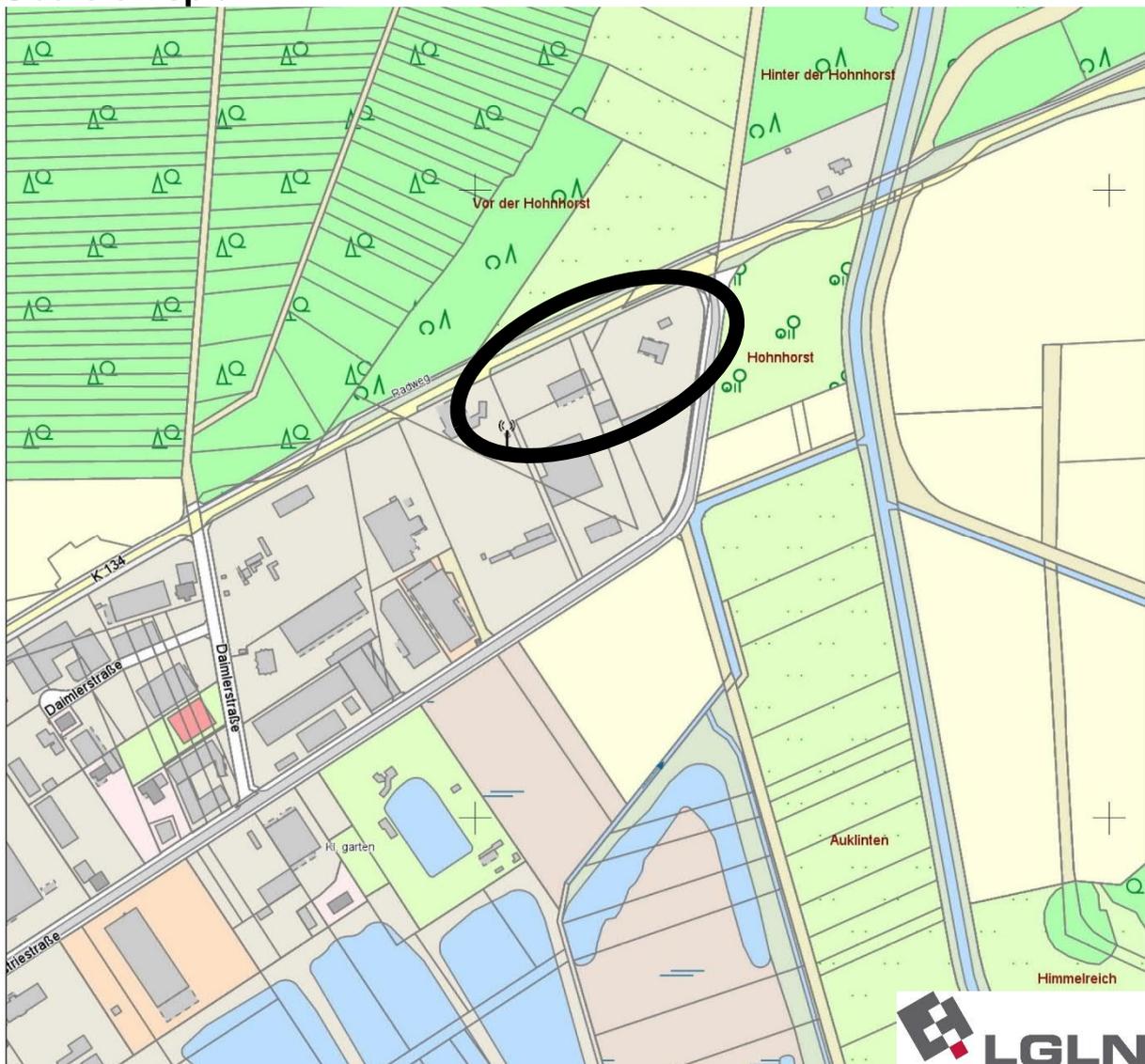


Begründung

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 00/47 „Immenser Straße - Nord“ im Ortsteil Lehrte

Übersichtsplan



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung
© 2018 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Inhaltsverzeichnis

TEIL A: ZIELE, GRUNDLAGEN UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES	4
1 ALLGEMEINES	4
1.1 Erfordernis der 2. Änderung: Allgemeine Ziele und Zwecke	4
1.2 Geltungsbereich	4
1.3 Ziele der Raumordnung und Landesplanung	5
Regionales Raumordnungsprogramm für die Region Hannover 2016	5
Auseinandersetzung mit den Zielen der Raumordnung	6
1.4 Städtische Planungen	6
Flächennutzungsplan	6
Bebauungsplan	7
Einzelhandelskonzept für die Stadt Lehrte	7
Integriertes Stadtentwicklungskonzept Lehrte	8
2 BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN DER 2. ÄNDERUNG	8
2.1 Art der baulichen Nutzung	8
2.2 Maß der baulichen Nutzung	9
2.3 Überbaubare Grundstücksfläche	9
2.4 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	10
3 STÄDTEBAULICHE WERTE	10
4 AUSWIRKUNGEN DER BEBAUUNGSPLAN-ÄNDERUNG	10
5 HINWEISE	11
5.1 Bauverbotszone	11
5.2 Sichtdreieck	11
5.3 Baugrund	11
Konstruktive Sicherheitsmaßnahmen	11
Baugrunderkundung	12
5.4 Einsichtnahme von DIN-Normen	12
6 ÜBERSCHLÄGLICH ERMITTELTE KOSTEN/FINANZIERUNG	12
TEIL B: UMWELTBERICHT	13
1 INHALT UND WICHTIGSTE ZIELE DES BAULEITPLANS	13
2 UMWELTSCHUTZZIELE AUS ÜBERGEORDNETEN FACHGESETZEN UND FACHPLANUNGEN	13
2.1 Baugesetzbuch (BauGB) § 1a	13
2.2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) §§ 14 ff	13
3 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	13
3.1 Schutzgut Mensch	14
Basisszenario	14
Bewertung der Planung	14

3.2	Schutzgut Pflanzen und Tiere, Artenschutz	14
	Basisszenario Pflanzen und Tiere	14
	Bewertung der Planung	16
	Artenschutzrechtliche Einschätzung	16
3.3	Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser	17
	Basisszenario	17
	Bewertung der Planung	18
3.4	Schutzgut Klima/Luft	18
	Basisszenario	18
	Bewertung der Planung	18
3.5	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild	19
	Basisszenario	19
	Bewertung der Planung	19
3.6	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	19
3.7	Wechselwirkungen	19
3.8	Eingriffsbilanzierung	19
4	ENTWICKLUNG DER UMWELT BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	20
5	BESCHREIBUNG VON MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERHINDERUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN	21
5.1	Vermeidungs-, Verhinderungs- und Verringerungsmaßnahmen	21
5.2	Ausgleichsmaßnahmen	21
6	PRÜFUNG VON PLANUNGSALTERNATIVEN UNTER BERÜCKSICHTIGUNG DER ZIELE UND DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES PLANES	23
7	BESCHREIBUNG VON ERHEBLICHEN NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN	23
8	ZUSÄTZLICHE ANGABEN	24
8.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung	24
8.2	Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	24
9	ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	24
10	QUELLENVERZEICHNIS	26
TEIL C: VERFAHRENSVERMERKE		27
1	VERFAHRENSVERMERKE	27
2	INKRAFTTRETEN	28

TEIL A: ZIELE, GRUNDLAGEN UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

1 Allgemeines

1.1 Erfordernis der 2. Änderung: Allgemeine Ziele und Zwecke

Der Bebauungsplan Nr. 00/47 „Immenser Straße – Nord“ ist seit 1976 rechtskräftig. Mit dem Bebauungsplan wurde im Nordosten Lehrtes ein Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO festgesetzt. Mit der 1. Änderung wurde ein Teilbereich im Norden des Bebauungsplanes in sonstiges Sondergebiet „Tankstelle“ geändert (rechtskräftig seit 2001). Der Bereich der 1. Änderung ist von der 2. Änderung nicht betroffen.

Zur Eingrünung und Abschirmung des Plangebietes ist an der äußeren Grenze des Plangebietes eine Pflanzfläche für Baum- und Strauchgruppen festgesetzt. Für ein im östlichen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 00/47 ansässiges Unternehmen besteht der Bedarf, einen Teil der Pflanzflächen für betriebliche Zwecke nutzen zu können.

Um diese Nutzung planungsrechtlich zu ermöglichen, soll die Pflanzfläche verkleinert und baulich nutzbar werden. Zudem soll die verbleibende Pflanzfläche gesichert werden, um eine Eingrünung des Industriegebietes zu sichern. Hierfür ist die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 00/47 „Immenser Straße – Nord“ erforderlich.

