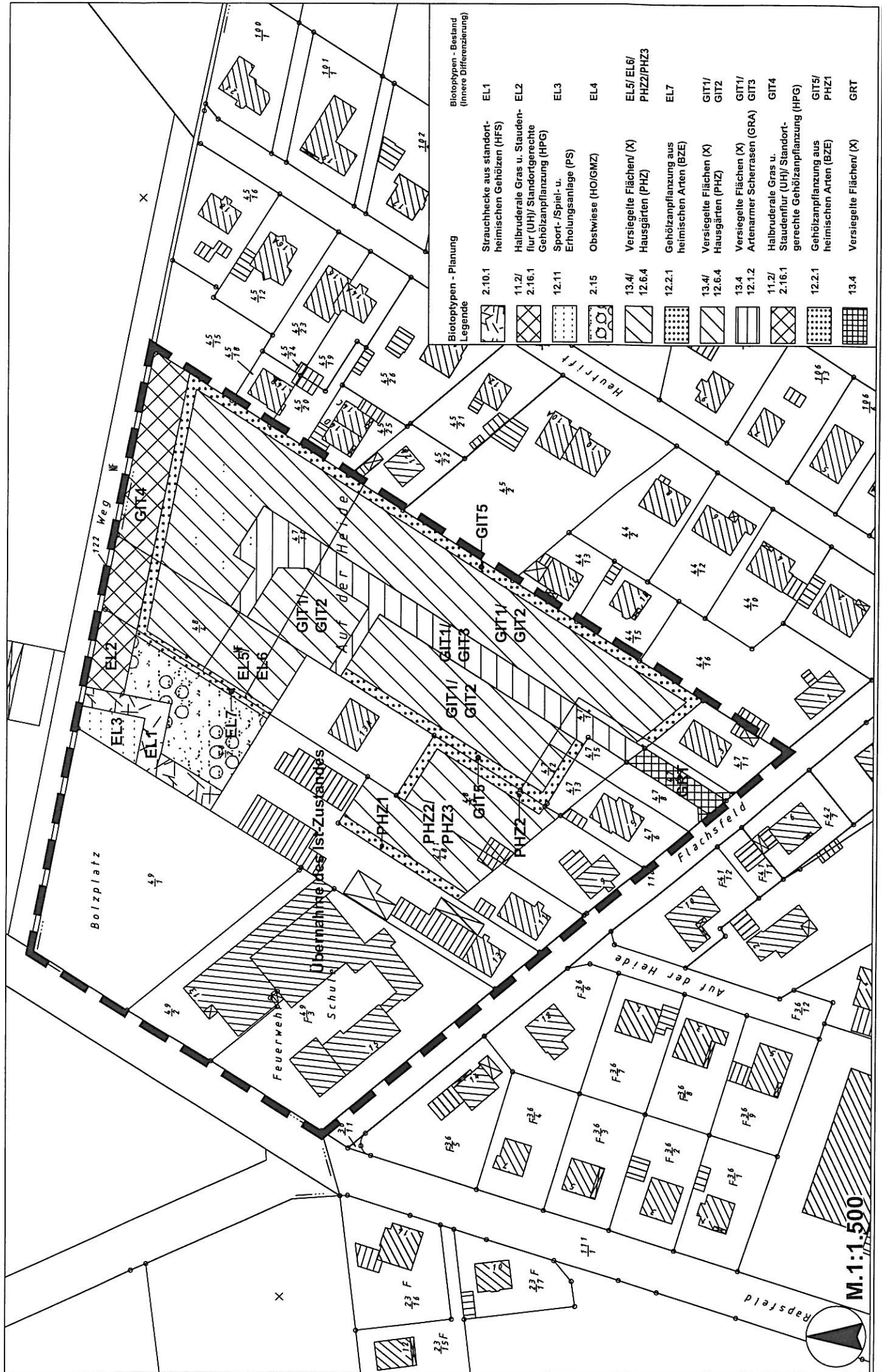
Durch eine Überbauung bisher nicht bebauter Flächen gehen die vorgefundenen Biotoptypen im geplanten Wohngebiet und in den rückwärtigen, nördlichen Bereichen der Grundstücke Flachsfeld 9 und 11 verloren. Hierdurch kommt es zu einem Verlust von Lebensräumen für die Pflanzen- und Tierwelt. Auf der anderen Seite stellen auch Hausgärten einen Lebensraum für Pflanzen und Tiere dar.

Die festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung: „Kompensationsfläche“ bietet ebenfalls Lebensraum für Pflanzen und Tiere.

Trotzdem kommt es durch die neuen Baukörper und die versiegelten Freiflächen zu einem Wertverlust, der nicht vollständig im Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgeglichen werden kann. Die Kompensation erfolgt deshalb überwiegend auf einer externen Kompensationsfläche.

(Vergleiche hierzu Anlage 2, vorstehende Abbildung und Kapitel 11.3.)

Es ist nicht mit erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen.



Biotoptypen - Planung

Schutzgut Boden

Straßen, Grundstückszufahrten, Gebäude und andere bauliche Anlagen etc. führen zu einer Versiegelung des Bodens. Durch die relativ niedrig festgesetzte, maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,3 bzw. 0,4 wird die Versiegelung jedoch begrenzt und damit gering gehalten.

Zudem ist das Niederschlagswasser dezentral auf den Grundstücken zu versickern (vgl. textliche Festsetzung Nr. 8.0).

Die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) schreibt überdies vor, dass Freiflächen von Grundstücken, die nicht überbaut werden, gärtnerisch anzulegen sind.

Alle diese Maßnahmen dienen dazu, die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu minimieren. Allerdings ist im nördlichen Bereich des geplanten Wohngebietes der Boden um bis zu ca. 1,10 m, bedingt durch den geringen Abstand des Grundwassers zur Geländeoberkante und des erforderlichen Gefälles der Schmutzwasserkanalisation, aufzufüllen. Am östlichen Rand des Geltungsbereiches dürfen zudem in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche Auffüllungen nur bis auf das Niveau der östlich angrenzenden Grundstücke vorgenommen werden.

Durch die Schaffung von Baurechten auf den rückwärtigen, nördlichen Bereichen der Grundstücke Flachsfeld 9 und 11 kann ein Beitrag zur Nachverdichtung und somit zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB) geleistet werden.

Da keine schutzwürdigen Böden vorhanden sind, eine örtliche Versickerung des Niederschlagswassers vorgesehen ist, die Freiflächen gärtnerisch anzulegen sind, der Mutterboden entsprechend § 202 BauGB wiederzuverwerten ist und nicht die gesamten Flächen der entsprechenden Grundstücke aufzufüllen sind (vgl. Kapitel 5.8), sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

Es ist nicht mit erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen.

Schutzgut Wasser

Durch Versiegelungen kommt es zu einer Verringerung der Versickerungsrate. Dies kann sich negativ auf die Grundwasserneubildungsrate auswirken. Durch die Verpflichtung zur Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken (vgl. textliche Festsetzung Nr. 8.0 und Kapitel 5.8) und in den Seitenbereichen der öffentlichen Verkehrsfläche können die Auswirkungen auf das Schutzgut jedoch gemindert werden. Zudem ist durch die festgesetzten Grundflächenzahlen von 0,3 bzw. 0,4 der Anteil der Flächen, der versiegelt werden darf, beschränkt.

Das Ergänzungsgutachten³⁴ zeigt, dass trotz der Bodenauffüllungen keine oder zumindest keine messbare Beeinflussung des Grundwasserstandes zu erwarten ist, sofern sämtliches auf versiegelten Flächen anfallendes Oberflächenwasser im Plangebiet versickert wird und die Bodenauffüllungen aus ähnlich durchlässigem Material hergestellt werden wie der vorhandene Boden. Die Menge des zu versickernden Wassers bleibt gegenüber dem Ist-Zustand gleich. Das Regenwasser wird lediglich über eine kleinere Fläche eingeleitet, was aufgrund des gut durchlässigen Untergrundes zu vernachlässigen ist. Aus der Aufschüttung im äußerten Nordosten resultiert eine geringfügige Verlängerung des Fließweges, die, ebenfalls wegen des durchlässigen Untergrundes, so gut wie keinen Einfluss auf den Grundwasserstand hat. Am Ostrand des Geltungsbereiches sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Bodenauffüllungen zudem nur bis auf das Niveau der östlich angrenzenden Grundstücke zulässig.

Der Gewässerunterhaltungsverordnung der Region Hannover wird durch die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung: „Kompensationsfläche“ angrenzend an den außerhalb des Geltungsbereich befindlichen Grabens entsprochen. Der Gewässerunterhaltungsverordnung entsprechend sind somit keine Baukörper bzw. Auffüllungen angrenzend an den Graben zulässig.

Es ist nicht mit erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen.

³⁴ Ingenieurbüro Schütte und Dr. Moll, Isernhagen, 2010: Beeinflussung des Grundwasserstandes in Folge der Erschließung des Baugebietes „Flachsfeld“ in Burgdorf, OT Schillerslage.

Schutzgüter Klima / Luft

Durch die Festsetzung niedriger Grundflächenzahlen von 0,3 bzw. 0,4 wird die Versiegelung auf den Grundstücken minimiert. In Verbindung mit den Bestimmungen der NBauO kann davon ausgegangen werden, dass weite Teile des Geltungsbereiches unversiegelt und gärtnerisch genutzt werden. Zudem ist im nördlichen Bereich eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung: „Kompensationsfläche“ festgesetzt.

Alle diese Maßnahmen tragen dazu bei, dass es insgesamt nicht zu einer lokalen Klimaveränderung kommt.

Trotz einer zu erwartenden Zunahme von Pkw-Fahrten sind keine Auswirkungen auf die Schutzgüter erkennbar, da die Anzahl zusätzlicher Pkw-Fahrten stark begrenzt ist. Bei angenommenen 13 neuen Baugrundstücken³⁵ und 1,5 PKW pro Gebäude / Baugrundstück ist mit ca. 40 Fahrten pro Tag zu rechnen (2 Fahrten pro Fahrzeug und Tag).

Es ist nicht mit erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen.

Schutzgut Landschaft

Das Landschaftsbild verändert sich im Bereich des Übergangs Ortsrand – freie Landschaft durch die Überbauung des Intensivgrünlandes. Negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild im Randbereich sind jedoch nicht zu erwarten, da die Freiflächen der späteren Wohngrundstücke gärtnerisch anzulegen sind und die Höhe der neuen Gebäude durch Festsetzung eines Vollgeschosses und maximaler First- und Traufhöhen beschränkt wird. Der betreffende Bereich fügt sich gut in den Gesamteindruck der Umgebung ein. Durch die Aufnahme örtlicher Bauvorschriften in den Bebauungsplan und die getroffenen Festsetzungen zu Dacharten, -farben und -materialien werden Auswirkungen durch die Neubebauung vor Ort und bzgl. der Fernwirkung um ein Weiteres gemindert.

Im Norden wird das Baugebiet durch eine Kompensationsfläche zur Landschaft hin eingegrünt, hierdurch erhöht sich die Vielfalt des Landschaftsbilds. Die Eigenart wird durch die geplante Anlage einer Obstwiese im Nordwesten als Ausgleich für den Verlust einer ortsnahen (Pferde-)Weide kompensiert. Die Eigenart und auch die Schönheit bleiben dadurch erhalten.

Es ist nicht mit erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen.

Schutzgüter Kultur- / Sachgüter

Für die bereits bestehenden Gebäude verändert sich durch die Planung nichts. Die Festsetzungen spiegeln die Rahmenbedingungen wieder, die bei einer Baugenehmigung bzw. planungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB zu beachten wären. Da darüber hinaus keine Kulturgüter im Änderungsbereich vorhanden sind, sind keine Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erkennen.

Es ist nicht mit erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen.

Schutzgüter-Wechselwirkungen

Wechselwirkungen finden statt zwischen den Schutzgütern ‚Pflanzen / Tiere‘ und ‚Landschaft‘ sowie zwischen den Schutzgütern ‚Boden‘ und ‚Wasser‘.

So wirken sich Anpflanzungen am Nordrand des Geltungsbereichs nicht nur auf die Schutzgüter ‚Pflanzen / Tiere‘ aus, da diesen neue Lebensräume angeboten werden, sondern auch auf das Landschaftsbild in der Form, dass ein abgestimmter Übergang von der bebauten Ortslage zur freien Landschaft hergestellt werden kann und sich die Vielfalt des Landschaftsbildes erhöht. Die geringe Grundflächenzahl und damit einhergehende niedrige Versiegelungsrate wirken sich auf die Schutzgüter Boden und Wasser aus.

Weitere Wechselwirkungen sind nicht erkennbar.

³⁵ Vgl. Kapitel 4.3.

11.2 Beschreibung der umweltrelevanten Maßnahmen

11.2.1 Vermeidungs-, Verminderungs- und Schutzmaßnahmen

Der Siedlungskörper wird durch die Planung des relativ kleinen Neubaugebietes nicht weiter in die Landschaft ausgedehnt; der Standort ist bereits dreiseitig umbaut. Die Standortwahl führt – im Gegenteil – zu einer Nicht-Inanspruchnahme von unbebauten Flächen im Außenbereich, die weiter entfernt von der Ortslage liegen.

Die Schaffung von Baurechten / Verdichtung des Bestandes im rückwärtigen nördlichen Bereich der Grundstücke Flachsfeld 9 und 11 ist ein Beitrag zum flächensparenden und schonenden Umgang mit Grund und Boden gemäß der Verpflichtung des § 1a Abs. 2 BauGB. Durch die Festsetzung von niedrigen Grundflächenzahlen wird sichergestellt, dass nur ein geringer Teil der zukünftigen Bauplätze überbaut und versiegelt werden darf.

Nach Norden und als Abgrenzung zum Bolzplatz sind umfangreiche Eingrünungen als Kompensationsmaßnahmen festgesetzt. Auf den Baugrundstücken sind zudem 3 m breite Pflanzstreifen festgesetzt.

Das Oberflächenwasser ist örtlich und dezentral zu versickern.

Durch Aufnahme örtlicher Bauvorschriften als Festsetzungen in den Bebauungsplan wird das Orts- und Landschaftsbild nicht wesentlich verändert, sondern – im Gegenteil – in seinem derzeitigen Erscheinungsbild geschützt.

Die Vegetation im Einmündungsbereich der Planstraße A in die Straße „Flachsfeld“ wird als zu erhalten festgesetzt.

Auffüllungen sind nicht für die gesamten Grundstücksflächen erforderlich, sondern lediglich zur Sicherstellung der Versickerung sowie zur frostfreien Verlegung der Schmutzwasserleitungen und zum frostfreien Anschluss an den Schmutzwasserübergabeschacht. Um ein unerlaubtes Abfließen von Niederschlagswasser auf die östlich angrenzenden vorhandenen Grundstücke zu unterbinden, sind Auffüllungen in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche am Ostrand des Geltungsbereiches nur bis auf das Niveau der östlich angrenzenden Grundstücke zulässig.

Um einen größeren Abstand zwischen der Bestandseebebauung und der geplanten Bebauung zu erreichen, wird die Baugrenze an der Ostgrenze des Geltungsbereiches um 1 m auf 4 m zurückgenommen.

11.2.2 Ausgleichsmaßnahmen

Nach dem Biotopwertverfahren des NIEDERSÄCHSISCHEN STÄDTETAGES (2006) werden zur Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung den Biotoptypen der Planung, ebenso wie bereits den Biotoptypen des Bestandes, Wertfaktoren zugeordnet (vgl. Kapitel 10)

in der nachfolgenden Tabelle C: 'Rechnerische Bilanz' ist eine Gesamtübersicht des rechnerischen Vergleichs der Biotopflächenwerte des Bestandes mit den Biotopflächenwerten der Planung wiedergegeben.

Ausgehend von den Biotoptypen des Bestandes ist die von der Planung betroffene Fläche in den Spalten 'Ist-Zustand' dargestellt. In Spalte 4 ist der derzeitige Flächenwert 'Ist-Zustand' ablesbar: 25.463 Werteinheiten (WE).

Aufbauend auf den Festsetzungen des Bebauungsplans ist die beabsichtigte Nutzung (erwartete Biotoptypen) in den Spalten 'Planung / Ausgleich' dargestellt. In Spalte 8 ist der erwartete Flächenwert 'Planung / Ausgleich' ablesbar: er beträgt 15.628 WE.

Die Gegenüberstellung der Flächenwerte des Bestandes und der Planung ergeben ein Defizit von 9.835 WE, welches durch verschiedene Ausgleichsmaßnahmen kompensiert wird.

Das Defizit an Werteinheiten wird durch eine externe Kompensationsfläche ausgeglichen. Die Kompensation erfolgt durch Zuordnung einer 4.918 m² großen Teilfläche der in der Gemarkung Burgdorf, Flur 27, Flurstück 10, gelegenen Kompensationsfläche 3993/006 der Stadt Burgdorf (vgl. Kapitel 5.7, textliche Festsetzung Nr. 7.0 und Anlage 3). Auf der ehemals als Acker genutzten Fläche wurden mit dem Ziel einer extensiven Grünlandland-

nutzung Gräser eingesät. Im nordwestlichen Bereich wurde eine sog. Blänke, eine flache (bis 0,5 m tiefe) ca. 760 m² große periodisch mit Wasser gefüllte Bodenmulde, angelegt. Entlang der Grenze zur Burgdorfer Aue wurde eine Kopfbaumreihe aus Weiden gesetzt. Die Anpflanzung einer lockeren Strauchhecke dient als optische Abschirmung zum östlich angrenzenden Weg. Durch die Maßnahme erfolgte eine Wertsteigerung der Fläche um 2 Werteinheiten pro m².

