

# ABSCHRIFT

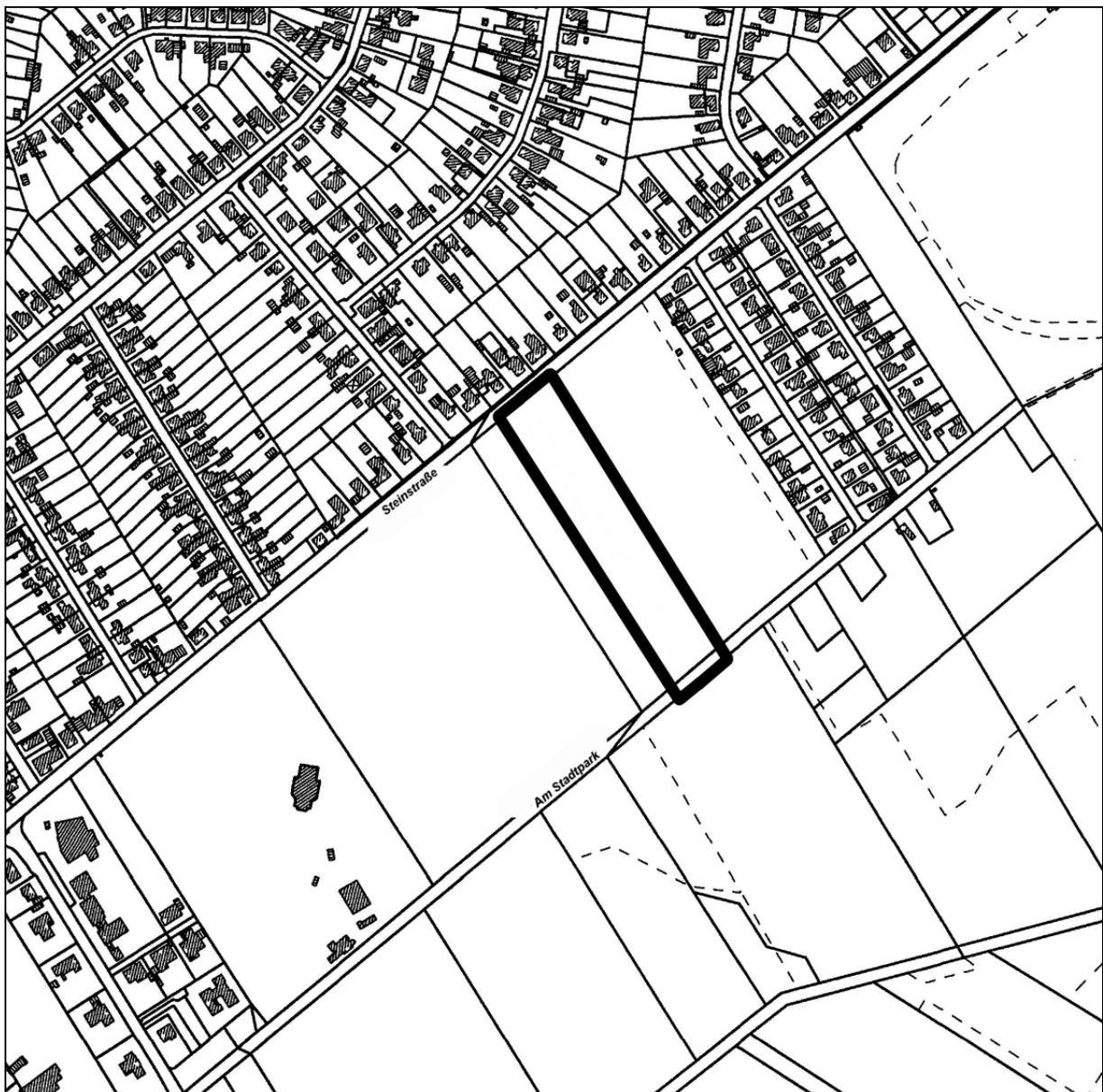
## Begründung

**zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lehrte**

**im Bereich „Am Stadtpark / Steinstraße“**

**in der Gemarkung Lehrte**

## Übersichtsplan





## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1.</b>	<b>Allgemeines</b>	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>Ziel und Zweck der Planung</b>	<b>4</b>
<b>3.</b>	<b>Änderungsbereich</b>	<b>5</b>
<b>4.</b>	<b>Rahmenbedingungen</b>	<b>6</b>
<b>5.</b>	<b>Übergeordnete Planungen</b>	<b>6</b>
<b>6.</b>	<b>Denkmalschutz</b>	<b>6</b>
<b>7.</b>	<b>Planinhalt</b>	<b>7</b>
<b>7.1</b>	<b>Darstellung vor der Änderung</b>	<b>7</b>
<b>7.2</b>	<b>Darstellung der Änderung</b>	<b>7</b>
<b>8.</b>	<b>Erschließung</b>	<b>8</b>
<b>8.1</b>	<b>Verkehrliche Erschließung</b>	<b>8</b>
<b>8.2</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>8</b>
<b>9.</b>	<b>Berücksichtigung der Planungsgrundsätze</b>	<b>8</b>
<b>9.1</b>	<b>Räumliches Leitbild und städtebauliche Entwicklungsziele</b>	<b>8</b>
<b>9.2</b>	<b>Prüfung von Planungsalternativen</b>	<b>9</b>
<b>10.</b>	<b>Lärmimmissionen</b>	<b>9</b>
<b>11.</b>	<b>Umweltverträglichkeit</b>	<b>10</b>
<b>12.</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>10</b>
	<b>Allgemein verständliche Zusammenfassung</b>	<b>14</b>
<b>13.</b>	<b>Abwägungsergebnisse</b>	<b>15</b>
<b>13.1</b>	<b>Ergebnis der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und gemäß § 4 Abs. 1 BauGB</b>	<b>15</b>
<b>13.2</b>	<b>Ergebnis der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB</b>	<b>18</b>
<b>14.</b>	<b>Verfahren</b>	<b>20</b>
<b>15.</b>	<b>Genehmigungsverfahren</b>	<b>21</b>
<b>16.</b>	<b>Inkrafttreten</b>	<b>21</b>

## 1. Allgemeines

Für die Stadt Lehrte liegt ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan vor. Er wurde am 20.07.2007 durch die Region Hannover genehmigt und am 13.09.2007 wirksam.

