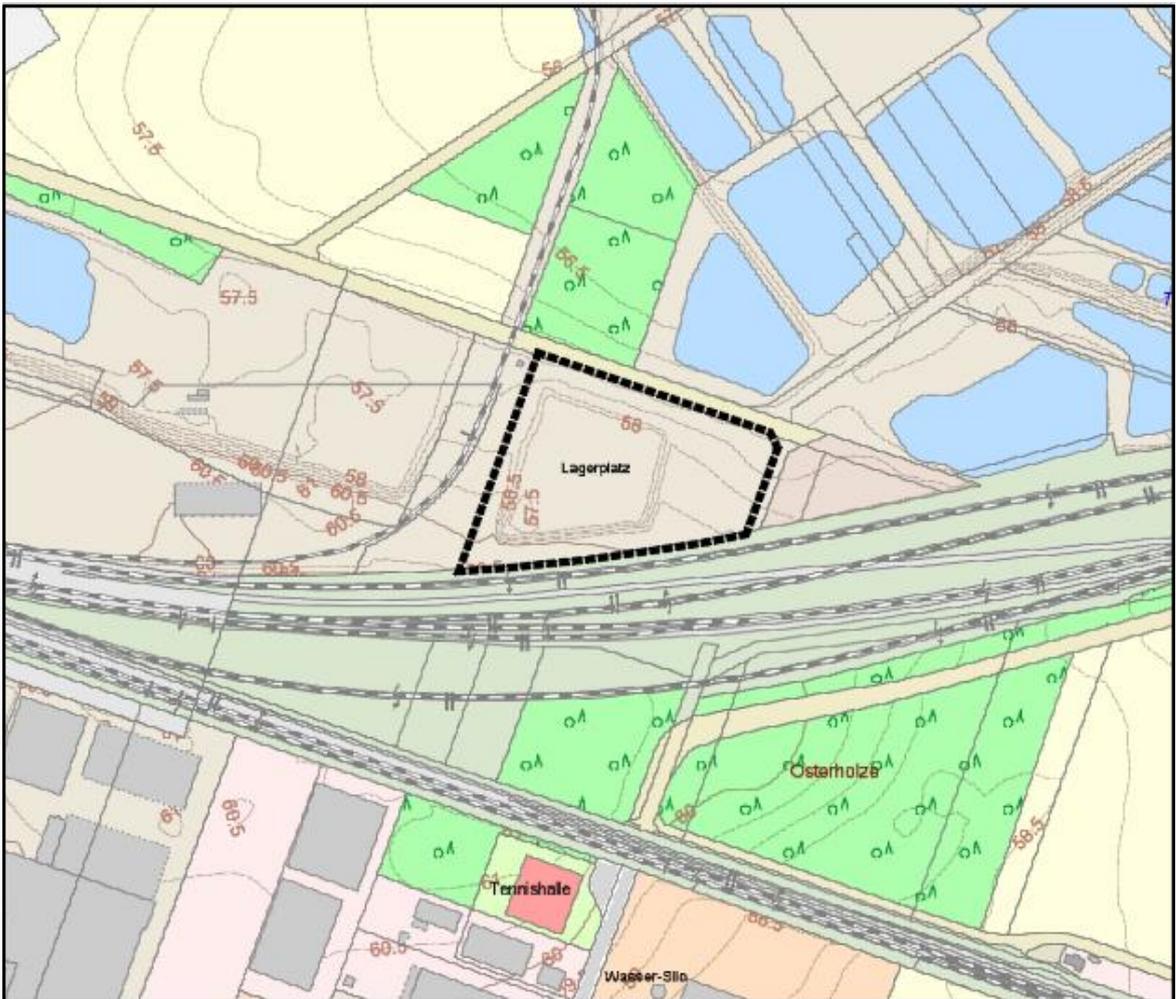


# Stadt Lehrte

Bebauungsplan Nr. 00/97

„Gewerbegebiet Wihdenkamp“, 1. Änderung

## Begründung



Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen  
Gemeinde: Lehrte, Stadt  
Gemarkung: Lehrte

Amtliche Karte  
(im Original: M: 1:5.000)

**Büro für Stadt- und Regionalplanung**

Dipl.- Ing. (TU) Edgar Englert-Piorkowsky  
Stadtplaner (Architektenkammer Niedersachsen)