1.2 Geltungsbereich

Die 2. Änderung erfolgt für einen Teilbereich im Nordosten des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 00/47 „Immenser Straße – Nord“ (Hauptgeltungsbereich). Mit der Änderung soll lediglich ein Teilabschnitt des festgesetzten Pflanzstreifens entlang der „Mielestraße“ im Norden und der „Industriestraße“ im Osten verkleinert werden. Da andere Bereiche des Plangebietes von der Änderung nicht betroffen sind, wird der Geltungsbereich lediglich für den zu ändernden Abschnitt mit einer Breite von 30 m festgelegt. Dieser Bereich hat eine Größe von ca. 0,7 ha. Er umfasst Teilbereiche der Flurstücke 57/8, 54/23, 55/23 und 55/25 der Flur 2 der Gemarkung Lehrte.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden (Nordwesten): durch die südliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 55/27 (Straßenverkehrsfläche „Mielestraße“) der Flur 2 der Gemarkung Lehrte
- im Osten (Nordosten): durch die westlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 55/18 und 55/6 (Straßenverkehrsfläche „Industriestraße“) der Flur 2 der Gemarkung Lehrte
- im Süden (Südosten): durch die nördliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 55/26 (Flur 2, Gemarkung Lehrte)
- im Süden (Süden und Südwesten): durch eine Parallele im Abstand von 30 m zu den nördlich bzw. östlich gelegenen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 57/8, 54/23, 55/23 und 55/25 (Flur 2, Gemarkung Lehrte) der Flur 2 der Gemarkung Lehrte
- im Westen: durch die östliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 55/21 (Flur 2, Gemarkung Lehrte)

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes der 2. Änderung ist aus der Planzeichnung im Maßstab 1 : 1.000 ersichtlich.



Nordöstlicher und östlicher Teil des Änderungsgebietes, Blick nach Westen



Westlicher Teil des Änderungsgebietes mit Wall, Blick nach Südwesten

1.3 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Regionales Raumordnungsprogramm für die Region Hannover 2016



Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm für die Region Hannover 2016

In der zeichnerischen Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms (RRÖP) für die Region Hannover 2016 ist das Plangebiet mit „vorhandene Bebauung/bauleitplanerisch gesicherter Bereich“ dargestellt.

Im Folgenden werden die für die Planung relevanten Ziele des Regionalen Raumordnungsprogramms dargestellt.

Östlich des Plangebietes besteht ein „Vorranggebiet Natur und Landschaft“ (RROP 3.1.2 Z 03), welches den Verlauf des Flusses „Burgdorfer Aue“ sowie einen südlich gelegenen wertvollen Bereich für Brutvögel umfasst.

Nördlich des Plangebietes liegt ein „Vorranggebiet Infrastrukturbezogene Erholung“ (RROP 3.2.5 Z 04). Hierbei handelt es sich um das Waldgebiet „Hohnhorst“, welches der stadtnahen Erholung dient.

Direkt nördlich an das Plangebiet verläuft mit der Kreisstraße K 134 „Mielestraße“ ein „Vorranggebiet Straße von regionaler Bedeutung“ (4.1.5 Z 01). Diese Straßen sind zu sichern und bedarfsgerecht auszubauen.

Nachfolgend werden die Grundsätze dargestellt, die von der Planung betroffen sein könnten.

Direkt nördlich und östlich grenzt an das Planungsgebiet ein „Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft“ an (RROP 3.1.2 G 04). Es wird in Teilbereichen von dem „Vorranggebiet Natur und Landschaft“ und dem „Vorranggebiet Infrastrukturbezogene Erholung“ überlagert. Mit dem Vorbehaltsgebiet soll das Landschaftsschutzgebiet „Obere Burgdorfer Aue“ gesichert werden.

Östlich des Planungsgebietes ist ein „Vorbehaltsgebiet Hochwasserschutz“ (RROP 3.2.4 Z 09) festgelegt, welches den Flusslauf der Burgdorfer Aue und angrenzende Bereiche umfasst.

Gemäß RROP soll störende Bebauung von Wäldern 100 m Abstand halten, um gegenseitige Beeinträchtigungen zu mindern. Dieser Abstand ist in diesem Fall zu nördlich bzw. nordöstlich liegenden Waldbereichen unterschritten, der Abstand beträgt nach Norden ca. 40 m, nach Nordosten etwa 55 m.

Auseinandersetzung mit den Zielen der Raumordnung

Mit der Planung wird eine bestehende Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern in einem bereits bestehenden Industriegebiet verkleinert. Eine Erweiterung des Plangebietes erfolgt nicht. Mit der geringfügigen Erweiterung des nutzbaren Teils des Industriegebietes kommt es zu keinen besonderen Auswirkungen auf die nördlich an das Plangebiet angrenzenden Vorrang- und Vorbehaltsgebiete. Für diese Gebiete besteht bereits eine Vorbelastung insbesondere durch die Kreisstraße K 134.

Da der Waldabstand westlich des Planbereichs durch bestehende Bebauung bereits deutlich weiter unterschritten ist (ca. 20 m) als gefordert und der nordöstliche Wald ebenfalls durch dort vorhandene Nutzungen beeinträchtigt ist, können gemäß der Stellungnahme der Niedersächsischen Landesforsten vom 07.06.2018 entsprechende Bedenken gegenüber der Planung aus Waldsicht in diesem Fall zurückgestellt werden. Es ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen auf die Ziele und Grundsätze der Raumordnung.

1.4 Städtische Planungen

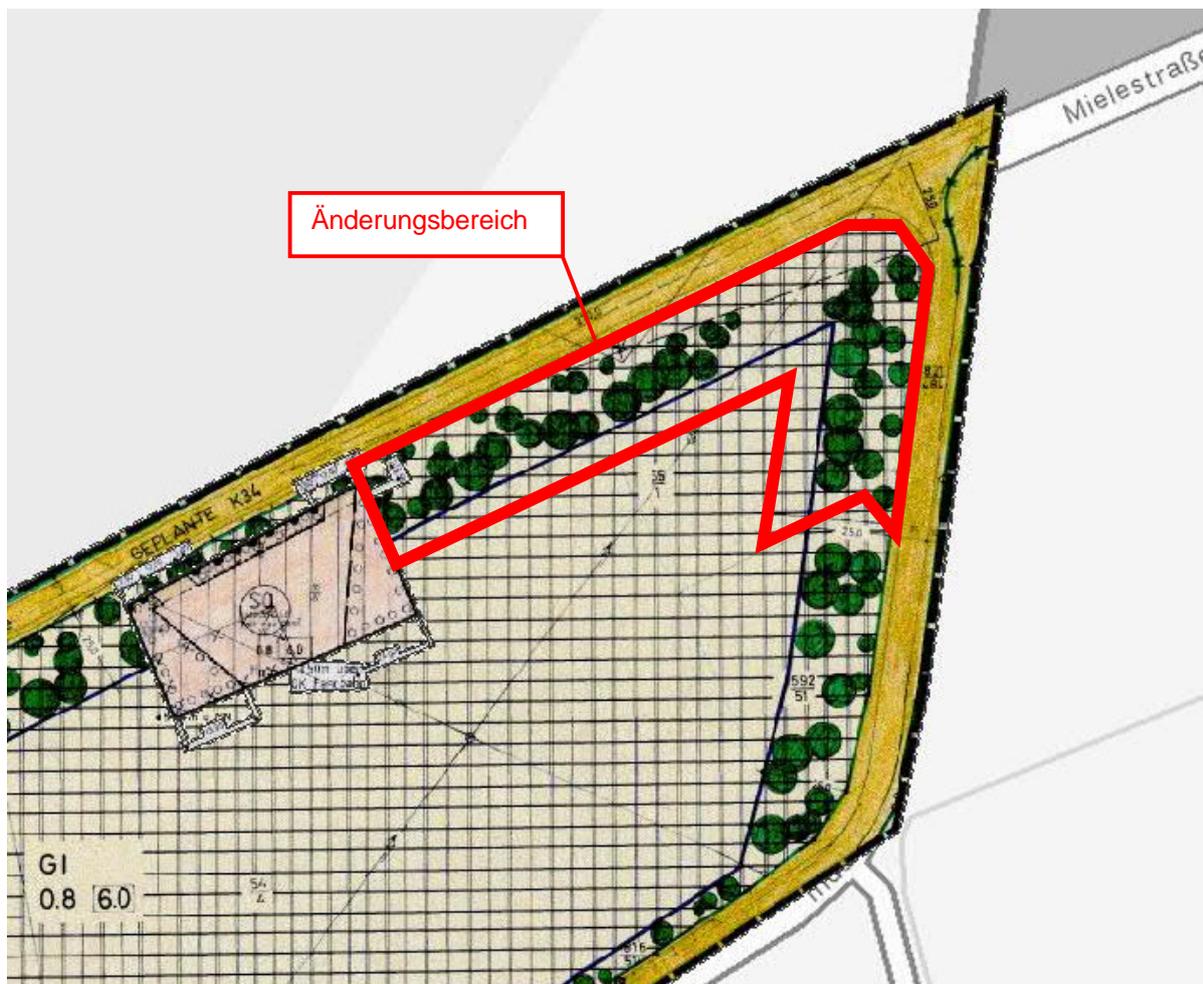
Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lehrte stellt die Fläche des Änderungsbereiches als gewerbliche Baufläche dar. Die Festsetzung eines Industriegebietes, welches mit der 2. Änderung beibehalten wird, entspricht somit der Darstellung. Die Verringerung der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern steht den

Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht entgegen. Damit wird dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 (2) BauGB weiterhin Rechnung getragen.

Bebauungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 00/47 „Immenser Straße – Nord“ setzt ein Industriegebiet fest, an dessen Rand eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern angeordnet ist. Mit der 1. Änderung wurde ein Teilbereich des Bebauungsplanes in sonstiges Sondergebiet „Tankstelle“ geändert (westlich des Bereiches der 2. Änderung).



Östlicher Teil des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 00/47 „Immenser Straße – Nord“
mit 1. Änderung (unmaßstäblich)

Einzelhandelskonzept für die Stadt Lehrte

Der Rat der Stadt Lehrte hat das Einzelhandelskonzept (EHK) für die Stadt Lehrte am 06.07.2011 als städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Das Einzelhandelskonzept ist damit Grundlage für die Steuerung der künftigen Einzelhandelsentwicklung in Lehrte und den Ortsteilen.

Das Einzelhandelskonzept macht deutlich, dass insbesondere die Ansiedlung von Einzelhandel innerhalb von Gewerbegebieten negative Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen der Kernstadt und der Ortsteile haben kann. Das Einzelhandelskonzept schlägt deshalb vor, die bestehenden Bebauungspläne innerhalb von Gewerbegebieten dahingehend anzupassen. Handlungsbedarf besteht insbesondere bei älteren Bebauungsplänen, die gar keine Festsetzungen zum Einzelhandel enthalten bzw. Festsetzungen in heute nicht mehr angemessener Form aufweisen.

Hiervon betroffen ist auch der Standort GE Lehrte Nord-Ost (Mielestraße/Industrie-
straße), darunter auch der Bebauungsplan Nr. 00/47 „Immenser Straße - Nord“. In
diesem Bereich soll Einzelhandel im Hauptsortiment gemäß dem Einzelhandelskon-
zept grundsätzlich nur dem Bestandsschutz unterliegen und keine Weiterentwicklung
ermöglicht werden.

Dem Einzelhandelskonzept wird entsprochen, indem eine entsprechende textliche
Festsetzung hinsichtlich der Einzelhandelsnutzungen ergänzt wird.

Integriertes Stadtentwicklungskonzept Lehrte

Mit dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept Lehrte (ISEK, Ratsbeschluss
18.11.2015) möchte die Stadt auf die verschiedenen Herausforderungen für Lehrte
reagieren und wesentliche Ziele und Schwerpunkte der zukünftigen Entwicklung set-
zen. Das ISEK soll zudem einen Orientierungsrahmen für zukünftige Entscheidungen,
Investitionen, Projekte und Maßnahmen liefern.

Als Entwicklungsziele des Wirtschaftsstandortes Lehrte nennt das ISEK die vorrangige
Sicherung vorhandener Unternehmen. Ferner empfiehlt es angesichts nur begrenzt
zur Verfügung stehender neu nutzbarer Flächen im Außenbereich sowie eines gene-
rellen Ziels minimierten Flächenverbrauchs im Freiraum, vorrangig Potentiale im Be-
stand zu aktivieren. Die Planung berücksichtigt diese Ziele, indem sie einem beste-
henden Betrieb eine Entwicklungsmöglichkeit am vorhandenen Standort bietet.

Hinsichtlich einer Einzelhandelsentwicklung bezieht es sich auf die Aussagen des Ein-
zelhandelskonzepts für die Stadt Lehrte und stellt heraus, dass das Einzelhandelskon-
zept auch in den nächsten Jahren die zentrale Grundlage für die Einzelhandelssteue-
rung darstellt. Als Maßnahme empfiehlt das ISEK dauerhaft die weiterverfolgte Umset-
zung des Einzelhandelskonzeptes. Die im Einzelhandelskonzept formulierten Zielstel-
lungen und Handlungsempfehlungen sollen daher weiterhin in der verbindlichen Bau-
leitplanung umgesetzt werden.

Darüber hinaus stellt das ISEK heraus, dass mit dem anzustrebenden Ausschluss von
Einzelhandel in Gewerbegebieten zugleich eine bessere Verfügbarkeit für gewerbliche
Nutzungen garantiert ist.

Dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept Lehrte wird entsprochen, indem eine ent-
sprechende textliche Festsetzung hinsichtlich der Einzelhandelsnutzungen ergänzt
wird.

2 Begründung der Festsetzungen der 2. Änderung

Der Änderungsbereich bezieht sich auf einen kleineren Teil im Nordosten des rechts-
kräftigen Bebauungsplanes Nr. 00/47 „Immenser Straße – Nord“. Der überwiegende
Teil des Bebauungsplanes ist nicht betroffen. Im Änderungsbereich wird der beste-
hende Pflanzstreifen verkleinert und das Baufenster vergrößert. Zudem wird eine Fest-
setzung hinsichtlich Einzelhandelsnutzungen ergänzt.

Die vorliegende Begründung bezieht sich ausschließlich auf die Aspekte der Änderung
des Bebauungsplanes Nr. 00/47.

2.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung als Industriegebiet (GI) wird aus dem Ursprungsplan übernommen.

Zur Begrenzung des Einzelhandels auf sogenanntes „Handwerkerprivileg / Annexhan-
del“ gemäß dem Einzelhandelskonzept für die Stadt Lehrte wird eine entsprechende
Festsetzung neu aufgenommen.

Dies wird auch im Integrierte Stadtentwicklungskonzept Lehrte empfohlen. Dieser Einzelhandelsausschluss soll mittelfristig innerhalb des gesamten Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 00/47 umgesetzt werden. Um die Umsetzung vorzubereiten werden bereits für den Geltungsbereich der 2. Änderung entsprechende Festlegungen getroffen.

Die festgesetzte Nutzung „Industriegebiet“ (GI) bleibt bestehen. Zu den hier zulässigen Industrie- und Gewerbebetrieben, die in anderen Baugebieten nicht zulässig sind, gehören auch Störfallbetriebe. Derzeit sind innerhalb des Bebauungsplanes keine Regelungen bezüglich der Ansiedlung von Störfallbetrieben festgelegt.

Im Hinblick auf bestehende Schutzobjekte besteht ein Abstandsgebot für Störfallbetriebe. Die nächstgelegenen Schutzobjekte hinsichtlich des Plangebietes wären insbesondere die Wohnnutzung im Bereich des ca. 800 m westlich gelegenen Bebauungsplanes Nr. 00/13 „Taubenstraße Ost“, der ein Mischgebiet (MI) festsetzt sowie die in ca. 400 m nordöstlich verlaufende Bundesautobahn BAB 2.

Innerhalb des gesamten Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 00/47 besteht derzeit kein als Störfallbetrieb einzustufendes Gewerbe. Gemäß der Aufstellung der in diesem Geltungsbereich angesiedelten (Industrie- bzw.) Gewerbebetriebe handelt es sich überwiegend um Handelsbetriebe, einzelne Handwerksbetriebe sowie Speditionen (Auszug aus dem Gewerberegister, bereitgestellt vom Fachdienst Ordnung der Stadt Lehrte, 22.03.2018). Die im Norden angesiedelte Tankstelle fällt nicht unter die Einstufung als Störfallbetrieb. Der von der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 00/47 betroffene Betrieb ist nicht als Störfallbetrieb eingestuft, eine zukünftige Entwicklung zu einem Störfallbetrieb ist ebenfalls nicht geplant.

Somit ergibt sich keine Verschlechterung der Situation im Plangebiet hinsichtlich des Schutzbedürfnisses der nächstgelegenen Schutzobjekte, da keine Störfallbetriebe vorhanden sind bzw. sich in absehbarer Zeit ansiedeln wollen. Die Zulässigkeit von Störfallbetrieben kann somit weiterhin innerhalb des Geltungsbereiches der Einzelfallprüfung im Rahmen der immissionsschutzrechtlichen Genehmigung unterliegen, entsprechende Regelungen innerhalb des Bebauungsplanes sind nicht erforderlich.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zur Grundflächenzahl (0,8) und zur Baumassenzahl (6,0) werden übernommen.

