



STADT LEHRTE

Fachdienst Grünplanung und Umwelt

BEBAUUNGSPLAN Nr. 00/112
Lehrte, „Manskestraße Nord-West“

UMWELTBERICHT
mit
Naturschutzrechtlicher Eingriffsbeurteilung

Inhaltsverzeichnis Umweltbericht

| | |
|--|-----------|
| 1. Einleitung..... | 5 |
| 1.1 Inhalt und Ziele der Bebauungsplanung..... | 5 |
| 1.2 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs | 6 |
| 2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen..... | 8 |
| 2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands | 8 |
| 2.1.1 Schutzgut Mensch | 8 |
| 2.1.2 Lärmimmissionen | 8 |
| 2.2 Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften, biologische Vielfalt | 11 |
| 2.2.1 Biotoptypen Teilbereich A..... | 11 |
| 2.2.2 Biotoptypen Teilbereich B..... | 12 |
| 2.2.3 Arten und Lebensgemeinschaften..... | 13 |
| 2.3 Schutzgut Boden..... | 16 |
| 2.3.1 Teilbereich A | 16 |
| 2.3.2 Teilbereich B | 17 |
| 2.4 Schutzgut Wasser - Grundwasser..... | 17 |
| 2.4.1 Teilbereich A | 17 |
| 2.4.2 Teilbereich B | 17 |
| 2.5 Schutzgut Luft und Klima | 18 |
| 2.5.1 Teilbereich A | 18 |
| 2.5.2 Teilbereich B | 18 |
| 2.6 Schutzgut Landschaft | 19 |
| 2.6.1 Teilbereich A | 19 |
| 2.6.2 Teilbereich B | 19 |
| 2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter | 19 |
| 2.8 Wechselwirkungen..... | 19 |
| 2.9 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung..... | 20 |
| 2.9.1 Eingriffsbilanzierung Teilbereich A | 21 |
| 2.9.2 Eingriffsbilanzierung Teilbereich B | 21 |
| 3. Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung einschl. Eingriffsbewertung..... | 22 |
| 3.1 Schutzgut Mensch | 22 |
| 3.1.1 Lärm: Baugebiet (Teil A des Geltungsbereichs)..... | 22 |

| | | |
|-----------|--|-----------|
| 3.1.2 | Lärm: Ersatzland Kleingärten (Teil B des Geltungsbereichs) | 23 |
| 3.1.3 | Feinstaub..... | 23 |
| 3.1.4 | Altlasten..... | 24 |
| 3.1.5 | Kampfmittel | 24 |
| 3.1.6 | Freiraumbezogene Erholung | 24 |
| 3.2 | Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt | 24 |
| 3.2.1 | Biotoptypen | 24 |
| 3.2.2 | Arten und Lebensgemeinschaften..... | 25 |
| 3.3 | Schutzgut Boden..... | 26 |
| 3.3.1 | Teilbereich A | 26 |
| 3.3.2 | Teilbereich B | 26 |
| 3.4 | Schutzgut Wasser - Grundwasser..... | 27 |
| 3.5 | Schutzgut Luft und Klima | 27 |
| 3.5.1 | Teilbereich A | 27 |
| 3.5.2 | Teilbereich B | 27 |
| 3.6 | Schutzgut Landschaft | 27 |
| 3.7 | Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter | 27 |
| 3.8 | Zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter | 28 |
| 3.9 | Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung | 28 |
| 3.9.1 | Teilbereich A: | 28 |
| 3.9.2 | Teilbereich B: | 29 |
| 3.9.3 | Ergebnis | 30 |
| 3.10 | Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung..... | 30 |
| 3.11 | Anderweitige Planungsmöglichkeiten..... | 31 |
| 3.11.1 | Begründung der Standortwahl..... | 31 |
| 4. | Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen | 33 |
| 4.1 | Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen | 33 |
| 4.2 | Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen..... | 35 |
| 4.2.1 | Ersatzmaßnahme 1 | 35 |
| 4.2.2 | Ersatzmaßnahme 2 | 37 |
| 4.2.3 | Bilanz..... | 38 |
| 5. | Ergänzungen | 38 |

| | | |
|-----------|---|-----------|
| 5.1 | Angewandte Verfahren und Schwierigkeiten bei der Erhebung | 38 |
| 5.2 | Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen | 39 |
| 6. | Allgemein verständliche Zusammenfassung | 40 |

1. Einleitung

Gemäß § 2 Abs.4 Baugesetzbuch (BauGB) ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchzuführen, in welcher auf Grundlage des derzeitigen Umweltzustandes die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Gemeinde legt dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Der Umweltbericht muss nach dem Katalog des § 2 a Abs. 1 und 2 BauGB und den in § 1 Abs. 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) genannten Schutzgütern der Umweltprüfung gegliedert werden:

- Menschen, einschließlich der menschlichen Gesundheit
- Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt
- Boden, Wasser, Luft und Klima
- Landschaft
- Kulturgüter und sonstige Sachgüter
- die Wechselwirkung zwischen den vorgenannten Schutzgütern.

1.1 Inhalt und Ziele der Bebauungsplanung

Das im Januar 2015 vom Rat beschlossene Wohnraumversorgungskonzept sowie das integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) für Lehrte haben verdeutlicht, dass im Stadtgebiet von Lehrte ein hoher Neubaubedarf an Wohneinheiten besteht. Hieraus erwächst eine Steigerung der Bautätigkeit in Lehrte gegenüber den letzten Jahren. Das Wohnraumversorgungskonzept macht darüber hinaus auch deutlich, dass in den kommenden Jahren Handlungsbedarf insbesondere in der Wohnraumversorgung für einkommensschwache Haushalte bestehen wird. Neben einer allgemeinen Verknappung der Wohnraumversorgung auf dem freien Wohnungsmarkt wird der Gesamtbestand an geförderten Wohnungen bis 2026 aufgrund der auslaufenden Mietpreis- und Belegungsbindungen auf rund ein Viertel zurückgehen. Abzuleiten ist ein akuter Handlungsbedarf, um im Stadtgebiet von Lehrte möglichst schnell bezahlbaren (Miet-) Wohnraum zur Verfügung stellen zu können.

Die Stadt Lehrte hat im Jahr 2014 ein Baulückenkataster aufgestellt um die Innenentwicklung zu forcieren. Dies wird weiterhin betrieben, kann aber bei weitem nicht die erforderliche Wohnungsanzahl und Qualität erbringen. Das Potenzial an verfügbaren Baulücken, die das Baulückenkataster ermittelt hat, ist in der Kernstadt, aber auch in den Ortsteilen von Lehrte momentan ausgeschöpft. Innenentwicklungspotenziale stehen derzeit ebenfalls nicht zur Verfügung, sodass es erforderlich ist, weiteres Wohnbauland auszuweisen.

Der Bebauungsplan wird deshalb mit dem Ziel aufgestellt, ein allgemeines Wohngebiet auszuweisen, um den Neubaubedarf an Wohnraum und die allgemeine Nachfrage nach Bauland zu decken. Hierbei soll eine angemessene Mischung aus Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern sowie Geschosswohnungsbau angestrebt werden, auch um ein angemessenes Angebot für einkommensschwache Haushalte schaffen zu können.

Im Bereich des Plangebiets befindet sich derzeit eine Dauerkleingartenanlage mit ca. 100 Kleingartenparzellen, für die der bestehende Bebauungsplan Nr. 00/67 „Kleingartenanlage Feierabend“ (Rechtskraft: 06.12.1990) eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ festsetzt. Mit der Überplanung dieses Bereichs als Wohnbauland ist der Wegfall der Kleingartennutzung an dieser Stelle verbunden. Entsprechend der Maßgaben des Bundeskleingartengesetzes (BKleingG) ist Ersatzland zur Verfügung zu stellen. Daher trifft der Bebauungsplan auch Aussagen darüber, wie die wegfallenden Dauerkleingärten ersetzt werden können. In Teil B des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 00/112 „Manskestraße Nord-West“ soll das Ersatzland für die Kleingärten bauleitplanerisch als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ gesichert wird.

Flächenmäßig wird das ca. 5,92 ha große Plangebiet (Teil A) zukünftig eingeteilt in:

- Allgemeines Wohngebiet: ca. 4,28 ha
- Verkehrsflächen: ca. 1,14 ha
- Grünflächen: ca. 0,25 ha
- Flächen für die Wasserwirtschaft: ca. 0,25 ha

1.2 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 00/112 „Manskestraße Nord-West“ in Lehrte setzt sich aus zwei Bereichen zusammen: der Geltungsbereich Teil A umfasst das geplante Wohnbaugebiet, der Teil B die erforderlichen Ersatzflächen der Kleingartenanlage.

Geltungsbereich Teil A (Baugebiet):

Der Geltungsbereich Teil A hat eine Größe von ca. 5,9 ha. Das Plangebiet umfasst folgende Flurstücke in der Gemarkung Lehrte:

- Flurstücke 11/1 der Flur 11 sowie die 10, 11/1, 12, 16/1, 16/2, 17/1, 17/2, 18, 51/1 (Straßen-Flurstück) der Flur 40,
- einen Teilbereich des Straßen-Flurstücks 52/2 der Flur 40 (Straßenverkehrsfläche „Auf den Blockäckern“)
- sowie einen Teilbereich des Straßenflurstücks 88/5 der Flur 39 (Straßenverkehrsfläche Manskestraße)

Das Plangebiet (Teil A) wird wie folgt begrenzt:

| | |
|------------|--|
| im Norden: | durch den Kreuzbuchenweg |
| im Osten: | durch die Mittelachse der Manskestraße |

- im Süden: durch die nördlichen Flurstücksgrenzen der Grundstücke Auf den Blockäckern 2, Schützenstraße 63/63A und 65 und Manskestraße 77
- im Westen: durch die Mittelachse der Straße „Auf den Blockäckern“

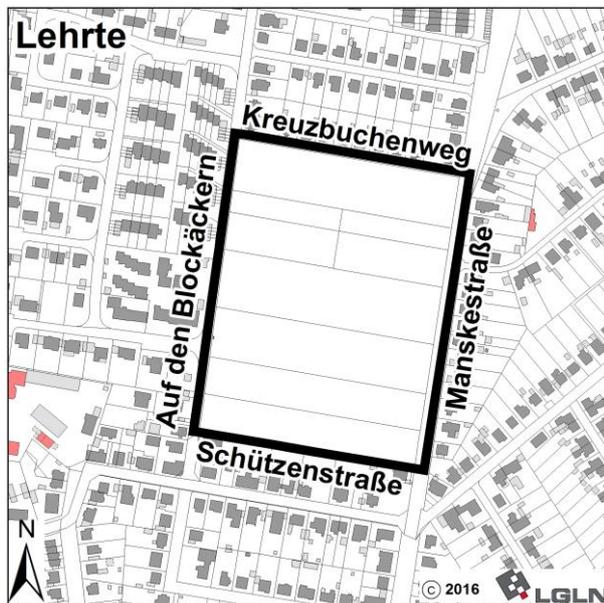
Teil A**Teil B**

Abb. 1: Geltungsbereiche A und B des Bebauungsplans 00/112 „Manskestraße Nord-West“ in Lehrte

Geltungsbereich Teil B (Ersatzland Kleingärten):

Der Geltungsbereich Teil B hat eine Größe von ca. 3,3 ha. Das Gebiet umfasst folgende Flurstücke in der Gemarkung Lehrte:

- Flurstück 5/6 der Flur 41
- sowie einen Teilbereich des Straßenflurstücks 298 der Flur 41 (Straßenverkehrsfläche Hohnhorstweg)

Das Plangebiet (Teil B) wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch den Hohnhorstsee
- im Osten: durch die Mittelachse des Hohnhorstwegs
- im Südenwesten: durch die nordöstlichen Grenzen der Flurstücke 4/6, 4/7 (Hohnhorst-Park bzw. ehemaliges Grabeland, Fläche Garten- und Tierfreunde e.V.) und 4/8 (Hohnhorst-Park) der Flur 41 (Gem. Lehrte)

Die Prüfung von Planungsalternativen zur Auswahl des Baugebiets ist erfolgt. Die Potenzialflächen und deren Eignung basieren dabei auf den Aussagen und Empfehlungen des integrierten Stadtentwicklungskonzepts (ISEK). Danach kommen aufgrund der vorhandenen räumlichen Rahmenbedingungen keine Alternativstandorte für die die Entwicklung eines Baugebiets in Frage.

Weitere Ausführungen sind den entsprechenden Abschnitten der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

In der Bauleitplanung sind insbesondere die umweltrelevanten Ziele und Anforderungen der §§ 1 und 1a BauGB zu berücksichtigen. Von wesentlicher Bedeutung ist dabei die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 21 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Zur Bewältigung dieser Aufgabenstellung wurde der entsprechende Fachbeitrag „Naturschutzrechtliche Eingriffsbeurteilung“ in die Umweltprüfung integriert.

Die Bestandserhebung und -bewertung der einzelnen Schutzgüter erfolgten auf Grundlage vorhandener eigener Unterlagen, der Biotoptypenkartierung aus dem Zeitraum Frühling/Sommer 2017 der Baugrunderkundung und Baugrundbeurteilung des Ing. Büros Dr.-Ing. Meihorst und Partner vom 11.04.2017 und der schalltechnischen Untersuchung der Gesellschaft für Technische Akustik mbH (GTA) vom 24.01.2017.

Da innerhalb der Kleingartenanlage (Geltungsbereich Teil A) das Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten europäischen Vogelarten, Fledermäusen und Amphibien nicht ausgeschlossen werden konnte, wurde die Braunschweiger Planungsgemeinschaft LaReG mit entsprechenden faunistischen Erfassungen beauftragt (Gutachten ‚Kartierbericht Kleingartenanlage Lehrte‘, 28.7.2017).

Auf Kartierungen im Geltungsbereich Teil B wurde verzichtet, da Hinweise auf das Vorkommen von Brutvögeln auf der Ackerfläche nicht vorliegen (die intensive landwirtschaftliche Nutzung der Ackerfläche spricht gegen das Vorkommen der ansonsten im Raum heimischen Bodenbrüter, wie Feldlerche, Kiebitz oder Rebhuhn) und die Eichenreihe am östlichen Rand des Teilbereiches erhalten bleibt.

