STADT BURGDORF

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 0-72

„Nördlich Weserstraße“

Bearbeitet:

Stand: 31.03.04 / 13.08.04 / **08.11.2004**

Büro für Stadt- und Landschaftsplanung
Dipl. Ing. A. Haacke
Am Sande 10, 31303 Burgdorf
ahaacke@t-online.de

Inhaltsverzeichnis:

1 Rechtsgrundlagen 4
2 Allgemeines 5
2.1 Allgemeine Ziele und Zwecke / Planungserfordernis 5
2.2 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches 5
2.3 Anpassung an die Ziele der Raumordnung 5
2.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP) 5
2.5 Interkommunales Abstimmungsgebot gem. § 2 Abs. 2 BauGB 9
3 Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan 9
3.1 Lage in der Stadt 9
3.2 Infrastruktur 9
3.3 Verkehrliche Erschließung 9
3.3.1 Immissionen 9
3.4 Größe des räumlichen Geltungsbereiches 10
3.5 Bodenbeschaffenheit und Altlasten 10
3.5.1 Bodenverhältnisse 10
3.5.2 Altlasten 12
3.6 Bisherige Nutzungen / Bestandsituation 12
3.7 Planerische Vorgaben 12
4 Begründung der wesentlichen Festsetzungen 12
4.1 Art der baulichen Nutzung 12
4.2 Maß der baulichen Nutzung 13
4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen 13
5 Auswirkungen des Bebauungsplans 15
5.1 Erschließung 15
5.1.1 Verkehrserschließung 15
5.1.2 Spielplätze 15
5.1.3 Infrastrukturelle Ausstattung / Ver- und Entsorgung 15
5.1.4 Brandschutz 18
5.2 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen 18
5.3 Maßnahmen und Kosten 18
5.4 Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege – Umweltbericht – 18
5.4.1 Immissionsschutz 18
5.4.2 Bodenschutzgebot 19
5.4.3 Wasserwirtschaft 20
5.4.4 Eingriffsregelung und Kompensationsmaßnahmen 21
5.4.5 Prüfung nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH) 40
5.4.6 Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) 40
5.5 Zusammenfassende Gewichtung / Abwägung 40
6 Flächenbilanz / Städtebauliche Werte 40
7 Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung 40
8 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange 41
9 Ergebnis der öffentlichen Auslegung 47
10 Verfahren 52
11 Inkrafttreten 53
12 Anlagen 54
13 Quellen 55

Abbildung 1 Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Burgdorf 7
Abbildung 2 Rahmenplanung Burgdorf Nordwest 8
Abbildung 3 Bohrpunkte 11
Abbildung 4 Bebauungsvorschlag 14
Abbildung 5 Wichtige Bereiche mit besonderer Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften 25
Abbildung 6 Brutvogelkartierung – Verteilung der "Rote Liste Arten" 26
Abbildung 7 Amphibiengutachten 27
Abbildung 8 Bestandsplan 29
Abbildung 9 Bestandsbewertung 34
Abbildung 10 Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung 37
Abbildung 11 Lage der Kompensationsfläche, (Planteil B) 38

Rechtsgrundlagen

a) Baugesetzbuch (BauGB)

b) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)

c) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV)

d) Niedersächsische Bauordnung (NBauO)

d) Bundesnaturschutzgesetz (BNatschG)

e) Niedersächsische Gemeindeordnung

(jeweils in der zurzeit gültigen Fassung)

1 Allgemeines

1.1 Allgemeine Ziele und Zwecke / Planungserfordernis

Ziel des Bebauungsplans Nr. 0-72 "Nördlich Weserstraße" ist die Verbesserung der Versorgungsfunktion der ansässigen Bevölkerung und die Schaffung von Arbeitsplätzen durch die Bereitstellung von Flächen für die Wirtschaft.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 0-71 „Burgdorf Nordwest" setzt für den östlich angrenzenden Bereich ein Sondergebiet für einen Einzelhandelsmarkt und kerngebietsverträgliche Nutzungen fest. Aufgrund der Lage des Sondergebietes im zukünftigen Eingangsbereich der Burgdorfer Weststadt wurde eine höherwertige städtebauliche Gestaltung mit der Anlage eines Stadtteilplatzes vor dem Verbrauchermarkt betrieben. Das städtebauliche Ziel der Stadt Burgdorf ist es diesen wichtigen Eingangsbereich von der Anlage von Stellplatzflächen freizuhalten. Aufgrund der vorhandenen Flächengrößen im Sondergebiet "Einzelhandelsmarkt und kerngebietsverträgliche Nutzungen" kann ein Teil dieser Stellplatzanlagen nur in einer Parkpalette untergebracht werden. Die fehlende Kundenakzeptanz einer solchen Anlage entspricht allerdings nicht den erhöhten wirtschaftlichen Aufwendungen hierzu. Mit der Ausweisung von Flächen für Stellplatzanlagen im rückwärtigen, durch zukünftige Baukörper zur Weserstraße abgewandten Seite, kann im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 0-72 "Nördlich Weserstraße" der Bedarf an der Unterbringung von Stellplatzflächen gedeckt werden.

Wesentliches Ziel der Planung ist somit die Stärkung des angrenzenden Verbrauchermarktes durch die Ausweisung von Stellplatzanlagen, die Schaffung von Baugrundstücken zur Weserstraße hin und die planungsrechtliche Sicherung einer bestehenden Wohnbebauung. Dieses soll durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 0-72 "Nördlich Weserstraße" im Zusammenhang mit einem städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB erreicht werden.

1.2 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 0-72 „Nördlich Weserstraße" befindet sich am nordwestlichen Ortsrand von Burgdorf, nördlich des Bebauungsplans Nr. 0-71 „Burgdorf Nordwest" und westlich der 1.Änderung des Bebauungsplans Nr. 0-71 „Burgdorf Nordwest". Er wird wie folgt begrenzt:

Im Süden:	durch die Weserstraße,
im Westen:	durch eine im Abstand von 10 m zur westlichen Grenze des Flurstücks 98/117 verlaufende Senkrechte zwischen Süd- und Nordgrenze des Flurstücks 98/10,
im Osten	durch das Flurstück 98/62,
und im Norden	durch das Flurstück 98/7.

Der Gesamtgeltungsbereich umfasst ca. 8.850 m².

1.3 Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Das Regionale Raumordnungsprogramm für die Region Hannover (RROP 1996) weist den Geltungsbereich als Vorranggebiet für Siedlungsentwicklung aus. Die Ziele der Bauleitplanung decken sich somit mit den regionalplanerischen Zielsetzungen.

1.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Burgdorf als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Der nördliche Randbereich des Plangebietes ist als Grünfläche (Kompensationsfläche) ausgewiesen. Im vorliegenden Bebauungsplan wird entlang der nördlichen Plangebietsfläche eine 5,00 m breite Fläche zum Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB ausgewiesen (Vgl. Abb. 1 Ausschnitt aus dem wirksamen FNP).

Insofern können die beabsichtigten Festsetzungen im Plangebiet insgesamt als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

Bebauungspläne

Das Plangebiet wird durch die rechtsverbindlichen Bebauungspläne, im Süden durch Plan Nr. 0-71 „Burgdorf Nordwest" und im Osten durch die 1. Änderung des Plan Nr. 0-71 begrenzt. Im Norden und Westen befinden sich Gebiete ohne Bebauungspläne bzw. Flächen die dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen sind.

Sonstige Planungen

Das Plangebiet ist eine Teilfläche der Rahmenplanung Burgdorf Nordwest der Stadt Burgdorf, welche die Entwicklungsziele für den Stadtteil Burgdorf Nordwest vorgibt. Für das Plangebiet ist eine Mischbebauung vorgesehen. Insofern stimmen die Vorgaben der Stadt Burgdorf aus der informellen Rahmenplanung mit denen der verbindlichen Bauleitplanung überein (Vgl. Abb. 2 Rahmenplanung Burgdorf Nordwest).

Abbildung 1 Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan Stadt Burgdorf

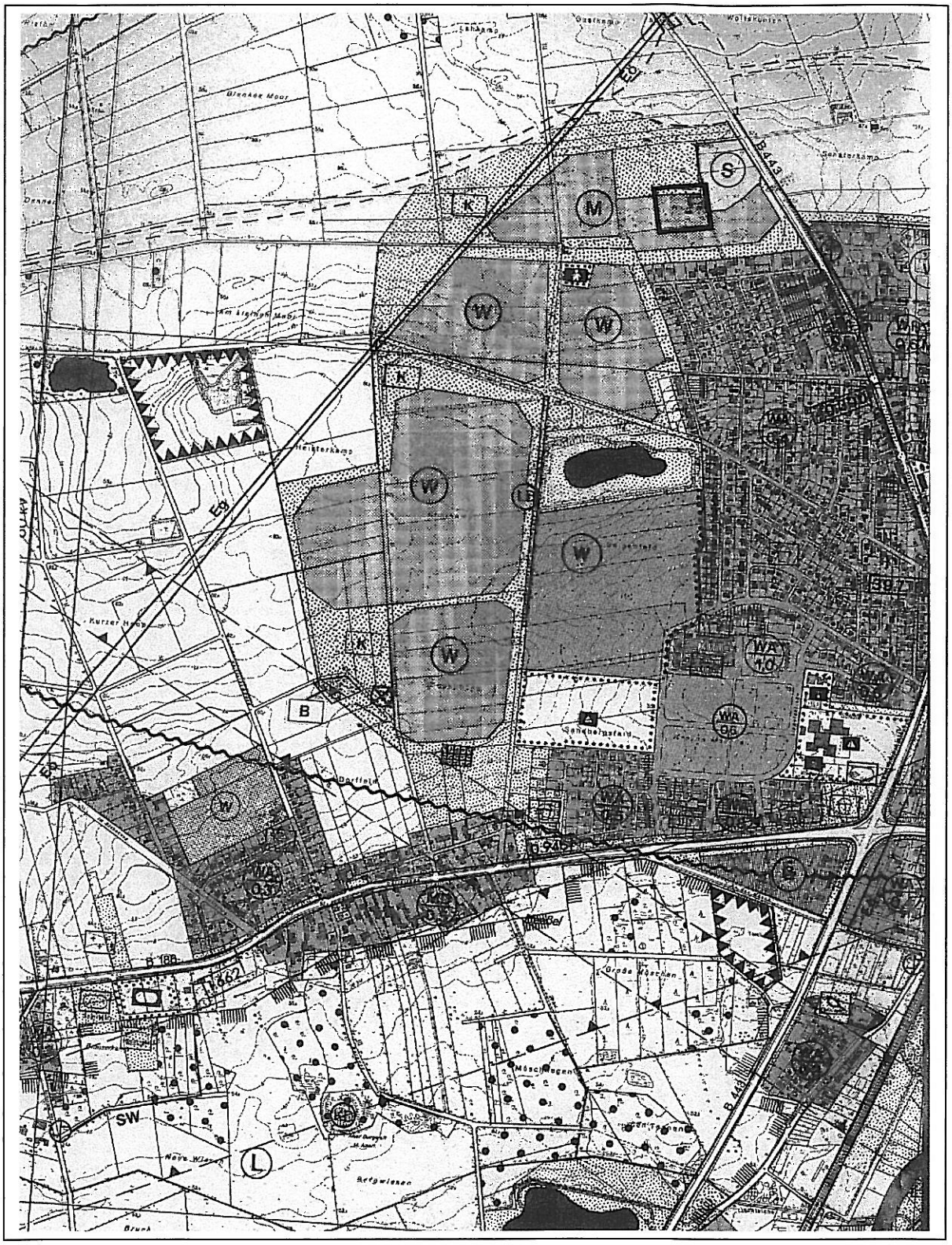
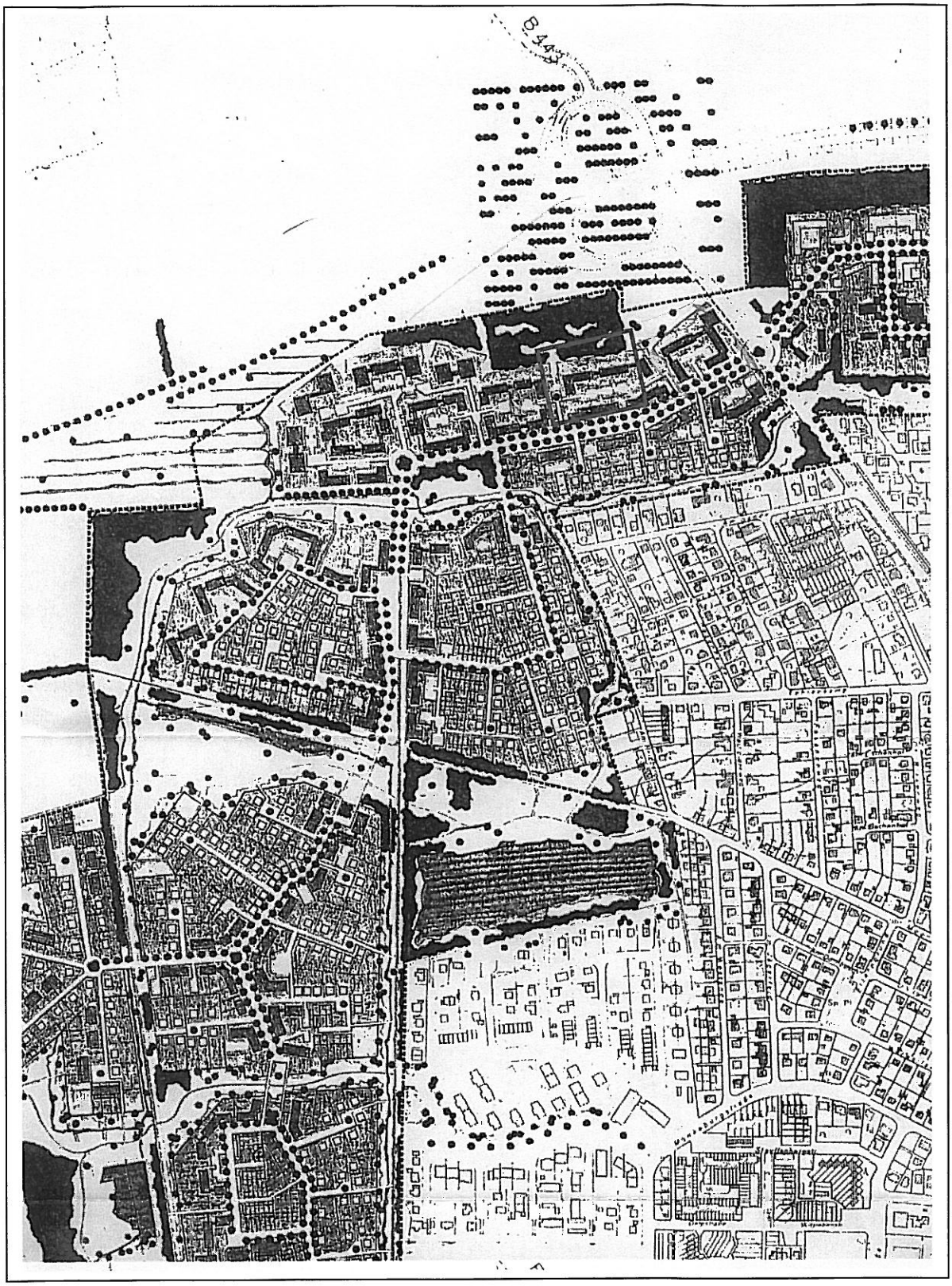


Abbildung 2 Rahmenplanung Burgdorf Nordwest



1.5 Interkommunales Abstimmungsgebot gem. § 2 Abs. 2 BauGB

Gemäß § 2 Abs. 2 BauGB sind die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden aufeinander abzustimmen.
Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans „Nördlich Weserstraße" werden keine unmittelbaren Auswirkungen gewichtiger Art auf die benachbarten Gemeinden verursacht.

2 Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan

2.1 Lage in der Stadt

Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Ortsrand der Stadt Burgdorf. Südlich wird es durch die Weserstraße und östlich durch den zukünftigen Verbrauchermarkt begrenzt. Der bisher unbebaute Ortsrand westlich und nördlich des Plangebietes besteht aus landwirtschaftlich und forstwirtschaftlich genutzten Teilflächen.

Die Lage des Geltungsbereiches ist den o.g. Abbildungen zum Flächennutzungsplan und der Rahmenplanung Burgdorf Nordwest zu entnehmen.

2.2 Infrastruktur

Das künftige Mischgebiet und das Sondergebiet können auf die vorhandene Infrastruktur im Baugebiet Burgdorf Nordwest zurückgreifen. Einrichtungen für Infrastruktureinrichtungen wie z.B. Kindergärten, Schulen oder Sportflächen sind im Nahbereich der Burgdorfer Weststadt vorhanden. Durch die Festsetzung des Plangebietes wird kein weiterer Bedarf an diesen Einrichtungen ausgelöst. Bei den zulässigen Nutzungen handelt es sich weitestgehend um Flächen für Stellplatzanlagen, Flächen zur Bebauung und um ein bestehendes Wohnhaus.

2.3 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt durch die südlich angrenzende Haupterschließungsstraße - Weserstraße - des Baugebietes Burgdorf Nordwest. Die Anbindung an die überörtliche Verkehrserschließung führt über die Weserstraße an den Kreisverkehrsplatz der Schillerslager Straße B 443. Damit erhält das Plangebiet zukünftig auch einen Anschluss an die nördliche Umgehungsstraße B188 neu der Stadt Burgdorf.

In kurzer Entfernung zum Plangebiet befindet sich am Kreisverkehrsplatz Schillerslager Straße eine Haltestelle für die Buslinie 636 und 639. Mit dieser direkten Lage an der Weserstraße sowie den vorgesehenen Fuß- und Radwegen ist der Standort auch ohne Auto gut zu ereichen.

2.3.1 Immissionen

Das Gebiet des B-Planes Nr. 0-72 wird den Schallimmissionen der im Abstand von ca. 200 m nördlich verlaufenden B 188 neu nach deren Umsetzung unterliegen. Detaillierte Ausführungen zu den Schallimmissionen der B 188 neu sind in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 0-71 "Burgdorf Nordwest1" im Kapitel 6.2.1 enthalten. Die Berechnungen zeigen auf, dass der Schall von der B 188 neu in einem für das Baugebiet noch zumutbaren Bereich liegt. Es brauchen keine besonderen Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes festgesetzt werden.

Beeinträchtigungen durch Geräuschimmissionen innerhalb des Plangebietes verursacht durch die zukünftige Nutzung der Stellplatzanlagen werden im Kapitel 5.4.1 näher gehend beschrieben.

2.4 Größe des räumlichen Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 0-72 „Nördlich Weserstraße" ist auf die Flurstücke Nr. 98/117, 98/118 sowie auf Teile des Flurstücks 98/10 (zwischen Nordgrenzen 98/117 – 98/118 und Südgrenzen 98/7 – 98/26 und auf einen 10,00 m breiten Anteil des Flurstücks Nr. 98/10) begrenzt.

Insgesamt hat der Geltungsbereich des Bebauungsplans eine Größe von ca. 8.850 m².

2.5 Bodenbeschaffenheit und Altlasten

2.5.1 Bodenverhältnisse

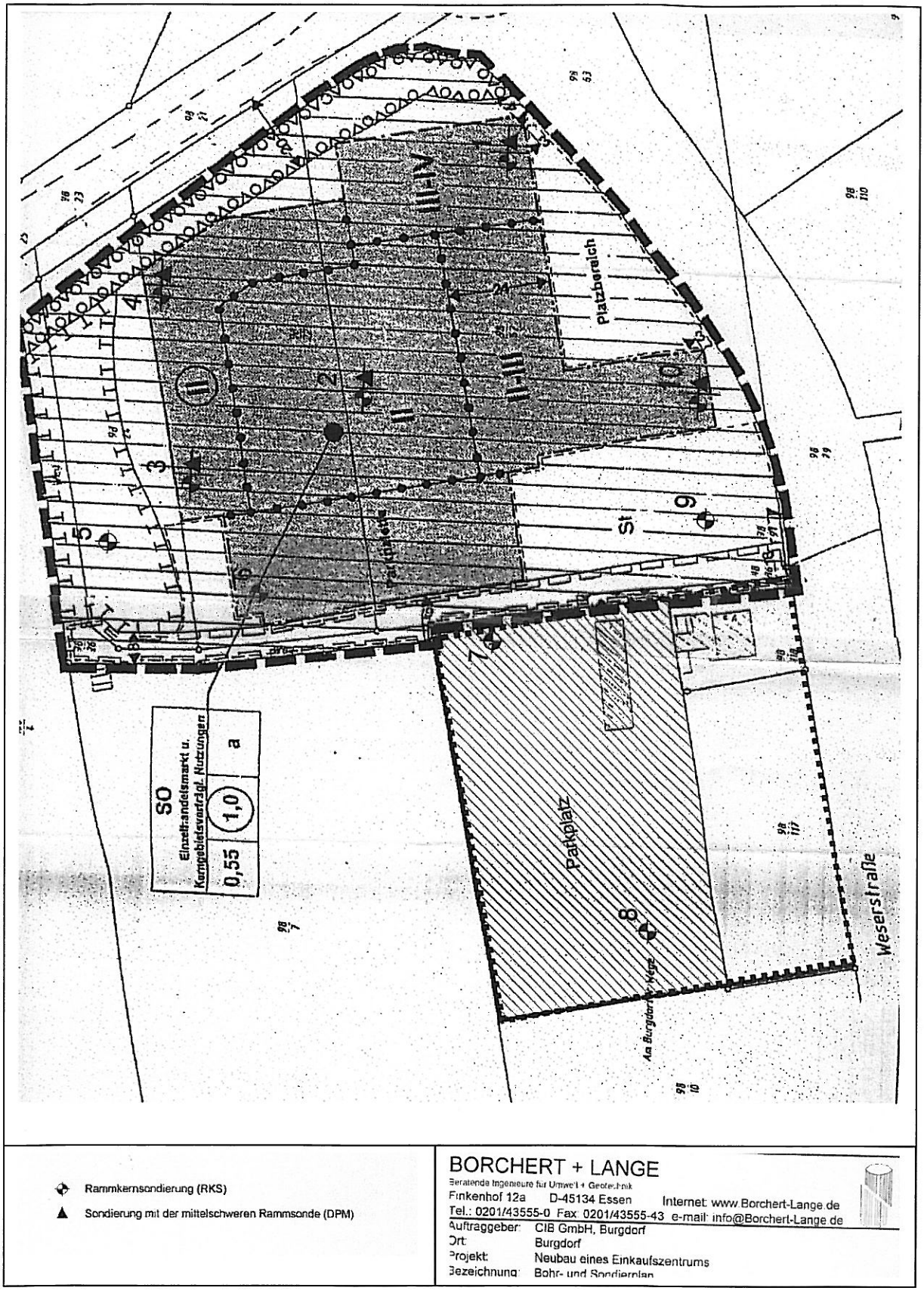
Für die Bewertung der Bodenverhältnisse im Plangebiet, insbesondere bezüglich der Sickerfähigkeit und des Grundwasserstandes des anstehenden Bodens, werden die Ergebnisse der Bodenuntersuchungen des Büros Borchert + Lange, Beratende Ingenieure für Umwelt und Geotechnik, von Januar 2004 herangezogen. Dort wurden im Plangebiet (Abbildung 3 Bohrpunkte) 2 Bodenproben genommen. Folgende Aussagen wurden dort u.a. zu den Bodenverhältnissen gemacht:

"Im Bereich der gesamten Baufläche ist oberflächennah zunächst Mutterboden (Ackerboden) in einer Schichtdicke von ca. 0,4 m bis 0,7 m vorhanden. Auf den organischen Oberboden folgen Fein- bis Mittelsande, die schichtenweise schwach kiesig bis kiesig ausgebildet sein können. Örtlich sind auch schluffige bis stark schluffige Zwischenlagen vorhanden. Mit zunehmender Tiefe nimmt auch der Kiesanteil schichtenweise zu, örtlich sind in größerer Tiefe auch Feinkies-Bänder aufgeschlossen worden. Die genannte Schichtenfolge hält bis zur Endteufe der Rammkernsondierung durch.