Im Plangebiet selber ist eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung: „Kompensationsfläche“ festgesetzt. Diese Fläche ist in zwei Teilflächen (**A** und **B**) gegliedert. Entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 5 ist auf der Teilfläche **A** eine Streuobstwiese sowie eine dreireihige Hecke aus heimischen Laubgehölzen anzulegen.

Innerhalb der Teilfläche **B** sind standortgerechte heimische Laubgehölze zu pflanzen. Auf den neuen Baugrundstücken sind zudem Pflanzstreifen vorgesehen, die mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen zu versehen sind.

Durch die vorgesehenen Maßnahmen im Plangebiet und auf der externen Ausgleichsfläche (Wertsteigerung um 2 Werteinheiten je m²; 4.918 m² x 2 = 9.835 Werteinheiten) werden die in den geplanten Baugebieten, Nachverdichtungsflächen und den Verkehrsflächen verursachten Wertverluste vollständig kompensiert. Rechnerisch können damit die durch den Bebauungsplan ermöglichten Eingriffe als ausgeglichen angesehen werden.

Tab. C: Rechnerische Bilanz				B-Plan Nr. 4-05 "Flachsfeld 2"			
Berechnung des Flächenwertes der Eingriffs-/Ausgleichsflächen							
Ist - Zustand				Planung / Ausgleich			
Ist-Zustand der Biotop-typen (vgl. Spalte 1 der Tab. A + B)	Fläche (m ²) (vgl. Spalte 2 der Tab. A + B)	Wert- faktor (vgl. Spalte 4 der Tab. A + B)	Flächen-wert (vgl. Spalte 5 der Tab. A + B)	Aus-gleichsfläche (Planung/Aus-gleich) (vgl. Spalten 8 + 15 der Tab. B)	Fläche (m ²) (vgl. Spalte 16 der Tab. B)	Wert- faktor (vgl. Spalte 17 der Tab. B)	Flächen-wert der Ausgleichs- fläche (vgl. Spalte 18 der Tab. B)
1	2	3	4	5	6	7	8
10. 5 Landwirtschaftl. Lagerfläche (EL)	2.395	1	2.395	2.10.1 Strauchhecke aus standortheim. Gehölzen (HFS)	380	3	1.140
				11.2/2.16.1 Halbruderales Gras- u. Staudenflur/Standortger. Gehölzanpflanzung (UH/HPG)	220	3	660
				12.11 Sport-/Spiel-/Erholungsanlage (PS)	217	1	217
				2.15 Obstbaumwiese (HO + GMR)	998	3	2.994
				12.6.4 Hausgärten (PHZ)	209	1	209
				12.2.1 Gehölzanpflanzung aus heim. Arten (BZE)	110	2	220
				13.4 Versiegelte Flächen (X)	261	0	0
9.5.1 Intensivgrünland (GIT)	10.569	2	21.138	13.4 Versiegelte Flächen (X)	4.528	0	0
				12.6.4 Hausgärten (PHZ)	3.500	1	3.500
				12.2.1 Gehölzanpflanzung aus heim. Arten (BZE)	900	2	1.800
				11.2/2.16.1 Halbruderales Gras- u. Staudenflur/Standortger. Gehölzanpflanzung (UH/HPG)	1.023	3	3.069
				12.1.2 Artenarmer Scherrasen (GRA)	618	1	618
12.1.4 Trittrassen (GRT)	200	1	200	13.4 Versiegelte Flächen (X)	200	0	0
12.6.4 Hausgärten (PHZ)	1.730	1	1.730	12.6.4 Hausgärten (PHZ)	461	1	461
				12.2.1 Gehölzanpflanzung aus heim. Arten (BZE)	370	2	740
				13.4 Versiegelte Flächen (X)	899	0	0
Flächenwert der Eingriffs-/ Ausgleichsfläche			25.463	Flächenwert der Eingriffs-/ Ausgleichsfläche			15.628
(Summe: Ist-Zustand)				(Summe: Planung / Ausgleich)			
							15.628
Flächenwert der Eingriffs- / Ausgleichsfläche (Planung)							-25.463
- Flächenwert der Eingriffs- / Ausgleichsfläche (Ist-Zustand)							-9.835
= 0 (Flächenwert für Ausgleich erbracht)							

11.3 Standortalternativen und Begründung der Auswahl

Neben der Fläche nördlich der Straße „Flachsfeld“ wurden auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung (vgl. 39. Änderung des Flächennutzungsplans) sämtliche Randbereiche Schillerslages untersucht und abschließend drei konkrete Flächen bewertet.

Die beiden alternativ in Frage kommenden Flächen „Hornacker“ und „nördlich Bergfeld“ befinden sich am Nordwestrand und am Nordrand Schillerslages.

Die Fläche „Hornacker“ ist jedoch aufgrund der Nähe zur B 3 Lärmimmissionen ausgesetzt und liegt nicht so nah zu dem Kindergarten, den Einkaufsmöglichkeiten und den Arbeitsplätzen.

Die Fläche „nördlich Bergfeld“ weist ebenfalls wie die Fläche „Flachsfeld 2“ eine große Nähe zu den genannten Einrichtungen auf. Allerdings würde sich mit dieser Fläche die Ortschaft weiter in die freie Landschaft ausdehnen und es würde ein neuer Siedlungsrand ausgebildet.

Aus den vorgenannten Gründen wurde der Fläche „Flachsfeld 2“ der Vorzug vor den Flächen „Hornacker“ und „nördlich Bergfeld“ gegeben.

11.4 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die Flächen weiterhin als Intensivgrünland / Pferdeweide genutzt werden. Die Nachfrage nach Wohnbauflächen in Schillerslage würde aber fortbestehen, so dass, um den Wunsch nach Bauflächen nachzukommen, andere Flächen am Ortsrand in Anspruch genommen werden müssten, mit denen ein neuer Siedlungsrand ausgebildet und sich die Ortschaft weiter in die Landschaft erstrecken würde.

Langfristig gesehen, würde – ohne eine weitere Baulandentwicklung in Schillerslage – der ortsansässige Kindergarten mutmaßlich nicht mehr ausgelastet sein. Dadurch könnte die Existenz des Kindergartens gefährdet sein.

11.5 Darstellung der Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben haben sich nicht ergeben.

12 Maßnahmen zur Überwachung

Die Gemeinden haben nach § 4c BauGB die gesetzliche Verpflichtung, die erheblichen Umweltauswirkungen zu überwachen, insbesondere um eventuelle unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu erkennen und ggf. Abhilfe ergreifen zu können.

Wie in Kapitel 11.1 dargelegt, sind durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 4-05 jedoch keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die betrachteten Schutzgüter zu erwarten, so dass verpflichtend kein Monitoring i.S. des BauGB erfolgen muss.

Die Stadt Burgdorf erachtet es im vorliegenden Fall dennoch als ratsam, die festgesetzten Maßnahmen zum Ausgleich (vgl. Kapitel) zu überprüfen.

Für die einzelnen Schutzgüter sind folgende Überwachungsmaßnahmen vorstellbar:

Schutzgut Mensch

- Nach ca. 5 Jahren: Überprüfung der vorgenommenen Anpflanzungen auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung: „Kompensationsfläche“ – Teilfläche **B** hinsichtlich ihrer abschirmenden Wirkung in Bezug auf Staubimmissionen; z.B. durch eine Überprüfung, ob Beschwerden von Bewohnern des Neubaugebietes hinsichtlich Staubimmissionen vorliegen.
- Nachdem das Neubaugebiet vollkommen bebaut ist: Vergleich der tatsächlichen Kfz-Bewegungen auf der Planstraße A mit den in der Begründung angenommenen Kfz-Bewegungen; z.B. durch eine Verkehrszählung.

Schutzgüter Pflanzen / Tiere und Landschaft

- Nach ca. 5 Jahren: Überprüfung der vorgenommenen Anpflanzungen in der Öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung: „Kompensationsfläche“ – Teilflächen **A** und **B** – hinsichtlich ihrer Eigenschaft als Ortsrandeingrünung und Wirkung auf das Landschaftsbild / Ortsbild; z.B. durch eine Ortsbegehung.
- Nach ca. 5 Jahren: Überprüfung der vorgenommenen Anpflanzung in der externen Kompensationsmaßnahme hinsichtlich ihrer Wirkung auf die angegebenen Schutzgüter; z.B. durch eine Ortsbegehung.

Schutzgüter Boden / Wasser

- Nach ca. 10 Jahren: Prüfung der Grundwasserstände und Abgleich mit dem langjährigen Mittel.

13 Zusammenfassung des Umweltberichtes

Mit dem Bebauungsplan Nr. 4-05 wird die planungsrechtliche Grundlage für ein kleines Neubaugebiet nördlich der Straße „Flachsfeld“ in der Burgdorfer Ortschaft Schillerslage geschaffen. Hiermit wird dem langjährigen Wunsch der Schillerslager Einwohner nach Bauplätzen nachgekommen.

Es werden ein allgemeines Wohngebiet, zwei Mischgebiete sowie Flächen für den Gemeinbedarf ebenso wie zwei öffentliche Grünflächen mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen (Kompensationsfläche, Sportplatz) festgesetzt.

Durch die so vorbereitete nachfolgende Bebauung sowie die Versiegelung kommt es zu Beeinträchtigungen der Schutzgüter ‚Pflanzen‘ und ‚Tiere‘. Trotz im Geltungsbereich des Bebauungsplans festgesetzter Kompensationsmaßnahmen kann der Ausgleich für diese Eingriffe nicht vollständig im Geltungsbereich vollzogen werden. Als externe Kompensationsmaßnahme wird deshalb eine ca. 4.900 m² große Fläche in der Gemarkung Burgdorf durch Anpflanzungen aufgewertet; die Eingriffe werden so vollständig ausgeglichen.

Zur Vermeidung von durch die neue Bebauung ausgelösten optischen Beeinträchtigungen für die ortsansässige Bevölkerung werden örtliche Bauvorschriften / Festsetzungen zu Dacharten, -farben und -materialien in den Bebauungsplan aufgenommen. Gleichzeitig tragen diese auch dazu bei, dass sich das Ortsbild und insbesondere die Fernwirkung Schillerslages nicht wesentlich verändern.

Als Abstandswahrung zur vorhandenen Bebauung werden 3 m breite Pflanzstreifen auf den neuen Baugrundstücken festgesetzt. Im Osten wird zudem die Baugrenze auf 4 m von der Geltungsbereichsgrenze zurückgenommen.

Zur Vermeidung negativer Auswirkungen durch Lärm eines ortsansässigen landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetriebs wurde ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, durch den geräuschverursachende Tätigkeiten in den Nachtstunden ausgeschlossen werden.

Am Nordrand des geplanten Baugebietes wird eine mindestens 3 m hohe dichte Begrünung vorgesehen, um die neue Bebauung vor Staubimmissionen einer angrenzenden Pferdeauslaufläche abzuschirmen. Gleichzeitig kann mit dieser Maßnahme eine Ortsrandeingrünung vollzogen werden.

Trotz erforderlicher Auffüllungen von bis zu ca. 1,10 m im nördlichen Bereich des geplanten allgemeinen Wohngebietes und im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche sind keine erheblichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten. Zum einen ist kein schutzwürdiger Boden betroffen, zum anderen ist das Niederschlagswasser dezentral an Ort und Stelle zu versickern und die Auffüllungen betreffen nicht die gesamten Grundstücksflächen. (An der Ostgrenze des Geltungsbereiches sind z.B. Auffüllungen nur bis auf das Niveau der östlich angrenzenden Grundstücke zulässig). Durch Schaffung von Baurechten auf den rückwärtigen, nördlichen Bereichen der Grundstücke Flachsfeld 9 und 11 wird ein Beitrag zur Nachverdichtung und zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden geleistet.

Teil 3: Beteiligungsverfahren, Verfahrensvermerke

14 Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung entsprechend § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 29.06.2010 bis einschließlich 13.07.2010 durch Auslegung der Planunterlagen in der Fassung vom 29.04.2010 statt.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sind bei der Stadt Burgdorf vier Stellungnahmen eingegangen.

Nr.	Stellungnahme eines Burgdorfer Bürgers vom 30.05.2010:	Ausführungen der Stadt Burgdorf:
01.	„Als Eigentümer des Grundstücks Flachsfeld 5, Ortsteil Schillerslage, sind wir durch die geplante Ausweisung des Neubaugebietes „Flachsfeld 2“ in unseren persönlichen Belangen betroffen und erheben daher bereits jetzt in der Vorentwurfs-Phase nachfolgende Einwendungen und stellen in diesem Zusammenhang verschiedene Anträge. Soweit nicht anders hervorgehoben, beziehen sich Textverweise auf die textliche Begründung zum Bebauungsplan Nr. 4-05 „Flachsfeld 2“, bei dem es sich offenbar um einen Vorentwurf handelt. Auch die Gliederung der Einwendungen orientiert sich an diesem Papier.“	Die Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 4-05 „Flachsfeld 2“ wird insgesamt zur Kenntnis genommen.
02.	Weiterhin machen wir unsere Einwendungen vom 12.04.2010 zur 39. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Burgdorf vollumfänglich auch gegen den Bebauungsplan Flachsfeld 2 geltend und verzichten in unserem heutigen Schreiben auf Wiederholungen.	Die Ausführungen der Stadt Burgdorf auf die Stellungnahme vom 12.04.2010 gelten entsprechend und werden hier nicht wiedergegeben. Die Stellungnahme und die Ausführungen dazu sind in den Unterlagen der 39. Änderung des Flächennutzungsplanes nachzulesen. (Vorlage 2010 0737 Seiten 25-47)
03.	Vorbemerkungen: Zur Vorgeschichte: Bevor wir uns 1989 zum Erwerb des Baugrundstückes Flachsfeld 5 entschieden haben, hatte ich mich persönlich auf dem Bauamt der Stadt Burgdorf ausdrücklich erkundigt, ob es Pläne zur Ausweisung eines Baugebietes in dem heute überplanten Bereich „Flachsfeld 2“ gebe. Dies wurde seitens des Bauamtes klar verneint. Auf Rückfrage, weshalb dann zwischen unserem avisierten Baugrundstück (Flachsfeld 5) und dem benachbarten Baugrundstück (Flachsfeld 3) noch ein Streifen frei bleibe, wurde erläutert, dass dieser als Zufahrt für die dahinter angrenzende landwirtschaftliche Nutzfläche freigehalten werden müsse. Diese Auskünfte des Bauamtes waren damals für uns kaufentscheidend, da wir „im Grünen“ und nicht von Gebäuden eingekreist bauen und wohnen wollten. Bereits kurze Zeit nachdem wir 1990 in unser neues Haus (Flachsfeld 5) eingezogen waren, gab es in Schillerslage eine öffentliche Bürgerversammlung, auf der Bauamtsleiter König seine Ausführungen damit einleitete, dass es ja bereits seit einigen Jahren (!) Überlegungen gebe, den hier relevanten Bereich („Flachsfeld 2“) als Baugebiet zu entwickeln.	1994, also vier Jahre nach dem Einzug des Einwanderhebers in sein Haus und nicht kurze Zeit nach dem Einzug, fand eine Anliegerversammlung statt, in der über das geplante Baugebiet „Flachsfeld“ informiert wurde. In dieser Veranstaltung wurde von Seiten der Stadt erwähnt, dass bereits Mitte der achtziger Jahre seitens einer Reihe von Anliegern eine Bebauung des heutigen Plangebietes „Flachsfeld“ beantragt worden war, dieser Antrag aber damals erfolglos blieb. Nachdem dieser Antrag erfolglos blieb, bestanden weder Planungen für das Gebiet, noch waren solche absehbar.

	- Wir wurden also damals vom Bauamt getäuscht, indem man uns trotz gezielter Anfrage die Unwahrheit gesagt und dadurch zu einer Kaufentscheidung veranlasst hat, die wir andernfalls nicht getroffen hätten. Diese Vorgehensweise halten wir für sittenwidrig, wenn nicht kriminell, und behalten uns weitere Schritte vor.	
04.	Planungsfehler der Stadt Burgdorf und ihre Folgewirkungen: Planung bedeutet eine vorausschauende gedankliche Strukturierung zukünftiger, auf die Erreichung des Planziels gerichteter Handlungen, mit dem Zweck, Konflikte und Probleme frühzeitig zu erkennen und zu vermeiden oder zu lösen. – Die Tatsache, dass bereits vor unserem Grundstückserwerb im Jahr 1989 seitens der Stadt Burgdorf Überlegungen zur weiteren Baulandentwicklung bestanden haben, zeugt auch von gravierenden Planungsfehlern beim Zuschnitt der Baugrundstücke Flachsfeld 5 (...) ³⁶ und Flachsfeld 3 (...). Ein planungsfehlerfreies Vorgehen hätte es damals unter anderem erfordert, ausreichende Freiflächen für eine spätere Erschließungsstraße auszuweisen und freizuhalten.	Wie in der Ausführung zu Nr. 03. geschildert, bestanden seitens der Stadt Burgdorf bis Mitte der 90er Jahre keine Absichten die entsprechende Fläche zu überplanen. Die bezeichneten Grundstücke waren vor dem Kauf durch die jetzigen Eigentümer nicht im Besitz der Stadt, sondern in Besitz eines Dritten. Der Grundstückszuschnitt ist von diesem vorgenommen worden und nicht von der Stadt Burgdorf.
05.	Auch bei der Positionierung unseres Wohnhauses und der Nebengebäude auf unserem Grundstück, der Anlage unseres Gartens und der Anlage eines Parkplatzes zu der Einliegerwohnung, sind wir davon ausgegangen, dass gemäß der Aussage des Bauamtes der Status Quo von 1990 erhalten bleibt. Bei einer Umsetzung des jetzt vorliegenden B-Plan-Vorentwurfs „Flachsfeld 2“ würden alle diese bestehenden Nutzungen, für die wir Bestandsschutz und Vertrauensschutz beanspruchen, beeinträchtigt. Die Schuld an den schon länger offenkundigen Planungsfehlern liegt eindeutig und allein bei der Stadt Burgdorf.	Für bestehende (bauliche) Nutzungen besteht Bestandsschutz. Für einen unverbauten Blick in die Landschaft besteht nach ständiger Rechtsprechung jedoch kein Bestandsschutz. Ein Planungsfehler liegt aus den in der Ausführung zu Nr. 03. geschilderten Gründen nicht vor.
06.	Als Folge der Ausweisung des Neubaugebietes „Flachsfeld 2“ würde unser Anwesen zum Eckgrundstück mit einer 3-fach längeren Straßenfront als bisher. Wir müssten nicht nur mit Belästigungen und einer starken Wertminderung unsere Immobilie rechnen, die auch Teil unserer privaten Altersvorsorge ist, sondern auch mit erheblichen Kosten (Erschließungskosten, Straßenreinigung etc.) und Lasten (Winterdienst etc.), sowie mit erheblichen Einbußen unserer Lebens- und Wohnqualität. Wir sind nicht bereit dies hin-	Die Stadt Burgdorf hat auch andere Erschließungsvarianten, wie z.B. über die Straßen „Heutrift“ bzw. „Rapsfeld“ und eine Anbindung von Norden her, geprüft. Hierbei ergäben sich jedoch sehr viel größere, da längere Flächen zur Erschließung. Dies stünde in keinem Verhältnis mit dem zu erwartenden Bauflächen. Selbstverständlich werden öffentliche und private Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen (§ 1 Abs. 7 BauGB).