Im Übrigen ergaben dort mehrfache Begehungen der Fläche – im Zuge der Biotoptypenkartierung, zur Herstellung der Fotodokumentation, zum Flächennivellement u.ä. - keine Hinweise auf das Vorkommen von Brutvogelarten.

2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands

Als Grundlage für die Prognose der Auswirkungen der Planung ist als erster Schritt eine Bestandsanalyse der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Bebauungsplans unter Berücksichtigung des allgemeinen Kenntnisstandes durchzuführen.

2.1.1 Schutzgut Mensch

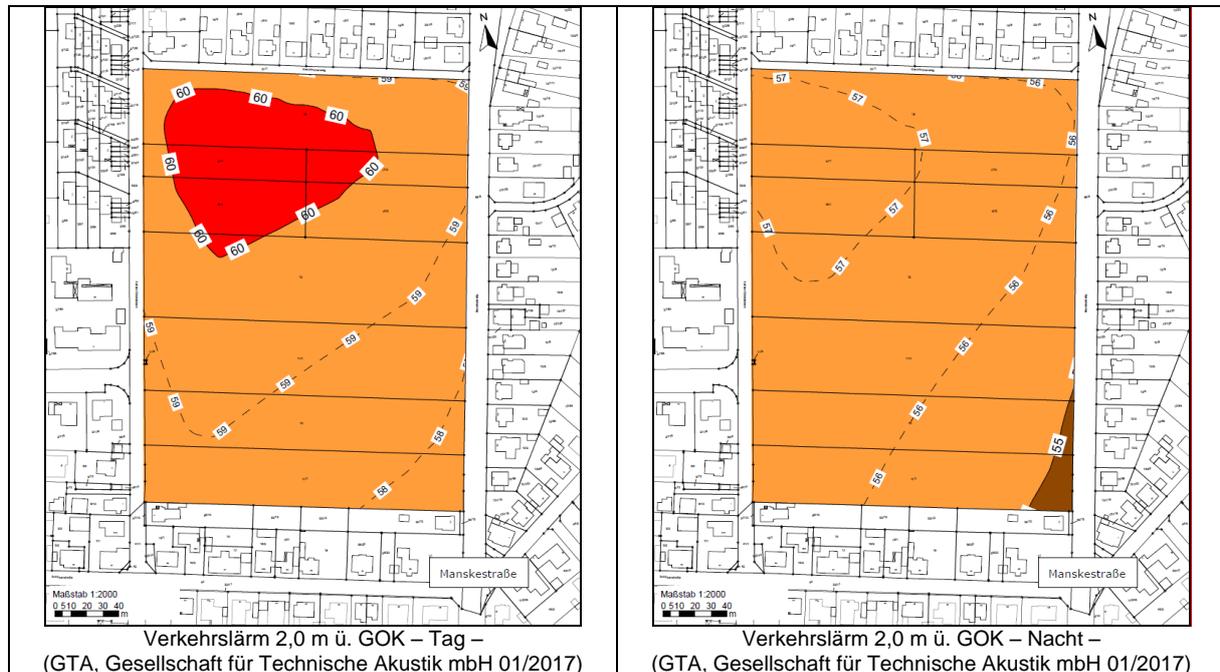
Neben den allgemeinen Zielen zur Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt und dem Schutz und der Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen (i.S. des § 1 Abs. 5 BauGB) sind hier insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und an die Erholungsfunktionen für die Menschen zu berücksichtigen.

2.1.2 Lärmimmissionen

2.1.2.1 Baugebiet (Teil A des Geltungsbereichs)

Das zukünftige Baugebiet (Geltungsbereich Teil A) befindet sich im Einwirkungsbereich

der im Norden verlaufenden Bundesautobahn A 2 (Entfernung zur Nordgrenze des Baugebiets ca. 150 m) sowie der im Westen befindlichen Bahnstrecke Hannover – Celle (Strecken 1720 und 1750) in rund 400 m Entfernung zum Plangebiet.



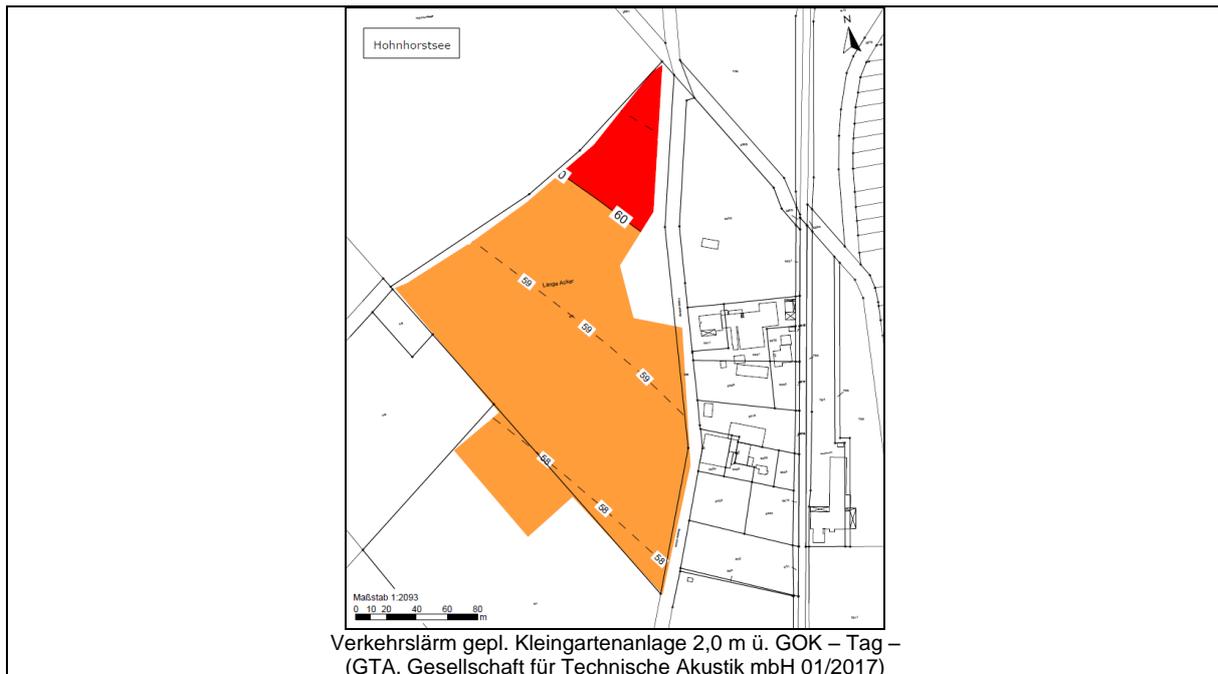
Auf Grundlage der Berechnungsergebnisse des schalltechnischen Gutachtens¹ zum Plangebiet ist festzustellen, dass der bei städtebaulichen Planungen zur Beurteilung von Verkehrslärm heranzuziehende maßgebliche Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete (55 dB(A)) am Tage bei Beurteilungspegeln von 58 bis 63 dB(A) im gesamten Plangebiet überschritten wird. Die Überschreitungen können je nach Lage im Plangebiet 3 bis 8 dB betragen. Die Geräuschimmissionen resultieren in etwa zu gleichen Teilen aus der BAB A 2 und den Bahnstrecken.

Nachts ist der entsprechende Orientierungswert (45 dB(A)) bei Beurteilungspegeln von 55 bis 59 dB(A) ebenfalls im gesamten Plangebiet überschritten. Die Überschreitungen können 10 bis 14 dB betragen, die Tag-Nacht-Pegeldifferenz beträgt ca. 3 dB.

2.1.2.2 Ersatzland Kleingärten (Teil B des Geltungsbereichs)

Die Ersatzfläche der Kleingartenanlage (Geltungsbereich Teil A) befindet sich im Einwirkungsbereich der im Norden verlaufenden Bundesautobahn A 2 in rund 300 m Entfernung zum Plangebiet sowie der Park- und Rastanlage „Lehrter See“. Die vorliegende schalltechnische Untersuchung betrachtet auch für diese Fläche die Auswirkungen der durch die Autobahn verursachten Geräuschimmissionsbelastungen.

¹ Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan 00/112 „Manskestraße Nord-West“ der Stadt Lehrte, GTA Gesellschaft für Technische Akustik mbH, 24.01.2017



Nach den vorliegenden Berechnungsergebnissen können Überschreitungen des Orientierungswertes am Tage (55 dB(A)) von 3 bis 7 dB nicht ausgeschlossen werden.

2.1.2.3 Feinstaub

Nach Angaben des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes Hildesheim [Luftqualitätsüberwachung in Niedersachsen - Jahresbericht 2016, GAA Hildesheim] wurden die Immissionsgrenzwerte der 39. Bundes-Immissionsschutzverordnung für Feinstaub PM₁₀ im Jahr 2016 im Stadtgebiet von Lehrte, das messtechnisch dem Ballungsraum Hannover-Braunschweig zugeordnet ist, eingehalten. Sowohl der Jahresmittelwert von 40 µg/m³ als auch die maximal zulässige Anzahl der Tage mit PM₁₀-Tagesmittelwerten von > 50 µg/m³ wurden 2016 deutlich unterschritten.

2.1.2.4 Altlasten

Um Erkenntnisse zur Schadstoffbelastung des Bodens innerhalb des Geltungsbereichs A zu gewinnen, sind im Rahmen der Baugrunderkundung und Baugrundbeurteilung chemische Untersuchungen² an ausgewählten Bodenproben gemäß Richtlinien der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) durchgeführt worden. Das Gutachten trifft hierbei auch Aussagen zu Einbauklassen potenzieller Aushubböden. Aus allen 20 Sondierbohrungen sind jeweils Einzelproben des aufgefüllten Oberbodens und der darunter anstehenden Schichten erstellt und chemisch analysiert worden.

Der Oberboden (Auffülle) weist für zwei der 20 entnommenen Proben deutliche Überschreitungen für die Parameter PAK (Polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe) und Benzo(a)pyren auf. Fünf Proben weisen erhöhte PAK-Gehalte auf. 9 Proben zeigen erhöhte Schwermetallgehalte sowie teilweise erhöhte Arsengehalte.

² Bebauungsplan Nr. 00/112 "Manskestraße Nord-West" in Lehrte: Geotechnischer Kurzbericht (Baugrunderkundung, Baugrundbeurteilung und umweltrechtliche Bewertung potenzieller Aushubböden), Dr.-Ing. Meihorst und Partner vom 11.04.2017

Beim gewachsenen Boden zeigt lediglich eine von 20 Proben einen erhöhten PAK-Gehalt. Alle anderen Proben des gewachsenen Bodens weisen keine Auffälligkeiten auf. Örtlich abweichende Verhältnisse können aufgrund der punktuell erfolgten Probenentnahme nicht ausgeschlossen werden. Sofern im Zuge von Aushubarbeiten entsprechende Auffälligkeiten festgestellt werden, sind ggf. weitere Beprobungen und Analysen vorzunehmen.

Der Umgang mit einem möglichen Austausch belasteter Böden sowie dessen Entsorgung bzw. Wiederverwertung wird in Abstimmung mit der zuständigen Umweltfachbehörde (Region Hannover) festgelegt.

2.1.2.5 Kampfmittel

2.1.2.5.1 Teilbereich A

Die Luftbildauswertung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes hat für den Geltungsbereich A (ehemalige Kleingärten) ergeben, dass die Aufnahmen Bombardierungen / Kriegseinwirkungen / Bodenverfärbungen im Plangebiet aufweisen. Es ist daher davon auszugehen, dass noch Kampfmittel vorhanden sein können, von denen eine Gefahr ausgeht. Betroffen hiervon sind ca. 2/3 der Fläche im Süden des Plangebietes. Im Rahmen der Baugrunderkundungen sind flankierende Kampfmitteluntersuchungen als Bohrpunktfreigabe durch die Firma Schollenberger Kampfmittelbergung aus Celle erfolgt. Im Zuge der Realisierung der geplanten Wohnbauflächen werden weitere Gefahrenerforschungsmaßnahmen durchgeführt.

2.1.2.5.2 Teilbereich B

Für den Geltungsbereich B (Ersatzfläche Kleingärten am Hohnhorstweg) zeigen die Luftbildaufnahmen keine Bombardierungen innerhalb des Planbereiches. Gegen die vorgesehene Nutzung bestehen daher in Bezug auf Abwurfkampfmittel (Bomben) keine Bedenken.

2.2 Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften, biologische Vielfalt

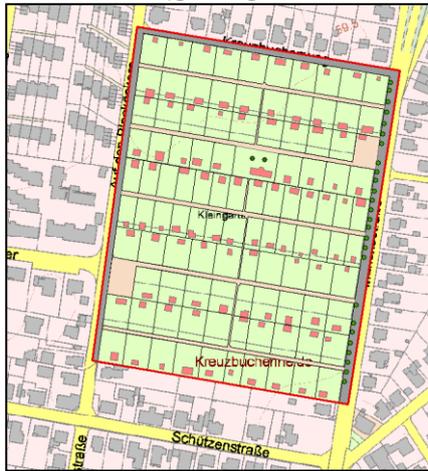
Weder im Landschaftsrahmenplan der Region Hannover (LRP Region Hannover, 2013) noch im Landschaftsplan der Stadt Lehrte (LP Lehrte, 2005) wird dem Planungsgebiet (Teilbereiche A und B) eine besondere Bedeutung hinsichtlich der Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften, Biologische Vielfalt zugeordnet. Im Rahmen der Biotoptypenkartierung Niedersachsen (NLÖ jetzt NLWKN) wurden keine landesweit bedeutsamen Arten oder Biotope festgestellt.

Als potenziell natürliche Vegetation würde sich im Teilbereich A überwiegend frischer Buchen- Traubeneichenwald, im Teilbereich B frischer Buchen-Traubeneichenwald mit Übergängen zum feuchten Buchen-Traubeneichenwald einstellen. Neben der von der Stadt Lehrte in Auftrag gegebenen faunistischen Erhebung liegen weitere Daten auf Vorkommen von Arten, Biozönosen oder Biotopen besonderer naturschutzfachlicher Bedeutung oder von Tieren oder Pflanzen streng geschützter Arten nicht vor.