Der Flächennutzungsplan stellt gemäß § 5 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) für das gesamte Stadtgebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebene Art der Bodennutzung in den Grundzügen dar. Die verbindliche Bauleitplanung wird durch den Flächennutzungsplan vorbereitet.

Die Änderung des Flächennutzungsplans ist notwendig, wenn aufgrund geänderter Planungsvorgaben oder Bedarfsansprüche einzelne oder bestimmte Darstellungen nicht mehr den Planungszielen entsprechen. Daher ist die 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Lehrte erforderlich.

Mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplans wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB der Bebauungsplan Nr. 00/102 „Am Stadtpark“ in Lehrte aufgestellt. Der Änderungsbereich der 2. Änderung des Flächennutzungsplans umfasst einen Teilbereich im Südwesten des geplanten Bebauungsplans.

## 2. Ziel und Zweck der Planung

Im Bereich der Kernstadt Lehrte besteht weiterhin die Nachfrage nach attraktiven, gut integrierten Wohnstandorten. Diese lassen sich nicht im Bereich der verbleibenden Flächen des Baugebietes „Villa Nordstern“ im Südwesten der Kernstadt realisieren. Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Lehrte ist diesem Bedarf grundsätzlich Rechnung getragen worden.

So ist bereits eine geeignete, ca. 2,4 ha große Fläche im Nordosten der Kernstadt als Entwicklungsfläche „Wohnen“ vorgesehen und im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt worden. Diese Fläche ist in der Vergangenheit als Erweiterungs- / Reservefläche für den benachbarten Neuen Friedhof vorgehalten worden und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Auf Wunsch des Friedhofbetreibers ist im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans eine ca. 1,07 ha große Fläche weiterhin als Erweiterungsfläche für den Friedhof vorgesehen und im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ dargestellt worden. In der Zwischenzeit wurde festgestellt, dass im Bereich des bestehenden Friedhofs ausreichend Kapazitäten vorhanden sind, die eine Erweiterungsfläche entbehrlich machen.

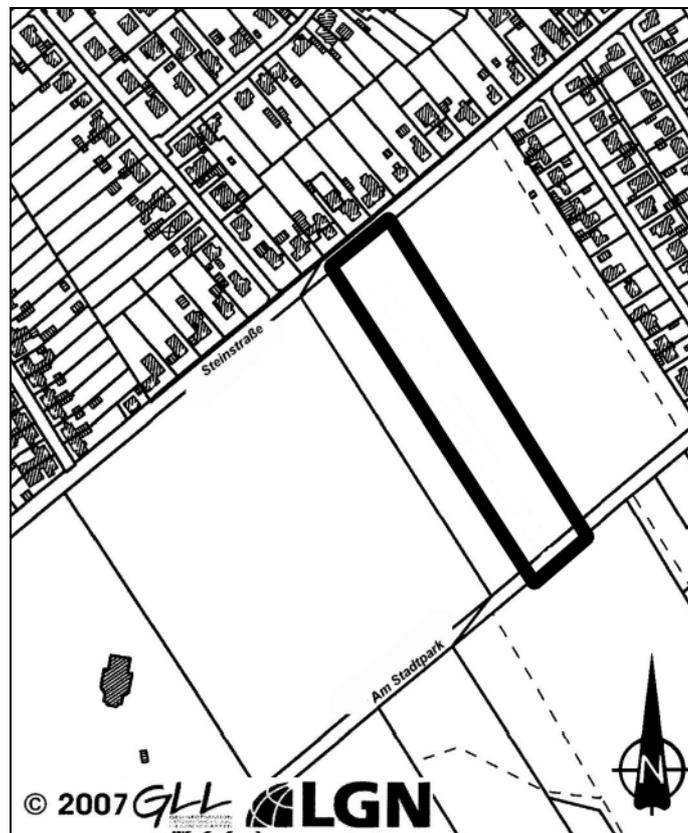
Der Flächennutzungsplan soll daher mit dem Ziel geändert werden, die Darstellung „Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof“ durch die Darstellung „Wohnbaufläche“ zu ersetzen, in Ergänzung zu der bereits im Flächennutzungsplan dargestellten Entwicklungsfläche „Wohnen“.

### 3. Änderungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Flächennutzungsplans hat eine Größe von ca. 1,07 ha. Das Plangebiet umfasst einen Teilbereich des Flurstücks 1 und einen Teilbereich des Straßenflurstücks 299/1 (Straßenverkehrsfläche „Am Stadtpark“) der Flur 41 in der Gemarkung Lehrte und wird wie folgt begrenzt:

- im Nordwesten: durch die Straßenverkehrsfläche „Steinstraße“ (Gem. Lehrte, Flur 41, Flurstück 284/1)
- im Nordosten: durch eine Parallele im Abstand von ca. 105 m zur östlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 1 (Flur 41, Gemarkung Lehrte)
- im Südosten: durch die nördliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 57 (Flur 6, Gemarkung Lehrte)
- im Südwesten durch den „Neuen Friedhof“

Übersichtsplan des Änderungsbereiches:



## **4. Rahmenbedingungen**

Die Kernstadt Lehrte bietet eine umfangreiche infrastrukturelle Ausstattung und ist verkehrlich (Schiene und Straße) hervorragend an das Oberzentrum Hannover angebunden.