³⁶ Namen von der Stadt Burgdorf unkenntlich gemacht.

	zunehmen und verweisen hier auf das Gebot einer gerechten Abwägung (§ 1 Abs. 7 BauGB).	
07.	Wir weisen daher bereits heute darauf hin, dass wir als Nachbarn oder Anrainer an ein zukünftiges Neubaugebiet „Flachsfeld 2“ unter keinen Umständen bereit sein würden, uns an den entstehenden Erschließungskosten zu beteiligen, weil unser Grundstück bereits vollkommen erschlossen ist und wir eine weitere Erschließung ausdrücklich ablehnen. Weiterhin sind wir auch nicht bereit die Konsequenzen der Versäumnisse und Planungsfehler der Stadt Burgdorf zu tragen, beispielsweise in dem wir Teile unseres Grundstücks für den Bau einer Zufahrtstrasse abtreten. In diesem Zusammenhang beantragen wir zur Wahrnehmung unserer Rechte eine schriftliche Stellungnahme der Stadt Burgdorf, in der sie sämtliche ggf. von uns begehrten Zahlungen, Abtretungen etc. benennt, bzw. auf solche verzichtet. Weiterhin beantragen wir, uns sämtliche Rechtsgründe im Detail zu nennen, aufgrund welcher die Stadt Burgdorf ggf. an uns gerichtete Ansprüche geltend zu machen gedenkt. – Wir würden es jedoch begrüßen, wenn seitens der Stadt Burgdorf auch Anstrengungen für eine konsensuale Lösung unternommen würden. Wir sind gerne zu entsprechenden Verhandlungen bereit.	Das Erschließungsbeitragsrecht ist in den §§ 127 ff BauGB geregelt. Nach § 132 BauGB hat der Rat der Stadt Burgdorf eine Erschließungsbeitragssatzung beschlossen. Die Stadt Burgdorf ist an dieses Gesetz und diese Satzung gebunden. Für die Erschließung sind alleine städtebauliche Kriterien relevant. Nach derzeitigem Stand, kann auf die im Vorentwurf eingezeichneten Schmiegen verzichtet werden. Eine Beanspruchung privater Flächen für die Erschließung ist folglich nicht notwendig.
08.	Versäumnisse der Stadt Burgdorf bei der Öffentlichkeitsbeteiligung: Wir bestreiten, dass die öffentliche Auslegung der Bebauungspläne ordnungsgemäß erfolgt ist. Auf der Homepage der Stadt Burgdorf finden sich keinerlei Hinweise auf Verfahrensabläufe, Plan-Auslegungen Termine und einzuhaltende Fristen, und zahlreiche Unterlagen auf die im B-Plan Bezug genommen wird, sind nicht verfügbar. Auch mündliche Anfragen meinerseits beim Stadtplanungsamt, mir Planunterlagen zur Verfügung zu stellen, auf welche die 39. F-Plan-Änderung Bezug nimmt, verliefen erfolglos, weil die Stadt diese Unterlagen nicht in kopierfähiger Form archiviert hat. Angesichts der gestrafften Beteiligungsfristen ist eine effektive Öffentlichkeitsbeteiligung so nicht möglich.	Die Stellungnahme des Einwanderhebers erreichte die Stadt Burgdorf am 31.05.2010. Zu diesem Zeitpunkt hatten der Bauausschuss (Sitzung am 14.06.2010) und der Verwaltungsausschuss (Sitzung am 15.06.2010) weder die Einleitung des Bauleitplanverfahrens noch die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit beschlossen. Insofern konnte zu diesem Zeitpunkt auch noch keine Information zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung auf der Internetpräsenz der Stadt Burgdorf gefunden werden. Die vom Einwanderheber angesprochenen Informationen sind komplett auf der Internetpräsenz einzusehen. Derzeit führt die Stadt Burgdorf noch keine Onlinebeteiligungen durch. Sämtliche Unterlagen auf die in Bauleitplanverfahren Bezug genommen wird, sind während den (frühzeitigen) Öffentlichkeitsbeteiligung im Stadtplanungsamt einsehbar. Es ist vom Gesetzgeber nicht vorgesehen, dass diese Unterlagen der

		Öffentlichkeit in Papierform mitgegeben werden. Gegen eine Erstattung der Auslagen können selbstverständlich kopierfähige Unterlagen vervielfältigt werden. Dem Einwanderheber wurde am Bildschirm gezeigt, wie er sich die Planunterlagen im Bürger- und Ratsinformationsportal anschauen, herunterladen und ausdrucken kann. Zudem wurden dem Bürger Kopien der Lärmgutachten übersandt.
09.	Auf der Homepage der Stadt Burgdorf finden sich weiterhin keine Hinweise darauf, was unter einer „ortsüblichen Bekanntmachung“ verstanden wird. Eine solche Bekanntmachung müsste jedenfalls so öffentlichkeitswirksam erfolgen, dass Jedermann auch ohne eigene aktive Recherche, von den Planungen Kenntnis erhält. Im vorliegenden Fall ist es nicht einmal durch aktive Internetrecherche möglich gewesen, sich zeitnah und ausreichend zu informieren.	Welche Art der Bekanntmachung in Burgdorf ortsüblich ist, wird in der Hauptsatzung der Stadt Burgdorf geregelt. Diese Satzung ist auf der Internetpräsenz der Stadt Burgdorf unter „Bürgerservice“ „Ortsrecht“ einzusehen. In der Hauptsatzung wird in § 12 Abs. 3 geregelt: „Sonstige Bekanntmachungen, insbesondere solche, bei denen die ortsübliche Bekanntmachung vorgeschrieben ist, werden, soweit nichts anderes vorgeschrieben ist, im „Anzeiger für Burgdorf und Lehrte“, Bezirksausgabe der Hannoverschen Allgemeinen Zeitung und der Neuen Presse, veröffentlicht.“ Wie unter zu 08. beschrieben, konnten zum Zeitpunkt der Recherche des Einwanderhebers noch keine Informationen gefunden werden, da die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung noch gar nicht vom Verwaltungsausschuss der Stadt Burgdorf beschlossen wurde.
10.	In der heutigen Zeit muss von einer Stadtverwaltung erwartet werden, dass alle für eine effiziente Bürgerbeteiligung (= Öffentlichkeitsbeteiligung) erforderlichen Unterlagen und Informationen auf der Homepage der Stadt leicht auffindbar vorgehalten werden (Vgl. z.B. Richtlinie 2003/35/EG).	Wird zur Kenntnis genommen. Es besteht keine Pflicht, seitens des Gesetzgebers, dass Gemeinden Unterlagen für Öffentlichkeitsbeteiligungen im Rahmen von Bauleitplanungen im Internet bereithalten müssen. In § 4a Abs. 4 BauGB heißt es: „Bei der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung <u>können</u> ergänzend elektronische Informationstechnologien genutzt werden. ...“
11.	Beschluss des Ortsrats Schillerslage: Am 20 Mai 2010 fand im Schützenheim Schillerslage eine Ortsratssitzung statt, auf welcher über den Vorentwurf des B-Plans Nr. 4-05 „Flachsfeld 2“ förmlich abgestimmt wurde. Mit dieser Abstimmung hat der Ortsrat eine Entscheidung getroffen, die ihm gemäß der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) nicht zusteht. In §55g der NGO sind die Aufgaben des Ortsrates geregelt. Über Bebauungspläne haben Ortsräte demnach nicht zu entscheiden. Die Abstimmung kann daher bestenfalls eine Willensbekundung der Ortsrats-Mitglieder	Die Beschlussempfehlung für den Ortsrat lautet gemäß der Vorlage 2009 0637 (Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 4-05 „Flachsfeld 2“): „Der Ortsrat spricht sich für den unter 3. formulierten Beschlussvorschlag aus.“ Insofern hat der Ortsrat eine Willensbekundung getroffen. Die Abstimmung entspricht somit den Regelungen der NGO.

	darstellen. Allerdings steht diese Haltung im Widerspruch zum Willen der Anrainer des Plangebietes „Flachsfeld 2“, insbesondere der südlichen und östlichen Anwohner, die dem Vernehmen nach mit großer Mehrheit gegen eine Bebauung dieser Fläche sind.	
12.	Zur Erforderlichkeit (2.1): Eine Erforderlichkeit zur Ausweisung eines Baugebietes wird von der Stadt Burgdorf behauptet, aber nicht belegt. Ausweislich Kapitel 2.1 sind seit längerer Zeit verfügbare Bauplätze des angrenzenden Bereichs Flachsfeld/Heutrift (B-Plan Nr. 4-04) noch nicht bebaut, so dass eine ernsthafte Nachfrage nicht vorliegen kann. Gegenteilige Behauptungen sind daher unglaublich.	Entsprechend § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, „sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.“ Seit langem besteht der Wunsch Schillerslager Einwohner nach neuen Bauplätzen. Hierauf wurde in den vergangenen Jahren wiederholt vom Ortsrat hingewiesen. Die Suche nach einem geeigneten Standort für eine Baulandausweisung führte zum vorliegenden Plangebiet (vgl. 39. Änderung des Flächennutzungsplanes). Um Baurechte zu schaffen, sind zunächst eine Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Dementsprechend wird parallel zur 39. Änderung des Flächennutzungsplanes die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4-05 durchgeführt.
13.	Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs (2.2): Die Aufzählung der betroffenen Grundstückspartellen umfasst auch die Parzellen 47/6, 47/8, 47/13 und 47/15, die sich in unserem Eigentum befinden und zusammen unser Grundstück (Flachsfeld 5) ausmachen. Für diese Parzellen beanspruchen wir Bestandsschutz.	Wie in den Ausführungen zu Nr. 05 geschildert, besteht für bestehende bauliche Anlagen Bestandsschutz.
14.	Anpassung an die Ziele der Raumordnung (2.3): Wir verweisen auf unsere Einwendungen vom 12.04.2010 zur 39. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Burgdorf, in denen wir ausführlich auf Verletzungen raumordnerischer Ziele hingewiesen haben	Es wird auf die Ausführungen der Stadt Burgdorf auf die Stellungnahme vom 12.04.10 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zur 39. Änderung des Flächennutzungsplanes verwiesen (Vorlage 2010 0737). Die Region Hannover als Aufgabenträgerin der Regionalplanung hat in ihrer Stellungnahme vom 26.04.2010 zum Vorentwurf der 39. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Burgdorf darauf hingewiesen, dass die Planung mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist. Mit Schreiben vom 13.07.2010 wiederholt die Region Hannover diese Aussage im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 4-05

15. Städtebauliches Konzept (4): Bezüglich der Erschließungsstraße (Planstraße A) sind folgende Aussagen zu finden: „Da es sich bei der Planstraße jedoch um eine Sackgasse handeln wird und weder mit einem hohen Kfz- noch Fußgängeraufkommen zu rechnen ist, soll auf einen separaten Fußweg verzichtet werden. Der genaue Straßenausbau wird erst unmittelbar vor Ausbau der Straße festgelegt.“ „Zugleich ist aufgrund der Lage und Größe des Plangebietes, der Eigentumsverhältnisse und aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB) die Erschließung des Baugebietes nur von Süden, von der Straße „Flachsfeld“ aus, möglich.“ In Kapitel 5.9 Verkehrsflächen heißt es hingegen: „Ausgehend von der Straße „Flachsfeld“ ist eine 9,00 m breite Verkehrsfläche (Planstraße A) festgesetzt. Um fahrdynamische Radien anlegen zu können, sind am Schnittpunkt der Planstraße A mit der Straße „Flachsfeld“ Schmiegen mit ca. 5 m Länge festgesetzt. Zwischen den Grundstücken Flachsfeld 3 und 5, beträgt die Breite der Verkehrsfläche lediglich 6,50 m, aufgrund mangelnder Flächenverfügbarkeit. Innerhalb der 9,00 m breiten Verkehrsfläche werden eine Mischverkehrsfläche, die erforderliche Entwässerung der Straße, Flächen für den ruhenden Verkehr und eine straßenbegleitende Bepflanzung umgesetzt.“ Schließlich ergibt sich aus der Abbildung Seite 32, die hier nachfolgend ausschnittsweise übernommen wird (linkes Bild), dass zumindest die südliche Ecke unseres Privatgrundstückes Flachsfeld 5 (rot markiert) als Schmiege für die Erschließungsstraße vorgesehen ist. Dieser Bereich wird jedoch von uns selbst genutzt, und zwar als Parkfläche für den Mieter unserer Einliegerwohnung. Sie ist für uns daher unverzichtbar und steht der Stadt Burgdorf nicht zur Verfügung.	Wie in den Ausführungen zu Nr. 07 beschrieben, kann nach derzeitigem Kenntnisstand auf die Schmiegen verzichtet werden.
---	--

16.		Wird zur Kenntnis genommen.
-----	--	-----------------------------

17.	Die widersprüchlichen Aussagen im B-Plan zur Erschließungsstraße belegen gravierende Probleme bei dieser Erschließungsvariante. Andere Erschließungs-Varianten die sich anbieten wurden hingegen nicht betrachtet, beispielsweise über die bereits bestehende private Erschließungsstraße (rechtes Bild, rote Pfeile), deren Existenz in sämtlichen Kartendarstellungen des B-Plans geschickt kaschiert worden ist. Ebenso wäre eine konfliktfreie Erschließung von Norden her über die Straßen „Heutrift“ oder „Rapsfeld“ möglich. Die fehlende planerische Auseinandersetzung mit alternativen Erschließungs-Varianten ist ein schwerwiegender Verfahrensfehler. – Am 25.05.2010 hat die Stadtplanungsabteilung (Herr Joos) nun mündlich mitgeteilt, dass man ohne Inanspruchnahme unseres Grundstückes auskommen könne.	Die Stadt Burgdorf kann in den getroffenen Aussagen zur Erschließung keine Widersprüche erkennen. Auf Ebene des Bebauungsplanes werden lediglich Verkehrsflächen festgesetzt. Innerhalb dieser Flächen werden, wie in der Begründung beschrieben, zu gegebener Zeit – nach erfolgter Ausbauplanung – neben den Straßenverkehrsflächen, Flächen für die Entwässerung und ggf. Grünflächen und Parkierungsflächen hergestellt. Die Stadt Burgdorf kaschiert in ihren Darstellungen nichts. Wie in den Ausführungen zu Nr. 06. geschildert, ist eine Erschließung von Norden über die Straßen „Rapsfeld“ oder „Heutrift“ mit bedeutend größeren Erschließungsflächen verbunden. Die benötigten Flächen befinden sich zudem nicht im Besitz der Stadt Burgdorf. Eine Anbindung über den Bolzplatz scheidet ebenfalls aus, da dieser planerisch gesichert und erweitert werden soll (Feuerwehübungsbahn). Private Erschließungswege sind nicht geeignet, die Erschließung von ca. 13 neuen Grundstücken zu übernehmen. Wie in den Ausführungen zu Nr. 07 beschrieben, kann nach derzeitigem Kenntnisstand auf die Schmiegen verzichtet werden.
18.	Wir beantragen daher eine schriftliche Bestätigung verbunden mit einer Auskunft über die detaillierten Planungen der Stadt Burgdorf bezüglich der Erschließungsstraße (Planstraße A) im Bereich unseres Grundstückes Flachsfeld 5. Die Stadt Burgdorf möge in diesem Zusammenhang auch begründen, weshalb die Eigentumsverhältnisse in unserem Fall keine Rolle spielen sollen (Vgl. obiges Zitat).	Die konkrete Ausbauplanung wird nach Erlangung der Rechtskraft des Bebauungsplanes festgelegt.