**Entwurf**

**12.11.2020**

# Teil 1: Begründung

## Inhaltsverzeichnis

<b>1 Ausgangssituation der Planung</b>	<b>3</b>
1.1 Anlass und Ziele der Planung	3
1.2 Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplans, Wahl des Planverfahrens	3
1.3 Wesentliche Auswirkungen der Planung	3
1.4 Geltungsbereich des Bebauungsplans	4
<b>2 Situationsbeschreibung</b>	<b>4</b>
2.1 Lage des Plangebiets	4
2.2 Gebietsbeschreibung	4
2.3 Altlasten	5
2.4 Kampfmittelbeseitigung	5
<b>3 Planerische Vorgaben und Bindungen</b>	<b>5</b>
3.1 Regionales Raumordnungsprogramm Region Hannover	5
3.2 Flächennutzungsplan der Stadt Lehrte	5
3.3 Bestehende Bebauungspläne	6
3.4 Integriertes Stadtentwicklungskonzept Lehrte (ISEK)	7
<b>4 Städtebauliche Konzeption</b>	<b>8</b>
4.1 Konzept der geplanten Bodenaufbereitungsanlage	8
4.2 Erschließung, Verkehr	8
4.3 Grünkonzept	8
<b>5 Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>9</b>
5.1 Art der baulichen Nutzung	9
5.2 Maß der baulichen Nutzung	11
5.3 Überbaubare Flächen	11
5.4 Bauweise	11
5.5 Leitungsrechte	11
5.6 Verkehrsflächen, private Stellplätze	12
5.7 Grünflächen, Festsetzungen zur Grünordnung	12
5.8 Immissionsschutz	12
5.9 Förderung des Einsatzes erneuerbarer Energien	12
<b>6 Auswirkungen und Umsetzung des Bebauungsplanes</b>	<b>13</b>
6.1 Kosten für die Stadt	13
6.2 Notwendigkeit Boden ordnender und sonstiger Maßnahmen	14
6.3 Ver- und Entsorgung	14
6.4 Belange der Wirtschaft und der Erhaltung, Sicherung sowie Schaffung von Arbeitsplätzen	15
<b>7 Flächenbilanz</b>	<b>15</b>
<b>8 Verfahrensvermerke</b>	<b>16</b>
<b>Teil 2: Umweltbericht</b>	<b>17</b>

# 1 Ausgangssituation der Planung

## 1.1 Anlass und Ziele der Planung

Im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 00/97 „Gewerbegebiet Wihdenkamp“ ist im östlichen Bereich dieses Bebauungsplans ein gewerbliches Vorhaben geplant, das nach § 4 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) genehmigungspflichtig ist.

Die geplanten Änderungen des Bebauungsplans Nr. 00/97 „Gewerbegebiet Wihdenkamp“ verbessern die Bebaubarkeit dieses Grundstücks durch Vergrößerung industriell nutzbarer Bauflächen, insbesondere wird die Ansiedlungsmöglichkeit flächenintensiver Nutzungen mit hohem Versiegelungsgrad verbessert. Die vorgesehene größere Gebäudehöhe berücksichtigt die Bedürfnisse des jetzt geplanten Vorhabens aber auch die Realisierungsmöglichkeit größerer Höhen zeitgemäßer Hallen im Industriebau.

Im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens 2017 wurde eine Befreiung erteilt für die gegenüber den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans verändert ausgeführten Pflanzmaßnahmen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft. Außerdem wurde die Lage von Rückhalteflächen für das anfallende Oberflächenwasser geändert.

Auch diese geänderte Grün- und Maßnahmenkonzeption wird in der 1. Änderung planungsrechtlich umgesetzt.

Das Vorhaben umfasst eine Bodenaufbereitungsanlage, die einen großen Flächenbedarf für Gebäude und Lagerungs-, Rangier- und Verkehrsflächen zur Folge hat. Aber auch wegen der für das Vorhaben notwendigen, größeren Gebäudehöhe stehen die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans Nr. 00/97 „Gewerbegebiet Wihdenkamp“ diesem Vorhaben teilweise entgegen. Um das Vorhaben umsetzen zu können, ist daher eine Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans erforderlich.

Ziel der 1. Änderung ist somit die Änderung einzelner Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 00/97 „Gewerbegebiet Wihdenkamp“.

## 1.2 Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplans, Wahl des Planverfahrens

Das konkrete, im Bereich des Bebauungsplans Nr. 00/97 „Gewerbegebiet Wihdenkamp“ geplante Vorhaben kann nur umgesetzt werden, wenn dieser Bebauungsplan in seinen Inhalten teilweise geändert wird. Die 1. Änderung ist daher notwendig, um die planungsrechtlichen Grundlagen für die Umsetzung des oben beschriebenen industriellen Vorhabens zu schaffen.

Die Voraussetzungen zur Änderung des bestehenden Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB liegen nicht vor.