Der Änderungsbereich befindet sich im Nordosten der Kernstadt Lehrte. Nordwestlich und nordöstlich des Plangebiets schließt sich vorhandene Wohnbebauung in Form von Einfamilienhäusern an. Im Südosten befindet sich der neu angelegte Teil des Stadtparks (Hohnhorstpark) mit der Bezeichnung „An der Streuobstwiese“. Im Südwesten grenzt der „Neue Friedhof“ an das Plangebiet.

Öffentliche Infrastruktureinrichtungen wie Schulen und Kindertagesstätten sowie Versorgungseinrichtungen für Güter des täglichen Bedarfs sind im Nahbereich vorhanden.

Der Änderungsbereich wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

## **5. Übergeordnete Planungen**

Nach landesplanerischen Zielvorgaben gehört die Stadt Lehrte zum Ordnungsraum Hannover.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm 2005 (RRÖP) der Region Hannover ist die Stadt Lehrte als Mittelzentrum festgelegt. Die Siedlungsentwicklung ist auf die zentralörtlichen Standorte zu konzentrieren. Die Kernstadt Lehrte ist als Schwerpunkt für die Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten ausgewiesen.

Der Siedlungsentwicklung zugunsten der Kernstadt soll mit der Entwicklung des Wohngebietes „Am Stadtpark“ Rechnung getragen werden. Das Plangebiet ist aufgrund seiner räumlichen Lage zur Ausweisung bzw. Ergänzung von „Wohnbauflächen“ in der Kernstadt besonders geeignet.

Die 2. Änderung des Flächennutzungsplans entspricht somit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

## **6. Denkmalschutz**

Im Südwesten grenzt der „Neue Friedhof“ an das Plangebiet. Die Friedhofsanlage des Neuen Friedhofs ist als Denkmalensemble gem. § 3 Abs. 3 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) ausgewiesen.

Der östliche Bereich des Friedhofs, in dem sich eine, im Rahmen der Friedhofsnutzung betriebene Kompostanlage befindet ist hiervon nicht eingeschlossen. Weiterhin wird der Friedhof zum Plangebiet durch eine ca. 10 m breite Eingrünung aus Büschen und Bäumen abgegrenzt. Das geplante Baugebiet grenzt somit nicht direkt an den denkmalgeschützten Bereich.

Innerhalb der Friedhofsanlage befinden sich darüber hinaus einige Einzeldenkmale (z.B. Kapelle, Gedenksteine, Ehrenanlage). Diese sind von der Änderung des Flächennutzungsplans ebenfalls nicht beeinflusst.

## **7. Planinhalt**

### **7.1 Darstellung vor der Änderung**

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lehrte stellt derzeit im Änderungsbereich eine „Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof“ dar. Die Fläche ist im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans als Erweiterungsfläche für den angrenzenden Friedhof vorgehalten worden.

Nordöstlich des Plangebiets grenzt eine Wohnbaufläche (W) an. Diese hat in der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans die Bezeichnung Entwicklungsfläche 00 D. Wohnen „Steinstraße / Am neuen Friedhof“ und umfasst eine Größe von ca. 2,4 ha.

### **7.2 Darstellung der Änderung**

Es konnte festgestellt werden, dass auch in Zukunft ausreichend Kapazitäten im Bereich des „Neuen Friedhofs“ zur Verfügung stehen. Das Vorhalten von Reservefläche ist daher nicht weiter erforderlich.

Daher soll nun auch diese, im Flächennutzungsplan zunächst als „Grünfläche, Friedhof“ dargestellte Fläche einer Wohnentwicklung zugänglich gemacht werden. Entsprechend der geplanten Nutzung und in Ergänzung zu der, an das Plangebiet angrenzenden Wohnbauentwicklungsfläche wird im Änderungsbereich die Darstellung „Wohnbaufläche (W)“ gewählt. Die vorhandene Darstellung „Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof“ entfällt.

Die Wohnbaufläche soll die bereits im Flächennutzungsplan vorhandene Wohnbaufläche (Entwicklungsfläche 00 D.) ergänzen.

## **8. Erschließung**

### **8.1 Verkehrliche Erschließung**

Eine Anbindung des Plangebiets an das örtliche und überörtliche Straßennetz erfolgt über die Steinstraße.

Die innere Erschließung des Planbereichs wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festgelegt.

### **8.2 Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung des Änderungsbereiches erfolgt durch den Anschluss an die bestehenden Netze.

Oberflächenentwässerung:

Zur Beurteilung der Versickerungsfähigkeit des Bodens ist durch das Ingenieurbüro *aquaplanner* Ingenieurgesellschaft, Hannover für das Plangebiet ein Versickerungsgutachten mit Datum vom 31.05.2008 erstellt worden. Es konnte nachgewiesen werden, dass der anstehende Untergrund im Plangebiet optimale Voraussetzungen für die Versickerung von Niederschlagswasser bietet. Mit Datum vom 13.08.2009 wurde durch das o.g. Ingenieurbüro ein Entwässerungskonzept erstellt, dass die Oberflächenentwässerung durch Versickerung nachweist. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sollen daher Festsetzungen getroffen werden, die die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers festschreiben.