19. Flächen für Aufschüttungen (5.8): Im B-Plan wird ausgeführt: „Aufgrund des nach Norden abfallenden Geländes, der Erforderlichkeit des Anschlusses der Kanalisation an den Kanal unter der Straße „Flachsfeld“ und dem geringen Abstand des Grundwassers von der Geländeoberkante (vgl. Kapitel 7.3) ergibt sich die Notwendigkeit einer Bodenauffüllung (Flächen für Aufschüttungen, § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB) im nördlichen Teil des geplanten allgemeinen Wohngebietes und der Planstraßen A, B und C. Das zukünftige Gelände wird nach Norden leicht ansteigen. Dementsprechend ist im Süden des geplanten allgemeinen Wohngebietes wenig bis gar kein Bodenauftrag notwendig, im Norden des geplanten allgemeinen Wohngebietes ist entsprechend mehr Bodenauftrag (bis zu 1,10 m) nötig. Die Auffüllungen sind erforderlich, da zum einen der herzustellende Schmutzwasserkanal unter der Planstraße A ein Gefälle in Richtung der Straße „Flachsfeld“ benötigt und zum anderen zwischen Niederschlagswasserversickerungsanlagen (vgl. 7.3) und dem Grundwasserstand ein Abstand von mindestens 1 m erforderlich ist, um das Grundwasser vor Verunreinigungen zu schützen. Entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 8 sind die Baugrundstücke, die an die Planstraßen A, B und / oder C grenzen, an die Endausbauhöhe der jeweiligen Planstraße anzugleichen, um Vernässungen zu vermeiden. Die Endausbauhöhe der Planstraßen wird zu gegebener Zeit mit der Ausbauplanung festgelegt.“ Auch diese Vorstellungen der Stadt Burgdorf zeugen von einem fehlenden Problembewusstsein für die Konsequenzen einer solchen Auffüllung: Zunächst bedeutet dies während der Bauphase zusätzlich mindestens ca. 300 LKW-Fahrten mit entsprechenden Lärm- und Staubbelastungen für die Anwohner.	Um das Maß der Auffüllungen zu minimieren, wird die textliche Festsetzung Nr. 9.0 (alt Nr. 8.0) geändert. Nach der geänderten Festsetzung sind nicht mehr die gesamten Grundstücksflächen bis auf Straßenniveau aufzufüllen. Stattdessen sind alle Grundstücke, die an die Planstraßen A, B oder C grenzen, so aufzufüllen, dass die Frostfreiheit des Schmutzwasserübergabeschachtes und der zugehörigen Ablaufleitung erreicht wird und eine frostfreie Verlegung der zuführenden Schmutzwasserleitungen möglich ist. Hierdurch wird den späteren Grundstückseigentümern freigestellt, ihr gesamtes Grundstück aufzuschütten oder nur Teile davon. Dies wirkt sich natürlich auch auf die Anzahl der LKW-Fahrten aus. Ein ingenieurgeologisches Gutachten zeigt, dass trotz der Bodenauffüllungen keine oder zumindest keine messbare Beeinflussung des Grundwasserstandes zu erwarten sind, sofern sämtliches auf versiegelten Flächen anfallendes Oberflächenwasser im Plangebiet versickert wird und die Bodenauffüllungen aus ähnlich durchlässigem Material hergestellt werden wie der vorhandene Boden. Die Menge des zu versickernden Wassers bleibt gegenüber dem Ist-Zustands gleich. Das Regenwasser wird lediglich über eine kleinere Fläche eingeleitet, was aufgrund des gut durchlässigen Untergrundes zu vernachlässigen ist. Aus der Aufschüttung im äußerten Nordosten resultiert eine geringfügige Verlängerung des Fließweges, die ebenfalls wegen des durchlässigen Untergrundes so gut wie keinen Einfluss auf den Grundwasserstand hat.
---	---

	Das gravierendere Problem besteht allerdings darin, dass durch die geplante Auffüllung in Verbindung mit der geplanten Regenwasserversickerung lokal ein Anstieg des Grundwasserspiegels und ein entsprechender Rückstau des Grundwassers nach Süden eintreten werden. Dadurch kann es zu Vernässungen und Wasserzutritten in bislang trockenen Kellern von Anwohnern kommen. Auch von dieser Problematik wären gerade wir (Flachsfeld 5) betroffen, da unsere Kellersohle bis knapp über den derzeitigen Grundwasserspiegel reicht. Wir warnen daher schon jetzt vor eventuell auf die Stadt zukommenden Schadenersatzforderungen.	
20.	Bei den Auffüllmaterialien wären die Bestimmungen des Bodenschutzes zu beachten. Zurzeit existieren keinerlei Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen auf der als Grünland genutzten Fläche. Es kommen daher nur völlig unbelastete Böden geeigneter Beschaffenheit als Auffüllmaterial in Frage. Die einwandfreie Qualität der Auffüllmaterialien wäre für jede Charge einzeln nachzuweisen.	Wird zur Kenntnis genommen.
21.	Immissionsschutz (7.5): In diesem Kapitel ist die Aussage zu finden: „Weiterer auf die geplante Wohnnutzung bzw. den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4-05 einwirkende Lärmquellen sind der Stadt Burgdorf nicht bekannt.“ Die Stadt Burgdorf wird daher an dieser Stelle daran erinnert, dass der bestehende Bauernhof und die Sportstätten solche Lärmquellen darstellen, und dass diese Lärmquellen in der Vergangenheit der Grund dafür waren von einer Erschließung der Planfläche 4-05 („Flachsfeld 2“) Abstand zu nehmen. Ein damals von der Stadt Burgdorf in Auftrag gegebenes Lärmgutachten, das sicherlich noch verfügbar ist, hatte die Notwendigkeit der Errichtung einer Lärmschutzmauer festgestellt (Siehe Zeitungsausschnitt).	In Kapitel 7.5 der Begründung ist aufgelistet, welche Parameter der Schallgutachter in das schalltechnische Gutachten (2008) einbezogen hat. Dort sind speziell der Bolzplatz und der landwirtschaftliche Nebenerwerbsbetrieb genannt. Das angesprochene Gutachten aus dem Jahre 1994 ist selbstverständlich vorhanden, spielt für das jetzige Bauleitplanverfahren jedoch keine Rolle mehr, da sich die Ausgangslage geändert hat. Seinerzeit wurde der landwirtschaftliche Betrieb noch im Vollerwerb geführt. Mittlerweile wird dieser Betrieb nur noch im Nebenerwerb geführt. Zudem weist die Region Hannover mit Schreiben vom 23.07.2010 darauf hin, dass von Seiten des Immissionsschutzes keine Anregungen und Bedenken vorgetragen werden.

	Bebauungsplan für Heutrift Burgdorf-Schillerslage (alf). Aus dem Bebauungsplan für das Flachsfeld in Schillerslage ist ein „kleiner Bebauungsplan“ für die Heutrift geworden. Die Bauverwaltung berichtete im Bauausschuß, daß nach den neuen Richtlinien Lärmschutzwände in Höhe von fünf Metern gegenüber der Sporthalle und des landwirtschaftlichen Betriebes erforderlich wären, wenn man an einer Bebauung am Flachsfeld festhalte. Diese Wände müßten eine Länge von 100 bis 150 Metern haben. Der Bauausschuß hat daher empfohlen, lediglich am Plan für die Heutrift festzuhalten. Der Lärmschutz ist hier nicht erforderlich. Eine Bebauung werde vor allem von den jetzigen Anliegern der Heutrift gewünscht. Anzeiger, 16.02.1995	
22.	Die im aktuellen B-Plan-Vorentwurf genannten minimalistischen Lärminderungs-Maßnahmen werden als völlig unzureichend erachtet, da sich faktisch an den Lärmquellen nichts geändert hat.	Siehe in den Ausführungen zu Nr. 21.
23.	Bei den auf Seite 20 genannten und vom TÜV betrachteten lärmverursachenden Tätigkeiten auf dem Bauernhof wurden offenbar wesentliche Aspekte übersehen, beispielsweise die Kartoffelsortierung oder die Ein- und Ausfahrten der Rübenerntemaschine. Vertragliche Vereinbarungen mit dem Landwirt bezüglich Lärminderung halten wir für ungeeignet, weil Verstöße schwer beweisbar sind und weil der Verzicht auf lärmverursachende Tätigkeiten in den Nachtstunden zu einem Nachholen dieser Arbeiten mit dann zusätzlichen Lärmemissionen zur Tagzeit führen kann. Weiterhin sind die Lärmbelästigungen durch Reitveranstaltungen sowie durch den Flugverkehr nicht berücksichtigt worden, obwohl gerade durch den Ausbau des Flughafens Langenhagen noch mit einer weiteren Zunahme zu rechnen ist.	Die Behauptung, der Gutachter hätte wesentliche Lärmquellen übersehen, wird zur Kenntnis genommen. Da der Gutachter mit dem Landwirt ausführliche Gespräche geführt hat, sind in das Gutachten alle relevanten Vorgänge einbezogen. Vertragliche Regelungen sind sehr wohl zu kontrollieren. Verstöße gegen den Vertrag können geahndet werden. Wie in Kapitel 7.5 der Begründung ausgeführt, sind Reitveranstaltungen im schalltechnischen Gutachten berücksichtigt worden. Die Stadt Burgdorf liegt außerhalb des im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 2008 für die Umgebung des Flughafens Hannover-Langenhagen vorgegeben Siedlungsbeschränkungsbereich.

24.	Weiterhin bestreiten wir die nicht näher begründete Auffassung der Stadt Burgdorf, dass die TA-Lärm und die DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) in der Bauleitplanung keine Verbindlichkeit haben sollen.	Wird zur Kenntnis genommen.
25.	Wir beantragen daher Akteneinsicht (vorzugsweise in elektronisch lesbarer Form, z.B. als PDF-Datei) in sämtliche für das Plangebiet relevanten Lärmgutachten und behalten uns ggf. weitere Einwendungen nach Auswertung dieser Unterlagen ausdrücklich vor.“	Selbstverständlich können die Lärmgutachten bei der Stadt Burgdorf eingesehen werden. Das ältere Gutachten liegt nicht in digitaler Form vor. Dem Bürger wurden Kopien der beiden Lärmgutachten übersandt.
	Stellungnahme eines Burgdorfer Bürgers vom 30.06.2010:	Ausführungen der Stadt Burgdorf:
26.	„... ich bin Eigentümer des Grundstückes 45/15, welches unmittelbar an der nordöstlichen Ecke des Plangebietes, des o.a, Bebauungsplans angrenzt. Dieses Grundstück befindet sich im Bebauungsplan „Heutrift“ und liegt gegenüber allen umgebenden Grundstücken am tiefsten. Unter dem Oberboden befindet sich in ca. 60 cm Tiefe eine Ortsteinschicht, die eine Versickerung nur sehr begrenzt ermöglicht. Es ist davon auszugehen, dass zumindest im nordöstlichen Bereich des Plangebietes diese Ortsteinschicht ebenfalls anzutreffen ist. Mit erheblichem Schichtenwasser bei länger andauernden Regenfällen ist auszugehen und wurde auch meinerseits in der Vergangenheit festgestellt.	Die Stellungnahme wird insgesamt zur Kenntnis genommen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4-05 wurde bei Rammkernsondierungen im Jahre 2005 keine Ortsteinschicht vorgefunden. Laut einem Ergänzungsgutachten aus Juni / Juli 2010 sprechen die Bodenverhältnisse auch nicht für eine ausgeprägte Ortsteinschicht. In der Wechselzone des Grundwassers ist jedoch eine Kompaktierung des Sandes möglich. Auch möglich sind Geschiebedecksandlagen, die kurzzeitig ebenfalls Wasser anstauen können.
27.	Der Vorentwurf des Bebauungsplanes sieht vor, das Plangebiet im nördlichen Bereich um ca. 1,10m aufzufüllen. Als Begründung wird angeführt, dass für die Schmutzwasserbeseitigung mit Anschluss an den Kanal in der Straße Flachsfeld eine entsprechende Überdeckung notwendig sei. Des Weiteren sei diese Überdeckung auch notwendig, um einen größeren Abstand für die Oberflächenversickerung zum Grundwasser zu erhalten. Der maximale Grundwasserstand zum gegenwärtigen Höhenniveau betrage laut Untersuchung des Gutachters ca. 80 cm. -	Wird zur Kenntnis genommen.
28.	Mit dieser Planung wird mein Grundstück zu einer Wanne. Abgesehen davon gibt es auch zu anderen nordöstlich gelegenen Grundstücken einen Höhenversatz. Die unterschiedlichen Höhen müssten durch eine Böschung oder Winkelstützen ausgeglichen werden. Der Höhenversatz wirkt sich auch nachteilig auf die Festsetzungen für die Trauf- und Firsthöhen aus. Gegenüber den nordöstlich ge-	Das Grundstück des Bürgers grenzt zur Hälfte an die geplante Grünfläche mit der Zweckbestimmung: „Kompensationsfläche“, Teilfläche B in der keine Aufschüttungen vorgenommen werden. Um das Maß der Auffüllungen zu minimieren, wird die textliche Festsetzung Nr. 9.0 (alt Nr. 8.0) geändert. Nach der geänderten Festsetzung sind nicht mehr die gesamten Grundstücksflächen bis auf Straßenniveau aufzufüllen. Stattdessen sind alle Grund-

	legen Grundstücken im Geltungsbereich des B-Planes, „Heutrift“ sind diese Höhen um das Maß der Bodenauffüllung höher. Aus östlicher Richtung betrachtet ergeben sich Trauf- und Firsthöhen von ca. 7,60 bzw. 9,60 m. Damit ist auch mit einer größeren Beschattung aufgrund der westlichen Lage zu rechnen.	stücke, die an die Planstraßen A, B oder C grenzen, so aufzufüllen, dass die Frostfreiheit des Schmutzwasserübergabeschachtes und der zugehörigen Ablaufleitung erreicht wird und eine frostfreie Verlegung der zuführenden Schmutzwasserleitungen möglich ist. Hierdurch wird den späteren Grundstückseigentümern freigestellt, ihr gesamtes Grundstück aufzuschütten oder nur Teile davon. Dies wirkt sich natürlich auch auf den Schattenwurf aus. Zudem wird die Baugrenze zu den östlichen Altanliegern um 1 m zurückgenommen. Gleichzeitig wird durch die textliche Festsetzung Nr. 9.2 festgesetzt, dass die nicht überbaubaren Grundstücksflächen am östlichen Rand des Geltungsbereiches nur bis auf das Niveau der östlich angrenzenden Grundstücke aufgefüllt werden dürfen. Es entsteht somit kein Höhenversprung an der Grundstücksgrenze des Bürgers.
29.	Um diese Nachteile zu vermeiden bzw. abzumildern gebe ich für das Entwässerungskonzept folgende Anregungen: 1. Die Schmutzwasserleitung wird nach Norden bis zur städtischen Grabenparzelle und von dort weiter Richtung Osten bis zur Straße Heutrift geführt und dort angeschlossen und nutzt das natürliche Gefälle aus. Die Grabenparzelle ist auf der nördlichen Seite des Grundstückes Heutrift 18 verrohrt. Als Eigentümer des Grundstücks 45/15 sowie als Miteigentümer des Grundstücks Heutrift 18 bin ich bereit, der Stadt hierfür eine Grunddienstbarkeit einzuräumen. Die Leitungsführung kann so erfolgen, dass die Eiche am Ende der Grabenparzelle zur Straße „Heutrift“ nicht beeinträchtigt wird. Die Geländeauffüllung im nordöstlichen Plangebiet, „Flachsfeld 2“ wäre damit auf das Maß zu reduzieren, das für eine Versickerung des Oberflächenwassers bzw. die Überdeckung der Schmutzwasserleitung notwendig ist. Bei einem maximalen Grundwasserstand von ca. 80 cm unter Gelände wäre demzufolge lediglich eine Auffüllung von maximal 40 - 50 cm notwendig, so dass auch die Schmutzwasserleitung eine ausreichende Überdeckung hätte. Die fehlende Überdeckung auf meinem Grundstück 45/15 müsste dabei allerdings auch um ca. 50 cm ganzflächig aufgefüllt werden, damit eine Entwässerung meines Grundstückes ermöglicht wird. Diese Lösung böte den Vorteil, die unterschiedlichen Höhen von	Aus nachfolgenden Gründen, sieht die Stadt Burgdorf von der Verwirklichung des vom Bürger vorgeschlagenen Entwässerungskonzeptes ab: • Der Schmutzwasserkanal müsste unter drei privaten Flächen verlegt werden. Dies ist problematisch, v.a. bei Wartungs- und Instandhaltungsarbeiten. • Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung: „Kompensationsfläche“ im Norden des Plangebietes wird nicht aufgefüllt. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen am östlichen Rand des Geltungsbereiches dürfen maximal auf das Niveau der östlich angrenzenden Grundstücke aufgefüllt werden. Es besteht also kein Höhenunterschied zum Grundstück des Bürgers, bzw. das Grundstück des Bürgers liegt evtl. sogar höher als das westlich angrenzende. • Die Länge des Schmutzwasserkanals würde sich erhöhen und der Kanal müsste im Grundwasser verlegt werden, was zu Mehrkosten führt. • Ein Notüberlauf für das Niederschlagswasser in den nördlich gelegenen Graben ist auch bei der vorgesehenen Entwässerung möglich, da das Gelände trotz Auffüllung

	bis zu 1,10m weitgehend zu egalisieren und wäre zudem sicherlich auch kostengünstiger gegenüber der Vorentwurfsplanung.	gen immer noch leicht nach Norden geneigt sein wird. • Der Gutachter hat keine Ortsteinschicht im Boden vorgefunden. • Eine Verlegung des Schmutzwasserkanals in der Grabenparzelle ist nicht möglich, da dieser unter dem Graben verlegt werden müsste und dann kein Anschluss mehr an den Kanal unter der Straße „Heutrift“ möglich wäre (Höhenunterschied, Pumpe erforderlich). • Der Gutachter hat ermittelt, dass sich trotz Auffüllung der Grundwasserstand nicht / kaum verändert. • Die Menge des zu versickernden Niederschlagswassers bleibt gleich. • Der vom Bürger angenommene maximale Grundwasserstand von 0,80 m unter Geländeoberkante ist nicht korrekt. Durch Schwankungen sind höhere Grundwasserstände möglich (gem. Gutachten ca. bis 0,50 m höher); die hierdurch erforderliche Auffüllung zur Einhaltung des für eine Versickerung erforderlichen Grundwasserflurabstandes würde größer ausfallen, als vom Bürger angenommen.
30.	2. Da die Starkregenereignisse zukünftig zunehmen werden, kann der Graben auch für einen Notüberlauf der Straßenentwässerung im Plangebiet mit herangezogen werden. Daraus ergeben sich auch Vorteile für die Straße „Flachsfeld“. Mit diesem Entwässerungskonzept wären Beeinträchtigungen bei Starkregenereignissen für diese Straße nicht zu befürchten. Alternativ wäre auch eine Versickerung des Oberflächenwassers in der nördlich gelegenen Pflanzfläche möglich und für die dortige Vegetation vorteilhaft.	Der Anregung einen Notüberlauf für das Niederschlagswasser vorzusehen wird gefolgt. Am nördlichen Ende der Stichstraße (vgl. Kapitel 5.9) wird ein 3 m breites Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und Leitungsrecht zugunsten der Erschließungsträger festgesetzt. Hiermit wird zum einen die Möglichkeit geschaffen, für die Niederschlagswasserversickerungsanlagen der Verkehrsflächen einen Notüberlauf in den nördlich des Geltungsbereich befindlichen Graben herzustellen. Zum anderen kann hier bei Bedarf eine Fußwegverbindung in Richtung Norden bzw. im weiteren Verlauf in Richtung der Straßen „Heutrift“ oder „Rapsfeld“ realisiert werden.
31.	3. Das vorgeschlagene Entwässerungskonzept wirkt sich auch positiv auf die östlich gelegenen Grundstücke aus, da der Geländeversatz weitgehend egalisiert wird und die Trauf- und Firsthöhen niedriger werden.	Siehe in den Ausführungen zu Nr. 03
32.	5. Die im Plangebiet festgesetzte östliche Baugrenze hat nur einen Abstand von 3 m zu den Nachbargrundstücken. Für diesen	Die Festsetzung der Pflanzstreifen bleibt in einer Breite von 3 m bestehen. Grundsätzlich werden die Abstandsvorschriften der