Der aktuelle Grundwasserflurabstand beträgt > 3 m. Nach dem Ergebnis der durchgeführten Baugrunderkundungen liegen hinsichtlich der Durchlässigkeit der anstehenden Böden grundsätzlich günstige Bedingungen für eine Versickerung von nicht schadstoffbelastetem Niederschlagswasser vor. Aus gutachtlicher Sicht sollte ein Mindestsohlenabstand der Versickerungsanlage vom maximalen Grundwasserstand von ca. 1,0 m gewährleistet sein. Im vorliegenden Fall kommen daher für die Ausführung von Versickerungsanlagen vor allem Muldenversickerungen in Frage.

Hinweise auf eine Schadstoffbelastung ergaben sich nicht."

Abbildung 3: Bohrpunkte



2.5.2 Altlasten

Altlasten oder Auswirkungen von Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt. Sollten sich bei den vorhabenbezogenen Arbeiten später dennoch Anzeichen auf Abfallablagerungen, Boden- oder Grundwasserkontaminationen ergeben, so ist die zuständige Wasser- und Abfallbehörde umgehend zu unterrichten. Die Arbeiten sind ggf. zu unterbrechen.

2.6 Bisherige Nutzungen / Bestandsituation

Die Nutzung des Plangebietes wird größtenteils seit Jahrzehnten als Baumschule für den Anwuchs und Schnitt von Forsythiensträuchern, Mandelbäumen und Weihnachtsbaumkulturen genutzt. Dazwischen befindet sich ein Teilbereich der vor einigen Jahren als Pferdekoppel genutzt wurde und seitdem nicht mehr genutzt wird.
Planungsrechtlich ist das Plangebiet als Außenbereich gemäß § 35 BauGB zu beurteilen.
Die Bestandsituation ist im nachfolgenden Bestandsplan dargestellt.

2.7 Planerische Vorgaben

Die wesentlichen planerischen Vorgaben sind in der Rahmenplanung Burgdorf Nordwest (Vgl. Abbildung 2 Rahmenplanung Burgdorf Nordwest) dargestellt.

3 Begründung der wesentlichen Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den Aussagen des Rahmenplanes und den damit verbundenen städtebaulichen Zielen der Stadt Burgdorf werden im Plangebiet Mischgebiete (gemäß § 6 BauNVO) und ein Sondergebiet "Stellplatzanlagen Verbrauchermarkt" (gemäß § 11 BauNVO) festgesetzt. Dieses Ziel ergibt sich weiterhin aufgrund der angrenzenden Nutzung des Einzelhandelsmarktes und der bestehenden Wohnnutzung im Plangebiet. Weiterhin ist eine gewerbliche Nutzung insbesondere aufgrund der verkehrsgünstigen Lage am Kreisverkehrsplatz der Schillerslager Straße – B 443 angemessen. Dieser Bereich wird zudem nach dem Bau der Umgehungsstraße B188 neu zukünftig den Eingangsbereich der Burgdorfer Weststadt bilden.

Mischgebiet 1 (MI I)
Das Mischgebiet MI I besteht aus dem Flurstück 98/118 und überplant ein bestehendes eingeschossiges Wohnhaus. Eine Wohnnutzung ist im Rahmen der Mischgebietsverträglichkeit auch weiterhin zulässig.

Mischgebiet 2 (MI II)
Bezüglich der Art der baulichen Nutzung für das Mischgebiet II ist entlang der Weser-straße eine gewerbliche Ausrichtung mit mischgebietsverträglichen Nutzungen wie z.B. Betrieben des Dienstleistungssektors vorgesehen. Die Zielsetzung der Stadt Burgdorf für das Baugebiet Burgdorf Nordwest ist die Nutzungsmischung von Wohnen und Arbeiten. Für diesen verkehrsgünstig gelegenen Standort im Nahbereich des Kreisverkehrsplatzes an der B 443 ist die Nutzung von Wohnen und Arbeiten von besonderem Interesse.

In den Mischgebieten MI I und MI II ist die Einzelhandelsnutzung mit über 400 m² Verkaufsfläche, mit Ausnahme für Verkaufseinrichtungen „Möbel" ausgeschlossen. Hiermit wird der Ausschluss für Einzelhandelsnutzungen auch unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit (z. B. Lebensmittel-Discounter) im Plangebiet betrieben. Der Anlagentyp ‚Lebensmittel-Discounter' besitzt in der Regel eine Verkaufsfläche von 500 – 800 m². Die Zulässigkeit dieses Anlagentyps im Plangebiet würde nachteilige Auswirkungen für die Innenstadt von Burgdorf oder bei der Nahversorgung der Bevölkerung in den angrenzenden Wohngebieten nach sich ziehen. Zusammen mit dem angrenzenden Sondergebiet „Verbrauchermarkt und kerngebietsverträgliche Nutzungen" würden diese Einzelhandelsnutzungen eine zu starke Sogwirkung bewirken, so dass insbesondere die Einkaufsfunktion im Innenstadtbereich oder die Nahversorgung in benachbarten Wohnquartieren in ihrer Existenz oder durch einen Umzug in das Plangebiet gefährdet wären. Die verbrauchernahe Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs wäre für die dort wohnende Bevölkerung, insbesondere den älteren Menschen und den nichtmotorisierten Käuferschichten stark gefährdet. Weiterhin besteht bei der

Zulässigkeit eines solchen Anlagentyps für die Innenstadt von Burgdorf die Gefahr, dass ein Attraktivitätsverlust die bisherigen Aufwendungen in Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen zu Nichte macht.

Der Einzelhandel für Verkaufseinrichtungen von Möbeln über 400 m² ist im Plangebiet zulässig. Dieser Anlagetyp des Einzelhandels ist nicht innenstadtschädlich und gefährdet nicht die Nahversorgung in anderen Bereichen.

Damit der angestrebte Charakter für diesen Eingangsbereich nicht entgegengewirkt wird, werden Tankstellen und Gartenbaubetriebe im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 6 und 7 BauNVO für den Planbereich ausgeschlossen.

Sondergebiet "Stellplatzanlagen Verbrauchermarkt (SO)
Der dahinterliegende Plangebietsbereich wird bis zur nördlichen Anpflanzfläche als Sondergebiet für Stellplatzanlagen des benachbarten Einzelhandelsmarktes ausgewiesen. Die Festsetzung dieser Fläche im Bebauungsplan Nr. 0-72 ergibt sich aufgrund des Bedarfs an solchen Flächen für den östlich angrenzenden Einzelhandelsmarkt. Aufgrund der städtischen Zielsetzung, die Stellplatzanlagen für den Einzelhandelsmarkt nicht zur Weserstraße hin anzusiedeln und infolge der fehlenden Kundenakzeptanz für die Benutzung einer Parkpalette, ist die Deckung des Bedarfes an Stellplatzanlage im Plangebiet notwendig.

Bebauungsstruktur
Das Nutzungskonzept des Bebauungsplans Nr. 0-72 basiert auf der Errichtung einer straßenbegleitenden Bebauung zur Weserstraße und der hinter diesen Gebäuden verdeckten Unterbringung von Stellplatzanlagen für den östlich angrenzenden Verbrauchermarkt. Dabei soll auch die Verkehrsführung des abfließenden Pkw- und Lieferverkehrs des Verbrauchermarktes aufgrund der Verkehrsentlastung vom derzeitigen Standort in der Nähe des Kreisverkehrsplatzes der B 443 weiter in westlicher Richtung über die Zu- und Abfahrt im Plangebiet erfolgen.
Ein konzeptioneller Vorschlag für eine mögliche Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist der nachfolgenden Grafik zu entnehmen (Abbildung 4 Bebauungsvorschlag).

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan Nr. 0-72 „Nördlich Weserstraße" durch die festgesetzte Anzahl der Vollgeschosse sowie durch die Festsetzung von Grund-(GRZ) und Geschossflächenzahlen (GFZ) bestimmt. Dabei wird die GRZ mit 0,5 und die GFZ für das MI II – Gebiet mit 1,0 angesetzt. Für das Sondergebiet beträgt die GRZ 0,5. Im Mischgebiet I wird die zulässige GRZ mit 0,4 in Anlehnung an die bisherige Nutzung noch etwas geringer festgesetzt. Die vom Gesetzgeber aufgestellten Obergrenzen der Ausnutzung von Mischgebieten werden somit nicht ausgeschöpft, um der örtlichen Situation gerecht zu werden und sich vor allem der südlich angrenzenden Bauflächen der Nachbarschaft anzupassen.

Die Zahl der Vollgeschosse ist im Mischgebiet II auf zwingend 2 Vollgeschosse festgesetzt. Diese Geschosszahl entspricht den südlich angrenzenden Bereichen und fasst die Weserstraße räumlich nach Norden durch eine straßenbegleitende Bebauung. Das Mischgebiet MI I ist entsprechend des Bestandes mit einem Vollgeschoss ausgewiesen.

3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die Ausrichtung auf eine offene Bauweise wird dem zukünftigen Charakter dieses Stadtteilbereiches mit Baukörpern von nicht mehr als 50 m Länge entsprechen.

Die Baugrenzen werden mit einem Abstand von 5,00 m parallel zur Weserstraße und zur östlichen Plangebietsgrenze festgesetzt. Die flexible Ausnutzung und Bebauung entlang der Weserstraße wird durch eine Festsetzung einer 30 m tiefen überbaubaren Grundstücksfläche nach Norden gewährleistet. Mit der Ausrichtung der zukünftigen Baukörper zur Weserstraße wird ein ausreichender Abstand zum nördlich angrenzenden Waldbereich eingehalten.



STADT BURGDORF

Bebauungsentwurf

"Nördlich Weserstrasse" Entwurf Stand 16.08. 2004

M 1 : 1.000

Büro für Stadt- u. Landschaftsplanung

Dipl.-Ing. A.Haacke, Burgdorf

4 Auswirkungen des Bebauungsplans

4.1 Erschließung

4.1.1 Verkehrserschließung

Die Außenerschließung des Plangebietes erfolgt über die südlich angrenzende Weserstraße des Baugebietes „Burgdorf Nordwest". Die Weserstraße ist aufgrund ihrer Dimensionierung des Straßenquerschnittes in der Lage, den aus dem vorliegendem Bebauungsplan "Nördlich Weserstraße" resultierenden Verkehr aufzunehmen.

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt auf einer privaten Erschließungsstraße. Der Anschluss an die Weserstraße erfolgt über einen 15,0 m breiten Zu- und Abfahrtsbereich. Hierüber wird neben dem Verkehr des Sondergebietes "Stellplatzanlagen Verbrauchermarkt" und der gewerblichen Nutzung des MI 2 Gebietes auch der abfließende Verkehr aus dem Verbrauchermarkt geführt. Einen weiteren Anschlussbereich an die Weserstraße mit einer Breite bis zu 4,50 m erhält das MI 1 Gebiet mit der bestehenden Wohnnutzung. Weitere Anschlussmöglichkeiten an die Weserstraße sind nicht zulässig, damit die Entwässerungsmöglichkeiten und der Verkehrsfluss der Haupterschließungsstraße des Baugebietes Burgdorf Nordwest nicht beeinträchtigt werden.

Im Straßenraum der privaten Fahrbahnen im Plangebiet sind Mulden für die Versickerung und Baumanpflanzungen vorgesehen. Die genaue Aufteilung der Verkehrsflächen bleibt der nachgeordneten Ausbauplanung überlassen.

Mit dem Anschluss des Baugebietes an die Weserstraße und somit an die B 443 – Schillerslager Straße ist eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens in diesem Bereich verbunden. Diese Erhöhung resultiert allerdings von dem erhöhtem Verkehrsaufkommen infolge der Ausweisung des östlich angrenzenden Sondergebietes und deren Unterbringung des ruhenden Verkehrs im Plangebiet. Mit der Ausweisung einer Zu- und Abfahrtsmöglichkeit zur Weserstraße im Plangebiet für den Verkehr der Stellplatzanlagen aber auch des Verkehrs des Verbrauchermarktes einschließlich des Lieferverkehrs wird das Verkehrsaufkommens am Knotenpunkt des Kreisverkehrsplatzes Schillerslager Straße abgemildert und entsprechend auf zwei räumlich getrennte Zu- und Abfahrten entflechtet.

Zusätzliche Maßnahmen zur Verkehrsführung für den Motorisierten-Individual-Verkehr *(MIV)* sind nicht erforderlich.

4.1.2 Spielplätze

Öffentliche Spielplätze befinden sich innerhalb des Bebauungsplangebietes Nr. 0-71 "Burgdorf Nordwest". Dort sind in 250 bis 300 m Entfernung 2 Spielplätze in ausreichender Größe vorhanden. Weiterhin sind dort weitere Spielmöglichkeiten auf der öffentlichen südlichen Grünverbindung vorhanden, so dass auf die Ausweisung eines Spielplatzes im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 0-72 "Nördlich Weserstraße" verzichtet werden kann.

4.1.3 Infrastrukturelle Ausstattung / Ver- und Entsorgung

Die benötigten Anlagen zur infrastrukturellen Ausstattung des Plangebietes sind bereits durch das südlich angrenzende Baugebiet "Burgdorf Nordwest" ausreichend vorhanden. Nachteilige Auswirkungen bzw. über das Fassungsvermögen hinausgehender Bedarf dieser Anlagen ergeben sich nicht.

<u>Schmutzwasserbeseitigung</u>
Die künftigen Grundstücke in den festgesetzten Baugebieten sind über die bestehende Leitung in der südlich angrenzende Weserstraße des Baugebietes Burgdorf Nordwest anzuschließen.

Niederschlagswasserbeseitigung
Die Entsorgung des anfallenden Niederschlagswassers soll dezentral über die Versickerung auf den Baugrundstücken erfolgen. Der Planteil enthält hierzu eine entsprechende textliche Festsetzung. Hierbei hat eine Versickerung des Niederschlagswassers ausschließlich über die belebte Bodenzone in Versickerungsmulden zu erfolgen. Die derzeitigen Regelungen der Landeswassergesetze und die Anforderungen der zukünftigen Wasserschutzzone III a sind zu berücksichtigen.
Vor der Einrichtung von Versickerungsanlagen im Plangebiet ist eine wasserrechtliche Erlaubnis für die Einleitung von Niederschlagswasser in den Untergrund gemäß § 10 Wasserhaushaltgesetzt (WHG) bei der Unteren Wasserbehörde der Region Hannover zu beantragen. In der Erlaubnis wird die Erstellung der baulichen Anlage, die Unterhaltung und die Prüfung evtl. Schadstoffeinträge den Folgejahren detailliert von der Unteren Wasserbehörde festgelegt.

Stromversorgung
Versorgungsträger ist die Avacon.

Gasversorgung
Träger der Gasversorgung sind die Stadtwerke Burgdorf GmbH.

Überörtliche Gasversorgung
Durch den für die Kompensationsmaßnahmen notwendigen Planteil C verläuft eine überregionale Gasleitung der ExxonMobil. – vgl. Anlage 4, Planteil C mit Leitungsführung der Gasleitung der ExxonMobil, Lage der Kompensationsmaßnahme und der Umgehungsstraße B188 neu .

Mit Schreiben vom 12.09.04 wird seitens der ExxonMobil folgender Hinweis bei der Herstellung der Kompensationsmaßnahmen abgegeben:

"Von dem Vorhaben ist die Leitung Nr. 64 Unterlüß-Kolshorn (18 Zoll Durchmesser, 8 m Schutzstreifen, dinglich gesichert, Begleitkabel) betroffen.
Die Angaben über Lage, Deckung und Verlauf einer BEB/MEEG-Anlage sind so lange als unverbindlich anzusehen, bis sie in der Örtlichkeit durch einen Beauftragten der EMPG bestätigt werden. An der/den Leitung(en)befinden sich Schilderpfähle mit Meßanschlüssen zur Messung des Rohr-/Bodenpotentials. Im Schutzstreifenbereich besteht ein grundsätzliches Bauverbot und ein Verbot sonstiger leitungsgefährdender Maßnahmen. Dazu zählt auch das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie das Setzen von tiefwurzelnden Pflanzen. Aus Sicherheitsgründen ist es unbedingt erforderlich, rechtzeitig, spätestens jedoch 3 Tage vor Beginn jeglicher Maßnahmen im Leitungsschutzstreifenbereich Kontakt zu folgendem Betrieb aufzunehmen:
ExxonMobil Production Deutschland GmbH, Leitungsbetrieb Steimbke, Am Koppelberg, 31634 Steimbke.
Die genaue Lage/Höhenlage der Leitung(en) ist vor Beginn der Planung/Bauarbeiten zu ermitteln. Hierzu ist es erforderlich, mit dem vorgenannten Betrieb rechtzeitig einen Termin zu vereinbaren.
Die Schutzanweisungen fügen wir mit der Bitte um Anerkennung und Beachtung bei.
Die geplante Kompensationsfläche ist außerhalb des Schutzstreifens anzulegen".

Weiterhin sind folgende Punkte bei der Herstellung der Kompensationsmaßnahmen zu beachten:

- der Begriff tiefwurzelnde Gehölze umfasst Gehölze die tiefer als 40 cm wurzeln,
- würden die Wurzeln bis an die Leitung heranreichen, könnte die Leitungshüllung angegriffen werden,
- der Schutzstreifen der Erdgasleitung umfasst jeweils 4 m rechts und 4 m links der Leitung,
- der von tiefwurzelnden Gehölzen freizuhaltende Streifen könnte aber ggf. etwas geringer als der Schutzstreifen bemessen sein, nämlich 2 m rechts und 2 m links der Leitung.

Abfallentsorgung
Träger ist der Zweckverband Abfallwirtschaft Region Hannover GmbH.

Mit Schreiben vom 8.07.04 wird darauf hingewiesen, dass für die Entsorgung im Gebiet, die Zuwegung für die Entsorgungsfahrzeuge sicherzustellen ist, d. h. die Einrichtung von Wendeanlagen mit einem Radius von 9,00m am Ende von Stichstraßen/Sackgassen werde benötigt.

Der technische Ausbau der Verkehrsflächen muss zum Befahren mit Fahrzeugen mit einem zul. Gesamtgewicht von bis zu 26 Tonnen ausgelegt sein.
Die Kurvenradien der Erschließungswege müssen für die Entsorgungsfahrzeuge mit bis zu 18 m Wendekreis ausgelegt sein.

Bei der Straßenraumgestaltung ist zudem darauf zu achten, dass ausreichend Raum für die Befahrbarkeit durch Entsorgungsfahrzeuge erhalten bleibt. Dies trifft insbesondere auf die Anordnung von Bäumen (dauerhafter Höhenfreiraum für Entsorgungsfahrzeuge min. 4,00m), Leuchten, Parkplätzen, Pflanzbeeten, Pollern, Einengungen und Versätzen zu.

Die Standplätze für Abfallbehälter sind in kürzester Entfernung zum Fahrbahnrand oder zum nächstmöglichen Halteplatz des Entsorgungsfahrzeuges einzurichten. Die Entfernung darf 15 m nicht überschreiten. Bei Transportwegen über 15m zum Haltepunkt des Entsorgungsfahrzeuges müssen Abfallbehälter entweder selbst zur Leerung bereitgestellt werden oder gebührenpflichtige Hol- und Bringservice des Zweckverbandes in Anspruch genommen werden.

Sollte die Entsorgung mittels Abfall- und Wertstoffsäcke erfolgen, sind die Säcke in kürzester Entfernung zum Fahrbahnrand einer öffentlichen oder dem öffentlichen Verkehr dienenden privaten Straße bereit zu stellen. Es darf nur ein Bereitstellungsplatz ausgewählt werden, den das Sammelfahrzeug unmittelbar anfahren kann.
Können Abfall- und Wertstoffbehälter nicht direkt angefahren werden, weil z.B. keine ausreichende Wendemöglichkeit vorhanden ist, muss ein Sammelplatz ausgewiesen werden.

Ein Befahren von Privatstraßen mit Entsorgungsfahrzeugen ist nur dann möglich, wenn der jeweilige Eigentümer hierfür eine Genehmigung erteilt.

Für das Sondergebiet „Stellplatzanlagen Verbrauchermarkt" ist eine Abfallentsorgung nur als Durchfahrt für die Entsorgungsfahrzeuge des östlich angrenzenden Sondergebietes "Einzelhandelsmarkt und kerngebietsverträgliche Nutzungen" notwendig. Der technische Ausbau der Erschließungsflächen und die Vermeidung von Sackgassen innerhalb der Stellplatzanlagen berücksichtigen die o.g. Belange.
Das Grundstück im MI 1 -Gebiet wird über die Weserstraße erschlossen. Die Abfallentsorgung erfolgt entsprechend direkt an der Weserstraße. Das MI 2-Gebiet wird zusammen mit dem Sondergebiet über eine private Erschließungsstraße erschlossen. Die Abfallentsorgung kann über diese Erschließungsstraße, nach vorheriger Erteilung der Genehmigung oder direkt zur Weserstraße hin erfolgen. Eine Wendemöglichkeit für die Müllfahrzeuge ist auf der Stellplatzanlage ausreichend dimensioniert.