## **9. Berücksichtigung der Planungsgrundsätze**

### **9.1 Räumliches Leitbild und städtebauliche Entwicklungsziele**

Durch die angestrebte Änderung des Flächennutzungsplans wird den raumordnerischen Zielsetzungen und dem in der Flächennutzungsplan-Neuaufstellung formulierten räumlichen Leitbild Rechnung getragen, den zentralörtlichen Standort (Kernstadt Lehrte) zu stärken und die Entwicklung von Wohnstätten als Siedlungsschwerpunkt in der Kernstadt zu gewährleisten.

Der städtebaulichen Zielsetzung der Stadt Lehrte, Wohnbaufläche innerhalb des bestehenden Siedlungsgefüges und im Nahbereich vorhandener Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen und in kurzer Distanz zum schienengebundenen Haltepunkt zu realisieren, kann entsprochen werden.

Das geplante Wohngebiet liegt innerhalb des bestehenden Siedlungszusammenhangs in der Kernstadt und schließt an bestehende Wohngebiete sowie den Stadtpark und den Friedhof an. Es werden keine zusätzlichen Außenbereichsflächen für Siedlungszwecke in Anspruch genommen.

Öffentliche Infrastruktureinrichtungen wie z.B. Kita und Schulen sowie Versorgungseinrichtungen für Güter des täglichen Bedarfs sind im Nahbereich vorhanden. Die Entfernung zum schienengebundenen Haltepunkt (Bahnhof Lehrte) beträgt ca. 1,5 km.

## **9.2 Prüfung von Planungsalternativen**

Die 2. Änderung des Flächennutzungsplans ergänzt eine bereits im rechtswirksamen Flächennutzungsplan vorgesehene Wohnbauentwicklungsfläche. Es bestehen daher keine Planungsalternativen.

## **10. Lärmimmissionen**

Das Plangebiet befindet sich im Einwirkungsbereich der nördlich des Plangebiets verlaufenden BAB 2 sowie der südlich und westlich verlaufenden Bahnlinien Hannover – Berlin und Lehrte - Uelzen.

Zur Beurteilung der durch die Bundesautobahn und der Bahnstrecken verursachten Geräuschimmissionsbelastungen im Plangebiet ist durch das Ingenieurbüro Bonk – Maire – Hoppmann GbR ein schalltechnisches Gutachten erstellt worden.

Die Wohnbauflächen innerhalb des Änderungsbereiches sind nachts von Überschreitungen der Orientierungswerte betroffen, die passive (bauliche) Schallschutzmaßnahmen erfordern. Diese sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung entsprechend festzusetzen.

Mit Schreiben vom 22.07.2009 hat die Region Hannover eine Beurteilung zur Kompostanlage des angrenzenden Friedhofes abgegeben.

Mit der Maßgabe, dass der Betrieb der Kompostanlage des Neuen Friedhofes nicht zu Überschreitungen des Immissionsrichtwertes führt, werden keine Bedenken gegen eine Ausweisung als WA-Gebiet erhoben. Eine Sicherstellung kann unter anderem dadurch erreicht werden, dass während des Betriebs der mobilen Schredderanlage eine (mobile) Abschirmung zum WA-Gebiet errichtet wird.

## 11. Umweltverträglichkeit

Durch die beabsichtigte Änderung des Flächennutzungsplans werden Voraussetzungen geschaffen, bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen teilweise zu überbauen und zu versiegeln.

Durch die Planungen wird ein Eingriff in das Schutzgut ‚Boden‘ vollzogen, der einen Ausgleich erfordert. Da ein Ausgleich innerhalb des Plangebietes nur begrenzt möglich (Grünzug an der Westseite) ist, muss der Eingriff extern ersetzt werden. Hierfür kann die Stadt Lehrte Teilflächen ihrer Sammelausgleichsmaßnahme 003 zur Verfügung stellen

Die Belange des Umweltschutzes, des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege werden im Umweltbericht zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans behandelt (s. Kap. 12.).

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist ein Grünordnungsplan als integrierter Bestandteil des Umweltberichtes erstellt worden, der ordnungsgemäß die naturschutzrechtliche Eingriffsregel abarbeitet.

## 12. Umweltbericht

Im Bereich der Kernstadt Lehrte besteht weiterhin die Nachfrage nach attraktiven, gut integrierten Wohnstandorten. Eine geeignete Fläche (ca. 2,4 ha) ist bereits im Flächennutzungsplan 2007 im Nordosten der Kernstadt dargestellt worden. Eine daran westlich angrenzende Fläche in der Größenordnung von rund 1,07 ha war im Flächennutzungsplan zunächst als Erweiterungsfläche für den Friedhof (Darstellung als Grünfläche mit Zweckbestimmung „Friedhof“) vorgesehen.

Da seitens des Friedhofbetreibers zwischenzeitlich kein Bedarf für eine Erweiterung mehr gesehen wird, kann die bereits ausgewiesene Wohnbaufläche um dieses Areal ergänzt werden, indem der Flächennutzungsplan dahingehend eine Änderung erfährt.

Die 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Lehrte im Bereich „Am Stadtpark/Steinstraße“ erfolgt gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 00/102 „Am Stadtpark“.

Die Änderungsfläche ist vollständig im Verfahren zum Bebauungsplan integriert. Auf dieser Planungsebene werden dabei u.a. ein städtebauliches Konzept, ein auch die Eingriffsregelung abhandelnder Grünordnungsplan sowie detaillierte städtebauliche Festsetzungen entwickelt. Daher ist es sachgerecht, auch die Umweltprüfung schwerpunktmäßig auf diese Planungsebene zu verschieben, da sie dort wesentlich konkreter auf Grund der detaillierten Vorgaben erfolgen kann. Es kann auch davon ausgegangen werden, dass eine angemessene Konfliktbewältigung hinsichtlich erheblicher Umweltauswirkungen im Parallelverfahren des Bebauungsplans möglich ist.