	Bereich ist ein Pflanzstreifen festgesetzt, der lediglich Nebenanlagen ausschließt. In einem Planentwurf früherer Jahre waren für den Pflanzstreifen 5 m festgesetzt. Ich rege an, den östlichen Pflanzstreifen auf 5 m zu verbreitern. Die verbleibende Restbreite sollte für eine Bebauung ausreichend sein. Alternativ könnte auch die östliche Baugrenze mit einem Abstand von 5 m festgesetzt werden, so dass Nebenanlagen bis zum Pflanzstreifen zugelassen wären. Daraus ergäbe sich der Vorteil einer in der Höhe abgestuften Bebauung zum Osten.	NBauO als ausreichend erachtet. Um die gewollte Abstandswahrung zu unterstreichen, wird jedoch die östliche Baugrenze um 1 m zurückgenommen.
33.	Ich würde mich freuen, wenn Sie meine Anregungen in den Entwurf einarbeiten könnten. Für weitere Gespräche zur Erörterung und Umsetzung meiner Lösungsvorschläge sehe ich Ihnen gern zur Verfügung.	Mit dem Bürger wurde am 13.09.2010 ein Gespräch geführt.
34.	Ich habe diesen Lösungsvorschlag mit den ebenfalls betroffenen Grundstückseigentümern, Herrn ... und Herrn ...³⁷ besprochen. Beide Eigentümer sind von der Vorentwurfsplanung ebenfalls negativ betroffen und unterstützen die o.g. Vorschläge. ..."	Wird zur Kenntnis genommen.
	Stellungnahme eines Burgdorfer Bürgers vom 14.07.2010:	Ausführungen der Stadt Burgdorf:
35.	Die Bürger fragen nach einer Alternativzufahrt zum Baugebiet für LKW.	Eine Alternativzufahrt zum Baugebiet für LKW ist nicht möglich. Die einzige Möglichkeit einer Alternativzufahrt ergäbe sich von Norden. Es müsste in diesem Falle eine Baustraße, ausgehend von der Straße „Heutrift“ oder der Straße „Rapsfeld“, hergestellt werden. Zum einen befinden sich die dafür benötigten Flächen jedoch nicht im Besitz der Stadt Burgdorf, zum anderen verlängert sich dadurch der Fahrtweg für LKW um ein Vielfaches. Schließlich müsste eine Quermöglichkeit über den Graben hergestellt werden. Um das Maß der Auffüllungen zu minimieren, wird die textliche Festsetzung Nr. 9.0 (alt Nr. 8.0) geändert. Nach der geänderten Festsetzung sind nicht mehr die gesamten Grundstücksflächen bis auf Straßenniveau aufzufüllen. Stattdessen sind alle Grundstücke, die an die Planstraßen A, B oder C grenzen, so aufzufüllen.

³⁷ Namen von der Stadt Burgdorf unkenntlich gemacht.

		len, dass die Frostfreiheit des Schmutzwasserübergabeschachtes und der zugehörigen Ablaufleitung erreicht wird und eine frostfreie Verlegung der zuführenden Schmutzwasserleitungen möglich ist. Hierdurch wird den späteren Grundstückseigentümern freigestellt, ihr gesamtes Grundstück aufzuschütten oder nur Teile davon. Dies wirkt sich natürlich auch auf die Anzahl der LKW-Fahrten aus Zur Reduzierung der LKW-Fahrten trägt weiterhin bei, dass die nicht überbaubaren Grundstücksflächen am Ostrand des Geltungsbereiches max. bis auf das Niveau der östlich angrenzenden Grundstücke aufgefüllt werden dürfen.
	Stellungnahme eines Burgdorfer Bürgers vom 03.10.2010:	Ausführungen der Stadt Burgdorf:
36.	„... ich nehme zunächst Bezug auf unser gemeinsames Gespräch vom 13.09.2010 im Bauamt der Stadt Burgdorf zum Vorentwurf des o.g. Bebauungsplanes. In diesem Gespräch erörterten wir meinen Vorschlag bezüglich der Leitungsführung für die Schmutzwasserbeseitigung auf meinem Grundstück. Diese Lösung wurde aus Sicht der Tiefbauabteilung nicht für optimal eingeschätzt, da die Unterhaltung der Leitung nicht für unproblematisch angesehen wird. Ich sehe das nicht so, möchte aber diesbezüglich eine Variante vorschlagen, die den Aspekt eines problemlosen Betretens für Unterhaltungsarbeiten berücksichtigt. Ich schlage vor, die Verrohrung der Grabenparzelle bis zur westlichen Seite meines Grundstückes zu verlängern, so dass die Ausgleichsfläche auch verkehrlich an die Straße "Heutrift" angeschlossen ist. Da die Stadt im Besitz der ca. 2,50 m breiten Grabenparzelle ist, könnten notwendige Unterhaltungsarbeiten - wie z.B. das Spülen der Leitungen - ohne Probleme von der Grabenparzelle aus durchgeführt werden, da die Schächte unmittelbar dort angrenzen würden. Die Zugänglichkeit kann durch Pforten in der Zaunanlage gesichert werden. Dadurch könnte ein weiterer Geländesprung für mein Grundstück vermieden werden. Auch das Problem der Oberflächenentwässerung der Böschung wäre damit gelöst. Eine Entwässerungsmulde	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ausgangslage: Im nördlichen Bereich des Plangebietes steht das Grundwasser zeitweise sehr hoch an, so dass bei einer Bebauung dieser Grundstücke einer Vernässung durch Auffüllung von mehreren Dezimetern grundsätzlich und unabhängig von der vorgesehenen Entwässerung entgegengewirkt werden sollte. Gemäß Bodengutachten beträgt der maximale Grundwasserstand im nordöstlichen Bereich des B-Plangebietes <i>30 cm unter Gelände</i>. Zur Erreichung eines für eine ordnungsgemäße Versickerung erforderlichen Grundwasserflurabstandes von 1,00 m sind in diesem Bereich mindestens 0,70 m (bei flächenhafter Versickerung ohne Ausmuldung) aufzufüllen; bei einer gezielten Versickerung in Mulden ist entsprechend der Tiefe der Mulde noch mehr aufzufüllen. Allein auf Grund des hochstehenden Grundwassers wird eine Auffüllung bei Bebauung der Fläche empfohlen (Ermessenssache, mind. 0,50 m nicht abwägig). Bei Versickerung des Niederschlagswassers in <u>Mulden</u> ist hierdurch eine maximale Auffüllung von 0,70 m + ca. 0,15 m = 0,85 m gegeben. Die aus der Schmutzwasserableitung zur Straße Flachsfeld resultierende erforderliche Auffüllung beläuft sich auf maximal 1,10 m.

	am Böschungsfuß wäre sicherlich nach kurzer Zeit durch Abrutschen von Boden wieder zugeschüttet, so dass diese Lösung langfristig keinen Bestand haben kann. Ich bitte Sie, diesen Aspekt in die Gesamtplanung einzubeziehen. Ich würde mich freuen, wenn dieser Aspekt in Ihre weiteren Planungsüberlegungen einflösse. ..."	Fazit: Bei einer Ableitung des Schmutzwassers nach Nordosten ist lediglich von einer verringerten Auffüllungserfordernis von ca. 25 cm bei Versickerung auszugehen; eine Auffüllung ist dennoch erforderlich bzw. das Einsparpotential nicht so groß wie vielleicht vermutet. Dem Einsparpotential stehen Mehrkosten gegenüber für: - die Verrohrung des Grabens in Teilen und Auffüllung dieses Bereiches, - eine rund 50 m längere Schmutzwassersammelleitung (Richtung Heutrift) mit Richtungswechseln, die zusätzliche Schächte erfordern, - Auffüllungen im Bereich der Schmutzwasserleitungstrasse im Norden des Plangebietes/im Bereich der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung: „Kompensationsfläche“ und im „Garten“ des Bürgers. Der Effekt der vom Bürger für seinen Garten beschriebenen „Wannenbildung“ wird hierdurch tatsächlich erreicht, wenn nicht der gesamte Garten des Bürgers aufgefüllt bzw. der umliegenden Geländehöhe angepasst wird. Die Auffüllung der Schmutzwassersammelleitungstrasse beläuft sich auf bis zu ca. 0,80 m im Bereich der vorgesehenen Kompensationsfläche. Um eine Anfahrbarkeit der Kanalisation in diesem Bereich zu ermöglichen, wäre ein Unterhaltungstreifen ebenfalls aufzufüllen, woraus sich ein breiter Wall ergeben würde, der zu einer flächenhaften Auffüllung zumindest des östlichen Bereiches der Kompensationsfläche verleiten würde; dieses führt wiederum zu Mehrkosten. Die Tiefenlage der Schmutzwassersammelleitung und hieraus resultierend, das Auffüllungserfordernis bei dieser Variante ist auch abhängig von einer erforderlichen Kreuzung eines Regenwasserkanals in der Straße Heutrift. Der Schmutzwasserkanal muss über dem Regenwasserkanal verlegt werden um an den Schmutzwasserkanal in der Straße Heutrift angeschlossen werden zu können.
--	---	---

	Deshalb sind aufgrund des erforderlichen Gefälles des Schmutzwasserkanals im Plangebiet wiederum ca. 0,15 bis 0,20 m Boden aufzutragen. Diese Auffüllungserfordernis ist jedoch in den bereits benannten 0,80 m enthalten. Für die Verrohrung des Grabens wäre eine Genehmigung bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen. Ob eine Genehmigung erteilt würde, bliebe dem Verfahren vorbehalten. Eine echte „verkehrliche“ Anbindung wie sie vom Bürger benannt wird, besteht bei einer solchen Verrohrung jedoch nicht, da die im städtischen Eigentum befindliche Grabenparzelle lediglich eine Breite von 1,50 m aufweist und im Bereich Heutrift durch den Stamm einer Eiche annähernd komplett „ausgefüllt“ ist. Ein Anfahren der vom Bürger vorgeschlagenen Trasse der Schmutzwasserkanalisation in diesem Bereich funktioniert somit nur durch Inanspruchnahme privater Flächen bzw. die vom Bürger vorgeschlagene Variante zur Verbesserung der Unterhaltung weist keinen wirklichen Nutzen auf. Ergebnis: Die vom Bürger vorgeschlagene Variante zur Schmutzwasserableitung stellt sich aufgrund diverser zuvor genannter Aspekte gegenüber der favorisierten Variante als wenig wirtschaftlich und technisch wenig praktikabel dar. Zur der angesprochenen Problematik der Oberflächenentwässerung der Böschung: Es wird festgesetzt, dass die 4 m breite nicht überbaubare Grundstücksfläche am Ostrand des Geltungsbereiches maximal auf das Niveau der östlich angrenzenden Grundstücke aufgefüllt werden darf. Unerlaubtes Abfließen von Niederschlagswasser auf die östlich angrenzenden Grundstücke kann so unterbunden werden. In die textlichen Festsetzungen und in die Hinweise wurde zudem aufgenommen, dass Niederschlagswasser nicht auf Nachbargrundstücke fließen darf. Ein Höhenunterschied zwischen dem Grundstück des Bürgers und dem geplanten Grundstück im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes kann somit ausgeschlossen werden. Weiterhin soll den Eigentümern der an das Plangebiet angren-
--	---

		zenden Grundstücke die Möglichkeit gegeben werden, ggf. gewünschte Auffüllungen der eigenen Grundstücke auf eigene Kosten mit vornehmen zu lassen. Bei der Ausschreibung der Arbeiten zur Herstellung der Baustraße und der Kanalisation sollen entsprechende Positionen zur Bodenlieferung und ggf. Einbau mit vorgesehen werden, sofern dieses Wunsch der Anlieger sein sollte. Hierdurch können auf Grund der größeren Massen ggf. bessere Einheitspreise erzielt werden. Die Eigentümer der betreffenden Flächen sind hierüber noch zu informieren.
--	--	---

15 Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Mit Schreiben vom 18.06.2010 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig am Bebauungsplanverfahren beteiligt und um Stellungnahme bis zum 19.07.2010 gebeten. Es wurden insgesamt 24 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange angeschrieben.

Folgende Behörden bzw. sonstige Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahme eingereicht (die Nummerierung bezieht sich auf die Verteilerliste):

Nr. 03 Industrie- und Handelskammer Hannover-Hildesheim
Nr. 05 GLL Hannover, Amt für Landentwicklung
Nr. 07 Unterhaltungsverband Untere Fuhse
Nr. 12 htp GmbH, Hannover
Nr. 15 Finanzamt Burgdorf
Nr. 16 GLL Hannover, Katasteramt
Nr. 18 Bischöfliches Generalvikariat Hildesheim
Nr. 19 Stadt Burgwedel
Nr. 20 Gemeinde Isernhagen
Nr. 24 Naturschutzbeauftragter der Region Hannover

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

Nr. 04 Handwerkskammer Hannover, Schreiben vom 14.07.2010
Nr. 06 Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Schreiben vom 14.07.2010
Nr. 08 Zweckverband Abfallwirtschaft Region Hannover, Schreiben vom 06.07.2010
Nr. 10 Stadtwerke Burgdorf GmbH, Schreiben vom 06.07.2010
Nr. 21 Stadt Lehrte, Schreiben vom 19.07.2010
Nr. 22 Gemeinde Uetze, Schreiben vom 25.06.2010
Nr. 23 Samtgemeinde Wathlingen, Schreiben vom 23.06.2010

Anregungen und Hinweise wurden von folgenden Behörden bzw. sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgebracht (die Nummerierung bezieht sich auf die Verteilerliste):

Zur einfacheren Lesbarkeit sind die Stellungnahmen inklusive den Ausführungen der Stadt Burgdorf in tabellarischer Form wiedergegeben.

	Nr. 1 Region Hannover, Schreiben vom 13.07.2010:	Ausführungen der Stadt Burgdorf:
37.	„... eine Prüfung der Planunterlagen im Hinblick auf Belange der Wasserwirtschaft kann leider nicht innerhalb der gesetzten Frist abgeschlossen werden, eine entsprechende Stellungnahme wird noch kurzfristig nachgereicht. Ich beantrage daher insoweit Fristverlängerung.“	Es wurde Fristverlängerung bis zum 09.08.2010 gewährt.
38.	Im Übrigen nehme ich zu der Planung wie folgt Stellung: Die Planung ist unter Hinweis auf meine Stellungnahme vom 26.04.2010 zur 39. Flächennutzungsplanänderung (hier: Entwicklung im Rahmen der Eigenentwicklung gem. RROP 2005) mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.	Die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Raumordnung wird zur Kenntnis genommen.
39.	Von Seiten des Immissionsschutzes kann eine abschließende Stellungnahme erst nach Vorlage des in der Planbegründung genannten schalltechnischen Gutachtens abgegeben werden.	In der Begründung (Kapitel 7.5) sind die wesentlichen Aussagen aus der „Gutachtliche Stellungnahme zum B-Plan 4-5 „Flachsfeld 2“ im Ortsteil Schillerslage der Stadt Burgdorf“ wiedergegeben. Deshalb wurde auf einen Versand des Gutachtens verzichtet. Der Region Hannover wurde jedoch am 14.07.2010 eine digitale Version des Gutachtens zugesendet und Fristverlängerung bis zum 09.08.2010 gewährt.
40.	Abschließend ergeht aus Sicht des Naturschutzes die Anregung, dass in die fünfjährigen Kontrollen <u>alle</u> Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen einbezogen werden sollten, um festzustellen, ob die planerischen und gesetzlichen Vorgaben tatsächlich umgesetzt und die Ziele erreicht wurden. ...“	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Da der überwiegende Teil der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durch die Stadt Burgdorf durchgeführt wird (nur die privaten Pflanzstreifen werden nicht von der Stadt Burgdorf angelegt und unterhalten), wird von einer Kontrolle sämtlicher Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen abgesehen.
	Region Hannover, Schreiben vom 23.07.2010:	Ausführungen der Stadt Burgdorf:
41.	„...von Seiten des Immissionsschutzes werden keine Anregungen und Bedenken vorgetragen, so dass es sich hier um die abschließende Stellungnahme handelt. ...“	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
42.	„... hiermit ergänze ich meine Stellungnahme vom 13.07.2010 hinsichtlich der Belange der Wasserwirtschaft wie folgt: Aufgrund der hohen Grundwasserstände im Plangebiet wird darauf hingewiesen, dass wasserrechtliche Erlaubnisse für eine ständige Grundwasserhaltung nicht in Aussicht gestellt werden können. Teile baulicher Anlagen, die mit ihrer Gründung im	Die hohen Grundwasserstände sind der Stadt Burgdorf bekannt. Eine ständige Grundwasserhaltung ist nicht vorgesehen.