Trinkwasser
Das Baugebiet wird an das Trinkwassernetz der Stadt Burgdorf angeschlossen, für das die Stadtwerke Burgdorf GmbH verantwortlich sind. Ausreichende Mengen stehen für die Versorgung zur Verfügung.

Telekommunikation
Die Hausanschlüsse können an das in der südlich angrenzenden Weserstraße verlegte Telekommunikationsnetz erfolgen.

"Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträgern ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bereich der Deutschen Telekom AG, T-Com, Technische Infrastruktur Niederlassung Nordwest, PTI 21, Neue Landstr. 6,

30625 Hannover, Telefon (0511)308-9514, so früh wie möglich (wünschenswert 3 Monate) vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden".

Für den Kabelanschluss ist die Kabel Deutschland zuständig.
"Eine Versorgung des Plangebietes mit Kabelanschluss ist möglich, aber in der Regel nur durch Zahlung eines Investitionskostenzuschuss wirtschaftlich vertretbar".

4.1.4 Brandschutz

Bezüglich der Löschwasserversorgung wird aus Sicht des vorbeugenden Brandschutzes darauf hingewiesen, dass der Löschwasserbedarf für das Plangebiet nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW mit 1.600 l/min. über 2 Stunden sicherzustellen ist.

Die Feuerlöschversorgung erfolgt aus dem Trinkwassernetz.

4.2 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen entsprechend § 45 f BauGB sind bei der bestehenden Eigentumsstruktur (das Plangebiet befindet sich im Privatbesitz) für die Durchführung des Bebauungsplans Nr. 0-72 "Nördlich Weserstraße" nicht erforderlich. Zur Umsetzung des Bebauungsplans bedarf es lediglich einer neuen Grundstücksparzellierung.

4.3 Maßnahmen und Kosten

Die durch diesen Bebauungsplan begründeten Maßnahmen und auch die Kosten für die Bauleitplanung werden durch den privaten Vorhabensträger zu finanzieren sein und werden in einem städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB geregelt, so dass für die Stadt Burgdorf keine Kosten entstehen.

4.4 Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege – Umweltbericht –

4.4.1 Immissionsschutz

Schallimmissionen
Auswirkungen durch von Außen auf das Plangebiet einwirkende Immissionen, wie etwa Verkehrsimmissionen der nördlich des Plangebietes geplanten B 188 neu wirken auf den B-Plan Nr. 0-72 ein. Wie bereits im Kapitel 3.3.1 erwähnt, sind aufgrund der geringfügigen Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 keine besonderen Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes festzusetzen.

Weiterhin wirken auf das Plangebiet Verkehrsimmissionen ein, die durch die südlich angrenzende Weserstraße verursacht werden (Vgl. Schalltechnische Gutachten zur Errichtung eines Einzelhandelsmarkt, TÜV September 2004). Demnach werden die schalltechnischen Orientierungswerte von tagsüber 60 dB(A) und nachts von 50 dB(A) überschritten. In der Planzeichnung werden die Mischgebietsbereiche gemäß § 9 Abs. 5 BauGB folgendermaßen gekennzeichnet:
>Die Bereiche der Mischgebiete (MI 1 und 2 – Gebiete) sind von der Straßenmitte der Weserstraße bis in einem Abstand von 30 m "durch Straßenverkehrslärm vorbelastet"<.
Eine Überschreitung der Orientierungswerte wird seitens der Stadt Burgdorf als hinnehmbar angesehen, damit den Belangen der örtlichen Wirtschaft mit der Ausweisung von Mischgebietsflächen an dieser Stelle Rechnung getragen werden kann.

Emissionen
Aufgrund der Unterbringung der Stellplatzanlagen und der Verkehrsführung des Lieferverkehrs aus dem östlich benachbarten Verbrauchermarkt über den Zu- und Abfahrtsbereich des Plangebietes entstehen Geräuschimmissionen die auf die bestehende Wohnnutzung im Plangebiet einwirken.

Zum Verfahren der 1. Änderung des B-Planes Nr. 0-71/1 "Burgdorf Nordwest" wurde hinsichtlich der zu berücksichtigenden Lärmschutzbelange ein Schalltechnisches Gutachten (TÜV Juli 2002) durchgeführt. Wesentlicher Untersuchungspunkt war die Gegenüberstellung von zwei Varianten der Unterbringung von Stellplatzanlagen. Zum einen durch die Erstellung einer Parkpalette (P1) im Bereich des Verbrauchermarktes und zum anderen durch die Unterbringung einer Stellplatzanlage (P2) im Geltungsbereich des vorliegenden B-Planes 0-72. Im Ergebnis wird die Unterbringung der Stellplatzanlage P2 im Plangebiet des B-Planes 0-71/1 als günstigere Variante für den Schallschutz hervorgehoben. Die bei der Beurteilung von Anlagengeräuschen heranzuziehenden schalltechnischen Orientierungswerte/Immissionsrichtwerte von tagsüber 60 dB(A) werden am bestehenden Wohnhaus im Plangebiet des B-Planes 0-71/1eingehalten.
Weitergehende Untersuchungen zu den Lärmschutzbelangen wurden durch das Schalltechnische Gutachten zur Errichtung des Einzelhandelsmarkt (TÜV September 2004) vorgenommen. Bezüglich der Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 0-72 "Nördlich Weserstraße" werden zusammenfassend u. a. folgende Aussagen getroffen:

- Durch die beabsichtigte gewerbliche Nutzung in der vorhandenen Wohnnachbarschaft und im Bereich des geplanten Baukörpers werden die heranzuziehenden schalltechnischen Orientierungswerte/Immissionsrichtwerte eingehalten werden. Voraussetzung ist die Errichtung einer 1,80 m hohen Schallschutzwand im Bereich der Zufahrt des Einzelhandelmarktes des Bebauungsplangebietes Nr. 0-71/1 "Burgdorf Nordwest".
- Gegebenenfalls ist auch für die westliche Ausfahrt [im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplan Nr. 0-72 „Nördlich Weserstraße"] eine Schallschutzwand zu errichten.
- Durch den zusätzlichen Kfz-Verkehr auf den öffentlichen Verkehrswegen und den Auswirkungen des Baukörpers ist in der Nachbarschaft eine wesentliche Verschlechterung der vorhandenen Immissionssituation nicht zu erwarten.

Mit der Errichtung der 1,80 m hohen Schallschutzwand im Bereich des östlichen Einzelhandelsmarktes werden die Orientierungswerte der DIN 18005 nur noch im nordwestlichen Randbereich des MI 2 Gebietes im vorliegenden Bebauungsplan Nr. 0-72 (vgl. Anlage 5 Schallauswirkungen ohne Schallschutzwand im Westen) überschritten. Mit einer weiteren Schallschutzwand an der westlichen Ausfahrt werden demgegenüber aber nur geringfügige Verbesserungen erreicht (vgl. Anlage 6 Schallauswirkungen mit 2 m hoher Schallschutzwand im Westen). Aufgrund der Lage und der geringfügigen Flächengröße dieser Teilfläche kann daher von der Errichtung einer Schallschutzwand an dieser Stelle abgesehen werden.

Damit werden die Belange des Schallschutzes durch den B-Plan Nr. 0-72 "Nördlich Weserstraße" berücksichtigt.

4.4.2 Bodenschutzgebot

Gemäß § 1a Abs. 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendigste Maß zu begrenzen.

Im Bebauungsplan wird die vom Gesetzgeber vorgegebene Obergrenze für das Maß der Bebauung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 bzw. 0,5 unterschritten.

Die Eingriffe, die mit dem zulässigen Versieglungsgrad verbunden sind, werden durch Maßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt werden, ausgeglichen.
U.a. wird eine Festsetzung zur Versickerung von Niederschlägen auf dem Grundstück durch offenfugiges Pflaster oder durch Muldenversickerung über die belebte Bodenzone an den Stellplätzen und auf den Baugrundstücken festgesetzt. Damit wird dem Ziel der Rückhaltung

von Niederschlagswasser im Plangebiet Rechnung getragen und der Eingriff in den Naturhaushalt verringert.

4.4.3 Wasserwirtschaft

Das Gebiet des vorliegenden Bebauungsplans liegt im 2 Kilometerradius der Brunnen des Burgdorfer Wasserwerkes. Die Brunnen befinden sich östlich der Bahnlinie Lehrte-Celle. Eine Wasserschutzgebietsverordnung existiert zwar gegenwärtig nicht, jedoch wurde im Juni 2000 ein Antrag auf Festsetzung des Wasserschutzgebietes "Radhop" und der Erlass der Schutzverordnung gemäß der §§ 48 und 49 Niedersächsisches Wassergesetz durch das seinerzeitige Wasserwerk der Stadt Burgdorf (heute Stadtwerke Burgdorf GmbH) gestellt. Danach wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans voraussichtlich in der Schutzzone III A liegen. Die Zone III soll den Schutz vor weitreichenden Beeinträchtigungen, insbesondere vor nicht oder schwer abbaubaren chemischen und radioaktiven Verunreinigungen gewährleisten. Bei der Realisierung des Bebauungsplans Nr. 0-72 "Nördlich Weserstraße" sind die Anforderungen der Schutzzone III A zu berücksichtigen.

Die Regelungen der Landeswassergesetze sind unabhängig von Festsetzungen in Bebauungsplänen zu berücksichtigen. Danach gilt das von bebauten Flächen abfließende und gesammelte Wasser als Abwasser und unterliegt damit der Abwasserbeseitigungspflicht des § 18 a Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Dem gemäß umfasst Abwasserbeseitigung das Sammeln, Fortleiten, Behandeln, Einleiten, Versickern, Verregnen und Verrieseln von Abwasser. Dabei sind die Grundsätze und Vorschriften zum Bau und Betrieb von Abwasseranlagen sowie die Anforderungen an das Einleiten von Abwasser aus dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und dem Niedersächsischen Wassergesetz (NWG) zu berücksichtigen.

Der Bebauungsplan Nr. 0-72 enthält dazu einen entsprechenden Hinweis, der den textlichen Festsetzungen folgt. Eine Abstimmung mit der Unterer Wasserbehörde der Region Hannover hat im Verfahren stattgefunden.
Danach ist vor der Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet eine wasserrechtliche Erlaubnis für die Einleitung von Niederschlagswasser in den Untergrund aus dem Baugebiet bei der Unteren Wasserbehörde der Region Hannover einzuholen. In der Erlaubnis werden Regelungen für die Erstellung der baulichen Anlage, der Unterhaltung und der Prüfung evtl. Schadstoffeinträge in den Folgejahren detailliert von der Unteren Wasserbehörde festgelegt.

<u>Vereinbarkeit von Siedlungsentwicklung und Grund/- Trinkwasserschutz</u>
Diese Schlussfolgerungen werden durch das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP 1996) gestützt, in dem die Darstellung eines Vorranggebietes "für die Trinkwassergewinnung" mit der Darstellung eines Vorranggebietes "für die Siedlungsentwicklung" überlagert ist. Aus dieser regionalplanerischen Überlagerung ergibt sich auf der konkretisierenden Ebene des Bebauungsplans das Erfordernis, die Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung der wasserwirtschaftlichen Belange zu vollziehen.

Generell ist die Siedlungsentwicklung mit der Trinkwassergewinnung vereinbar. Allerdings bringt die geplante bauliche Nutzung eine zusätzliche Versiegelung des Bodens einher. Aufgrund der Festsetzungen zur Grundflächenzahl kann dahingehend Einfluss genommen werden, dass eine möglichst geringe Bodenversiegelung stattfindet. Durch die breitflächige, dezentrale Niederschlagswasserversickerung über die belebte Bodenzone wird ein wesentlicher ökologischer Beitrag zur Verringerung der städtebaulichen Einflüsse auf den natürlichen Wasserkreislauf erzielt und dem Belang des Trinkwasserschutzes im Rahmen der städtebaulichen Abwägung besonders Rechnung getragen.

4.4.4 Eingriffsregelung und Kompensationsmaßnahmen

4.4.4.1 Bestandsaufnahme

Vorbemerkungen

Zur Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft wurden die Aussagen des Landschaftsplanes der Stadt Burgdorf (1994) ausgewertet und eine Biotopflächenkartierung durchgeführt. Weiterhin wurden die im Rahmen der Aufstellungsverfahren der Bebauungspläne Nr. 0-71 "Burgdorf Nordwest" und der 1. Änderung Nr. 0-71 "Burgdorf Nordwest" gemachten detaillierten Untersuchungen herangezogen.

Naturräumliche Situation

Das Gebiet der Stadt Burgdorf liegt im südlichen Bereich der naturräumlichen Region des Weser-Aller-Flachlandes. Das Bebauungsplangebiet liegt im nordwestlichen Bereich der naturräumlichen Einheit der Lehrter Geest, die zum Naturraum der Burgdorf-Peiner-Geestplatten gehört. Die Lehrter Geest zeichnet sich durch eine lehmige Grundmoräne aus, die lediglich von einer dünnen Sand- oder Flottsandschicht überlagert wird.

Geologie

Das Plangebiet wird geprägt von Glazifluviatilsande aus braunen bis beigefarbenen Fein- und Mittelsande mit unterschiedlichen Grobsand- und Kiesanteilen und Fluviatilsande mit überwiegend grauen Mittel- und Grobsanden, in den oberen Zonen auch aus Feinsanden (Vgl. Bodenuntersuchung Ing. Büro Schütte & Dr. Moll).
Die Mächtigkeit dieser Sande reicht über die Sondiertiefe von 3,0 m bzw. 5,0 m hinaus.

Boden

Ausführungen zu den Bodenverhältnissen sind im Kapitel 3.5.1 zu entnehmen. Die Böden weisen einen 0,2 – 0,6 mächtigen Mutterboden aus teils schwach, humosen Fein- und Mittelsanden auf. Eine Empfindlichkeit gegenüber Winderosionen ist durch den vorhandenen Bewuchs nicht gegeben. Schadstoffeinträge durch Landwirtschaft oder Einträge im Zuge von ordnungsgemäßer Gärtnereinutzungen sind nicht zu erwarten.

Hydrogeologie

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Zone III des geplanten Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk der Stadt Burgdorf. Die Grundwasserhöhengleichen liegen zwischen 53 m bis 52,5 m ü.NN.. Gemäß des Untersuchungsberichtes des Ingenieurbüros Borchert und Lange von 2004 wurde für das Plangebiet bis in einer Tiefe von 3,00 m kein Grundwasser angetroffen.
Die Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Verschmutzung ist abhängig von den Bodenarten und den Grundwasserabständen. Bei den im Plangebiet vorkommenden Bodenarten (Sand bis lehmiger Sand) ist die Feldkapazität gering und die potentielle Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Stoffeinträgen als "hoch" einzustufen (s. nachfolgende Tabelle).

Tabelle 1: Verschmutzungsgefährdung des Grundwassers

(STADT BURGDORF, 1994)

Bodenart	**pysiko-chemisches Filtervermögen**	**Verschmutzungsgefährdung mittlerer Grundwasserabstand**		
		bis in den Oberboden < 0,8 m Tiefe	zwischen 0,8 und 1,5 m Tiefe	>1,5 m Tiefe
Sandig bis lehmiger Sand	mittel	Sehr hoch	hoch	Hoch

Oberflächengewässer

Oberflächengewässer sind im Plangebiet selbst nicht vorhanden.

Klima

Das Klima im Burgdorfer Raum wird durch ein maritimes Klima mit gedämpftem Tages- und Jahresgang der Temperaturen beherrscht.
Es dominieren mit über 40% Süd-West bis Westwinde. Am zweithäufigsten treten Ostwinde (15%) auf. Die mittlere jährliche Windgeschwindigkeit liegt bei ca. 4 m pro Sekunde. Das Jahresmittel der Lufttemperatur liegt bei 8,5 – 9,0 Grad Celsius. Der Januar weist mit 0,6 Grad Celsius das tiefste und der Juli mit 17,2 Grad Celsius das höchste Monatsmittel der Lufttemperatur auf.
Die Niederschläge liegen bei ca. 650 mm pro Jahr, wovon im hydrologischen Winterhalbjahr (November – April) zwischen 40 und 45 % zu erwarten sind, während im Sommerhalbjahr (Mai – Oktober) 55 – 60 % der Niederschläge fallen (STADT BURGDORF, 1994).
Gemäß Landschaftsplan der Stadt Burgdorf ist das Plangebiet durch ein Freilandklima gekennzeichnet, dass geprägt wird durch Kaltluftproduktion über vorwiegend landwirtschaftlich genutzten Freiräumen. Ihre Bedeutung liegt im Luftaustausch mit den Siedlungsflächen und der damit verbundenen Kaltluftzufuhr.

Biotopstruktur

Unter der potentiellen natürlichen Vegetation (pnV.) versteht man diejenige Pflanzendecke, die sich unter den aktuellen Standortverhältnissen auf bestimmten Flächen einstellen würde, wenn sämtliche menschliche Einflussnahme unterbliebe.

Die Kenntnis der pnV. ermöglicht Aussagen über ökologische Entwicklungsmöglichkeiten eines Gebietes. Aus der Sicht des Naturschutzes und der Landespflege ist sie eine erstrebenswerte Vegetation, die dem Standort angepasst ist.
Die heutige potentielle natürliche Vegetation (siehe Landschaftsplan Stadt Burgdorf, Blatt 11) des Plangebietes ist der Trockene Buchen Traubeneichenwald .

Biotopstrukturtypen

Die Bestandsaufnahme der Biotopstrukturtypen erfolgte auf der Grundlage von Ortsbegehungen in den Jahren Herbst 2003 und Frühjahr 2004. Der Bestand und die Bewertung der Biotoptypen ist in den Karten Abbildung 8 Bestandsplan und Abbildung 9 Bestandsbewertung dargestellt. Als Grundlage für die Darstellungen und Bewertungen der Eingriffsflächen wurde die Broschüre "Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" des NIEDERSÄCHSICHEN LANDESAMT FÜR ÖKOLOGIE (1994) verwendet. Die Ausgleichsbilanzierung erfolgte anhand des OSNABRÜCKER KOMPENSATIONSMODELL - Kapitel I.

Beim nördlichen Bereich des Plangebietes, in einer Tiefe von 18,00 m von der nördlichen Grundstücksgrenze gemessen, handelt es sich gemäß § 2 Abs. 3 NWaldLG um Wald. Dieser Bestand resultiert aus einer durchgewachsenen Weihnachtsbaumkultur der Baumarten Serbischer Fichte (Picea omorika), Blaufichte (Picea pungens "Glauca") und Fichte (Picea abies). Im Rahmen der Selbstbestockung sind in geringem Umfang die Baumarten Birke (Betula pendula), Traubenkirsche (Prunus padus), spätblühende Traubenkirsche (Prunus serotina), Robinie (Robinia pseudoacacia), Esche (Fraxinus excelsior) und Europäische Lärche (Larix decidua) hinzugekommen. Weiterhin ist in diesem nord-östlichen Bereich eine größere Fläche aus einer standortfremden Forsythienanpflanzung (Forsythia intermedia) vorhanden, die regelmäßig beschnitten werden.

Der mittlere Plangebietsbereich wird dominiert von einer größeren Fläche einer Weihnachtsbaumkultur aus Blaufichten und einer zusammenhängenden Gehölzhecke bestehend im wesentlichen aus Weissdorn (Crataegus monogyna), Haselnuss (Corylus avellana) und Flieder (Syringa vulgaris). Im westlichen Bereich neben einem Pferdeunterstand be-findet sich eine ältere, von einem Blitzeinschlag auseinander gebrochene Eiche (Quercus robur). Östlich an die Fichtenschonung (Weihnachtsbaumkultur) grenzt hier ein freistehender Walnussbaum mittleren Alters (Juglans regia) an. Die Ruderalflora unterhalb des Walnussbaums und innerhalb des mittleren Plangebietsbereichs besteht vorwiegend aus Brennnessel (Urtica dioica), Schöllkraut (Chelidonium majus), Taubnessel (Lamium album), Ampfer (Rumex acetosella), Fingerkraut (Potentilla reptans) und Gräsern wie Schwingel-arten und

Perlgräser wie das Wiesen-Schwingel (Festuca pratensis) oder das Wiesen-Knäulgras (Dactylis glomerata). Dieser Bereich wurde vor einiger Zeit als Pferdekoppel genutzt und hat somit ein jüngeres Alter.

Westlich ist der Bereich gekennzeichnet aus einer größeren Fläche von dichtstehenden Forsythien und Mandelbäumen (Prunus triloba), die baumschulartig angelegt worden sind und die jährlich einem Rückschnitt unterzogen werden. Eine Krautvegetation unterhalb der Sträucher hat sich nicht gebildet. Weiterhin steht hier am Rande der Pflanzung eine Eiche (Quercus robur) jüngeren Alters.

Der südliche Plangebietsbereich besteht aus einer durchgewachsenen Obstbaumwiese aus abgängigen Apfel- und Birnbäumen und mit zum Teil selbst aufgestockten Birken, Pappeln (Populus alba), Eschen, aber auch mit dazu gepflanzten Fichtenbeständen. Der Unterbewuchs besteht weitestgehend aus den auf der Ruderalfläche vorkommenden Arten.

Fauna

Faunistische Bestandserhebungen wurden speziell für den Bebauungsplan Nr. 0-72 "Nördlich Weserstraße" nicht erhoben. Allerdings ist im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 0-71 "Burgdorf Nordwest" im Frühjahr 2000 durch die Arbeitsgemeinschaft Biotop- und Artenschutz (ABIA) eine gezielte Datenerfassung auf das Vorkommen der Knoblauchkröte (Pelobates fuscus) durchgeführt.

Nach den Ausführungen im Landschaftsrahmenplan (1990) wird deutlich, dass im Bereich des Plangebietes und auch in seiner weiteren Umgebung keine wichtigen Bereiche mit besonderer Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften liegen (Vgl. Abbildung 5 Wichtige Bereiche mit besonderer Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften – LK Hannover, 1990, Beiplan 3, Stand 1989).