FFH-Gebiete, nach der Vogelschutzrichtlinie oder Schutzgebiete wie NSG/LSG werden von der Planung nicht berührt.

Der Aspekt, dass sich auf der Ebene des Flächennutzungsplans die Frage nach den in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten (Standortalternativen im gesamten Stadtgebiet) in anderer Weise als auf der Ebene des Bebauungsplans (Wohnbauflächen in der Kernstadt) stellt, kann hier vernachlässigt werden, da die Prüfung alternativer Wohnstandorte bereits vorgelagert bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans im Rahmen des Umweltberichtes erfolgte.

Der Umweltbericht und die Umweltprüfung zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich „Am Stadtpark/Steinstraße“ beschränkt sich daher auf die nachfolgend aufgeführte Kurzdarstellung (Steckbrief) der wesentlichen Umweltmerkmale und der Bewertungen, Prognosen, Vermeidungs- und Ausgleichsvorschlägen bzw. Planungsalternativen, wie es bereits bei der Aufstellung des Flächennutzungsplans für das damals benannte Wohngebiet 00 D „Steinstraße/Am Neuen Friedhof“ erfolgte.

Maßnahmen der Umweltüberwachung sind nicht erforderlich, da auf der Ebene des Flächennutzungsplans keine unmittelbaren Baurechte begründet werden.

### Allgemeiner Steckbrief

Untersuchungsfläche:		Geplante bauliche Nutzung:	
Kernstadt, "Am Stadtpark / Steinstraße"		Wohnbaufläche (W)	
Ausschnitt Luftbild		Ausschnitt Realnutzungskartierung	
			
<b>Lage:</b>	Gemarkung Lehrte, zwischen Steinstraße, V.-Borcke Straße, Am Stadtpark und Friedhof		
<b>Flächengröße:</b>	ca. 1,07 ha		
<b>Nutzung:</b>	weitgehend Acker, südl. Teilstück: Straße		
<b>Infrastruktur:</b>	zentrumstern, kurze Wege zu Freizeiteinrichtungen (Stadtpark, Schwimmbad, Hohnhorstsee), Entfernungen Bus: ca. 100 m, Bahnhof: ca. 1500 m, Kita: ca. 800 m, Grundschule: ca. 1000 m		

### Umweltsteckbrief

Schutzgüter	Zustand / Funktion / Vorbelastung	Auswirkungen der Planung
<b>Mensch:</b>		
<b>Lärmbelastungen:</b>	Vorbelastung durch Verkehr: Autobahn A2 (nachts)	keine wesentliche Erhöhung absehbar
<b>Grünversorgung; Freizeitfunkt.:</b>	nahe Hohnhorstsee, Friedhof, Stadtpark, Freibad	südl. Anbindung an Stadtpark möglich
<b>Pflanzen u. Tiere:</b>		
<b>Biotoptypen:</b>	Acker, Baumreihe	Neue Qualitäten durch Gärten/Grüngestaltung
<b>Bedeutung als Lebensraum:</b>	gering	Aufwertung zu erwarten
<b>Schutzstatus/-wert:</b>	Baumschutzsatzung	geschützte Bäume können erhalten werden
<b>Boden:</b>		
<b>Bodentyp:</b>	Pseudogley-Braunerde	gering
<b>Potenzielle Ertragsfähigkeit:</b>	hoch	Verlust ertragreichen Bodens
<b>Biopentwicklungspotenzial:</b>	geringe Bedeutung	gering
<b>Erosionsgefährdung:</b>	groß	Abnahme durch Versiegelung, Dauergrün
<b>Bindungsstärke:</b>	sehr hoch	Abnahme durch Versiegelung
<b>Nitratauswaschungsgefahr:</b>	gering	keine
<b>Sickerwasserrate:</b>	hoch	Abnahme durch Versiegelung
<b>Rohstoffvorkommen:</b>	geringe Bedeutung	keine
<b>Altlasten:</b>	keine Vorbelastung bekannt	keine
<b>Wasser:</b>		
<b>Oberflächengewässer:</b>	ohne	keine
<b>Grundwasser:</b>	keine Daten vorliegend	Senkung durch Versiegelung zu erwarten
<b>Luft / Klima:</b>		
<b>Lufthygiene:</b>	Staubentwicklung durch landwirtschaftl. Nutzung	Abnahme Staub, Zunahme Gase Heizung und Verkehr
<b>Klimafunktion:</b>	Kaltluftentstehung während Pflanzperiode	Erwärmung durch Baukörper und Versiegelungen
<b>Landschaft:</b>		
<b>Orts-/Landschaftsbild:</b>	da innerörtlich selten, mittlere Qualität	innerörtliche Verdichtung, Verlust freier Sicht
<b>Erholungsfunktion:</b>	gering	gering
<b>Kultur-/sonstige Sachgüter:</b>		
<b>Bau- / Kulturdenkmäler:</b>	südwestlich angrenzende Friedhofsfläche	keine Auswirkungen bei niedriger Bebauung
<b>sonstige Sachgüter:</b>	keine	keine
<b>Wechselwirkungen:</b>		
Veränderung von Ackerfläche zu versiegelter/überbauter Fläche mit Verlust der Filterfunktion des Bodens für den Grundwasserkörper und Verringerung der Sickerwasserrate. Abhängigkeit der Tierwelt von Standorteigenschaften Acker, z.B. Feldlerche. Durch private Grünflächen sind neue Lebensräume für beheimatete Arten zu erwarten.		