	Schwankungsbereich des Grundwassers liegen (z. B. Keller) sind daher in wasserdichter Bauweise zu errichten. In den textlichen Festsetzungen sollten als Hinweis die Anforderungen an Versickerungsanlagen stehen. Ich schlage hierfür folgenden Text vor: „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswassers sind gemäß dem Arbeitsblatt DWA-A 138 der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V. auszuführen. Es darf nur nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser versickert werden. Auf Hofflächen anfallendes Niederschlagswasser muss durch eine mindestens 20 cm dicke bewachsene Oberbodenschicht versickert werden. Der Grundwasserflurabstand zwischen der Versickerungsebene und dem mittlerem höchsten Grundwasserstand muss mindestens 1,0 m betragen. Niederschlagswasser von unbeschichteten Metallflächen darf nicht versickert werden. Eine wasserrechtliche Erlaubnis ist für die Versickerung des Niederschlagswassers von privaten Wohngrundstücken nicht erforderlich.“	Die Hinweise werden in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.
43.	Am nördlichen Rand des Plangebietes ist parallel zum Weg ein Graben (Gewässer III. Ordnung) vorhanden. Hier ist die Gewässerunterhaltungsverordnung der Region Hannover zu beachten. ...“	Der Gewässerunterhaltungsverordnung wird durch die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche angrenzend an den außerhalb des Geltungsbereich befindlichen Grabens entsprochen. Der Gewässerunterhaltungsverordnung entsprechend sind somit keine Baukörper bzw. Auffüllungen angrenzend an den Graben zulässig.
	Nr. 2 Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Hannover, Schreiben vom 25.06.2010:	Ausführungen der Stadt Burgdorf:
44.	„... zum o.g. Bebauungsplan sind aus Sicht der von der Gewerbeaufsicht zu vertretenden Belange folgende Hinweise zu geben. Hinweis: Für den Immissionsschutz im Bereich von Freizeitanlagen ist die Region Hannover zuständig. Der Stand der Technik für Sport- und Freizeitanlagen ist in der Broschüre des Nds. Umweltministeriums unter Mitarbeit des TÜV Norddeutschland vom 12.03.1983 festgestellt und ermittelt worden. Der Stand der Technik für Bolzplätze	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

	liegt bei. ... Anlage: Der Lärm von Bolzplätzen und Schulsportanlagen wird überwiegend durch soziale Geräusche wie Rufe und Beifallsäußerungen der Schüler, Kinder bzw. Jugendlichen verursacht. Bei Bolzplätzen, die mit einer Umzäunung versehen sind, treten daneben Geräusche beim Aufprall des Balles auf den Zaun auf. Diese technischen Geräusche lassen sich jedoch durch geeignete Schallschutzmaßnahmen wie z.B. Einbau einer dämmenden Zwischenschicht zwischen den Metallpfosten und dem Drahtgitter vermindern, so dass sie gegenüber den sozialen Geräuschen vernachlässigbar sind. ..."	
	Nr. 9 Wasserverband Nordhannover, Schreiben vom 21.06.2010:	Ausführungen der Stadt Burgdorf:
45.	„... gegen den oben genannten Bebauungsplan bestehen unsererseits keine Bedenken. Gleiches gilt für die von Ihnen gewünschte Auskunft in Bezug auf den Detaillierungsgrad der Umweltprüfung. Die Feuerlöschversorgung erfolgt nach Können und Vermögen gem. DVGW Arbeitsblatt W 405 für die kleine Gefahr der Brandausdehnung aus dem vorgelagerten Ortsnetz. ...“	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und die Begründung in Kapitel 7.3 Wasserwirtschaftliche Belange / Energieversorgung ergänzt.
	Nr. 11 Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH Hannover, Schreiben vom 13.07.2010:	Ausführungen der Stadt Burgdorf:
46.	„...zu der o.a. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Zur telekommunikationstechnischen Versorgung, des neuen Baugebiets, durch die Deutsche Telekom AG ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich. Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Deutsche Telekom AG nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Wir beantrage daher folgendes sicherzustellen, - dass für den Ausbau des Telekommunikationslinien-netzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, un-	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und an die Tiefbauabteilung weitergeleitet. Die Erschließungsplanung wird rechtzeitig mit der Deutschen Telekom AG abgestimmt.

	entgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist, - dass aus Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Wege- und Leitungsrecht zugunsten der Deutschen Telekom AG entsprechend § 9 (1) Ziffer 21 BauGB eingetragen wird. Die Eintragung der Dienstbarkeit erfolgt kostenfrei für die Deutsche Telekom AG. - dass eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.“	
	Nr. 13 Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH und Co. KG, E-Mail vom 22.06.2010:	Ausführungen der Stadt Burgdorf:
47.	„Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage aus den beiliegenden Bestandsplänen ersichtlich ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. Sollte eine Umverlegung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können. Eigene Maßnahmen der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH und Co.KG zur Änderung bzw. Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind im genannten Planbereich nicht vorgesehen.“	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und an die Tiefbauabteilung weitergeleitet. Die Erschließungsplanung wird rechtzeitig mit Kabel Deutschland abgestimmt.
	Nr. 14 Polizeiinspektion Burgdorf, Schreiben vom 13.07.2010:	Ausführungen der Stadt Burgdorf:
48.	„... gegen die Aufstellung des oben genannten Bebauungsplanes bestehen von hiesiger Dienststelle grundsätzlich keine Bedenken.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
49.	Die Anbindung der neuen Planstraße an die Straße Flachsfeld sollte verkehrsrechtlich einwandfrei erfolgen. Das heißt, es sollte eine klare Vorfahrtregelung auch ohne Verkehrszeichen erkennbar sein.	Die Stellungnahme wird an die Tiefbauabteilung weitergeleitet. Das Plangebiet ist an die Straße Flachsfeld angeschlossen welche sich in einer Tempo-30-Zone befindet. Es wird davon ausgegangen, dass auch die Planstraßen in diese Zonenrege-

		lung mit aufgenommen werden.
50.	Zur Erreichbarkeit des Grundstücks Flachsfeld 13A wird von hiesiger Dienststelle zu Bedenken gegeben, dass das Grundstück für Rettungsfahrzeuge erreichbar sein sollte. Weiterhin wird angeregt, das Grundstück umzuadressieren. Diese Maßnahme hilft den Einsatzkräften in einem Notfall wertvolle Zeit einzusparen.“	Der Hinweis zur Umadressierung wird zur Kenntnis genommen. Die Adressvergabe ist nicht Gegenstand eines Bauleitplanverfahrens.
	Nr. 17 Nds. Landesamt für Denkmalpflege, Schreiben vom 12.07.2010:	Ausführungen der Stadt Burgdorf:
51.	„... zu dem o.g. Vorgang ist von Seiten der Archäologischen Denkmalpflege folgendes vorzutragen: Aus dem Plangebiet sind bisher keine archäologischen Fundstellen bekannt. Grundsätzlich kann aber für das Planungsgebiet das Auftreten prähistorischer Siedlungsreste oder Bestattungsplätze nicht ausgeschlossen werden, da diese Flächen bisher nur landwirtschaftlich genutzt wurden und somit keine Aussagen über evtl. im Untergrund verborgene Bodendenkmale getroffen werden können. Aufgrund dessen werden zukünftige Erdarbeiten im Geltungsbereich des B-Planes einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung gemäß § 10 NDSchG in Verbindung mit § 13 NDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde bedürfen. Diese kann verweigert oder mit Auflagen erteilt werden. Mit folgenden Auflagen ist zu rechnen:	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und an die Tiefbauabteilung weitergeleitet. Die Erschließungsplanung wird rechtzeitig mit dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege abgestimmt.
52.	1. Der geplante Beginn der Erdarbeiten (hauptsächlich in den Erschließungsstraßen) ist mindestens vier Wochen vorher schriftlich bei der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Burgdorf und beim Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Referat Archäologie, Scharnhorststraße 1, 30175 Hannover anzuzeigen, damit eine Beobachtung der Erdarbeiten stattfinden kann. Die Anzeigepflicht bezieht sich auf evtl. Rodungsarbeiten, den Oberbodenabtrag und auf alle in den Unterboden reichende Erdarbeiten.	
53.	2. Der Oberbodenabtrag hat mit einem Hydraulikbagger mit zahnlosem, schwenkbarem Grabenlöffel nach Vorgaben der Archäologischen Denkmalpflege zu erfolgen.	
54.	3. Für die Sicherung und Dokumentation unerwartet auftretender archäologischer Bodenfunde ist der archäologischen Denkmalpflege-	

	ge jeweils ein Zeitraum von bis zu zwei Wochen einzuräumen.	
55.	4. Ungeachtet der vorstehenden Nebenbestimmungen gelten für alle Erdarbeiten die Bestimmungen des NDSchG hinsichtlich unerwarteter Funde (Melde- und Anzeigepflicht bei Bodenfunden gem. § 14 NDSchG).	
56.	Die möglicherweise entstehenden Mehrkosten für Personal- und Maschineneinsatz können nicht von der Archäologischen Denkmalpflege getragen werden.	
57.	Sollten sich bei der Erschließung des Plangebietes keine Hinweise auf bisher unentdeckte Bodendenkmale ergeben, so kann auf eine Übernahme der Auflagen in die späteren Baugenehmigungen verzichtet werden. Dies ist mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde abzustimmen. ...“	

16 Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die Öffentlichkeitsbeteiligung entsprechend § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 21.12.2010 bis einschließlich 21.01.2011 durch Auslegung der Planunterlagen in der Fassung vom 20.10.2010 statt.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung sind bei der Stadt Burgdorf zwei Stellungnahmen eingegangen.

Nr.	Stellungnahme einer Burgdorfer Bürgerin vom 01.11.2010:	Ausführungen der Stadt Burgdorf:
58	„... als junge Familie und Interessenten an einem Grundstück des o.g. Baugebietes mit Vormerkung in der Bewerberliste möchten wir zu der Baugestaltungssatzung zum Bebauungsplan folgende Anregungen und Bedenken aus unserer Sicht aufzeigen.“	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
59	Um die familiengerechtere Flächennutzung zu erzielen, sollte die Traufhöhe mindestens auf 5,00 Meter und die Firsthöhe auf 9,00 Meter festgesetzt werden. Als zwingend erachten wir die Traufhöhe auf 5,00 Meter statt 4,50 Meter zu erhöhen, damit der Wohnraum im Dachgeschoss nicht erheblich gemindert wird. Es ist überhaupt unverständlich, warum nicht eine 2-Geschossigkeit zugelassen wird, da der Dorfcharakter überall diese Bebauungsart in einer Vielzahl erkennen lässt. In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sollten keine Hindernisse entgegen wirken, die kinderreiche Familien in den Ort bringen. Dieser Bebauungsplan jedenfalls ist in einem Bereich, der den dörflichen Charakter ohne Auswirkungen lässt, da er abseits von der Einsehbarkeit des allgemeinen Dorfgebietes liegt.	In der gesamten Ortschaft Schillerslage gibt es nur sehr wenige zweigeschossige Gebäude. Die Mehrheit der Gebäude in Schillerslage ist lediglich eingeschossig. Dass bei einigen Gebäuden, durch entsprechende Traufhöhen, optisch eine Zweigeschossigkeit angenommen werden kann, spricht jedoch nicht dafür, die Trauf- und Firsthöhen und / oder die Anzahl der Vollgeschosse im Baugebiet zu erhöhen, zumal in direkter Nachbarschaft keine zweigeschossigen Gebäude oder optisch zweigeschossig wirkende Gebäude vorhanden sind. Zudem wird in einer anderen Stellungnahme darauf hingewiesen, dass höhere Trauf- und Firsthöhen, bedingt durch die vorzunehmenden Bodenauffüllungen, zu massiv wirken. Mit den festgesetzten Trauf- und Firsthöhen von 4,50 m bzw. 8,50 m wird ein gangbarer Kompromiss zwischen den in der Umgebung vorhandenen Höhen, den planerischen Zielvorstellungen und den Wünschen bzw. entsprechenden Stellungnahmen der Bürger erzielt. Die festgesetzten Höhen ermöglichen den Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnzwecken.
60	Zu den Dachformen wäre erklärterweise auch bei 2-Geschossigkeit ein Flachdach als denkbar anzusehen, weil bei dieser Art von Baustil die größte Energieeffizienz gegeben ist. Wovon auch in der heutigen Zeit immer als erstes ausgegangen werden muss. Außerdem wäre es eine zeitneutral angepasste Dachform. Architektonisch gesehen würde diese neutrale Art von Baukörpern auch die Variabilität der Dorfstruktur unterstreichen. Das Dorf wirkt doch eher interessant für neue Mitbewohner und Besucher wenn sicherlich auch alte Strukturen unterstrichen und erhalten bleiben, aber die Kunst liegt darin das Neue mit dem Alten so zu kombinieren, dass es harmonisch auf seine Betrachter wirkt.	Sattel- und Walmdächer können mit den heutigen Möglichkeiten energieeffizient errichtet werden. Dass es sich bei einem Flachdach um eine zeitneutrale Dachform handelt, ist Auslegungssache. Aufgrund der vorhandenen Dachformen in der Umgebung des Baugebietes werden lediglich Sattel- und Walmdächer als zulässig festgesetzt. Hiermit wird der Dorfcharakter betont und die Außenansicht der Ortschaft, besonders aus nördlicher Richtung nur unwesentlich verändert sowie eine Einbindung in die umgebende Bebauung und den Landschaftsraum erzielt.
61	Wenn nun bei der Sattel- oder Walmdachart braune, rote oder	Um die Außenansicht der bzw. die Fernwirkung auf die Ortschaft

	orangefarbene Dachziegel den Vorzug erhalten sollen, so ist dieses eine erhebliche Einengung der persönlichen Gestaltungsmöglichkeit, die auch dem Dorfcharakter nicht unbedingt entspricht, denn es sind sehr wohl auch andere Farbtöne vorhanden und ohne Bedenken vorher zugelassen worden. Diese Liberalität sollte man auch für die Bebauungsplansatzung 4-05 „Flachsfeld 2“ vorsehen. Man könnte statt dessen warmen Naturtönen den Vorzug geben, die die Ursprünglichkeit der Baustoffe früherer Zeiten unterstreichen.	nicht zu stark zu verändern, sind nur die in der Ortschaft bzw. in der Umgebung des Baugebietes vorhandenen dominierenden Dachfarben zulässig.
62	Alles in Allem sollte man sich nicht unbedingt auch der modernen Architektur verschließen, wenn sie in die Dorfstruktur eingebunden werden kann. Denn wir dürfen nirgendwo einen Stillstand verankern, ohne die Sicht auf die Zukunft zu verlieren.	Wird zur Kenntnis genommen.
63	Wir würden uns freuen, wenn unsere Vorschläge die Zustimmung des Ortsrates finden und gegebenenfalls berücksichtigt in die Baugestaltungssatzung eingefügt werden könnten. ...“	Wird zur Kenntnis genommen. Aus den oben und in der Begründung bzgl. der Ortsbildgestaltung genannten Gründen wird eine Berücksichtigung in den Örtlichen Bauvorschriften nicht erfolgen.
Nr. Stellungnahme eines Burgdorfer Bürgers vom 12.01.2011:		Ausführungen der Stadt Burgdorf:
64	... seit dem 21-12-2010 liegt, entsprechend § 3 Abs. 2 BauGB, der Entwurf des v.g. Bauleitplans bei der Stadt Burgdorf aus. Im genannten Absatz des BauGB ist ebenfalls geregelt, dass Bedenken und Anregungen vorgetragen werden können. Wir, als Interessent eines Grundstücks und als unmittelbar betroffene Nachbarn des angrenzenden Baugebietes, möchten dieser Möglichkeit nachkommen und folgende Anregungen vortragen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
65	1. <u>Die Traufenhöhe der Gebäude ist mit 4,50m vorgeschrieben:</u> Bei einer Planung eines Hauses mit einem Keller ist dieser durch den hohen Grundwasserstand nur bedingt komplett ins Erdreich einzulassen oder aber mit erheblichen finanziellen Mitteln herzustellen. Sofern die KG-Decke mit einer Höhe von ca. 1m über Ok-Straße geplant wird ergibt sich kaum noch die Realisierung eines Drempels. Angrenzende Häuser an der Heutrift sind fast durchgängig mit einer größeren Traufenhöhe erstellt. Eine Eingliederung des Baugebietes nach § 34 findet somit keine Berücksichtigung. Anregung: Zweigeschossigkeit zulassen und Traufenhöhen auf	Siehe in den Ausführungen zu Nr. 59. Zudem werden mit dem Bebauungsplan Nr. 4-05 gesicherte Baurechte in Form eines qualifizierten Bebauungsplans geschaffen, eine Beurteilung nach § 34 BauGB kommt für die Beurteilung von Vorhaben nach § 29 BauGB nicht in Betracht. Die getroffenen Festsetzungen orientieren sich jedoch, wie beschrieben, an der umgebenden Bestandsbebauung.