2.2.1 Biotoptypen Teilbereich A

Von den Planungen betroffen ist im Teilbereich A hauptsächlich eine 90 Jahre alte Kleingartenanlage in Größe von 55.949 m². Altersbedingt wird diese Anlage dem Biotoptyp **PKR** (struktureiche Kleingartenanlage) zugeordnet. Nach den tatsächlichen

Strukturen (geringer Anteil an Gehölzen und naturnahen Bestandteilen, hoher Anteil



versiegelter Flächen) wäre fachlich aber auch eine Einstufung als strukturarme Kleingartenanlage (**PKA**) möglich. Gemäß der Definition des ‚Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen‘ werden weder die befestigten Wege (4.895 m², **OVW**), noch die Lauben (2.906 m²) innerhalb der Anlage gesondert erfasst, sondern diesem Biototyp zugeordnet, führen aber zu einer Reduzierung des Wertfaktors nach dem von der Stadt Lehrte zur Quantifizierung des Eingriffs benutzten ‚Osnabrücker Modell‘. Gesondert betrachtet werden zwei vor dem Vereinsheim stehende ca. 60 Jahre alte Kastanien (*Aesculus hippocastanum*, Biototyp **HE**). Im nördlichen, westlichen und östlichen Teil des

Planungsgebietes A liegen befestigte Straßenverkehrsflächen, 4.000 m² (**OVS**), am westlichen Rand der Manskestraße befindet sich ein 1,50 m breiter mit 26, ca. 60 Jahre alten Linden (*Tilia cordata*) bestandener Grünstreifen (570 m², **PZR, HE**). Für die Straßenverkehrsflächen (Wertstufe 3, naturferne Biototypen) kann kein Eingriff erfolgen. Dagegen führt der Verlust der Kleingartenanlage (Wertstufe 2) zu einem Eingriff in dieses Schutzgut. Auch die Beseitigung der Bäume (Wertstufe 2, bedingt naturferne Biototypen) wäre als kompensationspflichtiger Eingriff anzusehen. Der Verlust des Grünstreifens an der Manskestraße (Wertstufe 3, naturferner Biotop) ist im Kontext mit den Straßenbäumen zu sehen, so dass auch dessen Verlust zu einem kompensationspflichtigen Eingriff führen würde. Als naturferner und künstlicher Biototyp hat die Kleingartenanlage bezogen auf das Bewertungskriterium ‚Naturnähe des Biototyps‘ eine allgemeine bis geringe Bedeutung (Wertstufe II).

2.2.2 Biototypen Teilbereich B

Von den Planungen hauptsächlich betroffen ist mit einer Fläche von 29.845 m² ein Sandacker, Biototyp **AS**. Am nördlichen Rand des Ackers liegt ein unbefestigter Weg, Biototyp **OVW**, der von den Planungen nicht betroffen ist (790 m²). Auch die Straßenfläche, Biototyp **OVS** am östlichen Rand bleibt unverändert (1.617 m²). Zwischen dieser Straße und dem Acker befindet sich eine Baumreihe. Biototyp **HBE**, 1.288 m², alle Stieleiche, *Quercus robur*. Zum Schutz dieser Bäume wird der Bereich als Maßnahmen-



flächen festgesetzt, ist ansonsten von den Planungen nicht betroffen. Südlich an die Baumreihe grenzt aktuell ein überwiegend von Stieleichen gebildetes Feldgehölz an, Biototyp **HN**, 1.104 m².

Für die Straßenverkehrsflächen (Wertstufe 3, naturferne Biototypen) kann kein Eingriff erfolgen. Das gilt auch für den Acker (Wertstufe 3, naturferner Biototyp). Der Verlust der Eichenreihe wäre als kompensationspflichtiger Eingriff zu werten, da diese erhalten bleiben, erfolgt kein

Eingriff. Die Bäume innerhalb des Feldgehölzes werden vor Umsetzung der Planung in Abstimmung mit der Waldbehörde ‚geerntet‘, die notwendige Aufforstung erfolgt am

südlichen Rand des Hohnhorstwaldes. Nach der Rodung der Bäume ist übergangsweise eine Ackernutzung vorgesehen, demnach (siehe oben) erfolgt auch für diesen Teilbereich kein Eingriff in dieses Schutzgut.

2.2.3 Arten und Lebensgemeinschaften

2.2.3.1 Teilbereich A

Im Rahmen der von der Stadt Lehrte beauftragten faunistischen Kartierung (Vögel, Fledermäuse, Amphibien) wurden innerhalb der Kleingartenanlage Arten festgestellt, die zu dem Schluss führen, dass der Bereich als Tierlebensraum aktuell eine zumindest mittlere Bedeutung hat und dementsprechend eine Einstufung in die Wertstufe III angemessen ist. Danach (Kartierbericht Kleingartenanlage Lehrte, Planungsgemeinschaft LaReG, Juli 2017) wurden in der Kleingartenanlage insgesamt 28 zumeist weit verbreitete Vogelarten nachgewiesen, 23 Arten als Brutvögel, 5 Arten als Nahrungsgäste:

Artenliste der erfassten Avifauna sowie deren Schutz- und Gefährdungsstatus

| | Art | BArtSchV | RL D | RL Nds | RL Tiefl. Ost | Status | Brutbiologie |
|----------|-------------------------|----------|----------|----------|---------------|------------|--------------|
| 1 | Amsel | - | * | * | * | BV | Geh |
| 2 | Bachstelze | - | * | * | * | NG | |
| 3 | Blaumeise | - | * | * | * | BV | Geh |
| 4 | Bluthänfling | - | 3 | 3 | 3 | BV | Geb |
| 5 | Buchfink | - | * | * | * | BV | Geh |
| 6 | Buntspecht | - | * | * | * | NG | |
| 7 | Elster | - | * | * | * | BZF | Geh |
| 8 | Feldsperling | - | V | V | V | BN | Geb/Geh |
| 9 | Gartenrotschwanz | - | V | V | 3 | BZF | Geh |
| 10 | Girlitz | - | * | V | V | BV | Geh |
| 11 | Graureiher | - | * | V | V | NG | |
| 12 | Grünfink | - | * | * | * | BZF | Geh |
| 13 | Hausrotschwanz | - | * | * | * | BV | Geb |
| 14 | Hausperling | - | V | V | V | BV | Geb |
| 15 | Heckenbraunelle | - | * | * | * | BV | Geh |
| 16 | Klappergrasmücke | - | * | * | * | BZF | Geh |
| 17 | Kohlmeise | - | * | * | * | BV | Geh |
| 18 | Mauersegler | - | * | * | * | NG | |
| 19 | Mönchsgrasmücke | - | * | * | * | BV | Geh |
| 20 | Rabenkrähe | - | * | * | * | BV | Geh |
| 21 | Ringeltaube | - | * | * | * | NG | |
| 22 | Rotkehlchen | - | * | * | * | BV | Geh/Bod |
| 23 | Singdrossel | - | * | * | * | BV | Geh |
| 24 | Stieglitz | - | * | V | V | BV | Geh |
| 25 | Türkentaube | - | * | * | * | BV | Geh/Geb |
| 26 | Weidenmeise | - | * | * | * | BZF | Geh |
| 27 | Zaunkönig | - | * | * | * | BV | Geh/Bod/Geb |
| 28 | Zilpzalp | - | * | * | * | BV | Geh/Bod |

| | |
|--------------|---|
| Status: | NG: Nahrungsgast BZF: Brutzeitfeststellung BV: Brutverdacht BN: Brutnachweis |
| Brutbiologie | Geh: Gehölz / Geb: Gebäude / Bod: Boden und Stauden |
| BArtSchV: | x: Arten, die in Spalte 3 der Anlage 1 der Bundesartenschutz-Verordnung aufgeführt sind (entsprechend nach § 7 BNatSchG streng geschützt) |
| Gefährdung: | Quellen: D: BfN (2009); NDS, NDS regional: KRÜGER & M. NIPKOW (2015) Rote Liste-Kategorien: 1: vom Aussterben bedroht; 2: stark gefährdet; 3: gefährdet; V: Vorwarnliste |

Im Rahmen der Fledermauskartierungen wurden im Plangebiet (Teilbereich A) insgesamt 4 Fledermausarten nachgewiesen:

Artenliste der erfassten Fledermäuse sowie deren Schutz- und Gefährdungsstatus

| Art | FFH | BNatSchG/ BArtSchV* | RL Nds.** | RL D*** |
|--|-----|------------------------|-----------|---------|
| Breitflügel-Fledermaus (<i>Eptesicus serotinus</i>) | IV | s | 2 | G |
| Großer Abendsegler (<i>Nyctalus noctula</i>) | IV | s | 2 | V |
| Rauhautfledermaus (<i>Pipistrellus nathusii</i>) | IV | s | 2 | - |
| Zwergfledermaus (<i>Pipistrellus pipistrellus</i>) | IV | s | 3 | - |

* alle Arten des Anh. IV der FFH-RL gelten nach § 7 BNatSchG als streng geschützt und sind vom besonderen Schutz der BArtSchV nach Fußnote 3) ausgenommen.
** RL Nds. (HECKENROTH 1993);
*** RL D (BFN 2009): 1: vom Aussterben bedroht; 2: stark gefährdet; 3: gefährdet; R: durch extreme Seltenheit gefährdet, V: Vorwarnliste; G: Gefährdung anzunehmen, aber Status unklar; D: Daten unzureichend; II Vermehrungsgäste; -: ungefährdet.

Dabei gelangen für den Großen Abendsegler und die Rauhautfledermaus lediglich Einzelnachweise überfliegender Tiere. Darüber hinaus wurde festgestellt, dass das Untersuchungsgebiet eine lediglich geringe bis mittlere Bedeutung als Jagdgebiet für die Breitflügel-Fledermaus und die Zwergfledermaus hat, hier vor allem im Straßenraum der Schützenstraße, bzw. der Straße Auf den Blockäckern.

Obwohl Quartierausflüge nicht festgestellt werden konnten, kann das potenzielle Vorhandensein von Fledermausquartieren nicht ausgeschlossen werden. Aus diesem Grund wird bei der Fällung geeigneter Gehölze, bzw. dem Abriss der Gartenhäuser, zum Ausschluss artenschutzrechtlicher Konflikte eine entsprechende Kontrolle erforderlich werden.

Über die avifaunistische und die Fledermauskartierung hinaus wurden sämtliche Gartenteiche in der Kleingartenkolonie kontrolliert. Dabei wurden in zehn Gewässern geschützte Amphibien (hauptsächlich Grünflöhe, in zwei Gewässern auch Teichmolche) festgestellt. Diese Tiere sollen vor der Baufeldfreimachung eingefangen und in geeignete Gewässer umgesiedelt werden. Die erforderliche Ausnahmegenehmigung hierfür wird rechtzeitig bei der Unteren Naturschutzbehörde beantragt, die Aufnahmegewässer mit den dortigen Fachleuten abgestimmt.

Neben den Amphibien sollen auch vorhandene Zierfische abgefangen werden. Diese werden dann entweder ihren Eigentümern übergeben, oder in Gewässer außerhalb der Amphibiengewässer eingesetzt (Zierteiche im Lehrter Stadtpark).

Zusammenfassend ist festzustellen, dass im Teilbereich A des Geltungsbereichs ein Eingriff in das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften vorliegt.

2.2.3.2 Teilbereich B

Wie bereits oben dargestellt, wurde auf Kartierungen im Geltungsbereich Teil B wurde

verzichtet, da Hinweise auf das Vorkommen von Brutvögeln auf der Ackerfläche nicht vorliegen (die intensive landwirtschaftliche Nutzung der Ackerfläche spricht gegen das Vorkommen der ansonsten im Raum heimischen Bodenbrüter, wie Feldlerche, Kiebitz oder Rebhuhn) und die Eichenreihe am östlichen Rand des Teilbereiches erhalten bleibt.

Ein Eingriff in das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften liegt in diesem Teilbereich nicht vor.

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete), nach der europäischen Vogelschutzrichtlinie oder sonstige Schutzgebiete wie NSG/LSG werden von den Planungen in beiden Teilbereichen nicht betroffen. Standortheimische Laubbäume, mit Ausnahme der Obstbäume, mit einem Stammumfang von mindestens 60 cm fallen unter den Schutz der Lehrter Baumschutzsatzung.

2.3 Schutzgut Boden

Das Schutzgut Boden besitzt unterschiedlichste Funktionen für den Naturhaushalt, insbesondere als Lebensgrundlage für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen. Darüber hinaus sind seine Wasser- und Nährstoffkreisläufe, die Grundwasserschutzfunktion und seine Bedeutung für Natur- und Kulturgeschichte zu schützen (Bodenschutzgesetz). Das BauGB stellt mit § 1a Abs. 2 ausdrücklich auf den sparsamen Umgang mit Grund und Boden, sowie auf die so genannte Innenentwicklung ab.

Das Plangebiet liegt innerhalb der naturräumlichen Region ‚Weser-Aller-Flachland‘ im Naturraum ‚Burgdorf-Peiner-Geestplatten‘ und ist Bestandteil der naturräumlichen Einheit ‚Lehrter Geest‘.

2.3.1 Teilbereich A

Ausgangsmaterial der Bodenbildung ist Flugsand < 13 dm GOF über Geschiebelehm, aus dem sich eine Pseudogley-Braunerde entwickelt hat. Dieser Bodentyp zählt in der Region Hannover nicht zu den seltenen Bodentypen.

Obwohl nach der Karte der historischen Landnutzung im nördlichen Teil des Plangebietes Ackerbau betrieben wurde (Südteil Heide), zählt dieser Bereich nicht als Ackerstandort. Angaben zum ackerbaulichen Ertragspotenzial, oder Ackerzahlen liegen deshalb nicht vor.

Die Verdichtungsempfindlichkeit des Bodens ist sehr gering, Hinweise zur relativen Bindungsstärke des Oberbodens für Schwermetalle (Cadmium) und zur Erosionsgefährdung durch Wind liegen nicht vor.