Anhalt zur Avifauna, zu Amphibien und Libellen liefern die Aussagen des Landschaftsplanes der STADT BURGDORF (1994). Danach konnten folgende Brutvogelarten im gesamten Untersuchungsraum des Stadtgebietes Burgdorf nachgewiesen werden: Rotmilan, Rebhuhn, Waldschnepfe, Grünspecht und Schafstelze. Diese Vogelarten sind auch in der Umgebung bzw. im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 0-72 "Nördlich Weserstraße" vorzufinden. Mit der Brutvogelrasterkartierung (vgl. Abbildung 6 Brutvogelkartierung – Verteilung der "Rote Liste Arten") wird jedoch deutlich, dass die Ortschaften und auch das nahe und weite Umfeld des Plangebietes bei der Verbreitung von Rote-Liste-(Vogel) Arten eher eine untergeordnete Rolle spielen.

Weitere Ausführungen zu Arten und Lebensgemeinschaften im Bereich des Plangebietes sind in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 0-71 "Burgdorf Nordwest1" im Kapitel 4.3.2 enthalten.

Danach wurde zur Ermittlung des möglichen besonderen Schutzbedarfs für Arten und Lebensgemeinschaften ein Amphibiengutachten für den Bereich des B-Plangebietes Nr. 0-71 "Burgdorf Nordwest" erstellt (ARBEITSGEMEINSCHAFT BIOTOP- UND ARTENSCHUTZ, 2000). Im Ergebnis wurden für diesen Bereich folgende vier Amphibienarten vorgefunden: Der größte Teil entfiel auf die Erdkröte, während von den drei Arten Kreuzkröte, Knoblauchkröte und Grasfrosch nur wenige Tiere beobachtet wurden. Die potentiellen Lebensräume der vorkommenden Arten sowie die Wanderbeziehungen zwischen Lebensraum und Laichgewässer der Erdkröten sind als Ergebnis in der Abbildung 7 Amphibiengutachten festgehalten. Danach ist das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 0-72 "Nördlich Weserstraße" nur in den Randbereichen als potentieller Landlebensraum bezeichnet. Das es sich hier um einen eingeschränkten Wanderkorridor von Nord nach Süd handelt, zeigt sich insbesondere bezüglich der Bewertung der südlichen Kiesgrube als potentielles Laichgewässer. Es handelt sich gemäß Gutachten um ein für Amphibien weniger geeignetes Gewässer, das zudem bereits durch Fischbesatz, seiner Morphologie (relativ steile Uferböschungen) und der bestehenden Ortslage stark beeinträchtigt ist (kein nach § 28 a NNatG "besonders geschütztes Biotop"). Der Aufwand für Maßnahmen zum Erhalt der

Wanderbeziehungen zwischen diesem Laichgewässer und den potentiellen Landlebensräumen der bestehenden kleinen Waldfläche innerhalb des Bebauungsplans Nr. 0-71 "Burgdorf Nordwest" und eines Teilbereiches des Bebauungsplans Nr. 0-72 "Nördlich Weserstraße" steht gemäß Zwischenbericht zum Amphibiengutachten in keinem Verhältnis zum möglichen Nutzen. Die im Gutachten erfassten Einzeltiere der Knoblauchkröte und Kreuzkröte deuten darauf hin, dass es sich um vereinzelte Individuen (5 bzw. 11 Tiere) der ca. 500 m weiter westlich angesiedelten Knoblauchkrötenpopulation handelt, einem Vorkommen mit besonders hoher Bedeutung für den Naturschutz nach der Matrix für amphibienfaunistische Bewertung von Fischer und Podloucky, 1997. Somit ist davon auszugehen, dass die zentrale Lebensstätte weiter westlich liegt. Infolge der Kompensationsmaßnahmen des B-Plan Nr. 0-71 "Burgdorf Nordwest" wurden die unterbrochenen Wanderbeziehungen der Erdkröten durch die Anlage eines ca. 750 qm großen Gewässers im Bereich des Burgdorfer Holzes als Ersatzlebensstätte östlich der Stadt Burgdorf kompensiert. Es ist entsprechend davon auszugehen, dass es nun aufgrund der fehlenden Wanderbeziehungen der Erdkröte zum Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 0-72 "Nördlich Weserstraße" diese Fläche als potentielles Winterquartier nicht genutzt wird. Um Beeinträchtigungen im Vorfeld zu vermeiden werden die Tiefbauarbeiten nicht während der Winter-Ruhezeiten durchgeführt.

Abbildung 5: Wichtige Bereiche mit besonderer Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften (Landkreis Hannover Stand 1989)



Bereiche mit besonderer Bedeutung für den Tierschutz > 3 ha

(A) Bereiche mit besonderer Bedeutung für den Tierschutz < 3 ha

A = Amphibien, F = Fische, H = Heuschrecken, L = Libellen, M = Säugetiere, V = Vögel, S = Schmetterlinge, W = Wirbellose

● Regional oder lokal bedeutsamer Bereich

Gebiete mit Vorkommen von gefährdeten Pflanzenarten

◆ Standort mit Vorkommen von gefährdeten Pflanzenarten

Landesweit bedeutsamer, naturschutzwürdiger Bereich > 3 ha in Farbe der Nutzung

Landesweit bedeutsamer, naturschutzwürdiger Bereich < 3 ha in Farbe der Nutzung

Fließgewässer

1 Stillgewässer

2 Naturnahe Wälder auf feuchten - nassen Standorten (Bruchwald, Auewald)

3 Naturnahe Wälder auf trockenen - frischen Standorten

4 Hoch- und Übergangsmoore

5 Niedermoore/ Grünland

6 Magerstandorte

Moorschutzprogramm Teil I

Moorschutzprogramm Teil II (Abgrenzung nicht endgültig)

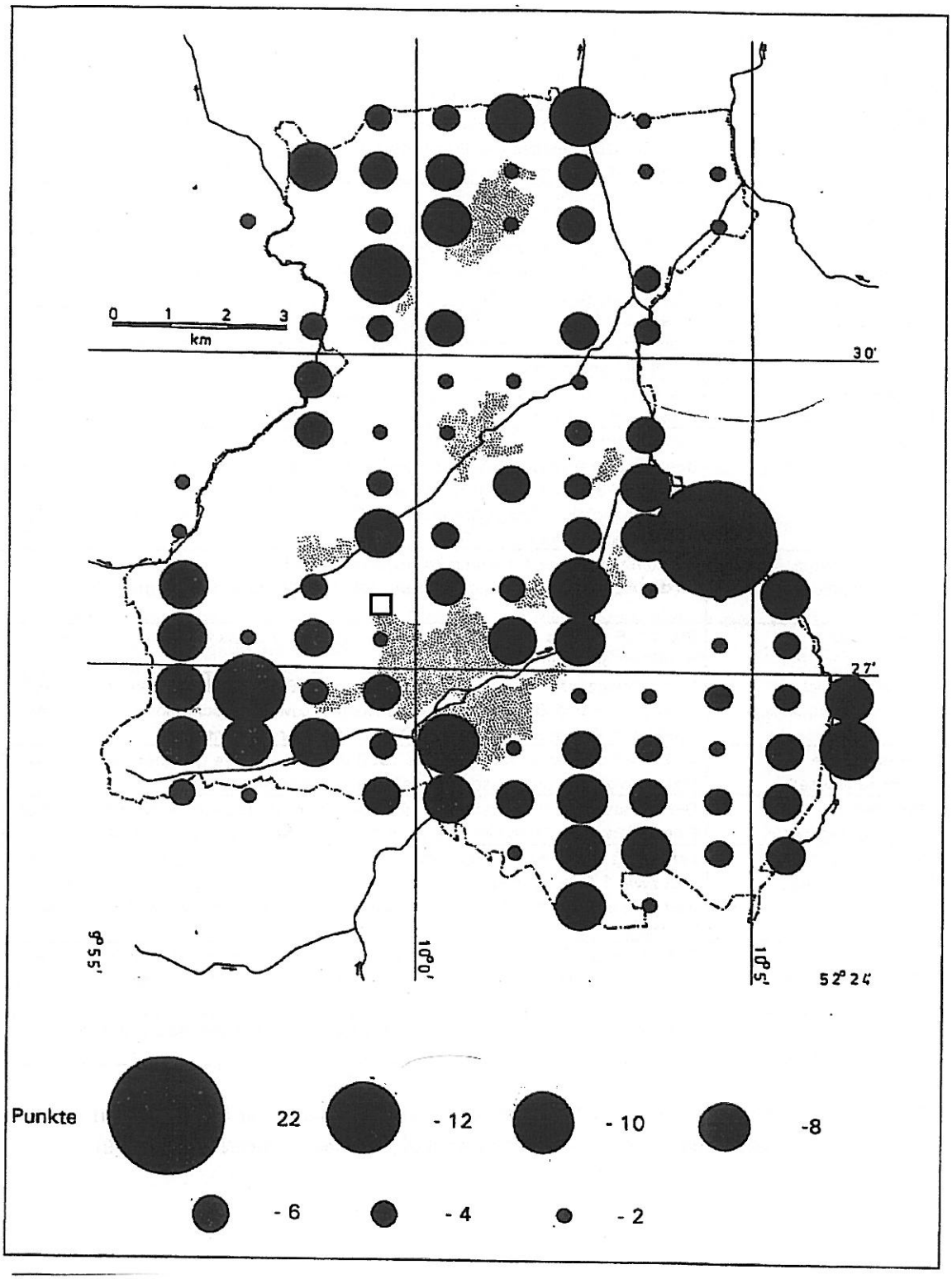
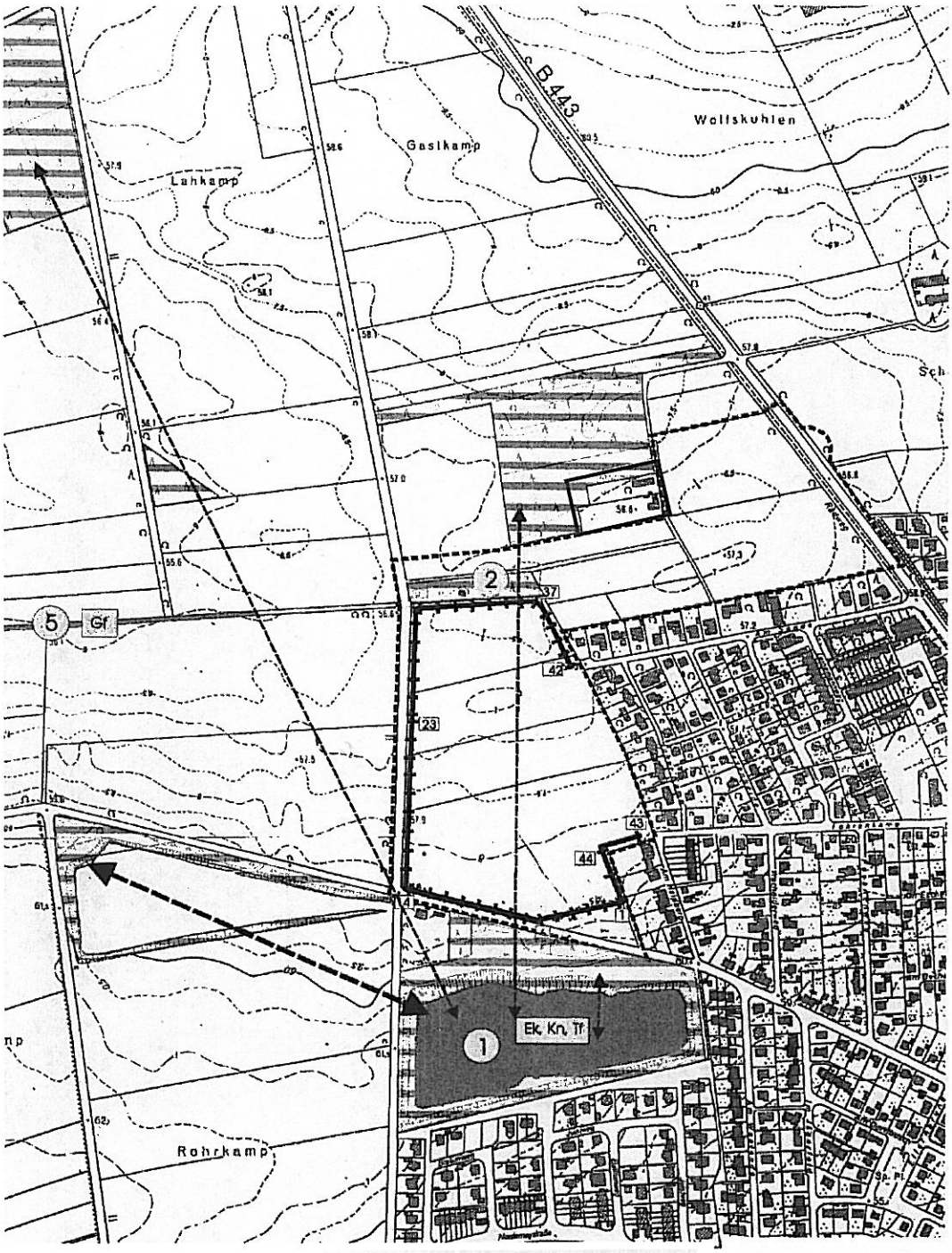


Abbildung 6: Brutvogelkartierung – Verteilung der "Rote Liste Arten"
(nach Jürging, M., 1998)

Abbildung 7: Amphibiengutachten



Wanderbeziehungen zwischen Landlebensraum und Laichgewässer (Erdkröte)

potenzielle Landlebensräume der vorkommenden Arten (Erläuterungen siehe Text)

Grenze des B-Plangebietes

Gewässer mit Gewässer-Nummern und vorkommenden Arten
Bm: Bergmolch
Tm: Teichmolch
Kn: Knoblauchkröte
Ek: Erdkröte
Kk: Kreuzkröte
Gf: Grasfrosch
Tf: Teichfrosch

T4 Amphibienfangzaun mit Fallen und Fallen - Nr.

Amphibiengutachten für das B-Plangebiet Nr.0-71 "Burgdorf-Nordwest"

Laichgewässer und Wanderungen

Auftraggeber:
Stadt Burgdorf, Spittaplatz 4, 31303 Burgdorf

Karten-Nr.: 2 | Maßstab 1 : 5.000 | Kartengrundlage DGK 1 : 5.000 | N

Bearbeitung:
Arbeitsgemeinschaft Biotop- und Artenschutz GbR
Forstweg 1a, 31535 Neustadt

Datum August 2000

Landschaftsbild
Das Landschaftsbild im Bereich des Plangebietes wird geprägt durch die großen baumschulartigen Anpflanzungen der Forsythien- und Mandelbaumsträuchern, sowie den raumbildenden Weihnachtsbaumkulturen, die durch eine größere Wiesenfläche im mittleren Plangebiet unterteilt wird. Vereinzelte selbstaufgestockte Birken, Pappelbestände lockern diesen Bereich auf.
Im Landschaftsplan der Stadt Burgdorf (Blatt 18-Landschaftsbild) wird der bestehende Stadtrand südlich des Bebauungsplangebietes Nr. 0-72 wegen seiner mangelnden landschaftlichen Eingrünung als Störelement im Kulturlandschaftsraum eingestuft. Darüber hinaus wird der Landschaftsraum zwischen dem nördlichen Rand der Kernstadt und dem Ortsteil Schillerslage als visuell erlebbarer Trennungskorridor zwischen Ortsteilen dargestellt. Das Entwicklungskonzept des Landschaftsplanes (Blatt 34.2) sieht für den Bereich des Bebauungsplans die Entwicklung von Wald vor.

Erholung
Die ehemalige Baumschulfläche stellt den Übergang der südlich angrenzenden Bebauung zur nördlich kleinteiligen Waldfläche dar. Aufgrund der relativ kleinen Größe dieser Einheit hat sie nur eine geringe Bedeutung für die Naherholung.

Naturschutz
Schutzgebiete (Natur- oder Landschaftsschutzgebiete) und Schutzobjekte (geschützte Landschaftsbestandteile oder besonders geschützte Biotope - §§ 28 u. 28a NNatG) sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans oder in der näheren Umgebung des Plangebietes nicht vorhanden.

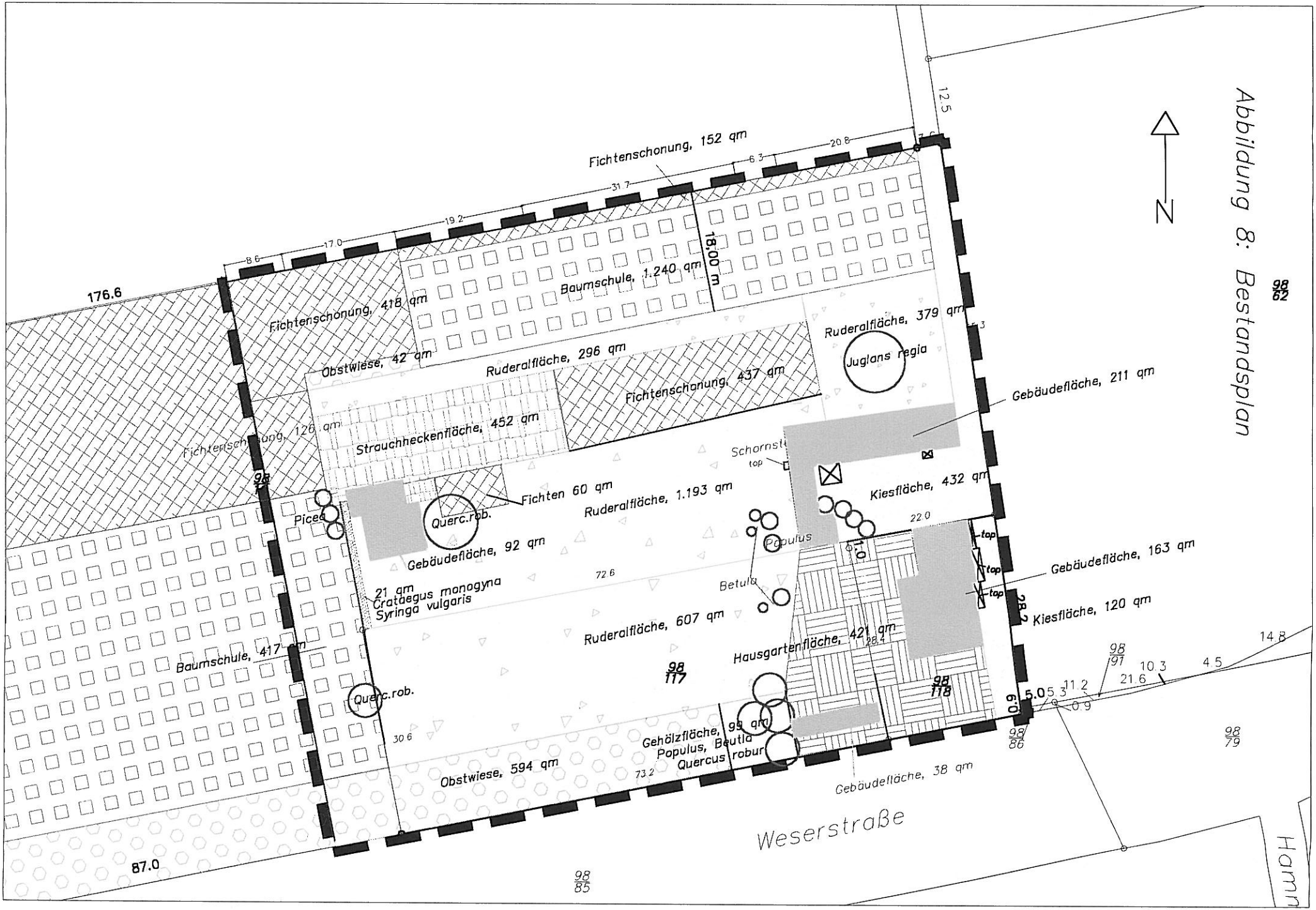
4.4.4.2 Zusammenfassende Bewertung

Bewertung der Bestandsaufnahme
Mit der geplanten Bebauung des Plangebietes und der Herstellung der Stellplatzanlagen wird es zu einer Oberflächenversiegelung und zu Bodenverdichtungen von zur Zeit naturnahen Baumschulflächen kommen. Die mit der Versiegelung verbundene Erhöhung des Oberflächenabflusses und Verringerung der Grundwasserneubildung werden durch die im Plangebiet geplante Versickerung des anfallenden Niederschlagswasser und durch die innerhalb der Kompensationsmaßnahme zu erfolgende Umwandlung von Ackerflächen in Bepflanzungsflächen als Ersatzmaßnahmen vermieden bzw. ausgeglichen.

Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, die durch die Überbauung der nördlichen Waldfläche verursacht werden, können mittelfristig kompensiert werden, da es sich im Einvernehmen mit der zuständigen Behörde (Nds. Forstamt) um eine Fläche mit geringen ökologischen Wert handelt, die durch ein geringes Alter, fehlender Naturnähe und mangelndem Strukturreichtum gekennzeichnet ist. Die Umwandlung der Waldfläche wird im Rahmen der stattgefundenen behördlichen Vorabstimmung durch eine Waldumwandlungsgenehmigung nach § 8 NWaldLG an anderer Stelle durch eine Ersatzaufforstung ausgeglichen. Die Lage dieser Ersatzfläche ist mit der Forstbehörde abgestimmt.

Im weiteren Plangebietsbereich wurden Pflanzenarten vorgefunden, die eine mittlere Strukturvielfalt, ein mittleres Alter und Größe sowie eines häufigen Vorkommens besitzen. Durch Bepflanzungen im Plangebiet und durch die Vornahme von externen Kompensationsmaßnahmen können diese Eingriffe ausgeglichen werden.

Flächenübersicht
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst insgesamt ca. 8.850 m². Der Bewuchs dieser Flächen wird in der nachfolgenden Abbildung 8 Bestandsplan dargestellt.