	6,50m anheben.	
66	<u>2. Die Firsthöhe liegt bei 8,50m:</u> Bei einer, wie vorgeschrieben, eingeschossigen Bauweise würde die Oberkante der Obergeschossdecke bei ca. 6,30m liegen. Eine Firsthöhe von 8,50m abzgl. einer EnEV-Deckenkonstruktion ergibt dann im DG eine Höhe von ca. 1,50m. Dieser Bereich ist somit nicht als Lagerfläche, sondern lediglich als Kriechboden zu gebrauchen. Angrenzende Häuser an der Heutrift sind fast durchgängig mit einer größeren Firsthöhe erstellt. Eine Eingliederung des Baugebietes nach § 34 findet somit keine Berücksichtigung. Anregung: Firsthöhe auf 9,50m anheben.	Siehe in den Ausführungen zu Nr. 59 und 65 sowie in der Begründung zu den getroffenen textlichen Festsetzungen (vgl. Kapitel 5.1): ein Ausbau des Dachgeschosses, sogar zu Wohnzwecken, ist mit den festgesetzten maximalen Trauf- und Firsthöhen möglich.
67	<u>3. Eingeschossige Bauweise:</u> Viele Gebäude in mittelbarer Nähe sind bereits zweigeschossig erstellt. Eine Wirtschaftlichkeit durch kompakte und vor allem moderne Bauweise ist somit nicht gegeben. Junge Familien, die sicherlich mit solchem Baugebiet im Ort gehalten werden sollen, haben keine Möglichkeit modern aber trotzdem dörflich zu bauen. Anregung: Zwei Vollgeschosse zulassen.	Siehe in den Ausführungen zu Nr. 59 und 65. Zudem ist eine kompakte und moderne Bauweise nicht allein abhängig von der Anzahl der maximal möglichen Vollgeschosse. Wie ausgeführt, entspricht außerdem gerade die Eingeschossigkeit dem dörflichen, speziell dem typisch Schillerslager Charakter der Umgebung und steht einer modernen Bauweise nicht entgegen.
68	<u>4. Satteldachkonstruktion:</u> Auch hier ist eine kompakte Bauweise, die ländlich umgesetzt werden kann nicht möglich. Um ein energetisch günstiges Gebäude zu erstellen ist es von Vorteil kleine Außenflächenanteile zu einem großen Gebäudevolumen herzustellen. Dieses ist durch ein Satteldach nur begrenzt möglich. Anregung: Pultdächer zulassen.	Siehe in den Ausführungen zu Nr. 60.
69	<u>5. Farb- und Materialvorgaben:</u> Ein Neubaugebiet das wie dieses sehr stark durch die Farb- und Materialvorgaben reglementiert ist hat, wie z.B. das „Inselviertel“ in Burgdorf keinen lebhaften Charakter. Eine größere Farbmöglichkeit, z.B. wie an der Weserstraße oder in Sorgensen, ist optisch gelungener und lässt den Bauherren mehr Spielraum sich „zu verwirklichen“.	Siehe in den Ausführungen zu Nr. 61. Mit den örtlichen Bauvorschriften wurde ein großes Spektrum an RAL-Farben als zulässig festgesetzt und damit ein gewisser Spielraum an Gestaltungsmöglichkeiten eröffnet. Gerade in der exponierten Lage am Ortsrand sollen jedoch, zur Einbindung in den Landschaftsraum und das Landschaftsbild (verträgliche Fernwirkung) und zur Vermeidung von optischen Beeinträchtigungen für den angrenzenden Bestand, aufdringliche und grelle Farben vermieden werden. Das gewählte und als zulässig festgesetzte Farbspektrum entspricht dem der Umgebung.
70	Wir hoffen Ihnen konstruktive Ergänzungen unterbreitet zu haben, wobei uns bewusst ist, dass durch einzelne Veränderungen	Wird zur Kenntnis genommen.

	auch wir teilweise ein wenig mehr Beeinträchtigungen erhalten, würden dieses aber gerne für ein lebhafteres und nicht monotones Baugebiet in Kauf nehmen. Wie aus den Anregungen ersichtlich möchten wir unseren eventuellen Neubau ein wenig moderner, jedoch auch ländlich gestalten. Die jetzigen Vorgaben geben dieses nicht her, modernere Bauweisen sind jedoch auch in anderen Dörfern möglich gewesen, wie z.B. in Sorgensen. Wir als „alte Schillerslager“ würden nur sehr ungern uns woanders niederlassen.“	
--	--	--

17 Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Mit Schreiben vom 16.12.2010 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am Bebauungsplanverfahren beteiligt und um Stellungnahme bis zum 21.01.2011 gebeten. Es wurden insgesamt 23 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange angeschrieben.

Folgende Behörden bzw. sonstige Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahme eingereicht (die Nummerierung bezieht sich auf die Verteilerliste):

Nr. 02 Staatliches Gewerbeaufsichtsamt
Nr. 03 Industrie- und Handelskammer Hannover-Hildesheim
Nr. 05 GLL Hannover, Amt für Landentwicklung
Nr. 07 Unterhaltungsverband Untere Fuhse
Nr. 12 htp GmbH, Hannover
Nr. 15 Finanzamt Burgdorf
Nr. 16 GLL Hannover, Katasteramt
Nr. 17 Nds. Landesamt für Denkmalpflege
Nr. 18 Bischöfliches Generalvikariat Hildesheim
Nr. 19 Stadt Burgwedel
Nr. 20 Gemeinde Isernhagen
Nr. 23 Naturschutzbeauftragter der Region Hannover

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

Nr. 04 Handwerkskammer Hannover, Schreiben vom 13.01.2011
Nr. 06 Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Schreiben vom 20.01.2011
Nr. 21 Stadt Lehrte, Schreiben vom 27.12.2010
Nr. 22 Samtgemeinde Wathlingen, Schreiben vom 27.12.2010

Anregungen und Hinweise wurden von folgenden Behörden bzw. sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgebracht (die Nummerierung bezieht sich auf die Verteilerliste):

Zur einfacheren Lesbarkeit sind die Stellungnahmen inklusive den Ausführungen der Stadt Burgdorf in tabellarischer Form wiedergegeben.

	Nr. 01 Region Hannover, Schreiben vom 19.01.2011:	Ausführungen der Stadt Burgdorf:
71	„... zu den im nördlichen Teil des geplanten allgemeinen Wohngebietes vorgesehenen Aufschüttungen ergeht der Hinweis, dass ausschließlich unbelastete Böden zulässig sind. Die Unbedenklichkeit wäre im Zweifelsfall analytisch durch ein Fremdlabor nachzuweisen, entsprechende Untersuchungsergebnisse wären bei der Region Hannover, untere Bodenschutzbehörde – Team 36.08 – auf Verlangen zur Prüfung vorzulegen.“	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und an die Tiefbauabteilung weitergeleitet.
72	Des Weiteren bitte ich, die untere Bodenschutzbehörde im Rahmen nachfolgender Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und an die Bauaufsichtsabteilung weitergeleitet.
73	Darüber hinaus bestehen ergänzend zu meinen beiden vorhergehenden Stellungnahmen keine weiteren Anregungen oder Bedenken und die Planung ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.“	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
	Nr. 08 Zweckverband Abfallwirtschaft Region Hannover, Schreiben vom 17.01.2011:	Ausführungen der Stadt Burgdorf:
74	„... hinsichtlich der Festsetzungen in dem o.a. Bebauungsplan verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom 06.07.2010.“	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
75	An dieser Stelle weisen wir nochmals besonders darauf hin, dass die Wendeanlage unbedingt von Bebauung, Grünanlagen, Beparkung u.ä. freizuhalten ist.“	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und an die Tiefbauabteilung weitergeleitet.
	Nr. 09 Wasserverband Nordhannover, Schreiben vom 21.12.2010:	Ausführungen der Stadt Burgdorf:
76	„... gegen oben genannten Bebauungsplan bestehen unsererseits keine Bedenken. Gleiches gilt für die von Ihnen gewünschte Auskunft in Bezug auf den Detaillierungsgrad der Umweltprüfung.“	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
77	Die Feuerlöschversorgung erfolgt nach Können und Vermögen gem. DVGW Arbeitsblatt W 405 für die kleine Gefahr der Brandausdehnung aus dem vorgelagerten Ortsnetz.“	Die Begründung wurde bereits zur Entwurfsfassung in Kapitel 7.4, entsprechend der gleichlautenden Stellungnahme zum Vorwurf, ergänzt.
	Nr. 10 Stadtwerke Burgdorf GmbH, Schreiben vom 25.01.2011:	Ausführungen der Stadt Burgdorf:
78	„... gegen die o.g. Bauleitplanung des Bebauungsplans Nr. 4-5 „Flachsfeld 2“ bestehen unsererseits keine Bedenken.“	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

79	Hinsichtlich vorgesehener Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenflächenbereich ist die Einhaltung des DVGW-Regelwerkes GW 125 und ATV-H 162 „Baumstandorte und interirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ zu beachten. Dieser Hinweis hat auch Gültigkeit für Baumpflanzungen in privaten Grundstücken, sofern diese im Trassenbereich von zu verlegenden Ver- und Entsorgungsleitungen liegen.	Wird zur Kenntnis genommen und an die Tiefbauabteilung und die Bauordnungsabteilung weitergeleitet.
80	Vor Beginn der Baumaßnahme bitten wir Sie aktuelle Leitungspläne bei uns anzufordern. Wir bitten Sie, uns weiter am Verfahren zu beteiligen.“	Die Stadtwerke Burgdorf GmbH werden rechtzeitig vor Beginn der Erschließung informiert; entsprechende Leitungspläne werden angefordert.
	Nr. 11 Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Schreiben vom 18.01.2011:	Ausführungen der Stadt Burgdorf:
81	„Zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.“	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und an die Tiefbauabteilung weitergeleitet. Die Erschließungsplanung wird rechtzeitig mit der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH abgestimmt.
	Nr. 13 Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH und Co. KG, E-Mail vom 21.12.2010:	Ausführungen der Stadt Burgdorf:
81	„Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage aus den beiliegenden Bestandsplänen ersichtlich ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. Sollte eine Umverlegung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können. Eigene Maßnahmen der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH und Co.KG zur Änderung bzw. Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind im genannten Planbereich nicht	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die in den von Kabel Deutschland beigefügten Plänen ersichtlichen Leitungen befinden sich alle unter privaten Flächen bzw. unter vorhandenen Straßenflächen. Die Erschließungsplanung wird rechtzeitig mit Kabel Deutschland abgestimmt.

	vorgesehen.“	
	Nr. 14 Polizeiinspektion Burgdorf, Schreiben vom 05.01.2011:	Ausführungen der Stadt Burgdorf:
82	„... zu der Bauleitplanung wurde bereits am 13.07.2010 Stellung genommen. Weitergehende Hinweise oder Anregungen werden von hiesiger Dienststelle nicht vorgetragen....“	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

18 Verfahren

Verfahrensvermerke

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 4-05 „Flachsfeld 2“ wurde ausgearbeitet:

Burgdorf, den 14.06.2011

Fachbereich Stadtplanung,
Bauordnung, Umwelt
gez. Trappmann

(Bauoberrat)

Stadtplanungsabteilung

gez. Behncke

(Abteilungsleiterin)

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Burgdorf hat in seiner Sitzung am 15.06.2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4-05 „Flachsfeld 2“ sowie die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses sowie der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte ortsüblich am 19.06.2010.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte in der Zeit vom 29.06.2010 bis 13.07.2010.

Die Träger öffentlicher Belange hatten gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 18.06.2010 bis 19.07.2010 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung Gelegenheit zur Stellungnahme.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Burgdorf hat in seiner Sitzung am 07.12.2010 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 4-05 „Flachsfeld 2“ zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte ortsüblich am 11.12.2010.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 4-05 „Flachsfeld 2“ und der Entwurf der Begründung haben vom 21.12.2010 bis 21.01.2011 öffentlich ausgelegen.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 16.12.2010 am Bebauungsverfahren beteiligt. Sie hatten Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 21.01.2011.

Über die Anregungen, die während der öffentlichen Auslegung eingegangen sind, hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Burgdorf in seiner Sitzung am 12.04.2011 abschließend beschlossen.

Der Rat hat in seiner Sitzung am 12.05.2011 den Bebauungsplan Nr. 4-05 „Flachsfeld 2“ als Satzung gemäß § 10 BauGB und gemäß § 6 NGO sowie die Begründung im Sinne von § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Burgdorf, den 15.06.2011

gez. Baxmann

Bürgermeister

19 Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 4-05 „Flachsfeld 2“ durch die Stadt Burgdorf ist am 06.07.2011 im gemeinsamem Amtsblatt Nr. 26 für die Region Hannover und die Landeshauptstadt Hannover gemäß § 10 Abs. 3 BauGB bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 06.07.2011 in Kraft getreten.

Burgdorf, den 07.07.2011

gez. Baxmann

(Bürgermeister)

20 Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

20.1 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB haben die Gemeinden im Rahmen der Bauleitplanung nach § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in welcher die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen der Umsetzung des jeweiligen Bauleitplans ermittelt werden.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden in dem Umweltbericht nach § 2a Satz 2 BauGB beschrieben und bewertet. Dieser ist gesonderter Teil der Begründung und findet sich in der vorliegenden Begründung in Teil 2.

Ergebnis der für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4-05 vorgenommenen Umweltprüfung ist, dass der Umweltzustand im Plangebiet insgesamt als mit einer mittleren Wertigkeit einzustufen ist und sich die vorliegende Bauleitplanung nicht erheblich auf die Schutzgüter auswirkt. Lediglich in Bezug auf die Schutzgüter ‚Pflanzen‘ und ‚Tiere‘ kommt es zu Verlusten von Biotoptypen. Da diese jedoch nur eine geringe Wertigkeit aufweisen und die vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft vollständig kompensiert werden, ist auch in diesem Bereich nicht mit erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen.

20.2 Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung fanden

1. eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

sowie

2. eine Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und eine Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

statt.

Infolge der Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Verfahren nach den §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB wurde der Vorentwurf gegenüber dem Entwurf in einigen Punkten geändert, welche sich jedoch nicht wesentlich auf die Plankonzeption auswirkten.

Die wichtigsten Änderungen bezogen sich auf

1. die Ausgestaltung des Straßenraums / die Anlage der öffentlichen Verkehrsfläche,
2. Festsetzungen zu Pflanzstreifen und Baugrenzen auf den Privatgrundstücken,
3. die Festsetzung eines Geh- und Leitungsrechtes am nördlichen Ende der Planstraße A,
4. Angaben zur Niederschlagsentwässerung in den textlichen Festsetzungen und Hinweisen,
5. Festsetzungen bezüglich der vorzunehmenden Bodenauffüllungen.

Die in der Planfassung des Entwurfs enthaltende textliche Festsetzung 10.0 wurde ersatzlos gestrichen.

Die im Zuge der Verfahren nach den §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB eingebrachten Stellungnahmen führten inhaltlich jedoch zu keiner weiteren Änderung des Entwurfs.

20.3 Berücksichtigung anderweitiger Planungsalternativen

Vor Einleitung der Bauleitplanverfahren im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB ‚39. Änderung des Flächennutzungsplans‘ und ‚Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4-05‘ wurden mehrere alternative Standorte in Schillerslage diskutiert, überprüft und verworfen (vgl. 39. Änderung des Flächennutzungsplans).

Planungsalternativen im Sinne einer Diskussion alternativer Nutzungen wurden nicht angestrebt, da es Ziel der Bauleitplanung ist, den seit langer Zeit in Schillerslage bestehenden Bedarf nach Wohnbauflächen zu decken.

Quellen

Ingenieurbüro Schütte und Dr. Moll, Isernhagen, 2010: Beeinflussung des Grundwasserstandes in Folge der Erschließung des Baugebietes „Flachsfeld“ in Burgdorf, OT Schillerslage.

Joachim Desczyk et.al., Hannover 1998: Dorferneuerung Schillerslage.

Hrsg.: Landkreis Hannover, Hannover 1990: Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Hannover.

Dipl.-Ing. Jens Hornbuch, Ingenieurbüro für Geotechnik, Burgwedel, 2005: Baugrunduntersuchung und tiefbautechnische Beurteilung des Baugrunds für die Erschließung des Baugebiets „Flachsfeld 2“ in 31303 Burgdorf-Schillerslage.

Prof. Dipl.-Ing. Nagel, Hannover 1994: Stadt Burgdorf: Landschaftsplan der Stadt Burgdorf.

Hrsg.: Niedersächsisches Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft, Verbraucherschutz und Landesentwicklung, Hannover 2008: Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2008.

Hrsg.: Niedersächsischer Städtetag, Hannover 2006: Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung.

Region Hannover, Hannover 2005: Regionales Raumordnungsprogramm 2005.