Das Biotopentwicklungspotenzial (Kennwert 37 im Ökogramm zur Ermittlung des ökologischen Standortpotenzials) ist innerhalb des Plangebietes gering.

2.3.2 Teilbereich B

Ausgangsmaterial der Bodenbildung ist ebenfalls Flugsand < 8 dm GOF über Geschiebelehm, aus dem sich eine Pseudogley-Braunerde entwickelt hat.

Das ackerbauliche Ertragspotenzial liegt im mittleren Bereich, die Ackerzahlen zwischen 31 und 38.

Die Verdichtungsempfindlichkeit des Bodens ist sehr gering, die relative Bindungsstärke des Oberbodens für Schwermetalle (Cadmium) ist sehr hoch, die Gefahr der Nitratauswaschung gering und zur Erosionsgefährdung durch Wind liegen nicht vor.

Das Biotopentwicklungspotenzial (Kennwert 37 im Ökogramm zur Ermittlung des ökologischen Standortpotenzials) ist innerhalb des Plangebietes gering.

Gemäß den Hinweisen zur Anwendung der Eingriffsregelung des NLWKN ist für die Bewertung des Schutzguts Boden in beiden Teilbereichen das Kriterium ‚Natürlichkeitsgrad‘ anzuwenden. Auf Grund der Nutzung sind die Böden als stark überprägte Naturböden von allgemeiner Bedeutung für dieses Schutzgut (Wertstufe 2) anzusprechen. Eine Überbauung der Böden führt zu einer Herabstufung in die Wertstufe 3 und gilt als kompensationspflichtiger Eingriff.

2.4 **Schutzgut Wasser - Grundwasser**

Wesentliche Schutzziele für die Funktionen des Schutzgutes Wasser sind die Sicherung von Quantität und Qualität des Grundwasservorkommens als Lebensgrundlage für Menschen, Tiere und Pflanzen sowie die Erhaltung von Oberflächengewässern.

2.4.1 Teilbereich A

Oberflächengewässer kommen im Plangebiet nicht vor.

Informationen zu den Grundwasserständen, zur Sickerwasserrate und zum Nitratauswaschungsrisiko liegen nicht vor. Gemäß den Hinweisen des NLWKN ist von einer beeinträchtigten Grundwassersituation auszugehen. Das Schutzgut Wasser ist damit aktuell in die Wertstufe 2 einzuordnen (von allgemeiner Bedeutung).

Ein Eingriff in dieses Schutzgut würde durch die Verminderung der Grundwasserneubildung hervorgerufen werden. Nach NLWKN ist das anzunehmen bei einem Versiegelungsgrad > 50 %. Durch entsprechende Regelungen im Bebauungsplan kann somit ein Eingriff vermieden werden, bzw. durch Festsetzungen die eine Ableitung des Regenwassers unterbinden.

Kein Eingriff.

2.4.2 Teilbereich B

Oberflächengewässer kommen auch hier nicht vor.

Da der Planungsraum aktuell unversiegelt ist, hat er für die potenzielle Grundwasserneubildung eine große Bedeutung. Informationen zu den Grundwasserständen liegen nicht vor. Die Sickerwasserrate liegt zwischen 201-250 mm/a. Durch die intensiv genutzte Ackerfläche mit Stoffeinträgen durch Dünger und Pflanzenschutzmitteln und dem

damit verbundenen Nitratauswaschungsrisiko hat das Schutzgut Grundwasser bezüglich dieses Schutzgutes eine allgemeine Bedeutung (beeinträchtigte Grundwassersituation in Ackergebiet mit mittlerem Stoffeintragsrisiko Wertstufe 2).

Ein Eingriff in dieses Schutzgut würde durch die Verminderung der Grundwasserneubildung hervorgerufen werden. Nach NLWKN ist das anzunehmen bei einem Versiegelungsgrad > 50 %. Da der Versiegelungsgrad in der geplanten Kleingartenkolonie deutlich unter 50% liegen wird, entsteht für dieses Schutzgut kein Eingriff.

2.5 Schutzgut Luft und Klima

Schutzziele der Schutzgüter Luft und Klima sind die Vermeidung von Luftverunreinigungen und die Erhaltung der Klimafunktionen des Naturhaushaltes, insbesondere die Durchlüftungs-, Regenerations-, und Austauschfunktion.

Makroklimatisch liegt die Region Hannover zwischen Meeres- und Festlandklima. Das Stadtgebiet von Lehrte gehört zum klimatischen Übergangsbereich der atlantisch geprägten Hannoverschen Moorgeest zu dem stärker kontinental beeinflussten Ostbraunschweigischem Flachland. Während der atlantische Klimaeinfluss durch eine geringe Temperaturamplitude (kühle Sommer, milde Winter) und hohe Niederschläge geprägt wird, ist das kontinentale Klima durch starke Schwankungen der Lufttemperatur im Jahresverlauf (warme Sommer, kalte Winter) und relativ geringe Niederschlagsmengen im Sommer geprägt.

In Lehrte kann das Klima noch als (schwach) atlantisch bezeichnet werden. Die mittlere Lufttemperatur beträgt auf das Jahr bezogen 9,1° C, die mittlere Niederschlagssumme liegt bei 671 mm pro Jahr. Winde wehen im jahreszeitlichen Mittel überwiegend aus westlicher und südwestlicher Richtung, absolute Windstille ist selten.

2.5.1 Teilbereich A

Detaillierte Angaben zur Luftqualität und zur lokalklimatischen Situation im Plangebiet liegen nicht vor. Der Landschaftsrahmenplan für die Region Hannover trifft keine Aussage über das Plangebiet, Leitbahnen für den Luftaustausch werden von den Planungen nicht berührt.

Obwohl die Kleingartenanlage keine besondere Bedeutung für die Frischluftproduktion hat, ist dieser eine Bedeutung für die Luftreinigung (z.B. Staubfilterung), zu attestieren. Darüber hinaus haben die Gärten eine Klimaausgleichsfunktion für die Stadt Lehrte.

Anhand der Kriterien der 'naturschutzfachlichen Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung' ist das Plangebiet damit von Bedeutung für das Schutzgut Klima/Luft (Wertstufe 2).

Nur eine großflächige Versiegelung würde damit zu einem Eingriff in dieses Schutzgut führen.

2.5.2 Teilbereich B

Der Landschaftsrahmenplan für die Region Hannover trifft auch für diesen Bereich keine Aussagen, Leitbahnen für den Luftaustausch werden von den Planungen nicht be-

rührt.

Wie alle Ackerflächen hat der Bereich eine gewisse Bedeutung für die Kaltluftentstehung, kann aber nicht als Bereich mit Klimaausgleichsfunktion innerhalb des besiedelten Bereich angesprochen werden.

Da auch die weiteren Kriterien fehlen, die zu einer Einstufung in die Wertstufe 2 der 'naturschutzfachlichen Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung' führen würden, ist das Plangebiet damit von geringer Bedeutung für das Schutzgut Klima/Luft (Wertstufe 3).

Ein Eingriff in dieses Schutzgut findet somit nicht statt.

2.6 Schutzgut Landschaft

Schutzziel ist die Erhaltung des Landschaftsbildes in seiner Eigenart, Vielfalt und Schönheit.

2.6.1 Teilbereich A

Der Planbereich liegt innerhalb der Kernstadt Lehrte, wird vollständig von angrenzender Wohnbebauung umschlossen und ist damit von geringer Bedeutung für das Landschafts-, bzw. Ortsbild (*dörfliche und städtische Siedlungsbereiche ohne regional- oder ortstypische Bauformen*, Wertstufe 3).

Für dieses Schutzgut erfolgt kein Eingriff.

2.6.2 Teilbereich B

Ausschließlich die Eichengruppe ist von Bedeutung für das Landschaftsbild. Ansonsten handelt es sich um einen Bereich mit sehr geringem Anteil naturbetonter Biotoptypen (Wertstufe 3). Da die Eichen durch entsprechende Festsetzungen gesichert werden, erfolgt für dieses Schutzgut auch in diesem Teilbereich kein Eingriff.

2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Denkmalgeschützte Bauwerke sind im Plangebiet (Teilbereiche A und B) nicht vorhanden, Vorkommen von Bodendenkmälern oder archäologischer Fundstellen sind nicht zu erwarten.

2.8 Wechselwirkungen

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern bestehen durch die Abhängigkeit der biotischen Schutzgüter (Pflanzen und Tiere) von abiotischen Schutzgütern (Boden, Wasser, Klima, Luft), sowie zwischen den verschiedenen abiotischen Schutzgütern (z.B. Boden-Wasser).

Sich negativ verstärkende Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern sind insgesamt als weniger erheblich einzustufen, da nicht erwartet ist, dass sich aus den vorstehend beschriebenen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter des Naturhaushalts erhebliche Auswirkungen auf die anderen Schutzgüter, bzw. Summenkonflikte ergeben.

2.9 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Nach § 1a Abs. 3 Baugesetzbuch, in Verbindung mit §§ 13 ff Bundesnaturschutzgesetz sind die Vorgaben der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung abschließend in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Die Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter des Naturhaushalts erfolgt in der Stadt Lehrte in Anlehnung an die " naturschutzfachlichen Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" des Niedersächsischen Landesamtes für Ökologie – jetzt NLWKN - (1/94). Insbesondere wird durch die Übernahme der dort vorgestellten Bewertung des Ist-Zustandes der Schutzgüter mittels drei Wertstufen

Wertstufe 1: Bereich mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz

Wertstufe 2: Bereich mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz

Wertstufe 3: Bereich mit geringer bis ohne Bedeutung für den Naturschutz

auf ein verständliches Modell zur Entscheidung über die Erheblichkeit von Beeinträchtigungen zurückgegriffen, das in einfacher Form die Beurteilung, ob ein zu kompensierender Eingriff im Sinne des Naturschutzrechtes vorliegt oder nicht (Absinken um mindestens eine Wertstufe), nachvollziehbar macht.

Für die Bewertung der Biotoptypen wurde darüber hinaus das fünfstufige Modell von Bierhals, von Drachenfels und Rasper herangezogen („Wertstufen und Regenerationsfähigkeit der Biotoptypen in Niedersachsen“, Niedersächsisches Landesamt für Ökologie 4/2004).

Gemäß den naturschutzfachlichen Hinweisen zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung liegt ein Eingriff in die Schutzgüter des Naturhaushalts vor, wenn deren Ausgangswert vorhabenbedingt um mindestens eine Wertstufe sinkt. Für Schutzgüter die im Rahmen der Bestandsaufnahme und Bewertung der Wertstufe 3 zugeordnet wurden, kann nach dieser Definition ein Eingriff nicht erfolgen, da es keine Wertstufe unterhalb dieser Wertstufe gibt.

Nach der vorstehenden Bestandsaufnahme und Bewertung können Eingriffe folglich ausschließlich in die Schutzgüter:

- Biotoptypen (nur Planbereich A)
- Arten und Lebensgemeinschaften (nur Planbereich A)
- Boden (Teilbereiche A und B)

erfolgen.

Die Quantifizierung der Eingriffe erfolgt in der Stadt Lehrte auf Grundlage des Osnabrücker Kompensationsmodells, 2016.

Gemäß dem ‚Osnabrücker Modell‘ wird für jeden von einem Eingriff betroffenen Biotoptypen – unabhängig vom betroffenen Schutzgut – die Größe ermittelt. Danach erfolgt in einem zweiten Schritt die Zuordnung zu einer Empfindlichkeitskategorie, in der die jeweilige Entwicklungsdauer des Biotoptypen berücksichtigt wird. Für die Kleingartenanlage wurde unter Berücksichtigung des Alters eine Zuordnung in die Kategorie 2 (weni-

ger empfindlich) vorgenommen. Für die Straßenfläche gilt z.B. die Kategorie 0 (wertlos), für die über 60 Jahre alten Bäume die Kategorie 3 (empfindlich).

Nach Zuordnung der Kategorie wird den Biotoptypen als Multiplikator ein aus naturschutzfachlicher Sicht zu begründender Wertfaktor (Alter, Strukturmerkmale, seltene Arten, ...) zugeordnet. Die Spanne der jeweiligen Wertfaktoren wird in der folgenden Tabelle angegeben. Die Multiplikation der Fläche mit dem Wertfaktor ergibt im Ergebnis den so genannten Eingriffsflächenwert (EFW). Dieser Wert ist bei Verlust auszugleichen. Dabei geht das Osnabrücker Modell davon aus, dass in dem Eingriffsflächenwert alle Schutzgüter des Naturhaushalts erhalten sind.

2.9.1 Eingriffsbilanzierung Teilbereich A

Für das Plangebiet Teilbereich A ergibt sich danach folgender Eingriffsflächenwert:

| Biotoptyp | Kürzel | Wertfaktor (Spanne) | Faktor | Fläche | EFW |
|----------------------------------|--------|---------------------|--------|--------|--------|
| Strukturreiche Kleingartenanlage | PKR | 1,0 – 2,0 | 1,2 | 54.670 | 65.604 |
| Grünstreifen** | PZR | 1,6 – 2,5 | 2,0 | 570 | 1.140 |
| Straßenfläche | OVS | 0,0 | 0,0 | 4.000 | 0 |
| Summe / EFW | | | | 59.240 | 66.744 |

* Geringer Anteil an Gehölzen und naturnahen Strukturen, hoher Anteil (> 14%) versiegelter Flächen

** Grünstreifen an der Manskestraße mit ca. 60 Jahre alten Linden

2.9.2 Eingriffsbilanzierung Teilbereich B

Für das Plangebiet Teilbereich A ergibt sich folgender Eingriffsflächenwert:

| Biotoptyp | Kürzel | Wertfaktor (Spanne) | Faktor | Fläche | EFW |
|-------------------|--------|---------------------|--------|--------|-----------|
| Sandacker* | AS | 0,8 – 1,5 | 1,0 | 32.786 | 32.786,00 |
| Baumgruppe | HBE | 1,6 – 2,5 | 2,0 | 952 | 1.904,00 |
| Unbefestigter Weg | OVB | 0,1 – 0,3 | 0,1 | 479 | 0,05 |
| Straße | OVS | 0,0 | 0,0 | 1.635 | 0,00 |
| Summe / EFW | | | | 35.852 | 34.690,05 |

*Eingerechnet die nach der Rodung des Feldgehölzes und der Waldumwandlung entstandene zusätzliche Ackerfläche

Der Eingriffsflächenwert beträgt für die beiden Teilbereiche in Summe 101.434 Werteinheiten. Um zumindest rechnerisch die Eingriffe in die Schutzgüter des Naturhaushalts auszugleichen, ist diese Summe nach Durchführung der Planung und Herstellung aller Kompensationsmaßnahmen nachzuweisen.

3. Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung einschl. Eingriffsbewertung

Die bei Umsetzung der Planung zu erwartenden Umweltauswirkungen werden nachfolgend für die einzelnen Schutzgüter dargelegt und hinsichtlich ihrer Erheblichkeit beurteilt.

3.1 Schutzgut Mensch

3.1.1 Lärm: Baugebiet (Teil A des Geltungsbereichs)

Die zur Beurteilung der durch die Autobahn und die Bahnlinie verursachten Geräuschimmissionsbelastungen im Plangebiet durchgeführte schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Lärmimmissionen der geltende Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete am Tage und in der Nacht im gesamten Plangebiet überschritten wird. Die Geräuschimmissionen werden zu etwa gleichen Teilen sowohl durch die Autobahn BAB A 2 als auch die Bahnstrecken bestimmt.

Bei Beurteilungspegeln des Verkehrslärms am Tage zwischen rd. 58 dB(A) und rd. 63 dB(A) können die Überschreitungen je nach Lage im Plangebiet 3 bis 8 dB betragen. Nachts ist der entsprechende Orientierungswert (45 dB(A)) bei Beurteilungspegeln von 55 bis 59 dB(A) ebenfalls überschritten. Die Überschreitungen können 10 bis 14 dB betragen.

Ausreichende Schutzabstände zu den Verkehrslärmquellen können aufgrund der Lage des geplanten Baugebiets nicht eingehalten werden. Andere Standorte stehen im Stadtgebiet derzeit nicht zur Verfügung.

Es wurden Varianten aktiver Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwälle) untersucht. Selbst mit einem 5,5 m hohen Lärmschutzwall lässt sich der Orientierungswert am Tage auf Höhe des Erdgeschosses nicht einhalten. Möchte man sogar die Obergeschosse durch Schallschutzbauwerke schützen, ist auch mit einem 16 m hohen Lärmschutzwall kein ausreichender Schutz des 3. OG zu erreichen. Mit realistischen Maßnahmen ist somit ein Vollschutz des Plangebietes, das von allen Seiten bereits von Wohnbebauung umgeben ist, nicht zu erreichen. Das Gutachten empfiehlt daher unabhängig von städtebaulichen Gesichtspunkten allein aus schalltechnischer Sicht keine Errichtung von Lärmschutzbauwerken. Auch städtebaulich ist die Errichtung von Schallschutzwällen jeglicher Höhe im bestehenden Bebauungskontext nicht darstellbar. Zum Umgang mit den verbleibenden Überschreitungen der Orientierungswerte sind daher passive, also bauliche Schallschutzmaßnahmen erforderlich:

- Eine beliebige Anordnung von Außenwohnbereichen ist aufgrund der Geräuscheinwirkungen nicht möglich. Diese müssen im Rahmen der architektonischen Selbsthilfe unter Nutzung der Eigenabschirmung der Gebäude auf der lärmabgewandten Gebäudeseite angeordnet werden und ggf. mit einem seitlichen, geschosshohen Schallschirm mit einer Tiefe, die der des Außenwohnbereichs entspricht, geschützt werden.

- Aus der Überschreitung des Orientierungswertes nachts ergibt sich für das gesamte Plangebiet das Erfordernis einer Festsetzung einzuhaltender Bau-Schalldämm-Maße für Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsträume. Es ergeben sich die Lärmpegelbereiche IV und V. Im gesamten Plangebiet ist bei Räumen, die zum Schlafen genutzt werden (Schlaf- und Kinderzimmer), eine ausreichende Lüftung bei geschlossenen Fenstern sicher zu stellen.
- Abweichungen von Festsetzungen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn im Einzelfall der Nachweis geführt wird, dass durch anderweitige bauliche Maßnahmen am Gebäude eine Einhaltung des Beurteilungspegels erreicht wird. Als Beurteilungspegel gilt hierbei 58 dB(A). Eine Überschreitung des Orientierungswertes um bis zu 3 dB wird in der Regel als „nicht wesentlich“ eingestuft, da diese Zusatzbelastung von einer Mehrzahl der Betroffenen subjektiv nicht wahrgenommen wird.

Verbunden mit dem Hinweis, dass die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete durch Verkehrslärm überschritten werden, werden passive Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt.

In der schalltechnischen Untersuchung ist weiterhin untersucht worden, wie sich der zusätzliche Verkehrslärm, der von dem Plangebiet ausgeht, auf die vorhandene Bebauung auswirkt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass eine deutliche Veränderung der bestehenden Verkehrslärmsituation an der vorhandenen Bebauung durch die zusätzlichen durch das Plangebiet erzeugten Verkehre ausgeschlossen werden kann.

Eine Untersuchung möglicher Pegelerhöhungen durch Schallreflexionen des Verkehrslärms an den geplanten Baukörpern ergibt für die bestehende Bebauung keine reflexionsbedingte Anhebung des bestehenden Verkehrslärms auf Geräuschpegel, bei denen Kompensationsmaßnahmen vorzusehen wären.

3.1.2 Lärm: Ersatzland Kleingärten (Teil B des Geltungsbereichs)

Auf den Flächen der geplanten Kleingärten können Überschreitungen des betreffenden Orientierungswertes am Tage (55 dB(A)) von 3 bis 7 dB nicht ausgeschlossen werden. Die Immissionsbelastung ist in etwa vergleichbar mit den Werten im Bereich der vorhandenen Anlage. Die in der DIN 18005 (Beiblatt 1) angegebene Schutzbedürftigkeit kann mit Blick auf die Vorgehensweise in anderen immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren wie dem Neubau oder der wesentlichen Änderung von Verkehrswegen verglichen werden. In den VLärmschR97 wird festgelegt, dass für Kleingartenflächen tags und nachts derselbe Schutzanspruch wie für Mischgebiete zugrunde zu legen ist. Etwaige Entschädigungen im Rahmen der Lärmvorsorge stellen somit bei Kleingärten nur auf einen Schutzanspruch auf dem Niveau eines Mischgebiets ab. Der Orientierungswert am Tag für Mischgebiete liegt gemäß Beiblatt 1 der DIN 18005 bei 60 dB(A).

Im Bereich mit Immissionsbelastung über 60 dB(A) im nordöstlichsten Teil des Geltungsbereichs B erfolgt die Festlegung von Stellplätzen, sodass für die Gartenparzellen die Orientierungswerte für Mischgebiete eingehalten werden können.

3.1.3 Feinstaub

Die Grenzwerte für die Feinstaubbelastung (PM₁₀) werden im gesamten Lehrter Stadtgebiet deutlich unterschritten. Eine Verschlechterung der Situation ist durch die Umset-

zung der Planung in beiden Teilbereichen nicht zu erwarten.

3.1.4 Altlasten

Sollten im Rahmen der erforderlichen Erschließungs-, Aushubmaßnahmen belastete Böden gefunden werden, werden diese in Abstimmung mit der zuständigen Umweltautorität der Region Hannover ausgebaut und fachgerecht entsorgt.

Eine Verschlechterung der Situation kann deshalb nicht eintreten, eher ist mit einer Verbesserung zu rechnen.

3.1.5 Kampfmittel

Gemäß der Sondierung ist davon auszugehen, dass im Planbereich A noch Kampfmittel vorhanden sein können, von denen eine Gefahr ausgehen könnte. Betroffen hiervon sind ca. 2/3 der Fläche im Süden des Plangebietes. Im Rahmen der Baugrunderkundungen sind flankierende Kampfmitteluntersuchungen als Bohrpunktfreigabe durch die Firma Schollenberger Kampfmittelbergung aus Celle erfolgt. Im Zuge der Realisierung der geplanten Wohnbauflächen werden weitere Gefahrenerforschungsmaßnahmen durchgeführt.

Sollten Kampfmittel gefunden werden, würden diese geräumt werden. Mit Durchführung der Planung wird der Bereich deshalb Kampfmittel frei und damit eine Verbesserung der Situation eingetreten sein.

3.1.6 Freiraumbezogene Erholung

Mit der Überbauung der Kleingartenanlage geht im Lehrter Stadtgebiet eine traditionelle Anlage verloren. Dieser Verlust ist kein Eingriff im Sinne des Naturschutzgesetzes, muss aber nach den Vorschriften des Bundeskleingartengesetzes (BKleingG) kompensiert werden.

Mit der Bereitstellung von Gartenland im Teilbereich B wird dieser Verpflichtung nachgekommen, so dass – unter Berücksichtigung einer angemessenen Zeitspanne – diesbezüglich keine Nachteile entstehen.

3.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

3.2.1 Biotoptypen

Von den Planungen betroffen sind im Bereich des künftigen Wohngebiets die Biotoptypen ‚struktureiche Kleingartenanlage‘ (PKR), krautarmer Seitenstreifen mit Linden (PZR, HE) zwei Einzelbäume (HE) und Straßenverkehrsflächen (OVS).

Im Planbereich B ist überwiegend ein Sandacker (AS) von den Planungen betroffen, darüber hinaus eine Eichenreihe (HBE) und Straßenverkehrsflächen (OVS). Das aktuell vorhandene Feldgehölz (HN) wird vor Rechtskraft des Bebauungsplanes abgeerntet, die notwendigen Ersatzpflanzungen in Abstimmung mit der Waldbehörde vom Besitzer (nicht Stadt Lehrte) vorgenommen.

Mit Ausnahme der Bäume (Wertstufe 2) sind diese Biotoptypen gemäß Bestandsbewertung der Wertstufe 3 (von geringer Bedeutung für den Naturschutz) zuzuordnen. Danach kann ein Absinken der Wertstufe nicht erfolgen, definitionsgemäß findet für diese

Biotoptypen kein Eingriff statt.

Da der Bebauungsplan Festsetzungen zum Erhalt der Bäume in beiden Teilbereichen trifft, findet ein Eingriff in dieses Schutzgut nicht statt.

3.2.2 Arten und Lebensgemeinschaften

3.2.2.1 Brutvogelkartierung Teilbereich A

Mit dem Verlust der Kleingartenanlage gehen am Eingriffsort im Teilbereich A Brut- und Nahrungshabitate für besonders geschützte europäische Vogelarten verloren.

Das von der Stadt Lehrte in Auftrag gegebene Gutachten (Kartierbericht Kleingartenanlage Lehrte, Planungsgemeinschaft LaReG, Juli 2017) hat den Untersuchungsraum anhand des Bewertungsrahmens nach BRINKMANN (Berücksichtigung faunistisch-tierökologischer Belange in der Landschaftsplanung, Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, 4/1998) mit der Wertstufe 3 bewertet.

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Konflikten nach § 44 Nr.2 BNatSchG wird im Gutachten die Baufeldfreimachung (Gehölze, krautige Pflanzen, Gartenlauben) in der Zeit zwischen Anfang Oktober und Ende Februar empfohlen. Dieser Empfehlung wird verbindlich gefolgt!

Da z.B. im Nahbereich der jetzigen Kleingartenanlage, in den Hausgärten der angrenzenden Wohnbebauung Ersatzhabitate für die Vogelarten vorhanden sind, die Großbäume im Plangebiet erhalten bleiben und weitere Habitate in den neuen Hausgärten entstehen werden, kann davon ausgegangen werden, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Populationen nicht verschlechtern wird und damit eine erhebliche Störung im Sinne des § 44 Nr. 2 BNatSchG ausgeschlossen werden kann.

3.2.2.2 Fledermäuse Teilbereich A

Der Kartierbericht Kleingartenanlage Lehrte stellt in der Bewertung der Fledermauskartierung fest, dass dieser Bereich eine geringe bis mittlere Bedeutung für Fledermäuse hat, da er nur von wenigen Fledermausarten genutzt wird und keine bedeutende Rolle als Jagdgebiet einnimmt. Jagdgebiete wurden für die Breitflügelfledermaus im Bereich der Schützenstraße, bzw. für die Zwergfledermaus im Bereich der Straße ‚Auf den Blockäckern‘, bzw. im Nahbereich der Schützenstraße festgestellt. Mit Ausnahme des (kleinflächigen) Jagdgebietes des Zwergfledermaus an der Schützenstraße sind diese Gebiete von den Planungen nicht betroffen. Auch deshalb wird sich der Erhaltungszustand der lokalen Populationen nicht verschlechtern.

Um erhebliche Störungen im Sinne des § 44 Nr. 2 BNatSchG auszuschließen, gelten bzgl. der Baufeldfreimachung die o.g. Bedingungen. Um zu vermeiden, dass z.B. überwinterte Tiere gestört werden, wird vor der Fällung von Bäumen und dem Abriss von Gebäuden auf Fledermausbesatz kontrolliert. Festgestellte und wegfallende Fledermausquartiere (Tages- und Winterquartiere) werden ersetzt (z.B. Kästen in vorhandenen Großbäumen).

3.2.2.3 Amphibien / Fische Teilbereich A

Die in den Kleingewässern (Gartenteiche) festgestellten Amphibien und Fische werden

nach Erteilung der artenschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung gefangen und in geeignete Gewässer ausgesetzt. Zierfische werden als Fressfeinde nicht in Amphibiengewässer ausgesetzt.

Mögliche artenschutzrechtliche Konflikte können damit ausgeschlossen, ein Eingriff in das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften kann vermieden werden.

3.2.2.4 Arten und Lebensgemeinschaften Teilbereich B

Auf Grund der vorhandenen Strukturen (bzw. dem Erhalt wichtiger Strukturen) können Konflikte mit dem Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften in diesem Teilbereich ausgeschlossen werden.