<b>Beurteilung der Umweltauswirkungen</b>		
<b>Schutzgut</b>	<b>Umweltauswirkungen</b>	<b>Erheblichkeit</b>
Mensch	Beeinträchtigung der hinzuziehenden Bewohner durch Verkehrslärm	●●●
	Verlust von freiem Landschaftsblick	●
Pflanzen und Tiere	Verlust vom Lebensraum Acker	●
Boden	Verlust aller Bodenfunktionen auf Versiegelungsflächen	●●
Wasser	Verringerung Grundwasserneubildung, erhöhte Regenwasserableitung	●●
Luft und Klima	Verlust von Kaltluftentstehungsfläche	●
Landschaft	Veränderung Landschafts-/Ortsbild mit Chancen zur Aufwertung	●
Kultur und Sachgüter	Bei Begrenzung Bauhöhen keine Beeinflussung Friedhof	●
Wechselwirkungen	Erhebliche Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern nicht zu erwarten	●

●●● sehr erheblich   ●● erheblich   ● weniger erheblich   ○ nicht erheblich

<b>Entwicklung bei Durchführung der Planung</b>
Durch die Umsetzung der Planung ergeben sich unvermeidbare Umweltauswirkungen. Ein Teil der negativen Auswirkungen kann aber im Rahmen der Eingriffsregelung im Bebauungsplanverfahren kompensiert und auf ein weniger erhebliches Maß reduziert werden. Verkehrslärm ist durch Verwendung passiver Lärmschutzmaßnahmen reduzierbar.

<b>Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung</b>
Ohne Umwandlung des Gebietes in ein Wohngebiet würde die bestehende Nutzung als Acker zunächst weiterbestehen. Mittelfristig hat die isolierte Lage zwischen Wohngebiet und Friedhof jedoch geringe Zukunftschancen für ackerbauliche Nutzung trotz hohem Ertragspotenzial. Der bestehende Bedarf an Wohnflächen müsste anderweitig an weniger zentral gelegenen Stellen gedeckt werden.

<b>Vorschläge zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen</b>
Vermeidung eines hohen Versiegelungsgrades durch geringe GRZ und Verwendung offenporiger Beläge. Prüfung der Versickerung von Regenwasser auf Gelände. Planung der Kinder-/Schlafzimmer und Terrassen auf lärmabgewandten Gebäudeseiten, Einbau von Lärmschutzfenstern. Pflanzung landschaftsgerechter Gehölze an den südwestlich zur Landschaft gewandten Grundstücksgrenzen, da neuer Siedlungsrand. Nicht auf der Fläche kompensierbare Eingriffe sind extern auf einer Sammelausgleichsfläche auszugleichen.

<b>Anderweitige Planungsmöglichkeiten</b>
Für das dargestellte Wohngebiet sind kaum Alternativen vorhanden, da einerseits die Umweltauswirkungen nur geringe Bedeutung haben, andererseits die zentrumsnahe Lage und die sehr gute Ausstattung der Umgebung mit Infrastruktureinrichtungen für diesen Standort sprechen. Darüber hinaus ist bei diesem Standort die Flächenverfügbarkeit gegeben.

### **12.1 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Zur Befriedigung der Nachfrage nach Wohnbauflächen soll ein ca. 1,07 ha großes Gelände im Rahmen der 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Lehrte mit der Zweckbestimmung „Wohnbaufläche“ ausgewiesen werden, da sie für die Erweiterung des angrenzenden Friedhofes nicht mehr benötigt wird. Zusammen mit angrenzenden Wohnbauflächen erfolgt dazu im Parallelverfahren die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 00/102 „Am Stadtpark“.

Da im Verfahren zum Bebauungsplan eine konkretere Detailplanung erfolgt, ist es sachgerecht, die Umweltprüfung vorrangig auf diese Planungsebene zu verlagern.

Gemäß der Kurzdarstellung zu den Umweltauswirkungen der Planung sind erhebliche Beeinträchtigungen durch Straßenverkehrslärm der BAB A2 und für die Bodenfunktionen durch Überbauung zu erwarten. Maßnahmen zur Vermeidung und Ausgleich der Belastungen können durch Schallschutzmaßnahmen und externe Kompensation erfolgen. Geeignete Alternativstandorte konnten nicht ermittelt werden, Überwachungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

## **13. Abwägungsergebnisse**

### **13.1 Ergebnis der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Im Rahmen der **frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB**, die mit Bekanntmachung vom 26.03.2009 vom 31.03. bis 04.05.2009 stattgefunden hat sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Im Rahmen der **frühzeitigen Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB** die mit Anschreiben vom 27.03.2009 und einer Fristsetzung bis zum 04.05.2009 stattgefunden hat sind folgende Stellungnahmen eingegangen:

#### **lfd. Nr. 1: Region Hannover**

Das Schreiben vom 04.05.2009 wird vollständig wiedergegeben:

hinsichtlich Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung verweise ich auf meine parallele Stellungnahme zum B-Plan Nr. 00/102. Im Übrigen ergeht der Hinweis, dass die Oberflächenentwässerung noch nachzuweisen wäre.

Darüber hinaus habe ich keine weiteren Anregungen oder Bedenken vorzutragen und die Planung ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

#### **Stellungnahme der Stadt Lehrte:**

##### **Umweltprüfung:**

Die Belange des Umweltschutzes, des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege werden im Umweltbericht zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans behandelt.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist ein Grünordnungsplan als integrierter Bestandteil des Umweltberichtes erstellt worden, der ordnungsgemäß die naturschutzrechtliche Eingriffsregel abarbeitet.