Abbildung 8: Bestandsplan
N
Fichtenschonung, 152 qm
Baumschule, 1.240 qm
18.00 m
Fichtenschonung, 418 qm
Obstwiese, 42 qm
Ruderalfläche, 296 qm
Fichtenschonung, 437 qm
Ruderalfläche, 379 qm
Juglans regia
Gebäudefläche, 211 qm
Fichtenschonung, 126 qm
Strauchheckenfläche, 452 qm
Schornstein
top
Kiesfläche, 432 qm
Fichten 60 qm
Ruderalfläche, 1.193 qm
Picea
Querc.rob.
Gebäudefläche, 92 qm
Populus
Gebäudefläche, 163 qm
21 qm
Crataegus monogyna
Syringa vulgaris
Betula
Kiesfläche, 120 qm
Ruderalfläche, 607 qm
Hausgartenfläche, 421 qm
Baumschule, 417 qm
Querc.rob.
Gehölzfläche, 99 qm
Populus, Betula
Quercus robur
Obstwiese, 594 qm
Gebäudefläche, 38 qm
Weserstraße
176.6
87.0
98/62
98/91
98/86
98/79
98/85
98/117
98/118
98/1

4.4.4.3 Kompensationsmaßnahmen

Zur Ermittlung der Kompensationsmaßnahmen wurde die Broschüre "Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" des NIEDERSÄCHSICHEN LANDESAMT FÜR ÖKOLOGIE (1994) verwendet. Die Eingriffsbilanzierung erfolgte anhand des OSNABRÜCKER KOMPENSATIONSMODELL - Kapitel I. Die Ermittlung des Kompensationsbedarfes erfolgt zweigleisig:

- zum einen rechnerisch über eine Zuordnung von Biotopflächenwerten (Abbildung 9 Bestandsbewertung) und
- zum anderen hinsichtlich der Schutzgüter Wasser, Boden, Klima/Luft und Arten- und Lebensgemeinschaften über eine verbal/argumentative Beschreibung (vgl. Kapitel 5.4.4.1 Bestandsaufnahme)

Beide Verfahren sind als sich ergänzende Einheiten zu betrachten.

In der Tabelle Eingriffs- und Kompensationsbilanzierung werden die Biotoptypen im Bestand und in der Planung gegenüber gestellt. Dabei wird der Bestandsplan (Abbildung Nr. 8) und der Bewertungsplan (Abbildung Nr. 9) als Bemessungsgrundlage für das Vorkommen, der Größe und der Einstufung der Empfindlichkeit der einzelnen Biotoptypen herangezogen. Im Gesamtergebnis ist der Flächenwert als Summe des Soll-Zustandes (Planung) minus dem Ist-Zustand (Bestand) dargestellt. Ist das Ergebnis gleich 0, ist der Ausgleich erreicht. Ein hinausgehender positiver Wert stellt den überkompensierten Eingriff dar.

Die Biotope werden in ihrer Bedeutung als Lebensraum für wildwachsende Pflanzen und wildlebende Tiere in 6 Wertkategorien anhand des Osnabrücker Kompensationsmodells eingeordnet:

Kategorie	0	=	wertlos
Faktor			0,0
Kategorie	1	=	unempfindlich
Faktor			0,1 - 0,5
Kategorie	2	=	weniger empfindlich
Faktor			0,6 - 1,5
Kategorie	3	=	empfindlich
Faktor			1,6 - 2,5
Kategorie	4	=	sehr empfindlich
Faktor			2,6 - 3,5
Kategorie	5	=	extrem empfindlich
Faktor			> 3,5

Es wurden folgende Kriterien und deren Ausprägung für die Bewertung herangezogen:

Tabelle 2: Ausprägung der Bewertungskriterien "Biotoppotential"

Vielfalt	trifft nicht zu (N) keine Information (I)	wertlos (0,0)	un-empfindliche Bereiche (0,1-0,5)	weniger empfindliche Bereiche (0,6-1,5)	empfindliche Bereiche (1,6-2,5)	sehr empfindliche Bereiche (2,6-3,5)	extrem empfindliche Bereiche (> 3,5)
Gefährd. Arten			keine	wenige	mehrere	viele	sehr viele
Schichtung			keine	Gering	erkennbar	gut	idealtypisch
Vernetzungs-funktion			unbedeu-tend	wenig be-deutend	bedeutend	sehr be-deutend	elementar
Nutzungs- u. Pflegeintensität			sehr hoch	Hoch	gering	sehr gering	keine
Regenerations-fähigkeit			sehr groß	Groß	gering	sehr gering	keine
Alter			sehr jung	Jung	mittel-alt	alt	sehr alt
Größe			sehr klein	Klein	mittel-groß	groß	sehr groß
Seltenheit			sehr	verbreitet	zerstreut	selten	sehr selten
Gesamt-einstufung		0	1	2	3	4	5

(Quelle: In Anlehnung an das "Osnabrücker Kompensationsmodell")

Einordnung der Biotoptypen in die Kategorien 0 - 5:
Biotoptypen, die in die Kategorien 4 und 5 fallen (Biotoptypen mit sehr empfindlicher und extrem empfindlicher Wertigkeit), kommen im Untersuchungsgebiet nicht vor.
Folgende Biotoptypen fallen in die Wertstufen 0 - 3:

Biotoptyp	Kategorie
Vorhandene Bebauung	0
Unbefestigter Weg	1
Hausgärten	2
Baumschule	2
Fichtenschonung	2
Ruderalflur	3
Einzelbäume	3
Obstwiesenbrache	3
Strauchhecken	3
Waldfläche gem. §2(3) NWaldLG	2

Kategorie 0
Biotope ohne Bedeutung (wertlos) als Lebensraum für Pflanzen und Tiere sind durch sehr hohe Nutzungsintensitäten gekennzeichnet. Die Flächen sind überwiegend durch Befahren oder Lagerung von Baustoffen versiegelt bzw. verdichtet. Die Flächen sind vegetationslos (asphaltierte Straße, überbaute Fläche).

Hierunter fallen die überbauten Flächen der bestehenden Wohngebäude, des Pferdestalls und der Schuppen.

Kategorie 1
Biotope mit geringer Bedeutung (unempfindlich) als Lebensraum für Pflanzen und Tiere sind durch sehr hohe Nutzungsintensitäten gekennzeichnet. Die Flächen sind überwiegend durch Befahren zum Teil versiegelt bzw. verdichtet oder durch wassergebundene Wege-decken überbaut. Die Flächen besitzen nur kleinere Restbestände von Vegetation oder sie sind vegetationslos (Schotterfläche, wassergebundene Wegedecke).

Die Zuwegung der östlichen Wohngebäude sind mit einer Kiesdecke und einem entsprechenden Unterbau versehen. In den Randbereichen haben sich geringe Bestände von Spontanvegetation angesiedelt.

Kategorie 2
Biotoptypen mit mittlerer Lebensraumbedeutung (weniger empfindlich) für Pflanzen und Tiere. Darunter fallen Biotoptypen mit einer hohen bis mittleren Nutzungs- und Pflegeintensität, eines mittleren Wertes an Vernetzungseigenschaft und einer relativ großen Regenerationsfähigkeit. Das Pflanzenvorkommen setzt sich überwiegend aus Kulturpflanzen (Nutzgehölze, Getreide, Hackfrüchte, Gemüse, Schmuckstauden) mit einem Anteil an Wildkrautflora ohne enge Bindung an extreme Standortverhältnisse zusammen.

Hierunter fallen folgende Biotope gemäß der Abbildung 10 Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung:

Waldfläche gemäß §2 (3) NWaldLG (Flächennummer 11)
Die nördlich im Plangebiet befindliche Waldfläche gemäß § 2 Abs.3 NWaldLG besteht vorwiegend aus Kulturpflanzen (Weihnachtsbäumen und Schnittgehölzen) mit vereinzelten wildaufstockende Gehölzen. Die Forsythienbestände werden jährlich vom Pächter zum Verkauf zurückgeschnitten und weisen entsprechend eine hohe Pflegeintensität und Regenerationsfähigkeit auf. Die Wertigkeit dieser Flächen und ihre Empfindlichkeit wird als gering (Kategorie 2) eingestuft.
Im Rahmen der Vorabstimmung mit der entsprechenden Waldbehörde wurde der Ersatz für diesen Bereich aufgrund ihrer Wertigkeit und geringen Empfindlichkeit (Kategorie 2) im Verhältnis 1 zu 1 durch eine Ersatzaufforstung (Flächen Nr. 8 der Planung) an externer Stelle bewertet.

Hausgärten (Flächennummer 3)
Der Vegetationsbestand dieser Fläche besteht vorwiegend aus Kulturpflanzen mit Allerweltsarten ohne Vorkommen von gefährdeten Arten.

Fichtenschonung (Flächennummer 10)
Der Biotoptyp „Fichtenschonung" ist aufgrund seiner häufigen Verbreitung und seiner monostrukturartigen Artenauswahl und seiner hohen Regenerationsfähigkeit als weniger empfindlich zu bewerten.

Baumschule (Flächennummer 5)
Dieser Bereich ist bewachsen mit Kulturpflanzen (Schnittgehölzen wie Forsythien und Mandelbäumen). Diese Bestände werden jährlich vom Pächter zum Verkauf von Zweigen zurückgeschnitten und weisen entsprechend eine hohe Pflegeintensität und eine hohe Regenerationsfähigkeit auf. Aufgrund der Verbreitung des Biotops und der fehlenden Standortnähe ist die Wertigkeit dieser Flächen und ihre Empfindlichkeit als gering einzustufen.

Kategorie 3
Biotoptypen mit hoher Bedeutung (empfindlich) für Pflanzen und Tiere. Darunter fallen Biotoptypen mit geringer Nutzungs- und Pflegeintensität, großer Strukturvielfalt, eines größeren Wertes an Vernetzungseigenschaft und einer geringeren Regenerationseigenschaft. Das Pflanzenvorkommen setzt sich überwiegend aus der potentiell natürlichen Vegetation mit einer Bindung an extreme Standortverhältnisse und einer großen Vielfalt zusammen.

Ruderalflur (Flächennummer 4)
Der Biotoptyp „Ruderalflur" im Untersuchungsgebiet weist ein mittleres Alter und ein mittlere Artenvielfalt aufgrund des anthropologischen Einflusses in direkter Nähe zu zwei Wohnhäusern und der zeitweisen Nutzung als Pferdeweide mit zugehörigem Pferdestall, auf. Es haben sich Acker-Wildkräuter angefunden, die aufgrund ihrer Widerstandsfähigkeit weit verbreitet sind. Gefährdete Arten oder eine Seltenheit des Biotoptyps ist nicht festzustellen. Die Regenerationsfähigkeit ist groß. Der Biotoptyp ist durch die in letzter Zeit geringere anthropologische Nutzung im Übergang zur Bestockung mit Bäumen wie Birken und Kiefern. Eine Einstufung als empfindlicher Biotoptyp wurde daher vorgenommen.

Einzelbäume (Flächennummer 6 und 7)
Im Plangebiet haben sich zum Teil einige Birken, Pappeln und Eichen selbst aufgestockt und weisen ein mittleres Alter auf. Die Standorteigenschaften für diese Bäume sind allerdings durch beengte Verhältnisse geprägt. Eine Eiche mit großem Habitus am Pferdestall ist von einem Blitzschlag auseinandergebrochen. Im östlichen Plangebietsbereich befindet sich ein großer freistehender Walnussbaum in direkter Nähe zur Wohnbebauung. Diese naturnahen Baumbestände werden als Biotoptypen mit hoher Bedeutung für den Naturhaushalt eingestuft.

Obstwiesenbrache (Flächennummer 8)
Die Obstbaumbrache weist durch die extensive Nutzung eine größere Artenvielfalt auf (Selbstbestockung mit freiwachsenden Gehölzen). Sie ist aufgrund ihres Alters und ihrer geringen Reggenerationsfähigkeit für den Naturhaushalt bedeutend. Sie wird deshalb als empfindlicher Bereich eingestuft.

Strauchhecken (Flächennummer 11)
Im Anschluss an die Fichtenschonung und den Forsythiensträuchern wurde ein größerer Bereich mit Fliedergehölzen angepflanzt, um im Frühjahr Fliederblüten zu schneiden und zum Verkauf anbieten zu können. Diese Gehölze sind allerdings schon seit einigen Jahren nicht mehr geschnitten worden und es hat sich ein undurchdringbarer Bewuchs eingestellt.
Die mittlere Artenvielfalt und die geringe Regenerationsfähigkeit lassen eine Einstufung als empfindlicher Bereich gemäß Kategorie 3 zu.

Bei der Realisierung des Bauvorhabens gehen im Planungsgebiet des Bebauungsplan Nr. 0-72 "Nördlich Weserstraße" folgende Biotoptypen verloren:

Vorhandene Bebauung (0)		0,050 ha
Unbefestigter Weg (1)		0,055 ha
Hausgärten (2)		0,042 ha
Baumschule (2)		0,045 ha
Fichtenschonung (2)		0,075 ha
Ruderalflur (3)		0,315 ha
Einzelbäume (3)		0,011 ha[1]
Obstwiesenbrache (3)		0,059 ha
Strauchhecken (3)		0,057 ha
Waldfläche gem. §2(3) NWaldLG (2)		0,185 ha

Summe Biotoptypen der	Kategorie 0	0,050 ha
	Kategorie 1	0,055 ha
	Kategorie 2	0,347 ha
	Kategorie 3	0,442 ha

Gesamt		**0,894 ha**

Der qualitativen Beschreibung der Schutzgüter wird ein qualifizierter Eingriffswert gegenübergestellt. Das Verfahren wird auf die Ausgleichsmaßnahmen nach dem Osnabrücker Kompensationsmodell angewendet.

Fläche in Hektar x Wertfaktor (WF) = Werteinheit (WE)

Die detaillierte Bilanzierung und Gegenüberstellung der Beeinträchtigungen mit den dazugehörigen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind in der Abbildung 10 Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung nähergehend dargestellt worden.

Eingriffswert	0,8854 ha	11.535 WE
Kompensationswert	0,9656 ha	11.554 WE
davon im Plangebiet	0,2681 ha	4.023 WE
davon externen	0,6975 ha	7.531 WE
Über-/Unterdeckung:		+19 WE

Den Eingriffen (Flächen Nr. 1-4) stehen weiterhin Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet gemäß Flächen Nr.5-7 gegenüber, die vornehmlich der Durchgrünung und der Abstandswahrung zur nördlichen Waldfläche dienen.

Im vorliegenden Planungsfall ist der bei Planvollzug eintretende Funktionswandel des Gebietes generell als mittelwertig eingestuft worden. Der Grad der Eingriffsschwere wurde ebenfalls als mittel beurteilt. Es bestehen Möglichkeiten, zu erwartende negative Eingriffsfolgen durch Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen zu begrenzen.
Der Eingriff kann allerdings nicht im Plangebiet ausgeglichen werden. Es ist eine Summe von 7.531 WE auf einer externen Kompensationsfläche auszugleichen.

[1] Zusätzlicher Kompensationswert

Abbildung 9 Bestandsbewertung

Als Kompensation für die im Plangebiet ermöglichten Eingriffe werden folgende Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt und innerhalb von externen Kompensationsflächen angelegt sowie durch städtebaulichen Vertrag im Sinne des § 11 BauGB gesichert.

Flächen für Anpflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
Gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 4.1 des Bebauungsplans ist zur nördlichen Plangebietsgrenze eine 5 m breite Anpflanzfläche für Bäume und Sträucher gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzt. Diese Bepflanzungsfläche ermöglicht die Einhaltung eines Abstandes der Stellplatzflächen zur nördlichen Waldfläche. Der bestehende Waldsaum wird dadurch weniger beeinträchtigt. Die Fläche ist mit hochstämmigen großkronigen Laubbäumen der den textlichen Festsetzungen nachfolgenden Pflanzliste mit einem Stammumfang von 16 bis 18 cm mit einem Pflanzabstand von 10,00 m zu bepflanzen. Mindestens 40 % des Flächenanteils ist mit strauchartigen Gehölzen zu bepflanzen. Der verbleibende Grünflächenanteil ist mit Landschaftsrasen einzugrünen. Für die strauchartigen Gehölzflächen sind mindestens 5 verschiedene Arten der baum- und strauchartigen Gehölze der nachfolgenden Pflanzliste zu verwenden.

Durchgrünung der Stellplatzanlagen
Das Plangebiet ist gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 4.2 pro 100 m² überbauter bzw. befestigter Grundstücksfläche mit mindestens einem Laubbaum oder 5 standortgerechten heimischen Laubgehölzen der nachfolgenden Pflanzliste zu bepflanzen. Gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 4.3 ist pro 8 Stellplätze ein großkroniger Laubbaum der nachfolgenden Pflanzliste mit einem Stammumfang von 16 bis 18 cm und mit einer unbefestigten Baumscheibe von 10-12 m² Größe zu pflanzen.

Der Bereich der Stellplatzanlagen wird somit zukünftig durch die von Beginn an größeren Pflanzqualitäten der Laubgehölze ein Gegengewicht zur Verkehrsfläche der Stellplatzanlagen bilden können.

Unterhaltung der Bepflanzungen
Damit auch eine langfristige Sicherung dieser Maßnahmen gewährleistet ist, sind die gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 20 und 25 a BauGB festgesetzten Bepflanzungen zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Eine Vorschlagsliste für Gehölzanpflanzungen zur Ein- und Durchgrünung der geplanten baulichen Maßnahmen einschließlich der Stellplatzbereiche ist den textlichen Festsetzungen beigefügt.

Externe Kompensationsmaßnahmen
Die Eingriffe in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild können durch Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes nicht ausgeglichen werden, so dass externe Kompensationsmaßnahmen notwendig sind.

Die externen Kompensationsmaßnahmen werden mit der textlichen Festsetzung Nr. 4.4 und in den Planteilen B und C als Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß §9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt.

Im Planteil B ist auf einer Teilfläche in der Gemarkung Otze, Flur 10, des Flurstückes 110/21 (vgl. Abb. 11 Lage der Kompensationsfläche) auf einer Größe von 4.855 m² ein standortgerechter Laubwald anzupflanzen und dauerhaft als Ersatzforst zu erhalten. Für diese Ersatzaufforstung wird eine bisher intensiv ackerwirtschaftlich genutzte Fläche mit der Pflanzung von Laubgehölzen in eine Waldfläche umgewandelt. Sie ergänzt eine bestehende Waldfläche. Diese Maßnahme dient als Waldersatz gemäß § 8 Abs. 7 NWaldLG (Ziffer 8 der Abbildung 10 Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung) der 1.855,00 m² großen durch das Bebauungsplan Nr. 0-72 in Anspruch genommenen Waldfläche. Weitere 3.000 m² Ackerfläche ergänzen gemäß Ziffer Nr. 9 der Abbildung 10 Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung durch das

Anpflanzen von standortgerechten Laubbäumen diese Ersatzaufforstung und kompensieren den Verlust der Ruderalflur und der Baumschulflächen.

Im Planteil C wird die in der Abbildung 10 Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung unter Ziffer Nr. 10 dargestellte artenreiche Hecken- und Wiesenlandschaft auf einer Teilfläche in der Gemarkung Schillerslage, Flur 4, Flurstück 3/1 mit einer Größe von 2.122 m² festgesetzt. Diese Kompensationsmaßnahme ist aus Feldgehölzen und aus mesophilen Grünland mit standortgerechten Laubbäumen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Dabei sind je 150 m² Anpflanzfläche 1 Laubbaum und mind. 30 % der Anpflanzfläche mit strauchartigen Gehölzen der den textlichen Festsetzungen folgenden Pflanzliste zu bepflanzen. Der verbleibende Grünflächenanteil ist mit Landschaftsrasen einzugrünen. Für die Gesamtbepflanzungsflächen sind mindestens 10 verschiedene Arten der baum- und strauchartigen Gehölze der Pflanzliste zu pflanzen. Die strauchartigen Gehölze sind artenweise in Gruppen von mindestens 3 Stück je Art zu pflanzen. Diese Gehölzanpflanzung wird auf einer bisher intensiv genutzten privaten Ackerfläche in direkter Nähe des Eingriffes durchgeführt (vgl. Abb. 11 a Lage der Kompensationsfläche). Die Planungsabsicht, die Sicherung und die dauerhafte Unterhaltung dieser externen Ausgleichsmaßnahmen wird in einem städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB zwischen der Stadt Burgdorf und dem Vorhabensträger rechtsverbindlich geregelt.

Insgesamt kann damit der durch den Bebauungsplan vorbereitete Eingriff als "kompensiert" angesehen werden.