3.3 Schutzgut Boden

3.3.1 Teilbereich A

Der Bebauungsplan weist im Teilbereich A auf einer Fläche von circa 4,28 ha ein Allgemeines Wohngebiet aus. Bei einer GRZ von 0,3 für eine Fläche von 1,57 ha, bzw. einer GRZ von 0,4 für 2,71 ha und der Möglichkeit diese Werte um 50 % zu überschreiten, wird die maximale Versiegelung im Wohngebiet bei 23.329 m² liegen. Hinzu kommt die vollständige Versiegelung einer Fläche von circa 11.400 m² für geplante Erschließungsstraßen, Wege und Parkplätze.

Bodenfunktionen werden darüber hinaus im Bereich der Versickerungsmulden (2.477 m²) verloren gehen.

Diese Bereiche sind nach Überbauung der Wertstufe 3 (Böden mit geringer bis ohne Bedeutung) zuzuordnen und stellen durch das Absinken einer Wertstufe einen Eingriff in das Schutzgut Boden dar.

Kein Eingriff in dieses Schutzgut wird durch die Anlage der Begrünungsmaßnahmen hervorgerufen, da Bodenfunktionen nicht beeinträchtigt werden.

3.3.2 Teilbereich B

Mit der Neuerrichtung der Kleingartenanlage wird auf ca. 10% einer Fläche von 32.786 m² (3.279 m²) belebter Oberboden durch den Bau von Gartenlauben, Nebenanlagen und Wegen versiegelt und Bodenfunktionen nachhaltig gestört.

Auch diese Bereiche sind nach Überbauung der Wertstufe 3 (Böden mit geringer bis ohne Bedeutung) zuzuordnen und stellen durch das Absinken einer Wertstufe einen Eingriff in das Schutzgut Boden dar.

Damit ergibt sich für dieses Schutzgut ein Eingriff auf einer Gesamtfläche (Teilbereiche A und B) von 40.485 m² der durch die Bauleitplanung vorbereitet wird und zu kompensieren ist.

3.4 Schutzgut Wasser - Grundwasser

Innerhalb beider Geltungsbereiche ist durch die Versiegelung und Überbauung zunächst von einer Einschränkung der Niederschlagsversickerung auszugehen, die sich nachteilig auf die Grundwasserneubildung auswirken könnte. Allerdings ist absehbar, dass diese Beeinträchtigung wegen der vorgeschriebenen Versickerung des Regenwassers auf den Grundstücken nicht ins Gewicht fallen wird. Eine Beschleunigung des Wasserabflusses kann dadurch ebenfalls nicht erfolgen.

Da auch das auf den Verkehrsflächen anfallende Regenwasser zur Versickerung gebracht wird, wird die Leistungsfähigkeit des Schutzgutes Wasser nicht erheblich beeinträchtigt. Ein Eingriff im Sinne der Eingriffsregelung liegt deshalb nicht vor.

3.5 Schutzgut Luft und Klima

3.5.1 Teilbereich A

Da nur ein Teil der Planflächen von Versiegelungsmaßnahmen betroffen ist, nur eine großflächige Versiegelung zu einem Eingriff in dieses Schutzgut führen würde und zusätzlich die Anlage von Hausgärten eine für das Lokalklima günstige ganzjährige Vegetationsdecke aufweisen wird, ist kein erheblicher Eingriff in das Schutzgut Klima zu erwarten. Nachteilige Auswirkungen auf die Luftqualität sind durch die geplanten Vorhaben ebenfalls nicht zu erwarten. Das Ausmaß verkehrsbedingter Emissionen durch den zukünftigen Erschließungsverkehr ist als gering einzustufen.

3.5.2 Teilbereich B

Bzgl. des Schutzgutes Luft und Klima wurde dieser Teilbereich in die Wertstufe 3 eingeordnet. Ein Absinken der Wertigkeit ist damit ausgeschlossen, ein Eingriff liegt nicht vor.

3.6 Schutzgut Landschaft

Ein Eingriff im Sinne der Eingriffsregelung liegt für dieses Schutzgut (beide Teilbereiche) nicht vor.

3.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Da keine Hinweise über Kultur- und sonstige Sachgüter im Plangebiet vorliegen, sind nachteilige Auswirkungen für beide Teilbereiche nicht zu erwarten.

3.8 Zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter

| Schutzgut | Beurteilung der Umweltauswirkungen | Erheblichkeit |
|---------------------|--|---------------|
| Mensch | Emissionsbelastung der Haushalte durch Verkehrslärm Verlust von Naherholungsraum | + + |
| Tiere und Pflanzen | Verlust von Lebensräumen | - |
| Boden | Verlust von belebtem Oberboden Verlust von Bodenfunktionen (GW-Neubildung, Retention) | + - |
| Wasser | Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate Beschleunigung des Wasserabflusses Verlust von Retentionsraum | - - - |
| Luft und Kleinklima | Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch Überbauung und Bodenversiegelung Luftverunreinigung durch verkehrsbedingte Emissionen | - - |
| Landschaft | Verlust der visuellen Prägung des Nahbereiches | - |
| Kultur- / Sachgüter | Beeinträchtigung von Kultur- oder Sachgütern | - |
| | + = erhebliche Umweltauswirkung / - = unerhebliche Umweltauswirkung | |

3.9 Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung

Der unter 2.9.1 und 2.9.2 ermittelte Gesamteingriffsflächenwert von 101.434 Wertpunkten gilt nur für den Fall des totalen Wertverlustes (z.B. bei vollständiger Versiegelung). In der Planung werden jedoch für beide Teilbereiche neue Biotoptypen mit eigenen Wertigkeiten geschaffen, die in Relation zu den oben dargestellten Eingriffsflächenwerten gebracht werden müssen:

3.9.1 Teilbereich A:

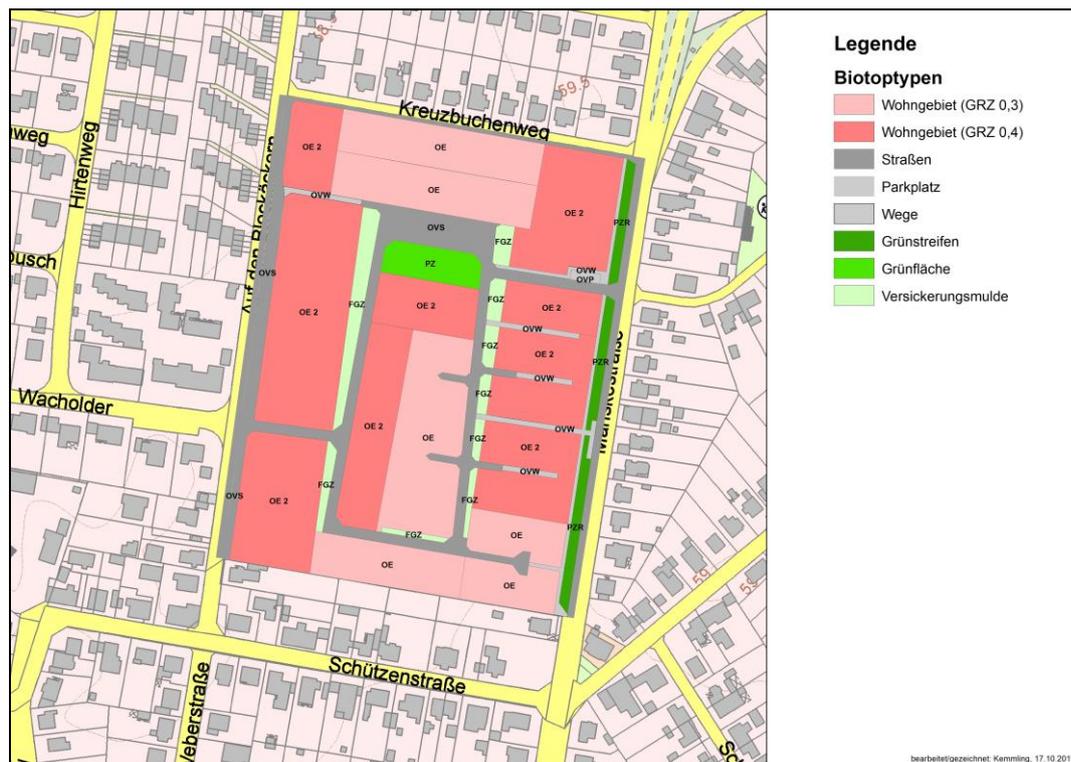
| Biotoptyp | Kürzel | Wertfaktor(Spanne) | Faktor | Fläche | EFW |
|---------------------|--------|--------------------|--------|------------------|------------------|
| WA 1 mit GRZ 0,3* | OE | 0,0 | 0,0 | 7.078,98 | 0,00 |
| Hausgärten WA 1 | PHZ | 0,6 – 1,5 | 1,0 | 8.652,09 | 8.652,09 |
| WA 2 mit GRZ 0,4* | OE | 0,0 | 0,0 | 16.249,79 | 0,0 |
| Hausgärten WA 2 | PHZ | 0,6 - 1,5 | 1,0 | 10.833,19 | 11.509,13 |
| Grünanlage** | PZR | 1,0 – 2,0 | 1,4 | 1.138,55 | 1.593,07 |
| Grünstreifen*** | PZR | 1,6 – 2,5 | 2,0 | 570,00 | 1.140,00 |
| Grünstreifen**** | PZA | 1,0 – 2,0 | 1,0 | 840,48 | 840,48 |
| Versickerungsmulden | FGZ | 1,0 – 1,5 | 1,0 | 2.476,94 | 2.476,94 |
| Straßen | OVS | 0,0 | 0,0 | 9.776,91 | 0,00 |
| Wege | OVW | 0,0 | 0,0 | 1.527,01 | 0,00 |
| Parkplatz | OVP | 0,0 | 0,0 | 96,06 | 0,00 |
| Summe / EFW | | | | 59.240,00 | 26.211,71 |

* Mit der Möglichkeit die GRZ um jeweils 50% zu überschreiten

** Grünanlage mit Erhalt der vorhandenen Kastanien

*** Grünstreifen (unveränderter Bestand) an der Manskestraße mit ca. 60 Jahre alten Linden

**** Verbreiterung des Grünstreifens mit den Linden

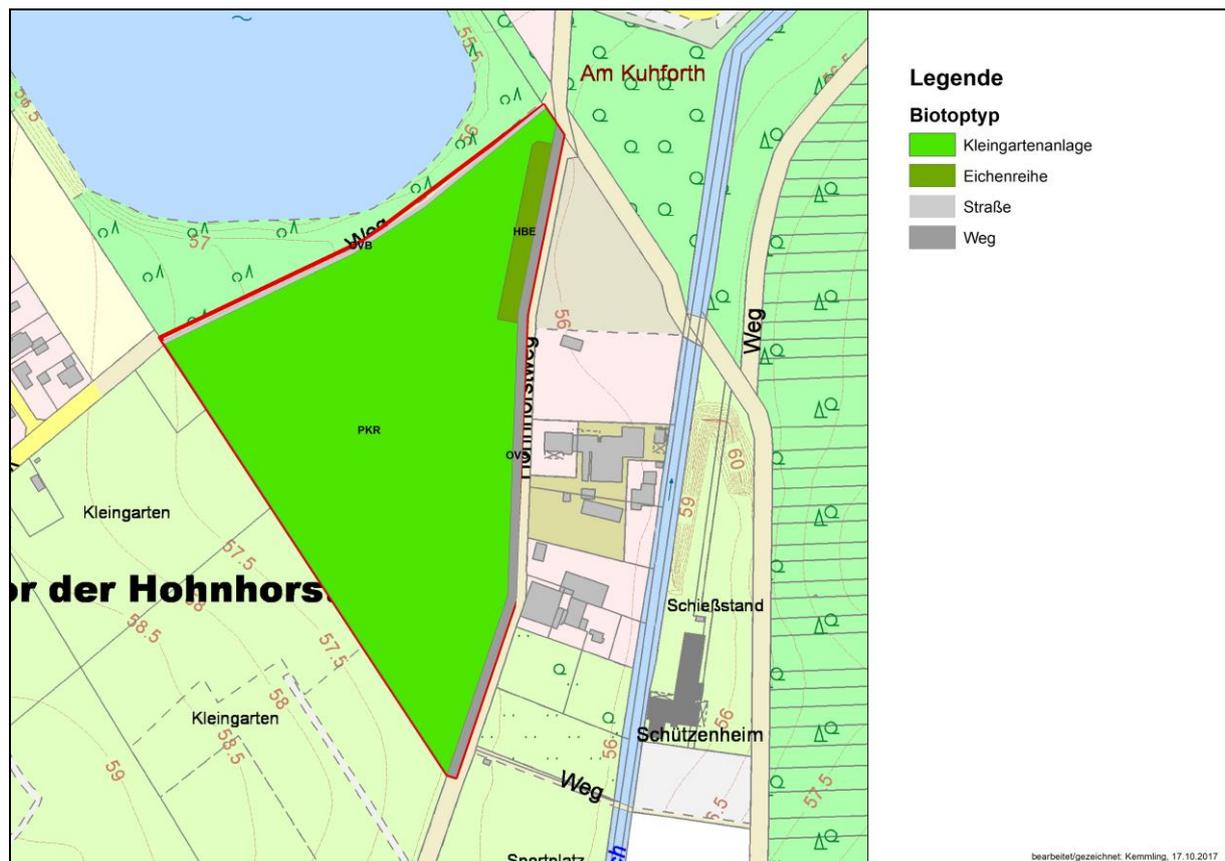


Der Eingriffsflächenwert für den Teilbereich A beträgt aktuell 66.744 Werteinheiten. Nach Umsetzung der Planung ergibt sich ein neuer Eingriffsflächenwert von 26.211 Werteinheiten, der zur Ermittlung des Kompensationsdefizites vom Ursprungswert abzuziehen ist:

Danach wird innerhalb des Planbereichs A ein negativer Eingriffsflächenwert (Kompensationsdefizit) von 40.533 Werteinheiten verbleiben. Ohne die Grundzüge der Planung zu verletzen, stehen im Geltungsbereich des Bebauungsplans weitere Flächen für Kompensationsmaßnahmen nicht zur Verfügung, deshalb müssen außerhalb der Geltungsbereichs Ersatzmaßnahmen durchgeführt werden.