Die Begrenzung der Gebäudehöhe auf 73,0 m ü. NN wird als textliche Festsetzung übernommen. Damit können Gebäude mit einer Gesamthöhe von bis zu 17 m entstehen (Geländehöhe ca. 56 m ü. NN). Mit der Höhenbegrenzung soll in Verbindung mit der Baumassenzahl ein Entstehen überdimensionaler Baukörper vermieden werden, die insbesondere negativ in das angrenzende Landschaftsschutzgebiet hineinwirken würden.

2.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die Baugrenze verläuft im Osten an der Grenze der Fläche zum Anpflanzen von Baum- und Strauchgruppen, im Norden entlang der Grenze der Bauverbotszone.

Im Bereich der Bauverbotszone entlang der Kreisstraße K 134 („Mielestraße“) sind zwischen Baugrenze und Pflanzstreifen die anbaurechtlichen Bestimmungen gem. § 24 NStrG zu beachten. Ein Überschreiten der Baugrenze im Bereich der Bauverbotszone entlang der K 134 ist ausnahmsweise zulässig, wenn die Region Hannover

als Straßenbaulastträger ausdrücklich einer Ausnahme von der Bauverbotszone zustimmt.

2.4 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Zur Eingrünung des Gebietes und um einen Abstand zum nördlich und östlich gelegenen Landschaftsschutzgebiet zu sichern, wurde im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 00/47 im Norden und Osten des Industriegebietes eine 25 m breite Fläche zum Anpflanzen von Baum- und Strauchgruppen festgesetzt.

Bezüglich der bestehenden Wasserleitung ist bei der Bepflanzung das DVGW-Merkblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ zu beachten. Im Bereich des Sichtdreieckes sind nur Einzelbäume I. Ordnung mit einem Kronenansatz höher 3,0 m über Fahrbahnmitte anzupflanzen.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes wird der Pflanzstreifen in einem Teilbereich auf 10 m Breite verkleinert. Da der bisherige Pflanzstreifen überwiegend nicht umgesetzt wurde und bisher keine Aussage über die Bepflanzung besteht, wird festgesetzt, dass eine Strauch-Baumhecke aus heimischen Gehölzen zu entwickeln ist. Damit ist trotz der Verringerung weiterhin eine wirksame Eingrünung des Plangebietes sowie ein ausreichender Abstand zum Landschaftsschutzgebiet gewährleistet.

Um Zufahrten aus östlicher Richtung zu ermöglichen, kann der Pflanzstreifen maximal zweimal mit einer Gesamtbreite von jeweils max. 10 m unterbrochen werden. Entlang der Kreisstraße K 134 gilt ein Verbot der Zu- und Abfahrt.

3 Städtebauliche Werte

Bezeichnung der Fläche:	Fläche [m ²]
Bisherige Nutzung des Hauptgeltungsbereichs:	
• Nettobauland: Industriegebiet (GI), davon	7.130
○ Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	(6.111)
Summe:	7.130
Geplante Nutzung des Hauptgeltungsbereichs:	
• Nettobauland: Industriegebiet (GI), davon	7.130
○ Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	(2.603)
Summe:	7.130

4 Auswirkungen der Bebauungsplan-Änderung

Da es sich bei der Planung lediglich um eine geringfügige Erweiterung des Baufensters handelt, sind keine negativen Auswirkungen durch die Planung zu erwarten.

Es grenzen keine Wohngrundstücke an oder befinden sich in der direkten Umgebung. Da die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern lediglich verkleinert wird, wird weiterhin eine Eingrünung des Gebietes zu den angrenzenden Straßen erreicht. Zudem wird eine textliche Festsetzung zur Art der Bepflanzung ergänzt, so dass eine

wirksame Eingrünung erfolgt. Es ergeben sich daher keine negativen Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild.

Mit der Umsetzung der Planung werden die Betriebsbedingungen eines bestehenden Betriebes verbessert. Die Planung hat somit positive Auswirkungen auf wirtschaftliche Belange.

Aussagen zu Umweltauswirkungen sind Teil B der Begründung „Umweltbericht“ zu entnehmen. Alle durch die 2. Änderung entstehenden Eingriffe werden durch eine externe Ausgleichsfläche ausgeglichen. Dies wird in einem städtebaulichen Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Lehrte geregelt.

5 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

5.1 Wasserleitung

In dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt auf dem Grundstück eine Wasserversorgungsleitung mit ca. 1 m Abstand zur Grundstücksgrenze der Industriestraße. Die Wasserleitung ist nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt. Sie befindet sich im Bereich der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern. Bei der Bepflanzung ist das DVGW-Merkblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ zu beachten.

5.2 Bauverbotszone

Entlang der Kreisstraße K 134 sind die anbaurechtlichen Bestimmungen gem. § 24 NStrG zu beachten. Die Bauverbotszone ist mit einem Abstand von 20 m bis zum äußeren Fahrbahnrand der Kreisstraße gem. § 24 Abs. 1 NStrG von allen baulichen Anlagen wie Carports, Garagen, Stellplätzen, Nebenanlagen, Lager- und Abstellflächen, sowie von Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfanges freizuhalten. Für das Plangebiet hat die Region Hannover mit Schreiben vom 20.06.2017 und 09.04.2018 eine Ausnahmegenehmigung für die Nutzung der Bauverbotszone ab 15 m ab Fahrbahnkante für die Anlage einer Umfahrung und von Stellplätzen in Aussicht gestellt.

5.3 Sichtdreieck

Im Ursprungsplan des Bebauungsplanes Nr. 00/47 ist für den Einmündungsbereich der „Industriestraße“ in die K 134 „Mielestraße“ ein Sichtdreieck festgesetzt. Dieses liegt teilweise im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes. Die K 134 befindet sich außerorts. Daher sind bei Einmündungen die Sichtdreiecke gem. der Richtlinie für die Anlage von Landstraßen (RAL) nachzuweisen. Das Sichtdreieck wird daher aus dem Ursprungsplan übernommen und in den Maßen an die heute gültige RAL angepasst.

Innerhalb des festgesetzten Sichtdreiecks sind sichtbehindernde Einrichtungen unzulässig. Ausgenommen sind Einzelbäume I. Ordnung mit einem Kronenansatz höher 3,0 m über Fahrbahnmitte, da diese die Sicht nicht erheblich stören.

5.4 Baugrund

Konstruktive Sicherheitsmaßnahmen

Im Untergrund der Planungsfläche können Karbonatgesteine aus der Oberkreide anstehen, die lokal durch Lösungsprozesse (irreguläre Auslaugung) Verkarstungserscheinungen (Bildung von Hohlräumen und Klüften) aufweisen. Erdfälle aus dieser geologischen Einheit treten selten auf und sind im Planungsbereich sowie im Umfeld nicht bekannt.

Formal wird die Planungsfläche in die Erdfallgefährdungskategorie 1 eingestuft (gem. Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.02.1987, AZ. 305.4 - 24 110/2 -). Auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen bezüglich der Erdfallgefährdung kann daher bei Bauvorhaben im Planungsbereich verzichtet werden.

Baugrunderkundung

Nach den vorliegenden Unterlagen (Kartenserver des LBEG) steht im Planungsbereich setzungsempfindlicher Baugrund (Lockergesteine mit geringer Steifigkeit) an. Bei Bauvorhaben sind die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen.

Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2014-03 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1/NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA:2010-12 vorgegeben.

Vorabinformationen zum Baugrund können dem Internet-Kartenserver des LBEG (www.lbeg.niedersachsen.de) entnommen werden.

5.5 Einsichtnahme von DIN-Normen

Die genannten DIN-Normen können beim Fachdienst Stadtplanung der Stadt Lehrte, Rathausplatz 1, 31275 Lehrte, eingesehen werden.

6 Übersichtlich ermittelte Kosten/Finanzierung

Der Stadt Lehrte entstehen durch die Planung keine Kosten, da zur Kostenübernahme aller Maßnahmen, die durch die Aufstellung des Bebauungsplans bedingt werden, einschließlich der naturschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, vor Satzungsbeschluss ein städtebaulicher Vertrag gem. § 11 BauGB mit dem Vorhabenträger abgeschlossen wird.

TEIL B: UMWELTBERICHT

1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans

Inhalt und wichtigste Ziele sind in Teil 1 Kap. 1 beschrieben.

2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen

Folgende umweltrelevante Fachgesetze und Fachplanungen wurden berücksichtigt:

2.1 Baugesetzbuch (BauGB) § 1a

Die Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB dient dem vorsorgenden Bodenschutz. Demnach soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen sollen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtungen und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung genutzt sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzt werden. Diese Vorgabe wird beachtet, indem die Grundflächenzahl und damit die mögliche überbaubare Fläche nicht erhöht wird.

2.2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) §§ 14 ff

Im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens wird die Eingriffsregelung nach § 1a (3) BauGB in Verbindung mit §§ 14 BNatSchG ff beachtet. Entsprechend wird die Eingriffsbilanzierung in Kap. 3.8 durchgeführt. Die hieraus resultierenden Ausgleichsmaßnahmen sind Kap. 5.2 zu entnehmen.