##### **Nachweis zur Oberflächenentwässerung:**

Zur Beurteilung der Versickerungsfähigkeit des Bodens ist durch das Ingenieurbüro *aquaplanner* Ingenieurgesellschaft, Hannover für das Plangebiet ein Versickerungsgutachten mit Datum vom 31.05.2008 erstellt worden. Es konnte nachgewiesen werden, dass der anstehende Untergrund im Plangebiet optimale Voraussetzungen für die Versickerung von Niederschlagswasser bietet. Mit Datum vom 13.08.2009 wurde durch das o.g. Ingenieurbüro ein Entwässerungskonzept erstellt, dass die Oberflächenentwässerung durch Versickerung nachweist. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sollen daher Festsetzungen getroffen werden, die die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers festschreiben.

## **lfd. Nr. 2: Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Hannover**

Das Schreiben vom 06.04.2009 wird vollständig wiedergegeben:

gegen den Änderungsentwurf des Flächennutzungsplanes und dem Entwurf des Bebauungsplanes bestehen aus der Sicht der von hier zu vertretenden Belange des vorbeugenden gewerblichen Immissionsschutzschutzes keine Bedenken.

Ich möchte jedoch darauf hinweisen, dass für die immissionsschutzrechtliche Beurteilung des Kompostanlage, die auf dem Gelände des Friedhofes betrieben wird, gemäß Zu-VO Umwelt-Arbeitsschutz die Region Hannover zuständig ist.

### **Stellungnahme der Stadt Lehrte:**

Der Hinweis wurde berücksichtigt. Mit Schreiben vom 22.07.2009 hat die Region Hannover eine Beurteilung zur Kompostanlage des Friedhofes abgegeben.

Mit der Maßgabe, dass der Betrieb der Kompostanlage des Neuen Friedhofes nicht zu Überschreitungen des Immissionsrichtwertes führt, werden keine Bedenken gegen eine Ausweisung als WA-Gebiet erhoben. Eine Sicherstellung kann unter anderem dadurch erreicht werden, dass während des Betriebs der mobilen Schredderanlage eine (mobile) Abschirmung zum WA-Gebiet errichtet wird.

## **lfd. Nr. 12: Stadtwerke Lehrte**

Das Schreiben vom 21.04.2009 wird vollständig wiedergegeben:

mit Posteingang vom 30.03.2009 wurde uns mit Schreiben vom 27.03.2007 die Bauleitplanung der Stadt Lehrte, 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lehrte im Bereich "**Am Stadtpark / Steinstraße**" in der Gemarkung Lehrte und Bebauungsplan Nr. 00/102 „**Am Stadtpark**“ in Lehrte, einschließlich örtlicher Bauvorschrift, übersandt und um Stellungnahme gebeten.

Als Träger öffentlicher Belange für die Gas- und Wasserversorgung sowie Abwasserentsorgung nehmen wir wie folgt Stellung:

**Gegen die uns vorliegende o. a. Bauleitplanung gibt es aus unserer Sicht keine Einwände.**

Zur Begründung, Punkt 7.2 Ver- und Entsorgung geben wir die folgenden Hinweise auf:

**- Wasserversorgung:**

In der Steinstraße sind ausreichend dimensionierte Trinkwasserversorgungsleitungen vorhanden. Es ist geplant, im angesprochenen B-Plangebiet Trinkwasserleitungen zu verlegen. Ein Anschluss aller Neubauten im angrenzenden Bebauungsplangebiet Nr. 00/102 für Zwecke der Trinkwasserversorgung ist nach Anmeldung und Überprüfung der beantragten Kapazitäten möglich.

**- Löschwasserversorgung:**

Für die Löschwasserversorgung kann eine Entnahme aus dem vorhandenen Trinkwassernetz für die Zwecke des Grundschutzes garantiert werden. Für höhere Löschwassermengen (Objektschutz) müssen Bauherren und Investoren in dem Plangebiet eigene Vorkehrungen treffen (Löschwasserzisternen / Teiche).

**- Gasversorgung (Energieversorgung für Wärmezwecke):**

Gasversorgungsleitungen sind an den Grenzen des Bebauungsplangebietes in der Steinstraße vorhanden. Es ist trotz Neufassung der Energieeinsparverordnung, Fassung 2009 geplant, Gasleitungen als Versorgungsalternative gemeinsam mit der Trinkwasserversorgung zu verlegen. Neuanschlüsse an das Gasversorgungsnetz müssen von Bauherren und Investoren rechtzeitig mit Kapazitätsangaben beantragt werden.

Wir weisen darauf hin, dass Gas- und Wasserversorgungsleitungen nicht zu überbauen sind.

Zur Vermeidung von Schäden und Unfällen sind vor dem Beginn von Tiefbauarbeiten Erkundigungen über den Leitungsverlauf bei uns einzuholen.

Eine Stellungnahme zur Abwasserentsorgung geht Ihnen von unserer Abteilung Abwasser mit gesonderter Post zu.

### **Stellungnahme der Stadt Lehrte:**

Die Hinweise, dass die Wasserversorgung, Löschwasserversorgung und zur Gasversorgung gewährleistet ist, werden zur Kenntnis genommen.

Zusätzlich zu den aufgeführten Behörden und Trägern öffentlicher Belange wurden die folgenden Behörden und Umweltverbände zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung **gemäß § 2 Abs. 4 BauGB** um Stellungnahme gebeten:

### **lfd. Nr. 1: NABU Landesverband Niedersachsen**

Das Schreiben vom 16.04.2009 wird vollständig wiedergegeben:

für obigen Flächennutzungsplan würden wir gern als Ausgleichsmaßnahmen den Bau eines Fledermauswinterquartieres seitens der Stadt begrüßen.

Ebenso würden wir gern mit Ihnen oder Ihren Mitarbeitern darüber sprechen, wie man langfristig Schutzmaßnahmen für unsere bedrohten Fledermäuse umsetzen kann.