3.9.2 Teilbereich B:

| Biotoptyp | Kürzel | Wertfaktor (Spanne) | Faktor | Fläche | EFW |
|-------------------|--------|---------------------|--------|--------|-----------|
| Kleingartenanlage | PKR | 1,0 – 2,0 | 1,0 | 32.786 | 32.786 |
| Baumgruppe | HBE | 1,6 – 2,5 | 2,0 | 952 | 1.904,00 |
| Unbefestigter Weg | OVB | 0,1 – 0,3 | 0,1 | 479 | 0,05 |
| Straße | OVS | 0,0 | 0,0 | 1.635 | 0,00 |
| Summe / EFW | | | | 35.852 | 34.690,05 |



Der Eingriffsflächenwert für den Teilbereich B beträgt aktuell 34.690,05 Werteeinheiten. Nach Umsetzung der Planung ergibt sich ein neuer Eingriffsflächenwert von ebenfalls 34.690,05 Werteeinheiten, der zur Ermittlung des Kompensationsdefizites vom Ursprungswert abzuziehen ist.

Hieraus resultiert, dass sich durch die Umwandlung einer Ackerfläche mit begleitenden Gehölzen in eine strukturreiche Kleingartenanlage rechnerisch kein Eingriff ergibt. Für diese Maßnahme sind Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nicht erforderlich.

3.9.3 Ergebnis

Im Ergebnis ergibt sich in Summe für die Teilbereich A und B des Bebauungsplans ein Kompensationsdefizit in Höhe von 40.533 Werteeinheiten, das durch geeignete Maßnahmen außerhalb der Geltungsbereiche des Plans ausgeglichen werden muss.

3.10 Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bliebe im Teilbereich die bestehende Kleingartenanlage zunächst erhalten, im Teilbereich B die landwirtschaftliche Bodennutzung.

Der Bedarf an Wohnbebauung wäre bei Nichtdurchführung der Planung anderweitig zu decken.

3.11 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Grundsätzlich ergeben sich im Hinblick auf die Siedlungsentwicklung der Kernstadt aufgrund der vorhandenen räumlichen Rahmenbedingungen insgesamt nur sehr eingeschränkte Möglichkeiten. Diese sind bedingt durch die Lage der Kernstadt an der Autobahn BAB 2 im Norden, der starken Zäsur der fünf verschiedenen Bahntrassen innerhalb des Stadtgefüges, vorhandener Gewerbegebietsstandorte und großzügiger Grüngürtel wie Hohnhorst-Park, Wälder und Kleingartenzonen am Stadtrand sowie vorhandene Höchstspannungsleitungen im Süden

Die Prüfung von Planungsalternativen zur Auswahl des Baugebiets in der Kernstadt Lehrte ist erfolgt. Die Potenzialflächen und deren Eignung basieren dabei auf den Aussagen und Empfehlungen des integrierten Stadtentwicklungskonzepts (ISEK) (s. Abb. 1, Seite 6 der Begründung).

Die geprüften Wohnbauentwicklungspotenziale unterlagen des Weiteren folgenden Aspekten:

- Eignung im Hinblick auf die Realisierung von Geschosswohnungsbau (Größe, Zuschnitt, Erschließung)
- Verfügbarkeit zur kurzfristigen Umsetzung als Wohnbauland

| Nr. | Potenzialfläche | Nr. in ISEK | Bewertung in ISEK | Darstellung FNP | Integrierte Lage | Flächen-größe ca. | Sachstand |
|-----|---|------------------|------------------------|------------------------|------------------|-------------------|---|
| 1. | Am Westring – Ost | 1 | bevorzugte Entwicklung | W | ja | 7,5 ha | Keine Flächenverfügbarkeit |
| 2. | Feldstraße/ Windmühlenstraße | 8 | bevorzugte Entwicklung | W | ja | 1,8 ha | rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden, jedoch verkehrliche Erschließung aufgrund mangelnder Flächenverfügbarkeit derzeit nicht realisierbar |
| 3. | Gartenstraße/ Rathaus | 11 | bevorzugte Entwicklung | Gemeinbedarfsfläche | ja | 0,9 ha | Verlegung Verwaltungsnutzungen erforderlich |
| 4. | Lange Straße (Fläche A) | 5 | Keine Entwicklung | W, M und Grünfläche | ja | 3,9 ha | Rahmenplanung aufgrund unterschiedlicher Eigentümerinteressen nicht weitergeführt |
| 5. | Rethmarer Straße (Teilfläche Horn- äcker) | 25 | Einzelfallprüfung | W | nein | 6,5 ha | Derzeit keine Flächenverfügbarkeit |
| 6. | Lehrte Süd-Ost „Im Knick“ (1. Bauabschnitt) | Kein Betrachtung | | derzeit Landwirtschaft | nein | 5-10 ha | 5. Änderung Flächennutzungsplan im Verfahren Derzeit keine Flächenverfügbarkeit |

Abb. 1: Tabellarische Übersicht: Prüfung der Planungsalternativen

3.11.1 Begründung der Standortwahl

Schwerpunkt der Wohnsiedlungsentwicklung ist nach den Aussagen des regionalen Raumordnungsprogramm (RROP 2016) aufgrund der besonderen siedlungsstrukturellen Lagegunst, der vorhandenen, breitgefächerten Infrastrukturausstattung sowie die ÖPNV-Anbindung die Kernstadt Lehrte. Gemäß RROP haben Planungen und Maß-

nahmen der Innenentwicklung dabei Vorrang vor der Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich.

Mit den Zielsetzungen des Flächennutzungsplans sowie des integrierten Stadtentwicklungskonzepts (ISEK) hat sich die Stadt Lehrte Ziele und Kriterien zur Weiterentwicklung des „Wohnstandortes Lehrte“ gesetzt. Der Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung liegt dabei auf der Kernstadt. Hierbei gilt der Grundsatz der Innen- vor Außenentwicklung: vorrangig soll flächensparender Neubau in integrierten Lagen entstehen.

Deshalb ist es erforderlich, adäquaten Wohnraum in der Kernstadt zur Verfügung zu stellen.

3.11.1.1 Baugebiet (Teil A des Geltungsbereichs)

Das Plangebiet befindet sich im Norden der Kernstadt in integrierter Lage und wird von allen Seiten bereits von Wohnbebauung umschlossen. Die öffentlichen Infrastruktureinrichtungen (Kita, Schulen, Jugendzentrum, Verwaltung, Alteneinrichtungen, Sportanlagen, Stadtpark, Krankenhaus etc.), Supermärkte sowie der zentrale Versorgungsbereichs Lehrtes sind im Nahbereich vorhanden.

Die verkehrliche Erschließung kann über das vorhandene Straßennetz von zwei Seiten erfolgen. Die Anbindung des Baugebiets an den ÖPNV ist über Haltestellen an der Manskestraße und an der Schützenstraße über die Buslinie 965 gegeben. Die Entfernung zum schienengebundenen Haltepunkt Lehrte beträgt ca. 1,2 km.

Das Plangebiet ist im ISEK als Standort für eine bevorzugte Entwicklung bewertet worden und bietet aufgrund der Größe, Lage und des Zuschnitts die Möglichkeiten einer gemischten Bebauungsstruktur aus Einfamilien-, Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäusern.

Planungsalternativen zur Fläche im Bereich der Manskestraße Nord-West bestehen derzeit nicht (s. Kap. 2.2).

3.11.1.2 Ersatzland Kleingärten (Teil B des Geltungsbereichs)

Der gewählte Ersatzstandort für die Kleingartenanlage sollte in räumlicher Nähe zur bestehenden Anlage im Nordosten der Kernstadt verortet sein und sich für eine gärtnerische Bodennutzung eignen.

Als Planungsalternativen sind weitere Flächen im Bereich des Hohnhorstweges geprüft worden. Aufgrund der geplanten Festlegung der Flächen als Überschwemmungsgebiet (HQ 100) für den Lehrter Bach durch das NLWKN sind diese jedoch nicht für eine Festsetzung als Dauerkleingärten geeignet.

Planungsalternativen zur Fläche im Bereich des Hohnhorstsees bestehen daher nicht.

4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Die durch die Bauleitplanung erkennbaren Beeinträchtigungen der Umweltauswirkungen bei der Realisierung sind gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 21 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, auszugleichen oder zu ersetzen.

Aus der in Kapitel 3 dargelegten Beschreibung und Bewertung der Umwelt und ihrer Bestandteile ergeben sich durch die Bauleitplanung hinsichtlich der umweltbezogenen Zielvorstellungen besondere Anforderungen aufgrund erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen in den Bereichen:

- Geräuschimmissionsbelastungen
- Verlust von Bodenfunktionen
- Verlust eines Naherholungsraumes

Darüber hinaus sind für alle übrigen Bereiche erhebliche Beeinträchtigungen gemäß § 15 Abs. 1 BNatSchG vorrangig zu vermeiden.

4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen

- Um Beeinträchtigen der zu erhaltenden Gehölzbestände während der Bauphase zu vermeiden, wird die Einhaltung der RAS – LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) zwingend vorgeschrieben.
- Um artenschutzrechtliche Konflikte (hier Brutvögel, Fledermäuse, Amphibien) auszuschließen, dürfen Baumrodungen und der Abbruch von Gebäuden unter Beachtung der Vorschriften des § 39 BNatSchG nur außerhalb der Vegetationsperiode erfolgen. Zusätzlich muss vor Gehölzfällungen und Gebäudeabriss eine Kontrolle auf für Fledermäuse geeignete Spalten/Höhlen stattfinden.

Vor der Beseitigung der Gartenteiche sind dort vorhandene Amphibien und Fische abzufangen und in andere geeignete Gewässer auszusetzen.

- Sollte die sonstige Baufeldfreimachung innerhalb der Vegetationsperiode erfolgen, muss durch eine vorhergehende Begehung überprüft werden, ob Bodenbrüter gestört werden. In diesem Fall muss der Zeitpunkt der Baufeldfreimachung verschoben werden.
- Als Ersatz für entfallende Quartiere sind in den Großbäumen im Nahbereich (Kastanien, Linden) Fledermauskästen anzubringen.
- Die unter Berücksichtigung des Maßes der baulichen Nutzung nicht versiegelbaren Flächen der Baugrundstücke sind gärtnerisch zu gestalten.
- Zum Schutz des Oberbodens sind die Bestimmungen der DIN 18300 „Erdarbei-

ten“, DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“ und der ZTV La-STB (Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Landschaftsbauarbeiten im Straßenbau) einzuhalten.

Der Oberboden ist von allen Abtragsflächen (z.B. für Straßenbau, Versickerungsmulden) abzutragen und nach Ende der Bauarbeit wo möglich in gleicher Mächtigkeit wieder anzudecken. Bis zur Wiederverwendung ist der Oberboden in Mieten zwischenzulagern.

- Das innerhalb der Plangebiete anfallende Regenwasser ist vor Ort zur Versickerung zu bringen.
- Um die für Allgemeine Wohngebiete maßgeblichen Orientierungswerte hinsichtlich der Verkehrslärmimmissionen einzuhalten, werden die im schalltechnischen Gutachten nachfolgend genannten Vorschläge verbindlich in die Festsetzungen des B-Planes aufgenommen:

„1. Die sich aus den festgesetzten Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 ergebenden Anforderungen an den baulichen Schallschutz sind zu beachten. Ausnahmen hiervon können zugelassen werden, wenn auf Grundlage anerkannter technischer Regelwerke nachgewiesen wird, dass an der betreffenden Fassade der Orientierungswert des Beiblattes 1 zu DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete unterschritten wird.

2. Im gesamten Plangebiet ist bei Räumen, die zum Schlafen genutzt werden ein ausreichender Luftwechsel bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen. Dies kann z. B. durch den Einbau Lüftungstechnischer Anlagen nach § 2 Abs. 1 der Schallschutzmaßnahmenverordnung erfolgen.

3. Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone) sind auf der Süd- oder Ostseite von Gebäuden anzuordnen. In Richtung der dann seitlich gelegenen jeweiligen Verkehrslärmquelle sind zusätzlich geschosshohe Schallschirme mit einer Tiefe, die der des Außenwohnbereiches entspricht, vorzusehen.

Ausnahmen hiervon können zugelassen werden, wenn auf Grundlage anerkannter technischer Regelwerke nachgewiesen wird, dass an den Außenwohnbereichen durch bauliche Maßnahmen ein Beurteilungspegel aufgrund von Verkehrslärm von 58 db(A) unterschritten wird oder an den betreffenden Fassadenabschnitten ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel als zeichnerisch dargestellt vorliegt. Dabei darf eine Abschirmung durch Nachbargebäude nicht berücksichtigt werden.“

- Im Sinne des Klimaschutzes (§ 1 Abs. 5 BauGB) können durch die „allgemeinen Festsetzungen“ nach § 9 BauGB über Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Flächen, Baugrenzen, Gebäudehöhen, Pflanzgebote sowie durch örtliche Bauvorschriften grundlegende Festlegungen für einen geringen Energieverbrauch des Wohngebietes getroffen und damit nachteilige Umweltauswirkungen vermieden werden.

Zu berücksichtigen ist dabei die Höhenentwicklung der Gebäude, die Stellung der baulichen Anlagen untereinander und ihre durch überbaubare Grundstücksflächen bestimmte Lage zueinander, da Verschattung durch Nachbargebäude

den passiven Solargewinn stark reduzieren kann. Aus diesem Grund müssen für bestimmte Bereiche Pflanzgebote ausgeschlossen werden, die den potenziellen Energiegewinn herabsetzen können.

- Die Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden gemäß der Anlage zur Satzung der Stadt Lehrte über die Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach § 135c BauGB ausschließlich mit standortheimischen Gehölzen bestockt.

4.2 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Der Verlust des Biotoptyps Kleingartenanlage (PKR) wird funktional durch eine Neuanlage kompensiert. Damit verbunden, ist durch die Heranziehung einer bislang vollständig unversiegelten landwirtschaftlichen Nutzfläche, allerdings ein zusätzlicher Eingriff in das Schutzgut Boden.