3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

Im Folgenden werden die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes mit den Festsetzungen der vorliegenden 2. Änderung verglichen und beurteilt, ob diese Änderung zu einem Eingriff in einzelne Bestandteile des Naturhaushalts und des Landschafts-/Ortsbildes führen könnte. Die Bewertung des Naturhaushalts erfolgt über den Wert des Biotoptyps auf der Grundlage des „Osnabrücker Kompensationsmodells 2016“. Es handelt sich hierbei um ein modifiziertes Bewertungsverfahren für die Lebensraumfunktion. Die abiotischen Faktoren des Naturhaushalts (Boden/Wasser, Klima/Luft) als wesentliche Grundlagen der Entwicklung von Biotoptypen werden im Einzelfall über Aufschläge berücksichtigt.

Zudem erfolgt schutzgutbezogen eine kurze Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.

Der nicht veränderte Bereich des Bebauungsplanes Nr. 00/47 „Immenser Straße – Nord“ einschließlich seiner 1. Änderung wird nicht betrachtet.

3.1 Schutzgut Mensch

Basisszenario

Der Änderungsbereich liegt am nordöstlichen Ortsrand von Lehrte. Er beinhaltet ein Industriegebiet, in dem sich gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan eine Pflanzfläche befindet. Das Industriegebiet setzt sich außerhalb des Änderungsbereiches nach Süden und Westen fort.

Das Plangebiet und seine nähere Umgebung sind insbesondere durch gewerblich-industrielle Strukturen, die Kreisstraße, landwirtschaftliche Nutzflächen sowie kleinere Waldbereiche geprägt. Wohnbebauung ist im näheren Umfeld nicht vorhanden. Somit hat das Plangebiet aufgrund seiner geringen Größe und derzeitigen Nutzung (insbesondere Industriegebiet) keine Bedeutung für das Wohnumfeld und die Naherholung der Stadt Lehrte.

Bewertung der Planung

Mit der Planung wird der Pflanzstreifen verkleinert und eine gewerblich-industriellen Nutzung in diesem Bereich ermöglicht. Da die Änderungsfläche eine sehr untergeordnete Bedeutung für das Schutzgut Mensch hat, resultieren keine Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch aus der Planung.

Bei der Nichtdurchführung der Planung würden sich keine Änderungen zum Basisszenario ergeben, da das Änderungsgebiet auch weiterhin nur eine sehr untergeordnete Bedeutung für das Schutzgut Mensch hat.

3.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere, Artenschutz

Basisszenario Pflanzen und Tiere

Das Plangebiet wurde am 05.04. und 31.05.2017 durch die infraplan GmbH begangen.

Der im Bebauungsplan festgesetzte Pflanzstreifen ist überwiegend nicht umgesetzt bzw. durch Stellplätze versiegelt. Lediglich der westliche Teil des Plangebietes wird größtenteils durch einen aufgeschütteten Wall mit überwiegend mittelalten Ahorn-Bäumen und Brombeer-Sträuchern (HFM) eingenommen (Kategorie 3 – Wertfaktor 2,0). Am südlichen Fuß des Walls wurden vereinzelt Bäume gefällt. Zudem sind in diesem Teilbereich einzelne Offenbodenflächen vorhanden. Südlich angrenzend an den Wall sind offene und überdachte Lagerplätze und Gebäude zur Behandlung von Abfällen vorhanden (OSA).

Der nordöstliche und der südöstliche Teil des Plangebietes ist durch großflächige befestigte Verkehrs- und Stellplatzflächen gekennzeichnet (OFG). An diesen besteht randlich ein ca. 9 m breiter Grünstreifen. Am nördlichen Rand ist der Streifen als trockene Ruderalflur (URT) einzustufen. Vorhandene Sträucher wurden bodennah gekappt und sind daher als abgängig anzusehen. Am östlichen Rand ist der Grünstreifen überwiegend nur ca. 1 m breit. Neben lückigen Ruderalstrukturen sind lediglich mehrere mittelalte Einzelbäume vorhanden. Aufgrund der Struktur und der geringen Größe wird dieser Bereich als Begleitgrün eingestuft und der Verkehrs- und Stellplatzfläche zugeordnet.

Im zentralen Bereich des Änderungsgebietes sind zudem zwei Gebäude vorhanden, diese werden entsprechend ihrer Ausprägung als Gewerbegebiet (OGG) eingestuft. Nördlich und östlich grenzen Straßen direkt an das Plangebiet an. Nördlich davon bestehen Weideflächen, östlich ist eine Obstbaumplantage vorhanden.

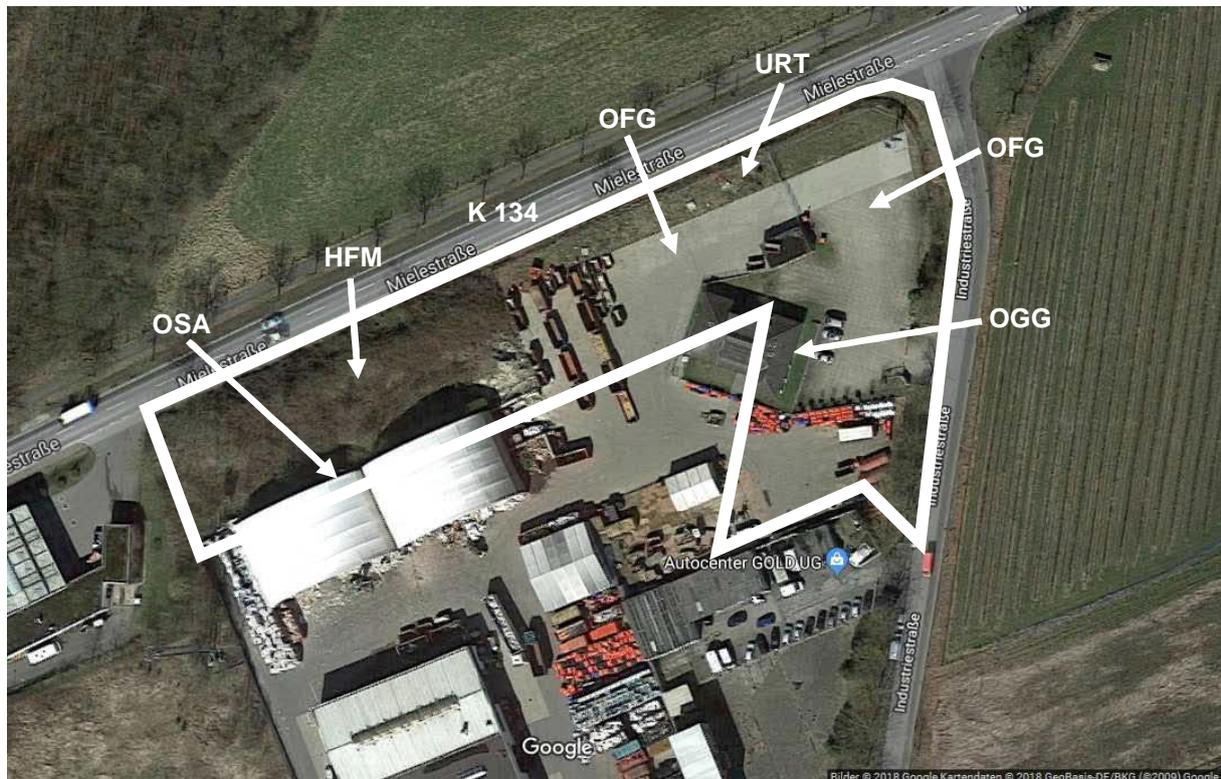
Pflanzen der Roten Liste Niedersachsens oder besonders bzw. streng geschützte Pflanzenarten sowie gesetzlich geschützte Biotope oder Landschaftsbestandteile sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

Bedeutsame Lebensräume für die Fauna (Säuger, Amphibien, Insekten) befinden sich nicht innerhalb des Plangebietes.

Grundsätzlich ist der westliche Teil der Änderungsfläche als Habitat europäisch geschützter Vogelarten geeignet. Bei der Begehung im April 2017 wurden im Untersuchungsraum nur wenige weitverbreitete Vogelarten als Nahrungsgäste festgestellt. Als Brutvögel wurden lediglich Amsel und Dorngrasmücke vorgefunden. Bei der zweiten Begehung Ende Mai 2017 wurden keine Brutaktivitäten mehr festgestellt.

Das Plangebiet hat für seltene oder bestandsbedrohte Vögel wegen der Ortsrandlage und umliegender Verkehrs- und Gewerbestrukturen als Brutstandort insgesamt keine Bedeutung.