Abbildung 10: Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Bestand							Planung						
Flächen Nr. (s.h.Plan Bestand)	Biotoptyp Kurzbezeichnung	Code	Biotopfläche bzw. Anzahl m²	St.	Bewertung Wertfaktor	Flächenwert Menge*Faktor	Flächen Nr. (s.h.Plan Planung)	Biotoptyp Kurzbezeichnung	Code	Biotopfläche bzw. Anzahl m²	St.	Bewertung Wertfaktor	Flächenwert Menge*Faktor
1	Vorhandene Bebauung	OA	504,00		0,00	0,00	1	Versiegelte Flächen MI 1 (pot.GRZ 0,6)	OA	368,40		0	0,00
2	unbefestigter Weg	VU	552,00		0,3	165,60	2	Versiegelte Flächen MI 2 (pot.GRZ 0,75)	OA	5804,25		0	0,00
3	Hausgärten	PK	421,00		1,1	463,10	3	Unversiegelte Hausgartenflächen	HG	245,60		1,5	368,40
4	Ruderalflur	UR	3152,00		1,6	5043,20	4	unversiegelte Bepflanzungsfläche	PG	1218,00		1,5	1827,00
5	Baumschule	PK	453,00		1,1	498,30							
6	Einzelbaum	ZE	6*2=12	5	1,7	102,00	5	Anpflanzfläche gem. Ziff 3.1	PG	501,00		1,5	751,50
7	Eichen, Walnuss	ZE	3*5=15	3	1,7	61,20	6	Anpflanzfläche gem. Ziff 3.2					
8	Obstwiesenbrache	GO	594,00		1,7	1009,80		(59 x (5x1,25=6,25qm))	PG	368,75		1,5	553,13
9	Strauchhecken	ZG	572,00		1,8	1029,60	7	Stellplatzbegrünung gem. Ziff 3.3					
10	Fichtenschonung	WZ	751,00		1,0	751,00		(5*2,5=12 qm)	PG	348,00	29	1,5	522,00
										8854,00			
								Externe Ausgleichsflächen:					
11	Waldfläche gem. §2(3)NWaldLG	WZ	1855,00		1,3	2411,5	8	Waldersatz gem. § 8(7) NWaldLG	WV	1855,00		1,3	2411,50
							9	Ersatzaufforstung	WV	2998,30		1,3	3897,79
							10	Artenreiche Hecken- u. Wiesenlandschaft	ZF				
								Werterhöhung gegenüber Ackerland		2122,00		1	2122,00
			8854,00										
	Flächenwerte der Eingriffsfläche vor dem Eingriff (Ist-Zustand)					**11535**		**Flächenwerte der Eingriffsfläche nach dem Eingriff (Soll-Zustand)**					**12453**

Flächenwert Soll-Zustand - Flächenwert Ist-Zustand:	**918**

Flächenwert Sol-Zustand	gleich 0	Ausgleich erreicht
Flächenwert Ist-Zustand	> 0	Eingriff wird überkompensiert
	< 0	Eingriff nicht ausgeglichen

Bebauungsplan Nr. 0-72 "Nördlich Weserstrasse"

Entwurf 13.08.04

Abbildung 11a Lage der Kompensationsfläche, (Planteil C)

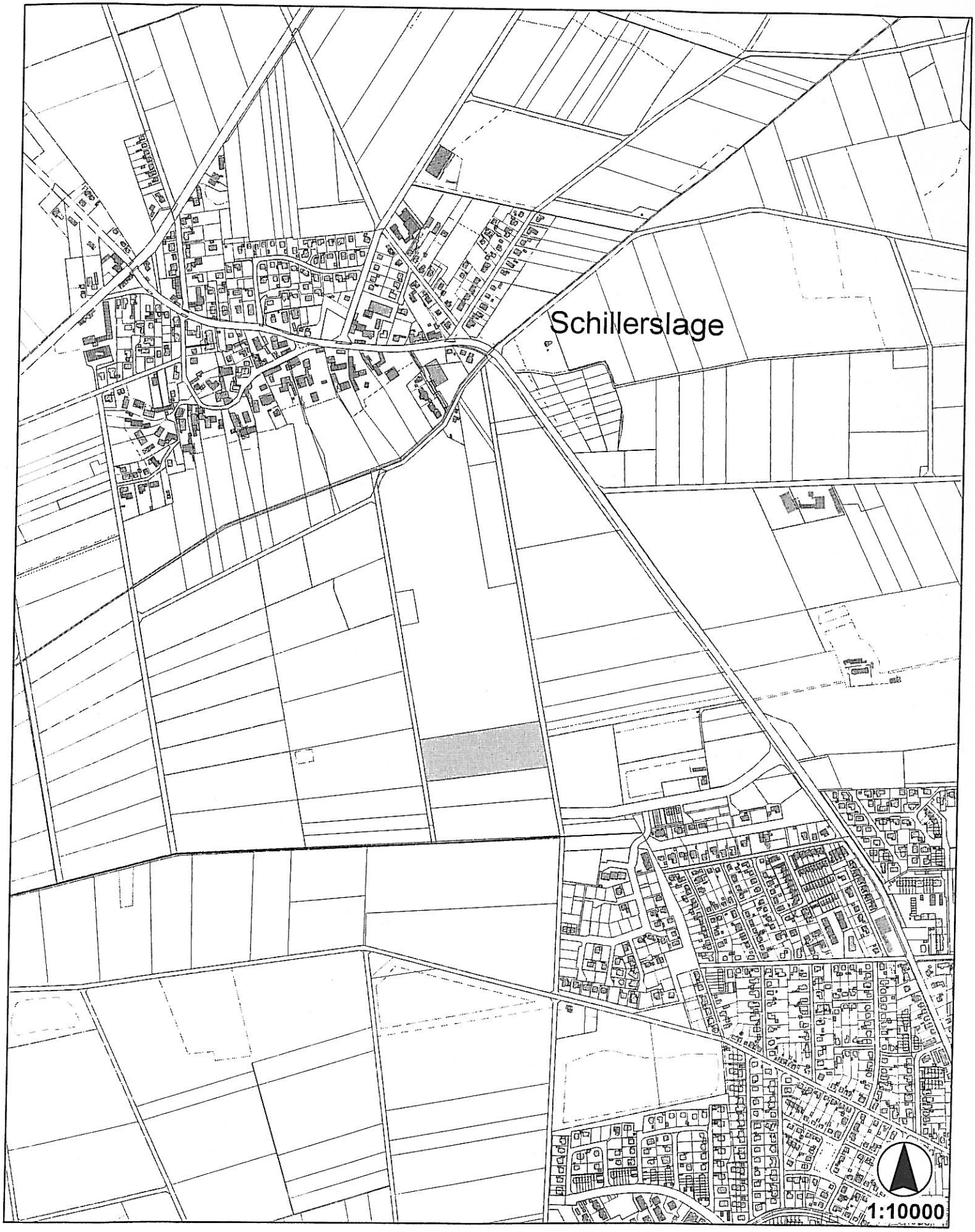
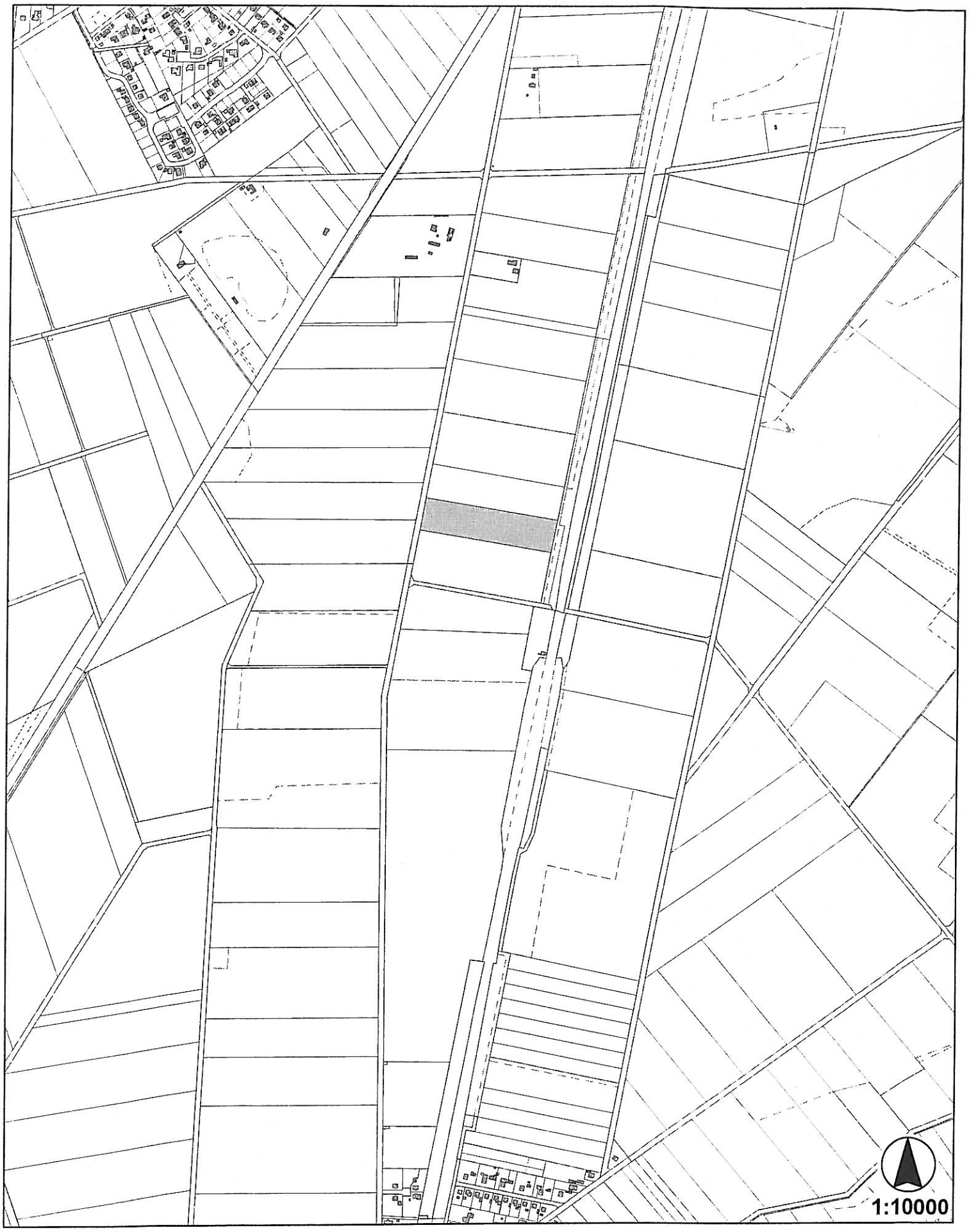


Abbildung 11 Lage der Kompensationsfläche, (Planteil B)



4.4.5 Prüfung nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH)

Gemäß § 1a Abs. 2 Nr. 4 BauGB sind auch die Erhaltungsziele oder der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Naturschutzgesetzes zu berücksichtigen.
Bei dem vorliegenden Bebauungsplanverfahren wird kein Natura 2000 Gebiet direkt überplant oder Beeinträchtigungen oder Auswirkungen auf ein benachbartes Gebiet verursacht. Die Durchführung einer FFH-Verträglichkeit ist daher nicht erforderlich.

4.4.6 Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)

Bei der Ermittlung ob das Vorhaben erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen hat und es einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) bedarf, ist nach § 3 Abs. 1 Umweltverträglichkeitsgesetz (UVPG) in Verbindung mit der Anlage 1 zum UVPG eine Einstufung vorzunehmen.
Die Größenordnung des Vorhabens –Sondergebiet "Stellplatzanlagen Verbrauchermarkt"- von 4.700 m² liegt knapp unter dem Wert für das ein sogenanntes "Screening" (die Vorprüfung des Einzelfalls) erforderlich ist. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen durch das Vorhaben sind entsprechend nicht zu erwarten und es ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich.

4.5 Zusammenfassende Gewichtung / Abwägung

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 0-72 "Nördlich Weserstraße" stehen die städtebaulichen Belange, aber auch die Belange von Natur und Landschaft im Vordergrund. In diesem Verfahrensschritt werden die schon in der vorbereitenden Bauleitplanung (Rahmenplanung) und im Flächennutzungsplan als vorrangige Ziele gewichtete Verbesserung und Förderung der Versorgungsfunktion sowie der wirtschaftlichen Belange, durch die Festsetzung eines Sondergebietes und von Mischgebieten im Plangebiet konkretisiert.

Die Belange von Natur und Landschaft werden durch Festsetzungen von maximalen Versiegelungsgrad und Maßnahmen zur Bepflanzung und Eingrünung sowie durch die Festsetzung von externen Kompensationsmaßnahmen berücksichtigt. Die forstwirtschaftlichen Belange wurden durch Vorabstimmungen mit der entsprechenden Behörde durch eine Kompensation des Eingriffes durch eine externe Ersatzaufforstungen abgestimmt.
Eine wesentliche Beeinträchtigung öffentlicher und privater Belange ist nicht erkennbar.

5 Flächenbilanz / Städtebauliche Werte

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 0-72 „Nördlich Weserstraße“ hat eine Gesamtgröße von 8.854 m². Davon entfallen auf 8.854 m² Bruttobauland:

Mischgebiete MI 1 u. 2	ca. 3.654 m²	41,2 %
Sondergebiet So "Stellplatzanlagen"	ca. 4.700 m²	53,1 %
Flächen gem. §9(1)25aBauGB	ca. 500 m²	5,7 %
Summe:	ca. 8.854 m²	100,0%

6 Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung

Zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 01.06.2004 bis 16.06. 2004 eine öffentliche Auslegung der Planungsunterlagen in der Fassung des Vorentwurfes vom 31.03.2004 statt.

Im Zuge der Auslegung wurden von den Bürgerinnen und Bürgern keine Anregungen vorgetragen.

7 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Den Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 27.05.2004 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Insgesamt wurden 28 Träger angeschrieben.

Von folgenden Trägern öffentlicher Belange wurden keine Stellungnahmen eingereicht (die Nummerierung bezieht sich auf die Verteilerliste):

Nr. 4 Industrie- und Handelskammer Hannover
Nr. 5 Einzelhandelsverband Hannover-Hildesheim
Nr. 14 Stadtwerke Burgdorf GmbH
Nr. 16 Kabel Deutschland GmbH
Nr. 17 Deutsche Post AG
Nr. 19 Polizeikommissariat Burgdorf (LESD)
Nr. 20 Finanzamt Burgdorf
Nr. 21 Katasteramt Hannover
Nr. 22 Bischöfliches Generalvikariat
Nr. 24 Stadt Burgwedel
Nr. 25 Gemeinde Isernhagen

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

Nr. 6 Handwerkskammer Hannover
Nr. 8 Landwirtschaftskammer Hannover
Nr. 13 Avacon AG
Nr. 18 DB Energie GmbH
Nr. 23 Kirchenkreisamt Burgdorfer Land
Nr. 26 Stadt Lehrte
Nr. 27 Gemeinde Uetze
Nr. 28 Samtgemeinde Wathlingen

Anregungen und Hinweise wurden von folgenden Trägern öffentlicher Belange vorgebracht:

Nr. 1 Region Hannover
Das Schreiben vom 01.07.04 lautet:

"Zu dem B-Plan wird aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde gebeten, die Fläche der Ersatzaufforstung und die forstfachlichen sowie waldbehördlichen Maßnahmen und Vorgaben entsprechend der Vorabstimmung (Punkt 5.4.4.2 der Planbegründung) konkret im Bebauungsplan festzusetzen.

Ferner ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht auf eine Versickerung des Niederschlageswassers von den Verkehrsflächen zu verzichten, da eine Beeinträchtigung des Grundwassers innerhalb der geplanten Schutzzone III A des Wasserwerkes Burgdorf ansonsten nicht auszuschließen ist.

Bezüglich der Löschwasserversorgung wird aus Sicht des vorbeugenden Brandschutzes darauf hingewiesen, dass der Löschwasserbedarf für das Plangebiet nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW mit 800l/min. über 2 Stunden sicherzustellen ist.

Aus Sicht der übrigen von der Region Hannover zu vertretenden Belange bestehen keine Anregungen und Bedenken".

"im Nachgang zu meinem Schreiben vom 01.07.04 teile ich Ihnen mit, das der B-Plan Nr. 0-72 grundsätzlich mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist. Es wird jedoch die Einschränkung der Einzelhandelsnutzung für sinnvoll bzw. erforderlich gehalten.

Mit der Festsetzung eines Sondergebietes "Einzelhandelsmarkt und kerngebietsverträgliche Nutzungen" im östlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 0-71 "Burgdorf Nordwest" wurden die planungsrechtlichten Vorraussetzungen für die Ansiedlung eines Verbrauchermarktes in einer Gesamtdimensionierung von ca. 4.300 qm Verkaufsfläche (ca. 3.200 qm für den Verbrauchermarkt und ca. 1.100 qm für eine Mall- und Shopzone) geschaffen. In meiner Stellungnahme zur 35. Flächenutzungsplanänderung der Stadt Burgdorf habe ich auf die Problematik hingewiesen, dass es sich bei diesem Einzelhandelsgroßprojekt nicht mehr um einen "Nahversorger" handelt.

Mit der vorgelegten Planung ist beabsichtigt, im rückwärtigen Bereich der Weserstraße weitere Stellplatzflächen für den Verbrauchermarkt vorzuhalten und entlang der Weserstraße ein Mischgebiet festzusetzen. Hierzu werden folgende Anregungen gegeben:

1. Stellplätze für den Verbrauchermarkt
   Da diese Plätze eindeutig dem Verbrauchermarkt zuzuordnen sind (vgl. Begründung zum B-Plan), ist es zweckmäßig diese auch als entsprechendes Sondergebiet festzusetzen. Zudem könnte der Eindruck entstehen, dass diese Stellplätze der Deckung des erforderlichen Stellplatzbedarfs für eine weitere Einzelhandelsnutzung im Mischgebiet dienen sollen, zumal die Zu- und Abfahrt über die Weserstraße erfolgt.
2. Mischgebiete
   Eine weitere Einzelhandelsnutzung unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit gem. § 11 Abs. 3 BauNVO ist im Mischgebiet allgemein zulässig (z.B. ein Discounter). Da jedoch bereits der Verbrauchermarkt in der o.g. Größenordnung nicht mehr nur der Nahversorgung des neuen Siedlungsgebietes Burgdorf Nordwest dient, ist es aus regionalplanerischer Sicht erforderlich, Optionen für weitere Einzelhandelsnutzungen im Umfeld des Sondergebietes "Einzelhandelsmarkt und kerngebietsverträgliche Nutzungen" auszuschließen oder zumindest auf eine
   Verträgliche Größenordnung (deutlich unter 700 qm VKF) zu begrenzen.

Ausführungen der Stadt Burgdorf
Die Anregung der Unteren Naturschutzbehörde bezüglich der Festsetzung für die Ersatzmaßnahmen bzw. den Kompensationsmaßnahmen wird durch die Ergänzung der Planteile B und C in der Planzeichnung und der entsprechenden textlichen Festsetzung Nr. 4.4 gefolgt. Dies dient der Sicherung und der Zuweisung der externen Kompensationsmaßnahmen zu den Eingriffen im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 0-72 „Nördlich Weserstraße".

Hinsichtlich der Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet wurde mit der Unteren Wasserbehörde eine Abstimmung geführt. Das Niederschlagswasser im Plangebiet wird über die belebte Bodenzone in Mulden versickert. Vor der Versickerung von Niederschlagswasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis für die Einleitung von Niederschlagswasser in den Untergrund aus dem Baugebiet bei der Unteren Wasserbehörde der Region Hannover einzuholen. In der Erlaubnis werden Regelungen für die Erstellung der baulichen Anlage, der Unterhaltung und der Prüfung evtl. Schadstoffeinträge in den Folgejahren detailliert von der Unteren Wasserbehörde festgelegt.

Der Hinweis zur Löschwasserversorgung ist in der Begründung unter 5.1.4 "Brandschutz" aufgenommen.

Der Bebauungsplan wird dahingehend geändert, das die Flächen für Stellplatzanlagen des Mischgebietes als Sondergebiet "Stellplatzanlagen Verbrauchermarkt" gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt werden. Damit wird der Bezug der Stellplatzanlagen für den ruhenden Verkehr zum benachbarten Sondergebiet "Einzelhandelsmarkt und kerngebietsverträgliche Nutzungen" verdeutlicht.

Die Einzelhandelsnutzung mit über 400 m² Verkaufsfläche, mit Ausnahme für Verkaufseinrichtungen „Möbel", wird in den MI 1 u. 2 Gebieten ausgeschlossen. Damit wird der Stellungnahme der Region Hannover bezüglich des Ausschlusses für Einzelhandelsnutzungen unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit (z. B. Lebensmittel-Discounter) im Plangebiet gefolgt. Der Anlagentyp ‚Lebensmittel-Discounter' besitzt in der Regel eine Verkaufsfläche von 500 – 800 m². Die Zulässigkeit dieses Anlagentyps im Plangebiet würde nachteilige Auswirkungen für die Innenstadt von Burgdorf oder bei der Nahversorgung der Bevölkerung in den angrenzenden Wohngebieten nach sich ziehen. Zusammen mit dem angrenzenden Sondergebiet „Verbrauchermarkt und kerngebietsverträgliche Nutzungen" würden diese Einzelhandelsnutzungen eine zu starke Sogwirkung bewirken, so dass insbesondere die Einkaufsfunktion im Innenstadtbereich oder die Nahversorgung in benachbarten Wohnquartieren in ihrer Existenz oder durch einen Umzug in das Plangebiet gefährdet wären. Die verbrauchernahe Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs wäre für die dort wohnende Bevölkerung, insbesondere den älteren Menschen und den nichtmotorisierten Käuferschichten stark gefährdet. Weiterhin besteht bei der Zulässigkeit eines solchen Anlagentyps für die Innenstadt von Burgdorf die Gefahr, dass ein Attraktivitätsverlust die bisherigen Aufwendungen in Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen zu Nichte macht.

Der Einzelhandel für Verkaufseinrichtungen von Möbeln über 400 m² ist im Plangebiet zulässig. Dieser Anlagetyp des Einzelhandels ist nicht innenstadtschädlich und gefährdet nicht die Nahversorgung in anderen Bereichen.

Die Stellungnahme der Region Hannover wird damit berücksichtigt.

Nr. 2 Straßenbauamt Hannover
Das Schreiben vom 21.06.04 lautet:

"Durch das o.g. Vorhaben werden die Belange der in der Zuständigkeit des Straßenbauamtes Hannover liegenden Bundesstraßen B443 und B188neu (Ortsumgehung Burgdorf) berührt.
Ich kann der 1. Änderung zustimmen, wenn die notwendige Erschließung des Grundstückes 98/7, das seine Zufahrt zur B443 durch den Bau der geplanten Ortsumgehung Burgdorf verliert, wie mit der Stadt Bugdorf vereinbart auch weiterhin uneingeschränkt über die privaten Flächen des Sondergebietes gesichert wird.
Ich weise vorsorglich darauf hin, das der Bund als Straßenbauträger der B188 neu für das Mischgebiet im Nahbereich der Ortsumgehung keinerlei Ansprüche auf zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen übernehmen wird.
Über die Rechtskraft des Bebauungsplans bitte ich um kurze schriftliche Mitteilung".

Ausführungen der Stadt Burgdorf
Die Erschließung des Grundstückes 98/7 ist im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 0-71/1 durch die Eintragung eines Wegerechts grundbuchlich gesichert worden.
Die Hinweise des Straßenbauamtes Hannover bezüglich der fehlenden Ansprüche von zusätzlichen Lärmschutzmaßnahmen für das ausgewiesene Mischgebiet werden zur Kenntnis genommen.

Nr. 3 Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Hannover
Das Schreiben vom 25.06.04 lautet:

"Gegen das o.g. Vorhaben bestehen aus Sicht der von hier zu vertretenden Belange keine Bedenken. Auf die hiesige immissionsschutzrechtliche Nicht-Zuständigkeit für Einzelhandelsbetreibe wird hingewiesen".

Ausführungen der Stadt Burgdorf
Der Hinweis des Staatliches Gewerbeaufsichtsamtes Hannover wird zur Kenntnis genommen.

Nr. 7 Amt für Agrarstruktur Hannover
Das Schreiben vom 01.06.04 lautet:

1. "Gegen die geplanten Maßnahmen im Bereich der Weserstraße bestehen aus agrarstruktureller Sicht keine Bedenken.
2. Die Kompensationsmaßnahme auf dem Flurstück 3, Flur 4, Gem. Schillerslage, sollte so ausgeführt werden, dass sie der Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen nicht behindert. Zur Verdeutlichung füge ich den Grunderwerbsplan für den Bau der B188neu bei. Eine Ausführung in der geplanten Form wird zu einer Beeinträchtigung oder Zerstörung der Anlage während der Bauarbeiten führen. Es wäre wünschenswert, die Ausführung und die Festlegung der genauen Lage bis zur Fertigstellung der B188n zu verschieben, um unwirtschaftlich geformte Flächen, die in unmittelbare Nähe entstehen, für die Kompensationsmaßnahme zu nutzen.
   Als Ausgleich sollte eine Verschiebung, z.B. in das Gebiet der Flurneuordnung Schillerslage-B3, geprüft werden".