Da der Verlust von Boden funktional nur durch Entsiegelungsmaßnahmen ausgeglichen werden kann, hierfür geeignete Flächen aber nicht zur Verfügung stehen, erfolgt die Kompensation durch die Aufwertung eines weniger wertvollen Biotoptyps (Acker) in höherwertige Biotoptypen.

Die Ermittlung des Eingriffsflächenwertes nach Realisierung der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen (siehe 3.9.1 und 3.9.2) zeigt, dass mit dem dann berechneten Eingriffsflächenwert von 60.901 Werteeinheiten der Eingriffsflächenwert des Plangebietes im ursprünglichen Zustand (101.434 Werteeinheiten) nicht erreicht wird und ein Defizit von 40.533 Werteeinheiten verbleibt, das durch externe Maßnahmen zu kompensieren ist.

4.2.1 Ersatzmaßnahme 1

Die Stadt Lehrte forstet die nördlich der Mielestraße gelegenen Flurstücke 277/3 und 278/3 der Flur 2, Gemarkung Lehrte auf. Gemäß der potenziell natürlichen Vegetation (Eichen-Hainbuchen-Mischwald mittlerer, mäßig basenreicher Standorte, Biotoptyp WCE) soll auf der insgesamt 18.302 m² großen Ackerfläche (Turteltaubenacker) ein cirka 11.000 m² großer Eichen-Hainbuchenwald mit vorgelagertem Waldrand und Krautsaum (cirka. 7.300 m², bei einer Tiefe von 30 m zur Mielestraße) entstehen.

Von den 11.000 m² Eichen-Hainbuchen-Mischwald werden 2.000 m² für die Rodung des Feldgehölzes im Zuge der Entstehung der neuen Gartenkolonie benötigt, so dass nur 9.000 m² Eichen-Hainbuchenwald für die Ersatzmaßnahme in Anrechnung gebracht werden können.

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

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 18.000 Werteinheiten generiert.

Der Vorwaldbereich (WRM) soll mit Arten mesophiler Gebüsche hergestellt werden. Das Aufkommen von Bäumen soll in diesem Bereich durch entsprechenden Pflegemaßnahmen ausgeschlossen werden (Baumfallbereich zur angrenzenden Kreisstraße). Zur Mielestraße hin soll sich an das Gebüsch ein mindestens 2 m breiter Krautsaum anschließen.

Das Osnabrücker Modell gibt für diesen Biotoptyp eine Wertespanne von 2,0 – 3,5 Punkte vor. Da es sich wie oben bereits beschrieben, um eine Neuanlage mit noch nicht ausgebildeter Vegetationsstruktur, ohne gefährdeter Arten, aber mit Vernetzungsfunktion und besonderen (feuchten) handelt, wird der Wertfaktor mit 2,5 im mittleren Bereich festgelegt.

Ausgangsbiotop ist ein Acker, dessen Wert (Spanne 0,8 – 1,5) mit 1,0 festgelegt wird. Hieraus resultiert der Aufwertungsfaktor 1,5. Auf die Fläche bezogen werden mit der Waldrandgestaltung damit 10.950 Werteinheiten generiert.



Für die Aufforstung und für die Anlage des Vorwaldbereiches werden ausschließlich standortgerechte heimische Laubgehölze verwendet. Die Unterhaltungspflege wird vom Fachdienst Baubetrieb der Stadt Lehrte durchgeführt. Während für den Waldbereich keine Pflegemaßnahmen vorgesehen werden, sollen die Sträucher im Vorwaldbereich alle 5 Jahre abschnittsweise „auf den Stock“ gesetzt werden, d.h. es erfolgt ein starker

Rückschnitt.

Für die Herstellung des Krautsaumes wird Saatgut eingesetzt, das gebietsheimisch (autochton) und entsprechend zertifiziert ist. Auch für den Krautsaum wird der städtische Fachdienst Baubetrieb die Unterhaltungspflege durchführen. Zu Beginn der Pflege erfolgt eine mehrmalige Mahd mit Entfernung des Mahdguts. Spätestens nach 5 Jahre wird die Pflege in eine einmal jährliche Mulchmahd umgewandelt.

Danach werden mit dieser Maßnahme insgesamt 28.950 Wertpunkt erzielt, die vollständig auf die Kompensation der durch diesen Bebauungsplan hervorgerufenen Eingriffe angerechnet werden.

4.2.2 Ersatzmaßnahme 2

Die Stadt Lehrte forstet in der Gemarkung Ahlten die nördlich des Osterfeldes gelegenen Flurstücke 506/60, 507/61 und 507/62 der Flur 5. A soll auf der insgesamt 24.527 m² großen Ackerfläche (Braunerde-Podsol / Peudogley-Podsol) ein großer Eichen-Hainbuchenmischwald mittlerer, mäßig basenreicher Standorte entstehen.



Das Osnabrücker Modell gibt für diesen Biototyp (WCE) eine Wertespanne von 2,6 – 3,5 Punkte vor. Da es sich um eine Neuanlage mit noch nicht ausgebildeter Vegetationsstruktur, ohne gefährdeter 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 ‚Ahlteener 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.

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 generiert.

Über die Herstellungspflege hinaus sind Pflegemaßnahmen nicht vorgesehen.

4.2.3 Bilanz

Gemäß 3.9.3 ergibt das Ergebnis der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung für die Teilbereich A und B des Bebauungsplans ein Kompensationsdefizit in Höhe von 40.533 Werteinheiten, das durch geeignete Maßnahmen außerhalb der Geltungsbereiche des Plans ausgeglichen werden muss.

- 28.950 Werteinheiten werden durch die Ersatzmaßnahme 1 erbracht
- 49.054 Werteinheiten durch die Ersatzmaßnahme 2

In Summe wird damit das Kompensationsdefizit um 37.471 Werteinheiten übererfüllt. Die Stadt Lehrte wird diesen Überhang für Ersatzmaßnahmen verwenden, die durch den Bebauungsplan 01/30, Ahlten, Hannoversche Straße Nord-Ost hervorgerufen werden.

5. Ergänzungen

5.1 Angewandte Verfahren und Schwierigkeiten bei der Erhebung

Als Grundlage für die Prognostizierung der im Plangebiet zu erwartenden Lärmimmissionen wurden die schalltechnische Untersuchungen der GTA (Gesellschaft für Technische Akustik mbH, Hannover, 24.01.2017, 22.09.2017) herangezogen.

Zur Beurteilung der Baugrundverhältnisse, der Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden und zur umweltrechtlichen Bewertung potenzieller Aushubböden wurden die Untersuchungen des Ing.-Büros Dr.-Ing. Meihorst und Partner, Hannover (11.04.2017) herangezogen.

Die Luftbildauswertung bzgl. möglicher Kriegseinwirkungen wurde vom Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGNL, Hannover (01.09.2016) durchgeführt.

Informationen zur Feinstaub-Situation in Lehrte wurden telefonisch von Herr Dr. Hainsch, GAA Hildesheim (Verantwortlicher für das Lufthygienische Überwachungssystem Niedersachsen) erteilt. (09.05.2017)

Die Kartierung relevanter Tierarten (Avifauna, Fledermäuse und Amphibien) erfolgte durch die Planungsgemeinschaft GbR LaReG, Braunschweig (28.07.2017)

Die Biotoptypenkartierung (Sommer 2016) orientiert sich am Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (Drachenfels 2016).

Die Eingriffsbewertung im naturschutzfachlichen Sinne erfolgte in Anlehnung an die ‚Wertstufen der Biotoptypen Niedersachsens‘ (NLÖ, jetzt NLWKN, 2004) unter Berechnung des Eingriffs nach dem Osnabrücker Modell (2016).

Relevante Schwierigkeiten haben sich im Rahmen der Erhebungen nicht ergeben.

5.2 Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen

Planbedingte erhebliche Umweltauswirkungen werden insbesondere durch Versiegelung und Überbauung erzeugt. Dadurch ist das Schutzgut Boden besonders betroffen. Hierfür bestehen keine Möglichkeiten des Ausgleichs vor Ort, sondern durch die Ausführung der beschriebenen Maßnahmen auf den im B-Plan festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Die Umsetzung dieser Maßnahmen wird vom Fachdienst Grünplanung und Umwelt der Stadt Lehrte kontrolliert.

Der Verlust der Kleingartenanlage und der damit verbundene Verlust von Naherholungsmöglichkeiten kann vollständig durch die Neuanlage kompensiert werden. Überwachungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Daneben sind die unter Schutzgut Mensch dargestellten Auswirkungen und Regelungen zum Thema Schallschutz zu beachten. Die Einhaltung der im B-Plan festgesetzten Schallschutzmaßnahmen kann im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren überwacht werden.

Nachteilige Umweltauswirkungen, die erst nach Inkrafttreten des Bebauungsplans entstehen oder bekannt werden und die deshalb nicht Gegenstand der Abwägung sein konnten, können nicht systematisch und flächendeckend durch die Stadt Lehrte überwacht und erfasst werden. Da die Stadt Lehrte keine umfassenden Umweltüberwachungssysteme betreibt und auch aus finanziellen Gründen nicht aufbauen kann, ist sie auf entsprechende Informationen der zuständigen Umweltfachbehörden angewiesen, die ihr etwaige Erkenntnisse über derartige unvorhergesehene, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zuleiten müssen.

| Monitoringkonzept zum Bebauungsplan-Nr.: 00/112 „Manskestraße Nord-West“ | | | |
|--|--|--|---|
| Umweltauswirkung | Überwachung durch | Überwachungsmaßnahme | Zeitpunkt |
| Schutzgut Mensch | | | |
| Lärmimmissionen | Stadt Lehrte, FD 4.2 Bauordnung | Prüfung im Baugenehmigungsverfahren | Bei Vorlage Baugenehmigungsantrag |
| Schutzgut Naturhaushalt (Pflanzen u. Tiere, Boden, Wasser etc) | | | |
| Interne Kompensationsmaßnahme (Anlage Grünstreifen, Versickerungsmulde, Baumpflanzungen) | Stadt Lehrte, FD 4.5 Grünpl. + Umwelt | Bauleitung bei Herstellung und Abnahme | Bis 3 Jahre nach Rechtskraft bzw. anlassbezogen |
| | Stadt Lehrte, FD 4.6 Baubetrieb | Im Rahmen Unterhaltungspflege | kontinuierlich |
| Externe Kompensationsmaßnahme (Aufforstungsflächen und Krautsaum) | Stadt Lehrte, FD 4.5 Grünpl. + Umwelt | Bauleitung bei Herstellung und Abnahme | Mindestens 2 jährliche Kontrolle |
| | Stadt Lehrte, FD 4.6 Baubetrieb | Im Rahmen Unterhaltungspflege | kontinuierlich |
| Schutzgut Kultur- u. sonstige Sachgüter | | | |
| - | - | - | - |

6. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Um der weiterhin bestehenden Nachfrage nach Baugrundstücken innerhalb der Stadt Lehrte nachzukommen, soll im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 00/112 „Manskestraße Nord-West“ ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden.

Im Bereich des Plangebiets befindet sich derzeit eine Dauerkleingartenanlage mit ca. 100 Kleingartenparzellen, für die der bestehende Bebauungsplan Nr. 00/67 „Kleingartenanlage Feierabend“ (Rechtskraft: 06.12.1990) eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ festsetzt. Mit der Überplanung dieses Bereichs als Wohnbauland ist der Wegfall der Kleingartennutzung an dieser Stelle verbunden. Entsprechend der Maßgaben des Bundeskleingartengesetzes (BKleingG) ist Ersatzland zur Verfügung zu stellen

Das gesamte Plangebiet gliedert sich in zwei Teilbereiche mit überwiegend ackerbaulicher Vornutzung (Teilbereich B) mit ca. 3,59 ha Fläche, bzw. Vornutzung als Kleingartenkolonie (Teilbereich A) mit ca. 5,92 ha Fläche und gliedert sich wie folgt:

Teilbereich A:

- Allgemeines Wohngebiet (WA, GRZ 0,3 und 0,4): ca. 4,28 ha
- Verkehrsfläche: ca. 1,14 ha
- Versickerungsmulden: ca. 0,25 ha
- Grünflächen: ca. 0,25 ha

Teilbereich B:

- Kleingartenanlage: ca. 3,28 ha
- Baumreihe: ca. 0,1 ha
- Straßen und Wege: ca. 0,21 ha

Alternative Planungen für andere Wohnbaustandorte wurden geprüft, sind jedoch mangels Verfügbarkeit, dezentraler Lage oder hohem Erschließungsaufwand nicht weiter verfolgt worden.

Als voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen sind die Belastungen durch Verkehrslärm, vorrangig verursacht durch Straßenlärm und der Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung und Überbauung zu nennen. Im Sinne der Eingriffsregelung werden durch die Bauleitplanung überwiegend Eingriffe in das Schutzgut Boden und in das Schutzgut Biotope vorbereitet, die auszugleichen sind.

Artenschutzkonflikte können v.a. durch die Begrenzung der Baufeldfreimachung auf die Zeit zwischen Anfang Oktober und Ende Februar vermieden werden.

Die Lärmbelastungen für zukünftige Bewohner können durch Gebäudeausrichtung und passive Schallschutzmaßnahmen gemäß den Vorgaben des schalltechnischen Gutachtens auf das notwendige Maß reduziert werden.

Die Eingriffe in die Schutzgüter des Naturhaushalts wurden unter Berücksichtigung von anerkannten Beurteilungsmaßstäben bewertet. Innerhalb der ausgewiesenen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft können die Eingriffe im Plangebiet nur teilweise ausgeglichen werden. Zur vollständigen Kompensation werden deshalb Ersatzmaßnahmen auf städtischen Flächen in den Gemarkungen Lehrte und Ahlten durchgeführt.

Zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen sind vorrangig die Lärmschutzvorkehrungen zu kontrollieren. Daneben muss die Herstellung der internen und externen Kompensationsmaßnahmen regelmäßig überprüft werden.