Nördlich und östlich befindet sich jenseits der an das Plangebiet angrenzenden Straßen das Landschaftsschutzgebiet „Obere Burgdorfer Aue“ (LSG H 17). Um erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgebiet durch das Industriegebiet zu vermeiden, wurde am Rand des Industriegebietes eine 25 m breite Strauch-Baum-Pflanzung festgesetzt. Südlich der Industriestraße, aber nicht in unmittelbarer Nähe des Änderungsbereiches befindet sich der besonders geschützte Biotop GB-H 3626/035. Weitere Schutzgebiete bzw. für die Fauna wertvolle Bereiche (insbesondere Brut- und Gastvögel), befinden sich nicht innerhalb des Änderungsbereiches oder dessen unmittelbarer Nähe.



Darstellung der tatsächlichen Biototypen (unmaßstäblich; Luftbild: © Google Maps, 20.11.2018)



Südlicher Teil des Walls mit gekappten Gehölzen und Offenbodenbereichen, Blick nach Westen



Nordöstlicher Bereich des Änderungsgebietes mit Ruderalstreifen, Blick nach Osten



Östlicher Bereich des Änderungsgebietes mit Ruderalstreifen und Einzelbäumen, Blick nach Osten



Südlich an den Änderungsbereich angrenzendes Betriebsgelände, Blick nach Osten

Bewertung der Planung

Durch die Planung wird die Überbauung einer Pflanzfläche möglich. Für die Bewertung der gesamten Pflanzfläche werden die Kartiererergebnisse des begrünten Walls als Grundlage herangezogen.

Die Verluste der höherwertigen Biotope werden in der Bilanz berücksichtigt.

Die nördlich angrenzende Weidefläche und die östlich gelegene Obstbauplantage sind durch die bestehenden Straßen bereits vorbelastet.

Im Ursprungsplan war für die Pflanzfläche lediglich die Anpflanzung von Baum- und Strauchgruppen vorgesehen, die nicht weiter definiert waren. Da nunmehr ein dichter Pflanzstreifen in Form einer fünfreihigen Baum- und Strauchhecke festgesetzt wird, ist trotz der Reduktion der Pflanzfläche auf 10 m Breite weiterhin ein ausreichender Schutz des angrenzenden Landschaftsschutzgebietes gegeben.

Daher ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen.

Bei Nichtdurchführung der Planung würden sich keine Änderungen zum Basisszenario ergeben, da das Änderungsgebiet durch die betriebliche Nutzung sowie die angrenzende Kreisstraße bereits vorbelastet ist.

Artenschutzrechtliche Einschätzung

Grundsätzlich ist der nordwestliche Teil des Plangebietes als Teilhabitat europäisch geschützter Vogelarten geeignet, wobei unter Berücksichtigung der vorhandenen und angrenzenden Nutzungen (Verkehr, Industriegebiet) nur vergleichsweise weit

verbreitete Vogelarten vorgefunden wurden, die nicht auf der Roten Liste Niedersachsens verzeichnet sind. Die im Plangebiet vorhandenen Bäume wiesen keine Höhlungen auf, es wurden im April 2017 jedoch mehrere belegte Nester von Amsel und Dorngrasmücke vorgefunden. Im Mai 2017 wurden keine Brutaktivitäten mehr festgestellt. Im Hinblick auf die Fällung von Bäumen wird auf die Einhaltung des § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG hingewiesen, wonach dieses innerhalb der Wintermonate (1. Oktober bis 28. Februar) durchzuführen ist, um Verluste oder Störungen von Vogelbruten auch im nächsten Umfeld auszuschließen. Erhebliche Beeinträchtigungen und artenschutzrechtliche Konflikte können so vermieden werden.

Die Erhaltungszustände von möglichen Lokalpopulationen dieser Artengruppen verschlechtern sich aufgrund der vorgeprägten Situation innerhalb des Plangebietes nicht. Insofern erfüllt die Planung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG oder steht den artenschutzrechtlichen Belangen entgegen.

3.3 Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser

Basisszenario

Für das Änderungsgebiet ist ein Industriegebiet mit einer GRZ von 0,8 festgesetzt, die natürlichen Bodenfunktionen sind hier nicht mehr vorhanden (Vollversiegelung).

Am nördlichen und östlichen Rand ist zudem eine 25 m breite Pflanzfläche für Bäume und Sträucher festgelegt. Auch in diesen Randbereichen nah der Kreisstraße und der Industriestraße liegen bereits keine natürlichen Bodenschichtungen mehr vor (alle genannten Bodenfunktionen des Leitfadens „Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB – Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung“ (http://www.labo-deutschland.de/documents/umweltpruefung_494.pdf) sind daher nicht mehr vorhanden oder nur noch von sehr geringer/geringer Bedeutung).

Dies betrifft den Boden im Plangebiet in der:

- Lebensraumfunktion für Menschen, Pflanzen, Tiere und Mikroorganismen,
- Funktion als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium (Puffer- und Filterfunktionen)
- Funktion als Bestandteil des Naturhaushalts (im Wasser- und Nährstoffhaushalt, Klimafaktor, C-Speicher) sowie
- Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte.

Die Fläche des Plangebietes ist komplett hoch abgezaunt, vom Umfeld bereits isoliert und im Norden stark vom Verkehr auf der Kreisstraße (Autobahn-Zubringer) belastet. Andere Nutzungsansprüche an die Fläche bestehen darüber hinaus nicht.

Für den Wall wurde eine Bodenuntersuchung hinsichtlich Altlasten erstellt („Abfallrechtliche Kurzbewertung Boden“, ukon Umweltkonzepte, Hannover, 14.11.2018). Die Untersuchung hat ergeben, dass lediglich der TOC-Wert (Summe des gesamten organischen Kohlenstoffs) leicht erhöht ist. Der Boden ist somit kein gefährlicher Abfall, ein eingeschränkter offener Einbau (wasserdurchlässige Bauweise) ist möglich.

Die Grundwassersituation innerhalb des Änderungsgebietes ist im Bereich der vorhandenen Überbauung als vorbelastet einzustufen. Für den Bereich der Pflanzfläche ist aufgrund der angrenzenden Versiegelungen innerhalb des Plangebietes sowie durch die nördlich angrenzende Straße von einer geringfügigen Vorbelastung auszugehen. Natürliche Fließ- oder Stillgewässer sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

Das Plangebiet ist nach dem NIBIS-Informationssystem mit einem großflächigen Suchraum für schutzwürdige Böden überzeichnet. Das sind Böden, deren Schutzwürdigkeit sich durch das Bestehen ihre natürlichen Funktionen und Archivfunktion begründet. Mit diesen Böden sollte in besonderem Maße sparsam und schonend umgegangen werden. Im konkreten kleinräumigen Fall sind keine Böden von höherer Qualität der Schutzfunktion im Plangebiet (mehr) vorhanden.

Die Schutzgüter Fläche, Boden, Grundwasser innerhalb der Änderungsfläche haben somit jeweils für sich betrachtet eine allgemeine bis sehr geringe Bedeutung für den Naturhaushalt, aufgrund des hohen Versiegelungsgrades, der Isolation und der bereits starken Überprägung von offenen Böden in Randlage zur Kreisstraße.

Bewertung der Planung

Durch die Planung ergeben sich keine Auswirkungen auf die Schutzgüter Fläche, Boden und Wasser. Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) wird nicht verändert, somit ist keine höhere Versiegelung möglich.

Bei Nichtdurchführung der Planung würden sich keine erheblichen Änderungen zum Basisszenario ergeben. Zwar müsste die Fläche zum Anpflanzen entsprechend umgesetzt werden, allerdings wäre weiterhin eine der Grundflächenzahl entsprechende Versiegelung möglich (GRZ = 0,8).

3.4 Schutzgut Klima/Luft

Basisszenario

Das Plangebiet beinhaltet ein Industriegebiet, in dem sich gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan eine Pflanzfläche befindet. Das Industriegebiet setzt sich außerhalb des Änderungsbereiches nach Süden und Westen fort.

Entsprechende industriegebietstypische Verkehrsflächen und Gebäude sind als Erwärmungsfläche einzustufen. Zudem besteht durch die Verkehrsemissionen der angrenzenden Kreisstraße und die Abfallbehandlung innerhalb des Plangebietes eine lufthygienische Vorbelastung. Die klimatische Wirksamkeit der Pflanzfläche ist im Vergleich zu den umliegenden versiegelten Bereichen als gering einzustufen.

Die klimatische Situation innerhalb der Änderungsfläche ist deshalb nur von geringer Bedeutung.

Bewertung der Planung

Durch die Planung ergeben sich keine Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima/Luft. Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) wird nicht verändert, somit ist keine klimawirksame höhere Versiegelung möglich.