Ausführungen der Stadt Burgdorf
Der vorgebrachten Hinweise zur Ausweisung bzw. Zuordnung der Kompensationsmaßnahmen werden berücksichtigt. Die genaue Lage der Maßnahme und die Anpflanzung auf dem Flurstück 3/1 wird erst nach Fertigstellung der B188neu festgelegt und durchgeführt. Die Sicherung der Fläche wird durch eine Grundbucheintragung mit einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Stadt Burgdorf gesichert. Weiterhin werden die Kompensationsmaßnahmen durch die Ergänzung eines Planteiles B und C in der Planzeichnung und durch eine entsprechende textlichen Festsetzung Nr. 4.4 gesichert.

Die Stellungnahme des Amtes für Agrarstruktur Hannover wird damit berücksichtigt.

Nr. 9 Niedersächsisches Forstamt Deister
Das Schreiben vom 02.07.04 lautet:

"da der Vorentwurf des o.g. Bebauungsplans die von uns im Rahmen der behördlichen Vorabstimmung nach § 5 Abs. 1 NWaldG getroffenen Absprachen umsetzt, werden die von mir zu vertretenden forstlichen und waldrechtlichen Belange umfassend berücksichtigt. Bei diesem am 29.07.2003 stattgefundenen gemeinsamen Termin zum Entwicklungskonzept "Hachepark" sind insbesondere die Gesichtspunkte zur Waldumwandlung einschließlich des Kompensationsverhältnisses des nördlichen 18 m breiten Waldstreifens des Flurstückes 98/10 sowie der Nichtrealisierung der nördlichsten Parkplatzzeile auf diesem Grundstück 1:1 umgesetzt worden.
Folgende Anmerkungen habe ich dennoch zu dem Vorentwurf des o.g. B-Planes:

1. Die auf der Karte der S. 13 der Begründung befindlichen 3 Parkplätze im äußersten Nordwesten des Geltungsbereiches sind in Anlehnung an die Nichtrealisierung der nördlichsten Parkplatzzeile ebenfalls nicht zu bauen.
2. Die Brombeere ist aus der Vorschlagsliste für Gehölzpflanzungen zu streichen, da sie mit hoher Wahrscheinlichkeit sich von selbst einstellen wird und außerdem ein gleichmäßiges Aufwachsen der Gehölze in den ersten Jahren durch ihre stark verdämmende Wirkung behindern wird.
3. Die Lage der Ersatzaufforstungsfläche ist mit der unteren Waldbehörde der Region Hannover abzustimmen. Hier wird neben der waldrechtlichen- auch die naturschutzrechtliche Geeignetheit überprüft. In diesem Zusammenhang ist anzumerken, dass die Aufforstung von 1.855 m² selbst mit direktem Waldanschluss aufgrund der geringen Größe der auch dem Nachbarschaftsrecht übrigbleibenden Nettopflanzfläche wenig sinnvoll ist. Ich empfehle daher eine mindestens 1 ha große Fläche aus dem Kompensationsflächenpool der Stadt Burgdorf ersatzaufzuforsten".

Ausführungen der Stadt Burgdorf
Die Anmerkungen des Niedersächsisches Forstamt Deister werden folgendermaßen berücksichtigt:

1. Die 3 Stellplatzflächen im äußersten Nordwesten des Geltungsbereiches wurden im Bebauungsentwurf ersatzlos gestrichen.
2. Die Brombeere wurde aus der Vorschlagsliste für Gehölzpflanzungen gestrichen.
3. Die Ersatzaufforstungsfläche wird auf einer von Waldflächen umgebenden bestehenden landwirtschaftlichen Teilfläche in der Gemarkung Otze ausgewiesen. Die Lage, die Ausgestaltung und die Pflege werden gemäß textlicher Festsetzung Nr. 4.4 geregelt und sind mit der unteren Waldbehörde abgestimmt.

Nr. 10 Niedersächsisches Landesamt für Bodenforschung
Das Schreiben vom 11.06.04 lautet:

"Aus der Sicht unseres Hauses sind zu den o.g. Planungen weder Anregungen noch Bedenken vorzubringen.
Unsere Stellungnahme ersetzt keine Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020".

Ausführungen der Stadt Burgdorf
Eine Baugrunderkundung basierend auf der DIN 4020 wurde vom Büro Borchert und Lange durchgeführt. Dies ist im Kapitel 3.5.1 dargelegt worden. Der Hinweis des Niedersächsischen Landesamtes für Bodenforschung wird zur Kenntnis genommen.

Nr. 11 Zweckverband Abfallwirtschaft Region Hannover
Das Schreiben vom 08.06.04 lautet:

"Um die Entsorgung im Gebiet des o.g. Bebauungsplans sicherzustellen, ist es notwendig, dass die Zuwegung für unsere Entsorgungsfahrzeuge geeignet sind, dh.

- wir benötigen die Einrichtung von Wendeanlagen (Radius 9,00m) am Ende von Stichstraßen/Sackgassen.
- der technische Ausbau der Verkehrsflächen muss zum Befahren mit Fahrzeugen mit einem zul. Gesamtgewicht von bis zu 26 Tonnen ausgelegt sein.
- die Kurvenradien der Erschließungswege müssen für die Entsorgungsfahrzeuge mit bis zu 18 m Wendekreis ausgelegt sein.

Bei der Straßenraumgestaltung ist zudem darauf zu achten, dass ausreichend Raum für die Befahrbarkeit durch Entsorgungsfahrzeuge erhalten bleibt. Dies trifft insbesondere auf die Anordnung von Bäumen (dauerhafter Höhenfreiraum für Entsorgungsfahrzeuge min. 4,00m), Leuchten, Parkplätzen, Pflanzbeeten, Pollern, Einengungen und Versätzen zu.

Die Standplätze für Abfallbehälter sind in kürzester Entfernung zum Fahrbahnrand oder zum nächstmöglichen Halteplatz des Entsorgungsfahrzeuges einzurichten. Die Entfernung darf 15 m nicht überschreiten. Bei Transportwegen über 15m zum Haltepunkt des Entsorgungsfahrzeuges müssen Abfallbehälter entweder selbst zur Leerung bereitgestellt werden oder gebührenpflichtige Hol- und Bringservice des Zweckverbandes in Anspruch genommen werden.

Sollte die Entsorgung mittels Abfall- und Wertstoffsäcke erfolgen, sind die Säcke in kürzester Entfernung zum Fahrbahnrand einer öffentlichen oder dem öffentlichen Verkehr dienenden privaten Straße bereit zu stellen. Es darf nur ein Bereitstellungsplatz ausgewählt werden, den das Sammelfahrzeug unmittelbar anfahren kann.
Können Abfall- und Wertstoffbehälter nicht direkt angefahren werden, weil z.B. keine ausreichende Wendemöglichkeit vorhanden ist, muss ein Sammelplatz ausgewiesen werden."

Ausführungen der Stadt Burgdorf
Die Hinweise des Abfallbetriebes Region Hannover werden zur Kenntnis genommen und bei der Ausbauplanung und Bauausführung der Erschließungsstraßen und –wege mit berücksichtigt. Die Begründung ist im Kapitel 5.1.3 entsprechend ergänzt.

Für das Sondergebiet „Stellplatzanlagen Verbrauchermarkt" ist eine Abfallentsorgung nur als Durchfahrt für die Entsorgungsfahrzeuge des östlich angrenzenden Sondergebietes

"Einzelhandelsmarkt und kerngebietsverträgliche Nutzungen" notwendig. Der technische Ausbau der Verkehrsflächen und die Vermeidung von Sackgassen innerhalb der Stellplatzanlagen berücksichtigen die o.g. Belange.
Das Grundstück im MI1 -Gebiet wird über die Weserstraße erschlossen. Die Abfallentsorgung erfolgt entsprechend direkt an der Weserstraße. Das MI2-Gebiet wird zusammen mit dem Sondergebiet über eine private Erschließungsstraße erschlossen. Die Abfallentsorgung kann an diese Erschließungsstraße oder direkt zur Weserstraße hin erfolgen. Eine Wendemöglichkeit für die Müllfahrzeuge ist auf der Stellplatzanlage gegeben und ausreichend dimensioniert.

Nr. 12 ExxonMobil Production Deutschland GmbH
Das Schreiben vom 09.06.04 lautet:

"Von dem Vorhaben ist die Leitung Nr. 64 Unterlüß-Kolshorn (18 Zoll Durchmesser, 8 m Schutzstreifen, dinglich gesichert, Begleitkabel) betroffen.
Den Leitungsverlauf entnehmen Sie bitte dem beigefügten Bestandsplan Nr. B 49. Wir weisen darauf hin, dass unsere Angaben/Planeintragungen zur unverbindlichen Vorinformation erfolgen. Die Angaben über Lage, Deckung und Verlauf einer BEB/MEEG-Anlage sind so lange als unverbindlich anzusehen, bis sie in der Örtlichkeit durch einen Beauftragten der EMPG bestätigt werden".

Ausführungen der Stadt Burgdorf
Die Hinweise der EXXONMOBIL werden zur Kenntnis genommen. Der Leitungsverlauf der o.g. Leitung berührt nicht den Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 0-72 "Nördlich Weserstraße".

Nr. 15 Deutsche Telekom AG
Das Schreiben vom 10.06.04 lautet:

"Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträgern ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bereich der Deutschen Telekom AG, T-Com, Technische Infrastruktur Niederlassung Nordwest, PTI 21, Neue Landstr. 6, 30625 Hannover, Telefon (0511)308-9514, so früh wie möglich (wünschenswert 3 Monate) vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden".

Ausführungen der Stadt Burgdorf
Die Hinweise der T-Com werden zur Kenntnis genommen und sind zur Berücksichtigung in der Begründung unter Kapitel 5.1.3 aufgenommen.

8 Ergebnis der öffentlichen Auslegung

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 21.09.2004 bis zum 22.10.2004 statt.

Im Zuge der Auslegung wurden keine Anregungen von Bürgern vorgetragen.

Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
Die Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange zur Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 16.09.2004.

Von folgenden Trägern öffentlicher Belange wurden keine Stellungnahmen eingereicht (die Nummerierung bezieht sich auf die Verteilerliste):

Nr. 2 Straßenbauamt Hannover
Nr. 3 Staatliches Gewerbeaufsichtsamt
Nr. 4 Industrie- und Handelskammer Hannover
Nr. 5 Einzelhandelsverband Hannover-Hildesheim
Nr. 6 Handwerkskammer Hannover
Nr. 10 Niedersächsisches Landesamt für Bodenforschung
Nr. 13 Avacon AG
Nr. 14 Stadtwerke Burgdorf GmbH
Nr. 17 Deutsche Post AG
Nr. 19 Polizeikommissariat Burgdorf (LESD)
Nr. 20 Finanzamt Burgdorf
Nr. 21 Katasteramt Hannover
Nr. 22 Bischöfliches Generalvikariat
Nr. 24 Stadt Burgwedel
Nr. 27 Gemeinde Uetze
Nr. 28 Samtgemeinde Wathlingen

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

Nr. 7 Amt für Agrarstruktur
Nr. 8 Landwirtschaftskammer Hannover
Nr. 9 Nds. Forstamt Deister
Nr. 18 DB Energie GmbH
Nr. 23 Kirchenkreisamt Burgdorfer Land
Nr. 25 Gemeinde Isernhagen
Nr. 26 Stadt Lehrte

Anregungen und Hinweise wurden von folgenden Trägern öffentlicher Belange vorgebracht:

Nr. 1 Region Hannover
Das Schreiben vom 22.10.04 lautet:

"zu dem Bebauungsplan Nr. 0-72 "Nördlich Weserstraße" der Stadt Burgdorf, Stadtteil Burgdorf, wird aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde gebeten, die für die externen Kompensationsmaßnahmen erforderlichen städtebaulichen Verträge noch vorzulegen.

Dass die Kompensationsmaßnahme auf dem Flurstück 3/1, Flur 4, in Schillerslage erst nach dem Bau der Ortsumgehung B 188 umgesetzt wird, ist plausibel. Um hier jedoch die Kompensation für den Eingriff so zeitnah wie möglich zu erzielen, sollte die Maßnahme sofort nach Abschluss der Baumaßnahmen in diesem Abschnitt, spätestens bis 2015 umgesetzt werden.

Weiterhin wird auf die anliegende Stellungnahme des Forstamtes Deister vom 05.10.2004 verwiesen. Die Untere Naturschutzbehörde schließt sich dieser Stellungnahme mit folgenden Ergänzungen an:

- Nach der Standortuntersuchung ist ein Aufforstungskonzept mit den gewählten Baumarten zu erstellen.
- Aufgrund der Bedeutung der von der Aufforstung betroffenen Randbereiche in der Bahnböschung und an den vorhanden südexponierten Waldrändern für Reptilien, ist die Beschattung der Bahnböschung zu vermeiden. Höhere Bäume sollten im Abstand von mindestens 15 m von der Böschung entfernt gepflanzt werden. Das Forstamt hat in seiner Stellungnahme aus Gründen des Grenzabstandes zur Bahnböschung empfohlen, einen 8 m breiten Streifen mit standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen. In diesem Streifen sollte in Richtung Böschung ein mindestens 4 m tiefer Randstreifen nicht bepflanzt werden und der natürlichen Sukzession überlassen bleiben. Dieser Sukzessionsstreifen sollte in den Wildschutzzaun integriert werden.

Ferner ist aus immissionsschutzbehördlicher Sicht die Schallschutzwand umzusetzen.

Eine Prüfung der Planunterlagen im Hinblick auf die Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung konnte innerhalb der gesetzten Frist leider nicht abgeschlossen werden. Eine entsprechende Stellungnahme wird noch kurzfristig nachgereicht.
Ich beantrage daher insoweit Fristverlängerung gemäß § 4 (2) BauGB.

Aus Sicht der übrigen von der Region Hannover zu vertretenden Belange bestehen keine Anregungen und Bedenken."

Mit Schreiben vom 29.10.2004 ergänzt die Region Hannover ihre Stellungnahme:

„ergänzend zu meinem Schreiben vom 22.10.04 teile ich Ihnen mit, dass der Bebauungsplan Nr. 0-72 "Nördlich Weserstraße" der Stadt Burgdorf mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist.

Die Einschränkung der Einzelhandelsnutzung wird aus Sicht der Regionalplanung sehr begrüßt. In Bezug auf die Zulässigkeit von Verkaufseinrichtungen für Möbel in den Mischgebieten 1 und 2 wird darauf hingewiesen, dass es sich hierbei lediglich um kleinflächige Einzelhandelsbetriebe handeln kann. Bei Überschreitung der Großflächigkeit wäre eine Sondergebietsfestlegung erforderlich.

Das Schreiben des Niedersächsischen Forstamtes Deister vom 05.10.04 hinsichtlich einer Stellungnahme zur Ersatzaufforstung lautet:

"da mir dieser Bereich [Flurstück 110/21] bisher nicht bekannt gewesen ist, führte ich eine Ortsbesichtigung durch. Grundsätzlich halte ich das ehemals landwirtschaftlich genutzte Grundstück für eine Ersatzaufforstung für gut geeignet. Der östliche Teil des o.g. Flurstückes grenzt an eine Bahnlinie, die übrigen 3 Seiten haben bereits direkten Waldanschluss zu einem mittelalten Kiefernbestand, so dass sich eine Aufforstung geradezu anbietet.

Die Fläche befindet sich in einem Gebiet zur Vergrößerung des Waldanteils, in dem nach dem RROP für die Region Hannover "Aufforstungen möglich und notwendig sind". Konkrete Versagungsgründe nach § 9 Abs. 3 Satz 1 und 2, wie z.B. "In Zusammenhang mit Wald liegende, waldfrei zu haltende Flächen" sind nach Aktenlage nicht ersichtlich. Schwer abzuschätzen ist die Gefährdung der Kultur durch Mäuse, insbesondere der Schermaus, mit der Folge eventuell hoher Bekämpfungskosten sowie eines erhöhten Nachbesserungsbedarfs.

Aus forstfachlicher Sicht ist die Anlage einer 1.855 m² großen Ersatzaufforstung aufgrund der geringen Größe und der hohen Zaunbaukosten durch eine ungünstige Flächenform nicht ratsam. Aufgrund der grundsätzlichen Geeignetheit des Flurstückes 110/21 für Aufforstungszwecke sowie der allgemeinen Knappheit dieser Flächen in der Region Hannover

empfehle ich daher dieses ca. 1,7 ha große Grundstück komplett aufzuforsten. Diese Fläche wäre dann Teil eines Kompensationsflächenpools der Stadt Burgdorf, auf der schon erfolgte weitere Eingriffe oder Waldumwandlungen nach § 8 NWaldLG im Rahmen der Bauleitplanung abgearbeitet werden können. Bei einer Gesamtaufforstung des Grundstücks möglichst "in einem Zug" bräuchte die Natur nach dem bisher üblichen "Wiedergutmachungsprinzip" jetzt nicht mehr in Vorleistung treten, da Ökopunkte vom Ökokonto auf einen zu erwartenden Eingriff oder beabsichtigte Waldumwandlung bereits kompensiert sind. Dieses entspricht dem künftig in der Bauleitplanung beabsichtigtem "Vorsorgeprinzip".

Bei einer Gesamtaufforstung ist die Laubholzeignung der Fläche in Bezug auf eine ausreichende Wasser- und Nährstoffversorgung durch eine Standortuntersuchung vor einer endgültigen Baumartenempfehlung zu überprüfen. Dringend zu empfehlen ist den Pflanzerfolg der gewünschten Laubholzkultur durch einen Wildschutzzaun sicher zu stellen.

Um die Grenzabstände nach dem Nieders. Nachbarschaftsrecht einzuhalten, ist nach Osten zur Bahnlinie hin in einem 8 Meter breiten Grenzstreifen nur die Bepflanzung mit standortgerechten Sträuchern wie Weißdorn, Schlehe, Holunder usw. zulässig.

Ausführungen der Stadt Burgdorf
Der Unteren Naturschutzbehörde sind die für die externen Kompensationsmaßnahmen erforderlichen städtebaulichen Verträge vom Vorhabensträger mit Datum vom 03.11.2004 vorgelegt worden.

Die textliche Festsetzung Nr. 4.4 ist dahingehend redaktionell konkretisiert, dass die Kompensationsmaßnahmen spätestens in der nach Abschluss der Baumaßnahmen in diesem Abschnitt zur Umgehungsstraße B188 neu nachfolgenden Pflanzperiode bzw. spätestens im Jahre 2015 zu erstellen sind.
Damit ist gewährleistet, dass die Kompensationsmaßnahme sofort nach Fertigstellung der Umgehungsstraße in diesem Bauabschnitt umgesetzt wird.

Die vorgeschlagenen Maßnahmen zur Durchführung der Kompensationsmaßnahmen, insbesondere der vorherigen Standortuntersuchung des Grundstückes und der Entwicklung eines Aufforstungskonzeptes mit den gewählten Baumarten werden vom Vorhabensträger vor der Ausführung mit der Unteren Naturschutzbehörde und der Forstbehörde abgestimmt.

Die im Kapitel 5.4.1 aufgeführte 1,80 m hohe Schallschutzwand betrifft den Bereich der Zufahrt für den Einzelhandelsmarkt und befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes Nr. 0-71/1 "Burgdorf Nordwest". Die Errichtung dieser Lärmschutzmaßnahme ist im anschließenden Genehmigungsverfahren nachzuweisen.

Weitere aktive Schallschutzmaßnahmen sind im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplan Nr. 0-72 nicht notwendig. Eine vom Schallschutzgutachter aufgeführte Schallschutzwand an der westlichen Ein- und Ausfahrt im Plangebiet ist entbehrlich. Mit der Errichtung der 1,80 m hohen Schallschutzwand im Bereich des östlichen Einzelhandelsmarktes werden die Orientierungswerte der DIN 18005 im Bebauungsplan Nr. 0-72 nur noch im nordwestlichen Randbereich des MI 2 Gebietes (vgl. Anlage 5 Schallauswirkungen ohne Schallschutzwand im Westen) überschritten. Mit einer weiteren Schallschutzwand an der westlichen Ausfahrt werden demgegenüber aber nur geringfügige Verbesserungen erreicht (vgl. Anlage 6 Schallauswirkungen mit 2 m hoher Schallschutzwand im Westen). Aufgrund der Lage und der geringfügigen Flächengröße dieser Teilfläche kann daher von der Errichtung einer Schallschutzwand an dieser Stelle abgesehen werden.

Die vom Niedersächsischen Forstamt im Rahmen der Stellungnahme zur Ersatzaufforstung vorgeschlagene Gesamtaufforstung des Flurstückes 110/21 in Otze wird als Hinweis zur Kenntnis genommen. Insgesamt wird auf diesem Flurstück nicht 1.855 m² Wald aufgeforstet sondern 4.855 m². Damit sind die Kompensationsmaßnahmen für den Eingriff im Plangebiet ausreichend abgedeckt. Weitergehende Aufforstungsmaßnahmen sind derzeit nicht möglich, weil sich das Grundstück im Privatbesitz befindet. Jedoch wird die Nutzung dieser Fläche für andere private Kompensationsmaßnahmen derzeit geprüft.

Der Hinweis zur Nutzungsart für Verkaufseinrichtungen für Möbel wird zur Kenntnis genommen. Aufgrund der im Mischgebiet 2 zur Verfügung stehenden Flächengrößen ist hier auch nur ein kleinflächiger Einzelhandelsbetrieb möglich.

Die Stellungnahme der Region Hannover wird damit berücksichtigt.

Nr. 11 Zweckverband Abfallwirtschaft Region Hannover
Das Schreiben vom 11.10.04 lautet:

"Das MI 2-Gebiet wird zusammen mit dem Sondergebiet "Einzelhandelsmarkt und kerngebietsverträgliche Nutzung" über eine private Erschließungsstraße erschlossen. Diese Straße ist nicht mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten für die Öffentlichkeit festgesetzt und darf somit von unseren Entsorgungsfahrzeugen nicht befahren werden.

Ein Befahren der Privatstraße ist nur dann möglich, wenn uns der jeweilige Eigentümer hierfür eine Genehmigung erteilt.

Die Anlieger müssten ansonsten ihre Abfall- und Wertstoffe an der Weserstraße zur Abholung bereitstellen.

Darüber hinaus verweise ich auf meine Stellungnahme vom 8. Juni 2004.

Ausführungen der Stadt Burgdorf
Die Hinweise des Abfallbetriebes Region Hannover werden zur Kenntnis genommen und bei der Ausbauplanung und Bauausführung der inneren Erschließung berücksichtigt. Die Begründung ist im Kapitel 5.1.3 entsprechend ergänzt.