Tab. B: Gegenüberstellungstabelle
B-Plan Nr. 4-05 "Flachsfeld 2"

BESTAND							PLANUNG						
Biototyp (bei mehreren gleichen Biototypen oder verschiedenen Teilflächen Nr. angeben, vgl. Liste II)	Biotop- größe	Eingrif- f unzu- lässig (vgl. Liste I)	Wert- faktor (vgl. Liste II)	Flächen- wert (Produkt aus Spalte 2 u. 4)	Schutz- güter	Beson- derer Schutz- bedarf (vgl. Liste III)	Planung (Versieg./Überbauung, entstehender Biototyp/ Nutzungstyp o. vorge- sehen als Ausgleichs- fläche, vgl. Liste II)	Beein- trächtigung/ Eingriff (vgl. Liste IV)	Vermeidungsmaßnahmen möglich (vgl. Liste V)			Ausgleichbarkeit (vgl. Liste VI)	
Nr.+ Bezeichnung +Kürzel	Fläche (m²)	bei ja ankreuzen	Wertfaktor	Flächenwert		ankreuzen	Nr.+ Bezeichnung + Kürzel	bei ja ankreuzen	ja Fläche (m²)	teilweise Fläche (m²)	nein Fläche (m²)	bei ja ankreuzen	bei nein ankreuzen
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
10. 5 Landwirtschaftl. Lagerfläche (EL 5)	261		1	261			13.4 Versiegelte Flächen (X)				261	X	
					Arten u. Le- bensgem.								
					Boden								
					Wasser								
					Klima/Luft								
					Landschafts- bild								
10. 5 Landwirtschaftl. Lagerfläche (EL 6)	209		1	209			12.6.4 Hausgärten (PHZ)						
					Arten u. Le- bensgem.								
					Boden								
					Wasser								
					Klima/Luft								
					Landschafts- bild								
10. 5 Landwirtschaftl. Lagerfläche (EL 7)	110		1	110			12.2.1 Gehölzanpflanzung aus heim. Arten (BZE)						
					Arten u. Le- bensgem.								
					Boden								
					Wasser								
					Klima/Luft								
					Landschafts- bild								
9.5.1 Intensivgrünland (GIT 1)	4.528		2	9.056			13.4 Versiegelte Flächen (X)				4.528	X	
					Arten u. Le- bensgem.								
					Boden								
					Wasser								
					Klima/Luft	X		X					X
					Landschafts- bild								

Tab. B: Gegenüberstellungstabelle (Fortsetzung)

B-Plan Nr. 4-05 "Flachsfeld 2"

AUSGLEICH

Beschreibung der Ausgleichs- maßnahme (vgl. Liste VI)	Größe der Aus- gleichs- fläche	Wert- faktor (vgl. Liste II)	Aus- gleichs- flächen- wert	verbl. Wert f. Ausgleichs- maßn.	Absicherung der Vorkehrungen zur Vermeidung u. der Kompensationsmaßnahmen, u.U. Hinweis zur Durchführung
Nr. + Bezeichnung + Kürzel	Fläche (m ²)				
15	16	17	18	19	20
Kompensationsmaßnahme für GIT 2 u. GIT 3	380	3	1.140	760	
Kompensationsmaßnahme für GIT 2 u. GRT	220	3	660	440	
	217	1	217	0	
Kompensationsmaßnahme für GIT 1	998	3	2.994	1.996	

Tab. B: Gegenüberstellungstabelle

B-Plan Nr. 4-05 "Flachsfeld 2"

BESTAND							PLANUNG						
Biotoptyp (bei mehreren gleichen Biotoptypen oder verschiedenen Teilflächen Nr. angeben, vgl. Liste II)	Biotoptypgröße	Eingriff unzulässig (vgl. Liste I)	Wertfaktor (vgl. Liste II)	Flächenwert (Produkt aus Spalte 2 u. 4)	Schutzgüter	Besonderer Schutzbedarf (vgl. Liste III)	Planung (Versieg./Überbauung, entstehender Biotoptyp/ Nutzungstyp o. vorgehen als Ausgleichsfläche, vgl. Liste II)	Beeinträchtigung/ Eingriff (vgl. Liste IV)	Vermeidungsmaßnahmen möglich (vgl. Liste V)			Ausgleichbarkeit (vgl. Liste VI)	
Nr.+ Bezeichnung +Kürzel	Fläche (m ²)	bei ja ankreuzen	Wertfaktor	Flächenwert		ankreuzen	Nr.+ Bezeichnung + Kürzel	bei ja ankreuzen	ja Fläche (m ²)	teilweise Fläche (m ²)	nein Fläche (m ²)	bei ja ankreuzen	bei nein ankreuzen
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
10. 5 Landwirtschaftl. Lagerfläche (EL 1)	380		1	380			2.10.1 Strauchhecke aus standortheim. Gehölzen (HFS)						
					Arten u. Lebensgem.								
					Boden								
					Wasser								
					Klima/Luft								
10. 5 Landwirtschaftl. Lagerfläche (EL 2)	220		1	220			11.2/2.16.1 Halbruderale Gras- u. Staudenflur/Standortger. Gehölzanpflanzung (UH/HPG)						
					Arten u. Lebensgem.								
					Boden								
					Wasser								
					Klima/Luft								
10. 5 Landwirtschaftl. Lagerfläche (EL 3)	217		1	217			12.11 Sport-/Spiel-/Erholungsanlage (PS)						
					Arten u. Lebensgem.								
					Boden								
					Wasser								
					Klima/Luft								
10. 5 Landwirtschaftl. Lagerfläche (EL 4)	998		1	998			2.15 Obstbaumwiese (HO + GMR)						
					Arten u. Lebensgem.								
					Boden								
					Wasser								
					Klima/Luft								

Tab. B: Gegenüberstellungstabelle (Fortsetzung)

B-Plan Nr. 4-05 "Flachsfeld 2"

AUSGLEICH

Beschreibung der Ausgleichs- maßnahme (vgl. Liste VI)	Größe der Aus- gleichs- fläche	Wert- faktor (vgl. Liste II)	Aus- gleichs- flächen- wert	verbl. Wert f. Ausgleichs- maßn.	Absicherung der Vorkehrungen zur Vermeidung u. der Kompensationsmaßnahmen, u.U. Hin-weise zur Durchführung
Nr. + Bezeichnung + Kürzel	Fläche (m ²)				
15	16	17	18	19	20
Wird durch EL 7 teilw. ausgeglichen; Restausgleich durch externe Kompensation				-261	
	209	1	209	0	
Kompensationsmaßnahme für EL 5	110	2	220	110	
wird durch EL 4 u. GIT 4 teilw. ausgeglichen; Restausgleich durch externe Kompensation				-9.056	

Tab. B: Gegenüberstellungstabelle
B-Plan Nr. 4-05 "Flachsfeld 2"

BESTAND							PLANUNG						
Biotoptyp (bei mehreren gleichen Biotoptypen oder verschiedenen Teilflächen Nr. angeben, vgl. Liste II)	Biotop- größe	Eingrif- f unzu- lässig (vgl. Liste I)	Wert- faktor (vgl. Liste II)	Flächen- wert (Produkt aus Spalte 2 u. 4)	Schutz- güter	Beson- derer Schutz- bedarf (vgl. Liste III)	Planung (Versieg./Überbauung, entstehender Biotoptyp/ Nutzungstyp o. vorge- sehen als Ausgleichs- fläche, vgl. Liste II)	Beein- trächti- gung/ Eingriff (vgl. Liste IV)	Vermeidungsmaßnahmen möglich (vgl. Liste V)			Ausgleichbarkeit (vgl. Liste VI)	
Nr.+ Bezeichnung +Kürzel	Fläche (m²)	bei ja ankreuzen	Wertfaktor	Flächenwert		ankreuzen	Nr.+ Bezeichnung + Kürzel	bei ja ankreuzen	ja Fläche (m²)	teilweise Fläche (m²)	nein Fläche (m²)	bei ja ankreuzen	bei nein ankreuzen
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
9.5.1 Intensivgrünland (GIT 2)	3.500		2	7.000			12.6.4 Hausgärten (PHZ)	X			3.500	X	
					Arten u. Le- bensgem.								
					Boden								
					Wasser								
					Klima/Luft								
					Landschafts- bild	X							
9.5.1 Intensivgrünland (GIT 3)	618		2	1.236			12.1.2 Artenarmer Scherrasen (GRA)	X			618	X	
					Arten u. Le- bensgem.								
					Boden								
					Wasser								
					Klima/Luft								
					Landschafts- bild	X							
9.5.1 Intensivgrünland (GIT 4)	1.023		2	2.046			11.2/2.16.1 Halbruderales Gras- u. Staudenflur/Standortger. Gehölzanpflanzung (UH/HPG)						
					Arten u. Le- bensgem.								
					Boden								
					Wasser								
					Klima/Luft								
					Landschafts- bild	X							
9.5.1 Intensivgrünland (GIT 5)	900		2	1.800			12.2.1 Gehölzanpflanzung aus heim. Arten (BZE)						
					Arten u. Le- bensgem.								
					Boden								
					Wasser								
					Klima/Luft								
					Landschafts- bild	X							

Tab. B: Gegenüberstellungstabelle (Fortsetzung)

B-Plan Nr. 4-05 "Flachsfeld 2"

AUSGLEICH

Beschreibung der Ausgleichs- maßnahme (vgl. Liste VI)	Größe der Aus- gleichs- fläche	Wert- faktor (vgl. Liste II)	Aus- gleichs- flächen- wert	verbl. Wert f. Ausgleichs- maßn.	Absicherung der Vorkehrungen zur Vermeidung u. der Kompensationsmaßnahmen, u.U. Hin-weise zur Durchführung
Nr. + Bezeichnung + Kürzel	Fläche (m ²)				
15	16	17	18	19	20
wird durch EL 1 u. EL 2 teilw. ausgeglichen; Restausgleich durch externe Kompensation	3.500	1	3.500	-3.500	
wird durch EL 1 ausgeglichen	618	1	618	-618	
Kompensationsmaßnahme für GIT 1	1.023	3	3.069	1.023	
	900	2	1.800	0	

Tab. B: Gegenüberstellungstabelle
B-Plan Nr. 4-05 "Flachsfeld 2"

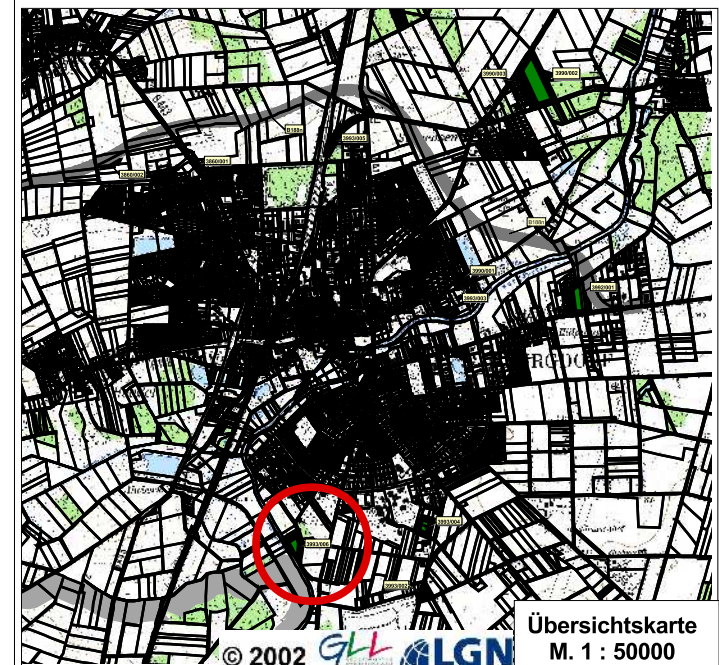
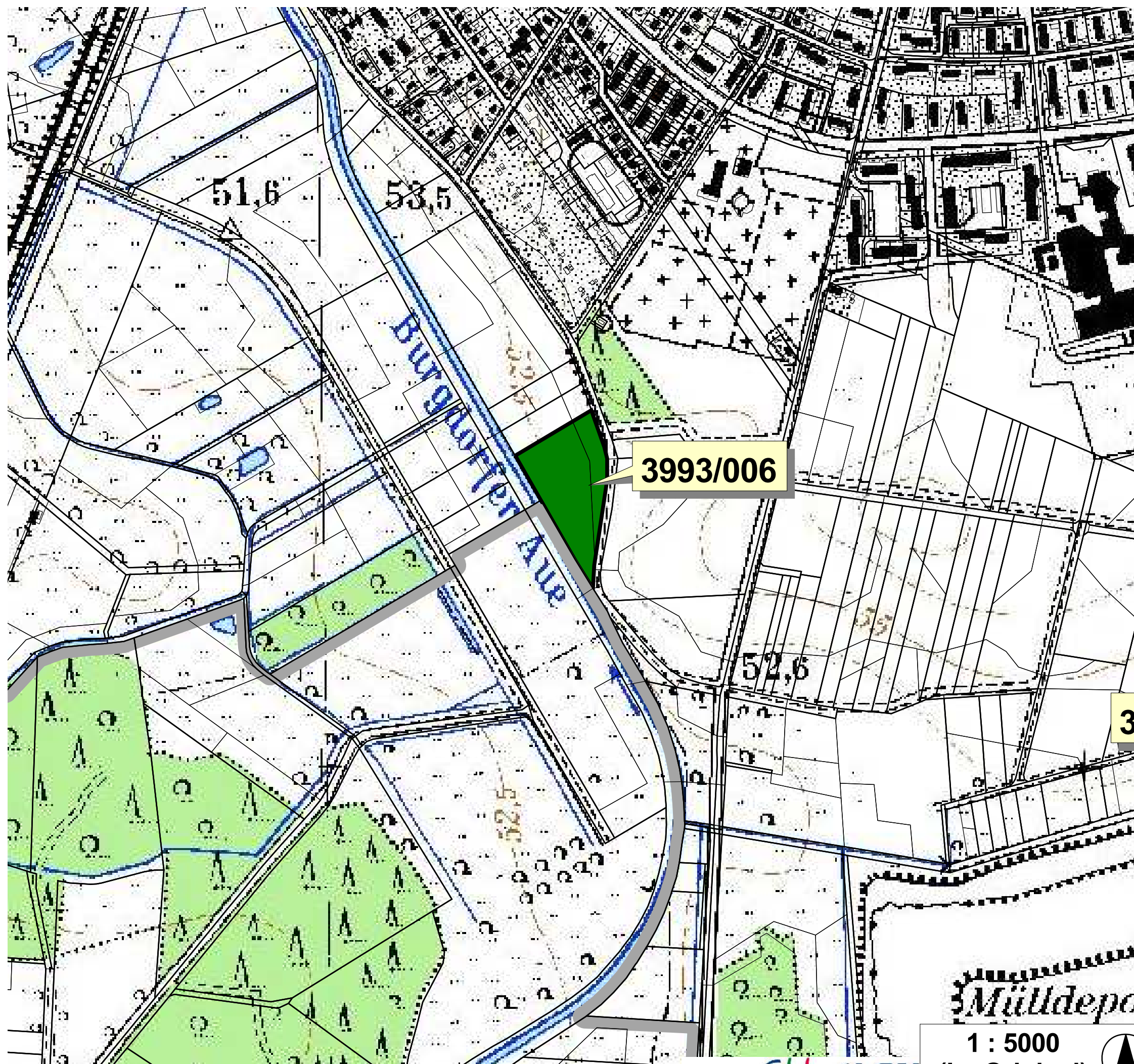
BESTAND							PLANUNG						
Biotoptyp (bei mehreren gleichen Biotoptypen oder verschiedenen Teilflächen Nr. angeben, vgl. Liste II)	Biotoptypgröße	Eingriff unzulässig (vgl. Liste I)	Wertfaktor (vgl. Liste II)	Flächenwert (Produkt aus Spalte 2 u. 4)	Schutzgüter	Besonderer Schutzbedarf (vgl. Liste III)	Planung (Versieg./Überbauung, entstehender Biotoptyp/ Nutzungstyp o. vorgesehen als Ausgleichsfläche, vgl. Liste II)	Beeinträchtigung/ Eingriff (vgl. Liste IV)	Vermeidungsmaßnahmen möglich (vgl. Liste V)			Ausgleichbarkeit (vgl. Liste VI)	
Nr.+ Bezeichnung +Kürzel	Fläche (m ²)	bei ja ankreuzen	Wertfaktor	Flächenwert		ankreuzen	Nr.+ Bezeichnung + Kürzel	bei ja ankreuzen	ja Fläche (m ²)	teilweise Fläche (m ²)	nein Fläche (m ²)	bei ja ankreuzen	bei nein ankreuzen
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
12.1.4 Trittrassen (GRT)	200		1	200			13.4 Versiegelte Flächen (X)	X			200	X	
					Arten u. Lebensgem.								
					Boden								
					Wasser								
					Klima/Luft								
					Landschaftsbild								
12.6.4 Hausgärten (PHZ 1)	370		1	370			12.2.1 Gehölzanpflanzung aus heim. Arten (BZE)						
					Arten u. Lebensgem.								
					Boden								
					Wasser								
					Klima/Luft								
					Landschaftsbild								
12.6.4 Hausgärten (PHZ 2)	461		1	461			12.6.4 Hausgärten (PHZ)						
					Arten u. Lebensgem.								
					Boden								
					Wasser								
					Klima/Luft								
					Landschaftsbild								
12.6.4 Hausgärten (PHZ 3)	899		1	899			13.4 Versiegelte Flächen (X)	X			899	X	
					Arten u. Lebensgem.								
					Boden								
					Wasser								
					Klima/Luft								
					Landschaftsbild								

Tab. B: Gegenüberstellungstabelle (Fortsetzung)

B-Plan Nr. 4-05 "Flachsfeld 2"

AUSGLEICH

Beschreibung der Ausgleichs- maßnahme (vgl. Liste VI)	Größe der Aus- gleichs- fläche	Wert- faktor (vgl. Liste II)	Aus- gleichs- flächen- wert	verbl. Wert f. Ausgleichs- maßn.	Absicherung der Vorkehrungen zur Vermeidung u. der Kompensationsmaßnahmen, u.U. Hinweis zur Durchführung
Nr. + Bezeichnung + Kürzel	Fläche (m ²)				
15	16	17	18	19	20
wird durch EL 2 ausgeglichen				-200	
Kompensationsmaßnahme für PHZ 3	370	2	740	370	
	461	1	461	0	
wird durch PHZ 1 teilw. Ausgeglichen; Restausgleich durch externe Kompensation	899	0	0	-899	



Legende

 *Kompensationsflächen*

 **Stadt Burgdorf**

Kompensationsflächenkataster
Lageplan 11

Stand: 02/2009
31-Fre

1 : 5000
(Im Original)



**TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG: Gutachtliche Stellungnahme zum
B-Plan 4-5 „Flachsfeld 2“ im Ortsteil Schillerslage der Stadt Burgdorf, Hannover,
05.12.2008**

Hier nicht wiedergegeben.

Kann in der Stadtplanungsabteilung eingesehen werden.