Bei Nichtdurchführung der Planung würden sich keine erheblichen Änderungen zum Basisszenario ergeben. Zwar müsste die Fläche zum Anpflanzen entsprechend umgesetzt werden, allerdings wäre weiterhin eine der Grundflächenzahl entsprechende Versiegelung möglich (GRZ = 0,8).

3.5 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Basisszenario

Die Änderungsfläche ist als Industriegebiet festgesetzt. Am nördlichen und östlichen Rand ist zusätzlich eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgelegt, allerdings ohne konkrete Bestimmung der Art der Bepflanzung. Grundsätzlich führt die Bepflanzung zu einer Eingrünung des Plangebietes.

Allerdings ist das Landschafts- bzw. Ortsbild innerhalb der Änderungsfläche wesentlich durch die vorhandene Nutzung (Kreisstraße, Gewerbe-/Industrienutzung) geprägt. Umliegende Gewerbe-/Industriebereiche, eine angrenzende Tankstelle sowie eine östlich verlaufende Hochspannungsleitung und ein westlich gelegener Funkmast führen zu weiteren Einschränkungen im Landschafts- und Ortsbild. Lediglich die nördlich angrenzende Wiesenfläche mit daran anschließendem Wald wirkt positiv in das Plangebiet hinein.

Aufgrund der deutlichen Überprägung durch die verkehrliche und gewerblich-industrielle Nutzung und dem geringen Umfang natürlich wirkender Biotoptypen innerhalb des Plangebietes ist dieser Ortsbildbereich von geringer Bedeutung für das Landschafts- und Ortsbild.

Bewertung der Planung

Erhebliche Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild sind durch die Planung nicht zu erwarten, da die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Pflanzfläche teilweise bestehen bleibt. Zudem wird durch die Festsetzung der Art der Anpflanzung und des Umsetzungszeitraumes die eingrünende Wirkung verbessert. Daher kommt es zu keinen weithin sichtbaren Auswirkungen.

Bei Nichtdurchführung der Planung würden sich keine Änderungen zum Basisszenario ergeben, das Landschafts- und Ortsbild würde insbesondere aufgrund der weiterhin bestehenbleibenden umliegenden Gewerbe-/Industriebereiche nur eine geringe Bedeutung haben.

3.6 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Es liegen keine Angaben zum Vorkommen von Kultur- oder sonstigen Sachgütern innerhalb des Plangebietes vor.

3.7 Wechselwirkungen

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind im Rahmen der Umweltprüfung neben den einzelnen Schutzgütern auch deren Wirkungsgefüge bzw. deren gegenseitige Beeinflussung zu betrachten. Auf diese Weise können sekundäre Effekte und Summationswirkungen erkannt und bewertet werden.

Da sich durch die Planung lediglich Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen/Tiere ergeben, entstehen keine Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern. Somit ist auch keine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verändernde Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten.

3.8 Eingriffsbilanzierung

Um die Umwelt schützenden Belange nach § 1a BauGB in angemessener Weise zu berücksichtigen, sind die Vorgaben der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 14 BNatSchG anzuwenden.

Die folgende Eingriffsbilanzierung stellt die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 00/47 „Immenser Straße – Nord“ der vorliegenden 2. Änderung gegenüber. Die qualitativen Auswirkungen wurden bereits in Kap. 3.1 – 3.7 beschrieben und bewertet. Unter Anwendung des „Osnabrücker Kompensationsmodells 2016“ werden die Auswirkungen der Planung auf den Naturhaushalt anhand der erfassten und bewerteten Biotoptypen bilanziert. Auf dieser Basis werden dann die geplanten Ausgleichsmaßnahmen beschrieben und bewertet.

Bilanzierung der Werteinheiten in Bestand und Planzielen auf der Eingriffsfläche:

Ausgangsbiotop*	Fläche m ²	Wertfaktor	Gesamtwerteinheiten	Zielbiotop*	Fläche m ²	Wertfaktor	Gesamtwerteinheiten	Differenz
HFM	6.111	2,0	12.222	HFM	2.403	2,0	4.806	
				OFG	3.708	0	0	
Summe	6.111		12.222		6.111		4.806	- 7.416

* Codierung – Biotoptypen:

HFM	= Strauch-Baumhecke	OFG	= Sonstiger gewerblich genutzter Platz
-----	---------------------	-----	--

Mit der Änderung des Bebauungsplanes entstehen erhebliche Auswirkungen für den Schutzgutkomplex Pflanzen/Tiere durch die Verkleinerung des Pflanzstreifens, welche auszugleichen sind. Insgesamt entsteht ein naturschutzfachlicher Kompensationsbedarf in Höhe von 7.416 Werteinheiten.

Es erfolgt danach die Pflanzung von einem standortgerechten Laubwaldanteil auf einer von der Stadt Lehrte bereitgestellten Fläche auf mind. 3.708 m² (in Kap. 5.2 näher beschrieben).

Damit kann der Eingriff in den Biotoptyp und gleichzeitig der Eingriff in das Schutzgut Fläche, Boden ausgeglichen werden. Ebenso werden Vernetzungsfunktionen dort deutlich aufgewertet.

4 Entwicklung der Umwelt bei Durchführung der Planung

Mit der Planung sind einerseits die in Kapitel 3 ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen verbunden, die über Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden können. Darüberhinausgehende Auswirkungen sind nicht zu erwarten, da lediglich eine Fläche zum Anpflanzen verkleinert wird, das bestehende Industriegebiet und der maximal zulässige Überbauungsgrad aber unverändert bleiben.

Betrachtet wurden dazu mögliche erhebliche Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase des geplanten Vorhabens, unter anderem infolge

- des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten,
- der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche/Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,
- der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,
- der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung,

- der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z. B. durch Unfälle oder Katastrophen),
- der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen,
- der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (z. B. Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels,
- der eingesetzten Techniken und Stoffe.

Die genannten Aspekte sind durch die Bebauungsplan-Änderung nicht betroffen.

5 Beschreibung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

5.1 Vermeidungs-, Verhinderungs- und Verringerungsmaßnahmen

Die während der Bau- und der Betriebsphase durch die Planung entstehenden nachteiligen Umweltauswirkungen werden ausgeglichen (s. Kap. 3.8 und 5.2).

Die Restflächen an offenen Böden im Plangebiet sind laut den Datengrundlagen des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie mäßig verdichtungsgefährdet. Verdichtungen bedeuten erhebliche Bodenfunktionsverluste und u. a. negative Auswirkungen auf die Bodennutzung des Menschen. Daher sollten die von Bebauung freizuhaltenen Bereiche im feuchten Zustand nicht befahren werden, um künftige Nutzungseinschränkungen zu vermeiden. Baggermatten sollten vorgehalten werden.

Es ergeben sich keine weiteren Auswirkungen durch die Planung, deshalb sind keine weiteren Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung oder Verringerung erforderlich.

5.2 Ausgleichsmaßnahmen

Für den im Rahmen der Planung entstehenden Verlust von 7.416 Werteinheiten (s. Kap. 3.8 „Eingriffsbilanzierung“) erfolgt die nachfolgend beschriebene externe Kompensationsmaßnahme (Ersatzmaßnahme).

Ersatzmaßnahme auf einer von der Stadt Lehrte bereitgestellten Fläche

Die Stadt Lehrte hat in der Gemarkung Ahlten die nördlich des Osterfeldes gelegenen Flurstücke 506/60, 507/61 und 508/62 der Flur 5 aufgeforstet.

Die Fläche wird von der Stadt Lehrte bereitgestellt.

Auf der insgesamt 24.527 m² großen Ackerfläche (AS, Braunerde-Podsol / Peudogley-Podsol) soll ein Eichen-Hainbuchen-Mischwald mittlerer, mäßig basenreicher Standorte (WCE) entstehen.

Das Osnabrücker Modell gibt für diesen Biotoptyp (WCE) eine Wertespanne von 2,6 – 3,5 Punkte vor. Da es sich um eine Neuanlage mit noch nicht ausgebildeter Vegetationsstruktur, ohne gefährdete Arten, aber mit besonderer Vernetzungsfunktion und hoher Bedeutung für das Landschaftsbild handelt, wird der Wertfaktor mit 3,0 im mittleren Bereich festgelegt.

Die Bedeutung für Landschaftsbild und Vernetzung spiegelt sich im aktuellen Flächennutzungsplan wieder, in dem dieser Bereich als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB) ausgewiesen wurde. Als Ziel hierfür wurde die Vernetzung der Waldteile ‚Ahl- tener Wald‘ und ‚Flakenbruch‘, sowie die Verbesserung des Landschaftsbildes (gegen Störwirkungen der nördlich angrenzenden Bahnanlagen) angegeben. Westlich an diese Maßnahmen angrenzend wurden in diesem Sinne bereits Aufforstungsmaßnahmen durchgeführt.

Über die Herstellungspflege hinaus sind Pflegemaßnahmen nicht vorgesehen.