Das Grundstück im MI1 -Gebiet wird über die Weserstraße erschlossen. Die Abfallentsorgung erfolgt entsprechend direkt an der Weserstraße. Das MI2-Gebiet wird zusammen mit dem Sondergebiet über eine private Erschließungstraße erschlossen. Die Abfallentsorgung kann über diese Erschließungsstraße nach erteilter Genehmigung durch den Eigentümer oder direkt zur Weserstraße hin erfolgen.

Nr. 12 ExxonMobil Production Deutschland GmbH
Das Schreiben vom 12.10.04 lautet:

"Von dem Vorhaben ist die Leitung Nr. 64 Unterlüß-Kolshorn (18 Zoll Durchmesser, 8 m Schutzstreifen, dinglich gesichert, Begleitkabel) betroffen.
Den Leitungsverlauf entnehmen Sie bitte dem beigefügten Auszug aus dem Bestandsplan (Maßstab 1 : 2.000). Wir weisen darauf hin, dass unsere Angaben/Planeintragungen zur unverbindlichen Vorinformation erfolgen. Die Angaben über Lage, Deckung und Verlauf einer BEB/MEEG-Anlage sind so lange als unverbindlich anzusehen, bis sie in der Örtlichkeit durch einen Beauftragten der EMPG bestätigt werden. An der/den Leitung(en)befinden sich Schilderpfähle mit Meßanschlüssen zur Messung des Rohr-/Bodenpotentials. Im Schutzstreifenbereich besteht ein grundsätzliches Bauverbot und ein Verbot sonstiger leitungsgefährdender Maßnahmen. Dazu zählt auch das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie das Setzen von tiefwurzelnden Pflanzen. Aus Sicherheitsgründen ist es unbedingt erforderlich, rechtzeitig, spätestens jedoch 3 Tage vor Beginn jeglicher Maßnahmen im Leitungsschutzstreifenbereich Kontakt zu folgendem Betrieb aufzunehmen:
ExxonMobil Producktion Deutschland GmbH, Leitungsbetrieb Steimbke. ...
Die genaue Lage/Höhenlage der Leitung(en) ist vor Beginn der Planung/Bauarbeiten zu ermitteln. Hierzu ist es erforderlich, mit dem vorgenannten Betrieb rechtzeitig einen Termin zu vereinbaren. Die Schutzanweisungen fügen wir mit der Bitte um Anerkennung und Beachtung bei. Die geplante Kompensationsfläche ist außerhalb des Schutzstreifens anzulegen".

Folgende telefonische Erläuterung zur Stellungnahme der ExxonMobil wurde vorab von Herrn Oestmann am 20.09.04 mitgeteilt:

„Die Erdgasleitung verläuft mitten durch den Planteil C. Der Bebauungsplanentwurf sieht hier die Herstellung einer Kompensationsmaßnahme vor. Über der Erdgasleitung ist jedoch die Anpflanzung von tiefwurzelnden Gehölzen nicht möglich. Er regte an, den Verlauf der Erdgasleitung in den Plan aufzunehmen.
Weiterhin erläuterte er:

- der Begriff tiefwurzelnde Gehölze umfasse Gehölze die tiefer als 40 cm wurzeln,
- würden die Wurzeln bis an die Leitung heranreichen, könnte die Leitungshüllung angegriffen werden,
- der Schutzstreifen der Erdgasleitung umfasse jeweils 4 m rechts und 4 m links der Leitung,
- der von tiefwurzelnden Gehölzen freizuhaltende Streifen könnte aber ggf. etwas geringer als der Schutzstreifen bemessen sein, nämlich 2 m rechts und 2 m links der Leitung,
- die mit dem Grundeigentümer vereinbarte Nutzungsbewilligung für die Durchleitung der Erdgasleitung umfasse, dass der Grundeigentümer keine leitungsgefährdenden Maßnahmen durchführen darf. Die Anpflanzung von tiefwurzelnden Gehölzen im engeren Schutzbereich ist eine leitungsgefährdende Maßnahme, die somit vertraglich ausgeschlossen ist.

Ausführungen der Stadt Burgdorf
Die Hinweise der EXXONMOBIL werden zur Kenntnis genommen und bei der Ausführung der Kompensationsmaßnahmen beachtet.
Der Leitungsverlauf der o. g. Leitung berührt den Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 0-72 "Nördlich Weserstraße" im Planteil C. Hier wird als Kompensationsmaßnahme auf dem 23.640 m² großen Flurstück 3/1 eine artenreiche Hecken- und Wiesenlandschaft auf einer Teilfläche von 2.122 m² hergestellt. Aufgrund der Flächengröße des Flurstückes ist eine Herstellung der Kompensationsmaßnahme mit ausreichendem Abstand ohne leitungsgefährdende Maßnahmen zur Erdgasleitung der EXXONMOBIL möglich. Zur Berücksichtigung der Hinweise von EXXONMOBIL sind ergänzende Ausführungen in der Begründung im Kapitel 5.1.3 aufgenommen. Außerdem ist in der Anlage 4 zur Begründung ein Lageplan der Kompensationsmaßnahme des Planteils C beigefügt, der die Umgehungsstraße B188 neu und die Leitungsführung der Gasleitung der ExxonMobil beinhaltet.

Nr. 15 Deutsche Telekom AG
Das Schreiben vom 01.10.04 lautet:

"Unsere Stellungnahme vom 10.06.2004 gilt mit folgender Änderung weiter:
Wir bitten um Beachtung unserer neuen Adresse:
Deutschen Telekom AG, T-Com,
Technische Infrastruktur Niederlassung Nordwest, PTI 21,
Neue Landstr. 6, 30625 Hannover ".

Ausführungen der Stadt Burgdorf
Die Hinweise der T-Com werden zur Kenntnis genommen und sind bereits in der Begründung unter Kapitel 5.1.3 mit der angegebenen Adresse aufgenommen worden.

Nr. 16 Kabel Deutschland
Das Schreiben vom 30.09.04 lautet:

"Eine Versorgung des Plangebietes mit Kabelanschluss ist möglich, aber in der Regel nur durch Zahlung eines Investitionskostenzuschuss wirtschaftlich vertretbar".

Ausführungen der Stadt Burgdorf
Die Hinweise der Kabel Deutschland werden zur Kenntnis genommen und sind zur Berücksichtigung in der Begründung unter Kapitel 5.1.3 aufgenommen.

9 Verfahren

Verfahrensvermerke

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 0-72 "Nördlich Weserstraße" wurde ausgearbeitet:

Büro für Stadt- und Landschaftsplanung Dipl.-Ing. A. Haacke, Am Sande 10 in 31303 Burgdorf

Burgdorf, den 08.11.2004

gez. A. Haacke

Planverfasser

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Burgdorf hat in seiner Sitzung am 11.05.2004 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 0-72 "Nördlich Weserstraße" beschlossen.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Burgdorf hat in seiner Sitzung am 11.05.2004 die Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Die Bekanntmachung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung erfolgte ortsüblich am 22.05.2004.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung erfolgte in der Zeit vom 01.06.2004 bis 16.06.2004.

Die Träger öffentlicher Belange hatten gemäß § 4 Abs. 1 BauGB im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung bis zum 02.07.2004 Gelegenheit zur Stellungnahme.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Burgdorf hat in seiner Sitzung am 07.09.2004 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 0-72 "Nördlich Weserstraße" zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses sowie der öffentlichen Auslegung erfolgte ortsüblich am 11.09.2004.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 0-72 "Nördlich Weserstraße" und der Entwurf der Begründung haben vom 21.09.2004 bis 22.10.2004 öffentlich ausgelegen.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 16.09.2004 am Bebauungsplanverfahren beteiligt. Sie hatten Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 22.10.2004.

Über die Anregungen, die während der öffentlichen Auslegung eingegangen sind, hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Burgdorf in seiner Sitzung am 30.11.2004 abschließend beschlossen.

Der Rat hat in seiner Sitzung am 09.12.2004 den Bebauungsplan Nr. 0-72 "Nördlich Weserstraße" als Satzung gemäß § 10 BauGB und gemäß § 6 NGO sowie die Begründung im Sinne von § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Burgdorf, den 16.12.2004

gez. Baxmann

Bürgermeister

10 Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 0-72 "Nördlich "Weserstraße" durch die Stadt Burgdorf ist am 03.02.05 im Amtsblatt Nr. 5 für die Region Hannover gemäß § 10 Abs. 3 BauGB bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 03.02.05 rechtsverbindlich geworden.

Burgdorf, den 09.02.2005

gez. Baxmann

Bürgermeister

11 Anlagen

Die Anlagen 1,2 und 3 stehen in der Stadtplanungsabteilung zur Einsicht zur Verfügung.

Anlage 1: Schalltechnisches Gutachten zum Sondergebiet "Einzelhandel", Tüv Nord Umweltschutz, Hannover, Juli 2002

Anlage 2: Schalltechnisches Gutachten zur beabsichtigten Errichtung eines Einzelhandelmarktes in der Stadt Burgdorf, 1. Fortschreibung, TÜV Nord Umweltschutz, Hannover, September 2004

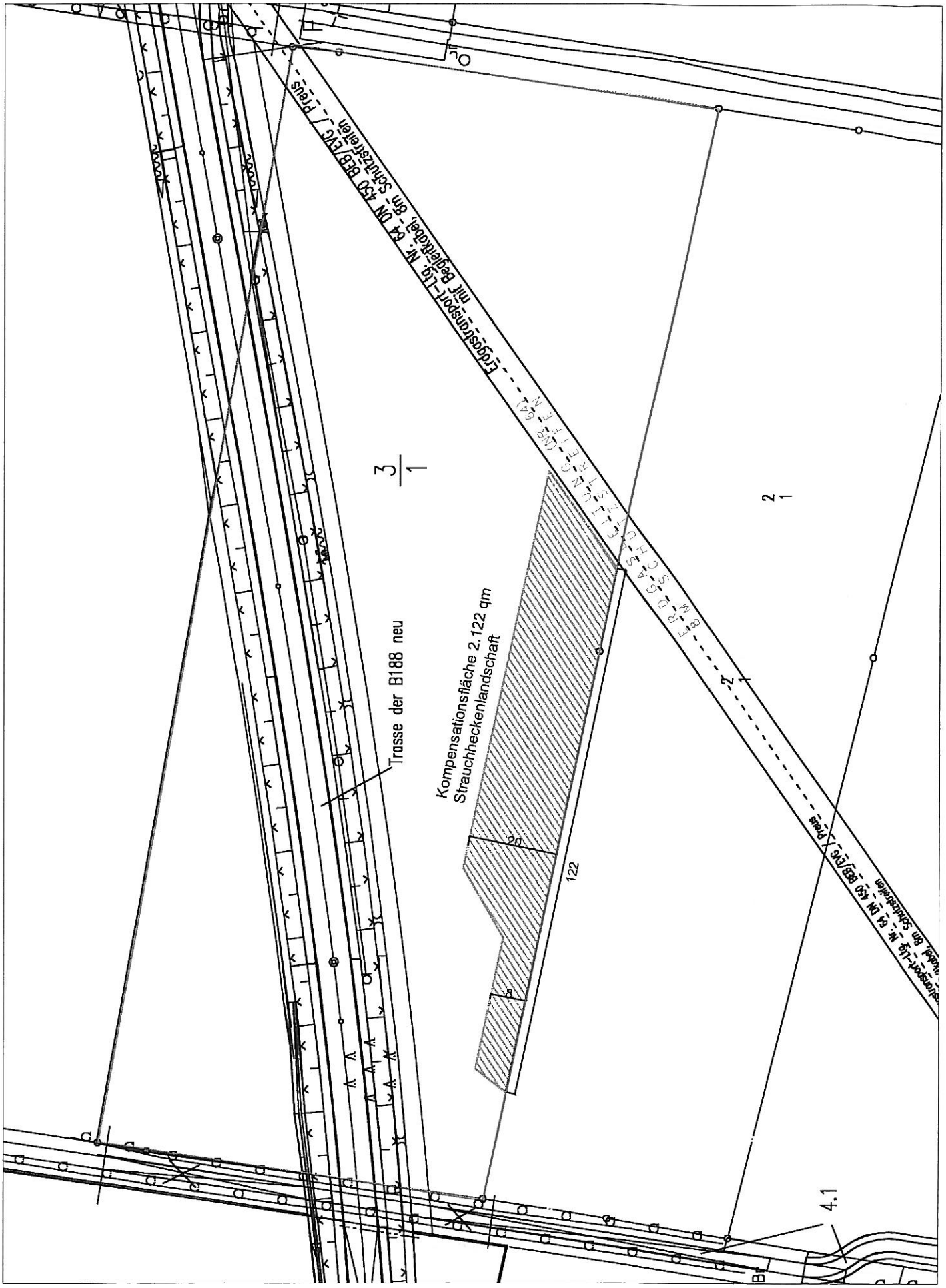
Anlage 3: Baugrundgutachten zum Neubau eines Einkaufszentrums in Burgdorf-Burgdorfcarre, Beratende Ingenieure Borchert + Lange, Essen, Januar 2004

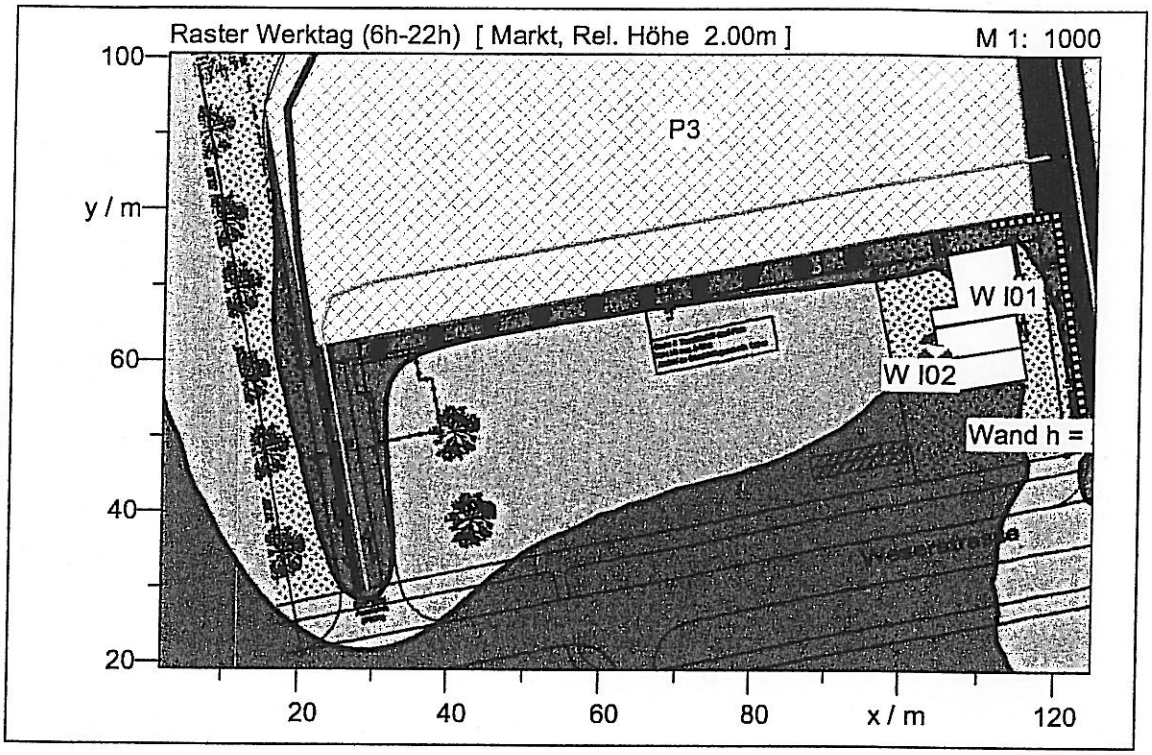
Anlage 4: Planteil C mit Leitungsführung der Gasleitung der ExxonMobil, Lage der Kompensationsmaßnahme und der Umgehungsstraße B188 neu

Anlage 5: Schallauswirkungen ohne Schallschutzwand im Westen, Anhang 2 zum Schalltechnisches Gutachten des TÜV Nord Umweltschutz, Hannover, September 2004

Anlage 6: Schallauswirkungen mit 2 m hoher Schallschutzwand im Westen, Anhang 2 zum Schalltechnisches Gutachten des TÜV Nord Umweltschutz, Hannover, September 2004

Anlage 4: Planteil C mit Leitungsführung der Gasleitung der ExxonMobil,
Lage der Kompensationsmaßnahme und der Umgehungsstraße B188 neu





Werktag (6h-22h) Pegel dB(A)		
>..-35		
>35-40		
>40-45		
>45-50		
>50-55		
>55-60		
>60-65		
>65-70		
>70-75		
>75-80		
>80-..		
	Auftraggeber:	CIB GmbH
	Projekt:	Sondergebiet "Einzelhandelsmarkt" in Burgdorf
	Planinhalt:	Schallimmissionsplan Einkaufs-Zentrum Beurteilungspegel-Tageszeit
	Bearbeiter:	TNUL-H/Me
	Datum:	12.08.2004

IMMI 5.2.1:dat\Aktuelle Daten\Burgdorf\178160-GBL Einzelhandel_Burgdorf_Hoehlich&Schmotz\burgdorf2004.IPR

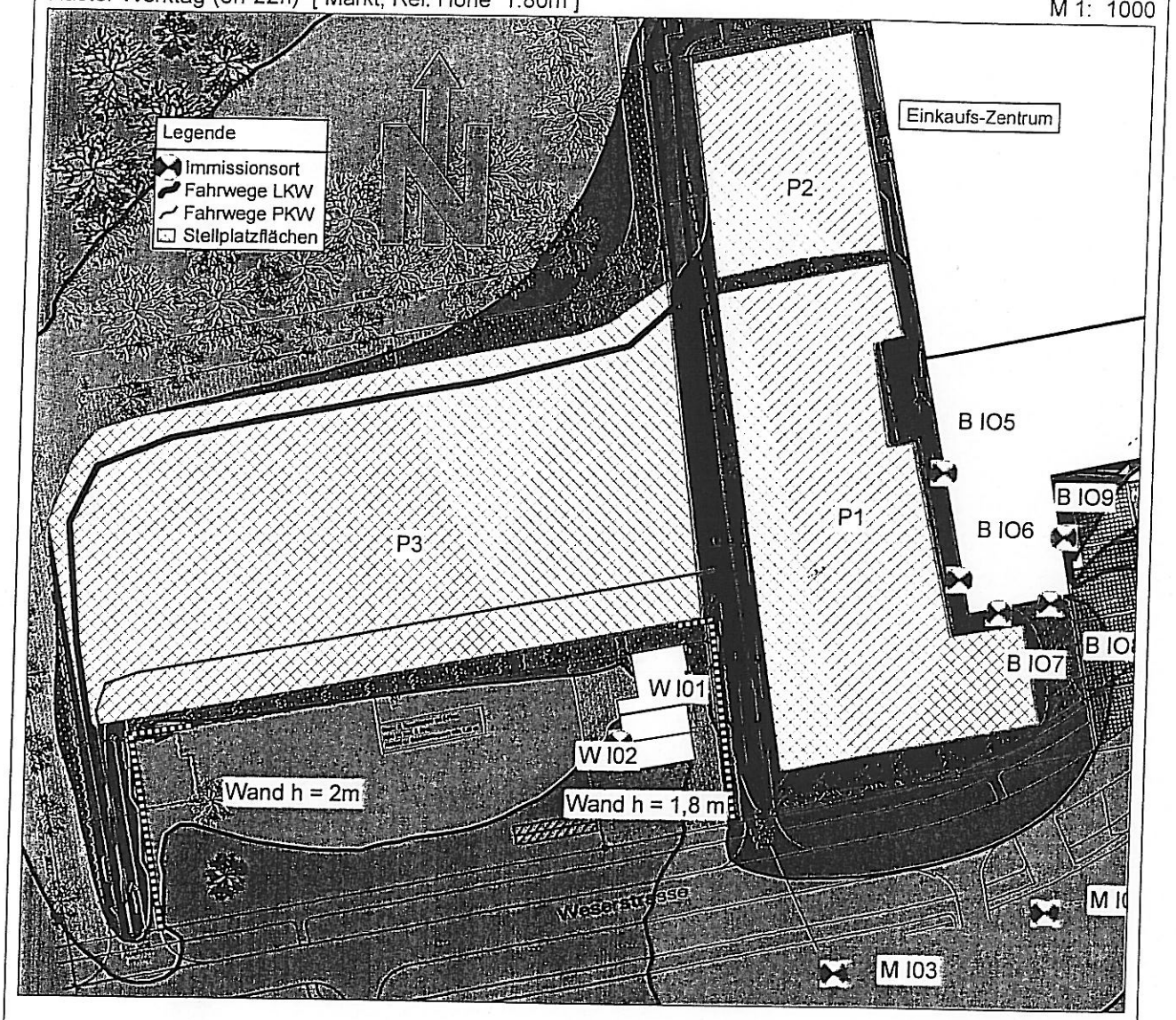
Anlage 6: **Schallauswirkungen mit 2 m hoher Schallschutzwand im Westen**

8000 606 082

Anhang 2

Raster Werktag (6h-22h) [Markt, Rel. Höhe 1.80m]

M 1: 1000



Werktag (6h-22h) Pegel dB(A)	
	>..-35
	>35-40
	>40-45
	>45-50
	>50-55
	>55-60
	>60-65
	>65-70
	>70-75
	>75-80
	>80-..

Auftraggeber:	CIB GmbH
Projekt:	Sondergebiet "Einzelhandelsmarkt" in Burgdorf
Planinhalt:	Schallimmissionsplan Einkaufs-Zentrum Beurteilungspegel-Tageszeit
Bearbeiter:	TNUL-H/Me
Datum:	08.09.2004

IMMI 5.2.1\Aktuelle Daten\Burgdorf\178160-GBL Einzelhandel_Burgdorf_Hoehlich&Schmotz\burgdorf2004wt_b.IPR

12 Quellen

- Landkreis Osnabrück - Amt für Naturschutz- (1993): Das Kompensationsmodell.
- Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen des Niedersächsischen Landesamt für Ökologie - Naturschutz (1994): Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung; Hannover.
- Stadt Burgdorf (1994): Landschaftsplan.
- Bebauungsplan Nr. 0-71 "Burgdorf Nordwest".
- 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 0-71/1 "Burgdorf Nordwest".