Generell möchten wir die Stadt Lehrte bitten, zukünftig bei Ausgleichsmaßnahmen oder ähnlichen Vorhaben, zusätzliche Winterquartiere in Form von Höhlen oder großen Spalten für die im Winter schlafenden Fledermäuse zu schaffen.

In Erdwällen oder direkt ins Erdreich kann man z.B. ohne großen Aufwand mit einem Bagger große Betonröhren vergraben. Verschluss werden diese mit einer Betonplatte sowie einer Metalltür für Kontrollen.

Bei diesen anfallenden Erdarbeiten kann man mit sehr geringem Materialeinsatz wirkungsvollen und langfristigen Artenschutz betreiben. Diese Arbeiten können und sollten allerdings von uns beratend begleitet werden.

Da wir in der Region bereits über 32 Winterquartiere (ehem. Bunker) betreuen, würden wir auch bei den vorgeschlagenen Maßnahmen gern unsere Erfahrungen mit einbringen.

Wir würden uns freuen wenn Sie bereit sind, unser Anliegen einmal in einem persönlichen Gespräch näher zu erläutern.

Vielen Dank.

### **Stellungnahme der Stadt Lehrte:**

Im Naturschutzrecht wird der schutzgutbezogene Ausgleich gefordert. Da in diesem Verfahren Lebensräume bzw. Teillebensräume von Fledertieren nicht betroffen sind, besteht aus fachlicher Sicht im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung keine Möglichkeit, die Errichtung von Fledertierquartieren als adäquate Kompensationsmaßnahme zur Anrechnung zu bringen.

### **13.2 Ergebnis der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Im Rahmen der **öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB**, die mit Bekanntmachung vom 05.10. bis 06.11.2009 stattgefunden hat sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Im Rahmen der **Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB** die mit Anschreiben vom 01.10.2009 und einer Fristsetzung bis zum 06.11.2009 stattgefunden hat ist folgende Stellungnahme eingegangen:

## **Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange Ifd. Nr. 1: Region Hannover**

Das Schreiben vom 02.11.2009 wird vollständig wiedergegeben:

aus Sicht des Immissionsschutzes verweise ich auf die Stellungnahme meines Teams Anlagenüberwachung (Team 36.13) vom 22.07.2009, die bei Ihnen im Hause vorliegt.

Ansonsten bestehen keine weiteren Anregungen oder Bedenken meinerseits und die Planung ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

Das o.g. Schreiben vom 22.07.2009 wird vollständig wiedergegeben:

ich beziehe mich auf das mit Herrn Hoffmann geführte Telefongespräch vom 21.07.2009. Danach ist bei einer Ausweisung als WA-Gebiet darauf zu achten, dass der Betrieb der Kompostanlage des neuen Friedhofes nicht zu Überschreitungen des Immissionsrichtwertes (IRW) im Plangebiet führt. Eine Sicherstellung der Nichtüberschreitung der IRW kann unter anderem dadurch erreicht werden, dass während des Betriebs der Schredderanlage eine (mobile) Abschirmung zum WA-Gebiet errichtet wird. Eine prognostizierte Berücksichtigung von seltenen Ereignissen (nach TA Lärm 10 Tage oder Nächte pro Jahr) ist dabei für nichtgenehmigungsbedürftige Anlagen nach Nr. 7.2 TA Lärm nicht erlaubt. Mit der Maßgabe, dass das vorstehend genannte Schutzziel sicher erreicht wird, werden keine Bedenken gegen eine Ausweisung als WA-Gebiet erhoben.

### **Stellungnahme der Stadt Lehrte:**

Die Schreiben der Region wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme des Teams Anlagenüberwachung hat bereits Berücksichtigung in der Planung gefunden. Mit der Maßgabe, dass der Betrieb der Kompostanlage des Neuen Friedhofes nicht zu Überschreitungen des Immissionsrichtwertes führt, bestehen keine Bedenken gegen eine Ausweisung als WA-Gebiet. Eine Sicherstellung kann unter anderem dadurch erreicht werden, dass während des Betriebs der mobilen Schredderanlage eine (mobile) Abschirmung zum WA-Gebiet errichtet wird.

## **14. Verfahren**

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 11.03.2009 die Aufstellung der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 26.03.2009 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Rat der Stadt Lehrte hat in seiner Sitzung am 16.09.2009 dem Entwurf der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 25.09.2009 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 2. Flächennutzungsplanänderung und der Begründung haben vom 05.10. bis 06.11.2009 öffentlich ausgelegen.

Der Rat der Stadt Lehrte hat nach Prüfung der Bedenken und Anregungen in seiner Sitzung am 09.12.2009 die 2. Änderung des Flächennutzungsplans „Am Stadtpark / Steinstraße“ in der Gemarkung Lehrte sowie die Begründung beschlossen.

Lehrte, den 21.12.2009

---

i.V. Erster Stadtrat Bee

## 15. Genehmigungsverfahren

Die 2. Änderung des Flächennutzungsplans ist mit Verfügung vom heutigen Tage gemäß § 6 BauGB genehmigt (AZ.: 61.03-211.01-2/11-1/10).

Hannover, den 04.03.2010

(Siegel)

Region Hannover  
Im Auftrage

gez. Roskosch

## 16. Inkrafttreten

Die Genehmigung der 2. Änderung des Flächennutzungsplans ist gemäß 6 Abs. 5 BauGB am 08.04.2010 im Amtsblatt für die Region Hannover und die Landeshauptstadt Hannover Nr. 13 bekannt gemacht worden. Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes ist damit am 08.04.2010 wirksam geworden.

Lehrte, den 27.04.2010

gez. Voß  
\_\_\_\_\_  
Bürgermeisterin