Lage der Kompensationsfläche (Quelle: Stadt Lehrte, 19.11.2020)

Ausgangsbiotop ist ein Acker, dessen Wert (Spanne 0,8 – 1,5) mit 1,0 festgelegt wird. Hieraus resultiert der Aufwertungsfaktor 2,0. Auf die Fläche bezogen werden mit der Aufforstungsmaßnahme damit 49.054 Werteinheiten (WE) generiert.

Von diesen 49.054 Werteinheiten wurden von der Stadt Lehrte bereits 24.158 WE für zwei Ersatzmaßnahmen im Zusammenhang mit dem B-Plan 01/30 ‚Hannoversche Straße Nord-Ost‘, sowie 11.583 WE mit dem B-Plan 00/112 ‚Manskestraße Nord-West‘ zugeordnet.

Nach Abzug der für diesen Bebauungsplan Nr. 00/47 benötigten 7.416 WE (= anteilig 3.708 m² der Neuaufforstung) verbleiben danach noch 5.897 Werteinheiten, die für andere Maßnahmen eingesetzt werden sollen.

Der anteilige Erwerb von 7.416 WE wird in einem Vertrag mit der Stadt Lehrte geregelt.

Diese Maßnahme schafft neben der positiven Wirkung im Biotopverbund günstige Wirkungen auf Boden/Wasser, Klima/Luft und Landschaftsbild. Zudem entstehen weitere Bruthabitate, insbesondere für die gehölzbrütende Avifauna.

Alle genannten Bodenfunktionen des Leitfadens „Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB – Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung“ (http://www.labo-deutschland.de/documents/umweltpruefung_494.pdf) werden ebenso positiv beeinflusst, da die neue Waldbildung und Entwicklung auf ehemaliger Ackerfläche erfolgt.

Die positiven ökologischen Wirkungen nach der naturschutzfachlichen Beurteilung werden nachfolgend tabellarisch dargestellt.

Die folgende Bilanzierung stellt den Ausgangszustand der Ausgleichsflächen den Festsetzungen der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr.00/47 „Immenser Straße – Nord“ gegenüber und quantifiziert gem. „Osnabrücker Kompensationsmodells 2016“.

Bilanzierung der Werteinheiten im Bestand und im Planziel der Ausgleichsfläche:

Ausgangsbiotop*	Fläche m ²	Wertfaktor	Gesamtwerteinheiten	Zielbiotop*	Fläche m ²	Wertfaktor	Gesamtwerteinheiten	Differenz
AS	3.708	1,0	3.708	WCE	3.708	3,0	11.124	
Summe								+ 7.416

* Codierung – Biotoptypen:

AS	= Sandacker	WCE	= Eichen-Hainbuchen-Mischwald mittlerer, mäßig basenreicher Standorte
----	-------------	-----	---

Der Eingriff von minus 7.416 Werteinheiten (s. Kap. 3.8) wird durch die Ersatzmaßnahme auf einer von der Stadt Lehrte bereitgestellten Fläche vollständig ausgeglichen.

6 Prüfung von Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Planes

Planungsalternativen ergeben sich nicht, da es sich um ein bereits bestehendes Betriebsgelände handelt, welches aufgrund der Grundstücksverhältnisse und der angrenzenden Straßen begrenzt ist. Eine Flächenerweiterung ist daher nicht möglich. Um den bestehenden Betrieb entwickeln zu können, muss deshalb auf einen Teil des Pflanzstreifens zurückgegriffen werden.

7 Beschreibung von erheblichen nachteiligen Auswirkungen

Gemäß § 1 Abs. 6, S. 7, Pkt. j) sind die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Bei der Planung handelt es sich lediglich um die Verkleinerung eines Pflanzstreifens, die Art der baulichen Nutzung wird nicht verändert. Daher ergeben sich keine Auswirkungen hinsichtlich schwerer Unfälle oder Katastrophen.

8 Zusätzliche Angaben

8.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung

Zur Berücksichtigung der Umweltbelange wurde die Eingriffsregelung nach § 1 a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 14 BNatSchG berücksichtigt und eine Bilanzierung auf der Grundlage der „Einstufungen der Biotoptypen in Niedersachsen“ (v. Drachenfels, Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, Heft 1/2012, S. 1-59, Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz) und nach dem „Osnabrücker Kompensationsmodell 2016 – Arbeitshilfe zur Vorbereitung und Umsetzung der Eingriffsregelung“ (Hrsg. Landkreis Osnabrück) durchgeführt.

Die Kompensation erfolgt nach Vorgabe der Stadt Lehrte gem. Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach § 135c BauGB und in der Bilanz nach dem „Osnabrücker Kompensationsmodell“ (2016) nach Wertfaktoren der Biotoptypen.

8.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Die Verpflichtung zur Umweltüberwachung (Monitoring) geht auf das EU-Recht, Artikel 10 der Plan-UP-Richtlinie zurück und hat die Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Planung zum Ziel, um erhebliche unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen bei der Durchführung der Planung frühzeitig festzustellen und geeignete Abhilfemaßnahmen ergreifen zu können. Dabei liegt die Bestimmung von Zeitpunkt, Inhalt und Verfahren des Monitorings im planerischen Ermessen der Gemeinde.

Im Hinblick auf die vorliegende Planung ist die Überwachung durch die Stadt Lehrte vorgesehen. Die Maßnahme erfolgt auf einer von der Stadt Lehrte bereitgestellten Fläche, von dort wird die ordnungsgemäße Herstellung und Fertigstellungspflege überwacht.

9 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 00/47 „Immenser Straße – Nord“ hat das Ziel, einem bestehenden Betrieb die Nutzung eines Teils einer Pflanzfläche für betriebliche Zwecke zu ermöglichen.

Um die Nutzung planungsrechtlich zu ermöglichen, wird eine bestehende Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern verkleinert und das Baufenster entsprechend vergrößert.

Die Änderungsfläche umfasst überwiegend bereits durch Gebäude, Anlagen und Verkehrsflächen versiegelte Bereiche. Lediglich im Westen des Änderungsgebietes wurde die Pflanzfläche in Form eines begrünten Walls umgesetzt.

Die Planung hat keine erheblichen Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Mensch, Fläche, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschafts- und Ortsbild sowie sonstige Kultur- und Sachgüter, da die Änderungsfläche insbesondere durch die angrenzende Kreisstraße und die Lage innerhalb eines Industriegebietes keine Bedeutung für die genannten Schutzgüter aufweist und kein höherer Versiegelungsgrad ermöglicht wird.

Erhebliche Auswirkungen ergeben sich für die Schutzgüter Pflanzen/Tiere, da eine Überbauung bzw. Versiegelung eines Pflanzstreifens durch ein Industriegebiet ermöglicht wird. Nach der Eingriffsbilanzierung entsteht ein Kompensationsbedarf von 7.416 Werteeinheiten.

Dieser bilanzierte Eingriff von 7.416 Werteeinheiten wird durch die Ersatzmaßnahme auf einer von der Stadt Lehrte bereitgestellten Fläche vollständig und multifunktional für alle natürlichen Schutzgüter ausgeglichen.

10 Quellenverzeichnis

DRACHENFELS, O. V.: Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Stand Februar 2020

LANDKREIS OSNABRÜCK (Hrsg.): Osnabrücker Kompensationsmodell 2016 – Arbeitshilfe zur Vorbereitung und Umsetzung der Eingriffsregelung (12/2016)

REGION HANNOVER: Regionales Raumordnungsprogramm für die Region Hannover, 2016

TEIL C: VERFAHRENSVERMERKE

1 Verfahrensvermerke

Rechtsgrundlage:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901)

Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) vom 21. März 2002 (Nds. GVBl. 2002, 112), zuletzt eingefügt durch Artikel 16 des Gesetzes vom 16. Dezember 2021 (Nds. GVBl. S. 883)

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 16.05.2018 die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 00/47 „Immenser Straße – Nord“ in der Ortschaft Lehrte beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 19.05.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Rat der Stadt Lehrte hat in seiner Sitzung am 17.02.2021 dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 20.03.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 29.03. bis 07.05.2021 öffentlich ausgelegen.

Der Rat der Stadt Lehrte hat die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 00/47 „Immenser Straße – Nord“ nach Prüfung der Bedenken und Anregungen in seiner Sitzung am 11.05.2022 gemäß § 10 BauGB als Satzung sowie die Begründung beschlossen

Lehrte, den 03. Mai 2023

(L.S.)

gez. Prüße

Bürgermeister

2 Inkrafttreten

Der Beschluss der 2. Änderung des Bebauungsplanes ist durch die Stadt Lehrte gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 18. Mai 2023 im Amtsblatt Nr. 3 für die Region Hannover und die Landeshauptstadt Hannover bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 18. Mai 2023 rechtsverbindlich geworden.

Lehrte, den 11.07.23

gez. i.V. Bollwein

Bürgermeister