## 1.3 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Der Bebauungsplan wirkt sich durch Reduzierung von bisher geplanten Grünflächen und Flächen für die Erhaltung von wertvollen Gehölzbeständen auf die Belange von Natur und Landschaft aus. Die verkehrlichen Belange (Zu- und Abgangsverkehr, Einfluss auf das Verkehrssystem der Stadt) werden nicht wesentlich beeinflusst. Hierzu ist der durch die Anlage hervorgerufene Ziel- und Quellverkehr zu gering. Die gewerbliche Situation im industriellen Sektor der Stadt wird durch die Entwicklung des derzeit nur untergenutzten Geländes zu einem Industriestandort gestärkt. Somit dient der Bebauungsplan der Förderung der örtlichen Wirtschaft, der Schaffung von Arbeitsplätzen und der Stärkung des bestehenden Gewerbestandes Lehrte-Ost.

## 1.4 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird im Norden begrenzt durch das Flurstück 707/473 (Erschließungsstraße). Im Osten wird die Grenze durch das Flurstück 814/47 gebildet. Im Süden grenzen Flächen der Deutsche Bahn AG an. Im Westen wird der Geltungsbereich durch das Flurstück 370/3 begrenzt.

Damit umfasst der Geltungsbereich der 1. Änderung das gesamte Flurstück 364/2. Dieses Flurstück befindet sich in der Flur 2 der Gemarkung Lehrte.

## 2 Situationsbeschreibung

### 2.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Stadtrand innerhalb der Kernstadt Lehrte. Die westlich nächstgelegene Straße ist die Benzstraße, die in die Industriestraße einmündet. Der Bebauungsplan liegt östlich der im Bereich der Benzstraße bereits tätigen Industriebetriebe. Damit liegt die Fläche im Bereich des großen gewerblichen Areals an der Mielestraße / Industriestraße.

Südlich grenzt das Plangebiet unmittelbar an die Bahnstrecke Hannover - Wolfsburg an. Nördlich wird es von einer Erschließungsstraße (mit Anschluss an die Industriestraße) begrenzt. An diese Erschließungsstraße schließen sich in nördlicher und östlicher Richtung naturnahe Grünflächen und Oberflächengewässer des Thöner Bruches an (ehemalige Klärteiche der Lehrter Zuckerfabrik).

Das Plangebiet weist für gewerbliche Nutzungen eine hohe Lagegunst mit guter verkehrlicher Anbindung u.a. durch die in räumlicher Nähe liegende Bundesautobahn BAB 2 mit der Anschlussstelle Lehrte-Ost.

### 2.2 Gebietsbeschreibung

Das Plangebiet besteht aus ehemaligen Gewerbeflächen, die nach Aufgabe der Nutzungen und Abbruch der Altanlagen durch den Bebauungsplan Nr. 00/97 „Gewerbegebiet Wihdenkamp“ von 2009 für neue gewerbliche Nutzungen vorbereitet wurden.

Im Plangebiet des rechtsverbindlichen Bebauungsplans befanden sich zwei Teiche, die im Zusammenhang mit der Rübenwäsche der Zuckerfabrik Lehrte genutzt wurden. Der östliche Teich ist bereits verfüllt und wird derzeit eingeschränkt gewerblich genutzt.

Westlich des Plangebietes befindet sich ein planfestgestelltes Industriegleis, das die das Plangebiet erschließende Erschließungsstraße quert und in einem Bogen auf Höhe der Dieselstraße auf die Industriestraße trifft.

Östlich der Gleisanlage an der nördlichen Erschließungsstraße befindet sich eine Trafostation.

Außer der Leichtbauhalle am westlichen Rand des Geltungsbereiches sind im Plangebiet keine Gebäude oder größere technische Anlagen vorhanden.

Im Süden und Norden des Plangebietes befinden sich mit Gehölzen bestandene Flächen. Im Norden befindet sich ein mit Gehölzen bestandener Wall (zur Gebietsbeschreibung siehe auch Teil II: Umweltbericht S. 4 ff).

Derzeit wird im Plangebiet eine Brecheranlage für unbelasteten Bauschutt, Bodenaushub und Straßenaufbruch betrieben. Weiterhin sind Lagerungsflächen mit zeitweiliger

Zwischenlagerung von nicht gefährlichen Abfällen mit einer Durchsatzleistung von 60.000 t/Jahr und einer Gesamtlagerkapazität (angelieferte Abfälle) von 5.500 t vorhanden.

Im Antrag nach § 16 BImSchG für die geplante Bodenaufbereitungsanlage wird die derzeitige Nutzung des Plangebietes beschrieben. Die Hauptanlage besteht aus einem Entsorgungszentrum mit folgenden Betriebseinheiten:

- Brecheranlage (überwiegend für Abbruchmaterialien)
- mobile Aufbereitungsanlage,
- Bauschuttwischenlager,
- Lagerbereich und
- einer Leichtbauhalle (für die Lagerung von Z2-Material).

### 2.3 Altlasten

Im Plangebiet der 1. Änderung sind keine Altlasten bekannt. In den westlichen Bereichen des Bebauungsplans Nr. 00/97 „Gewerbegebiet Wihdenkamp“ sind auf Grund gewerblich-industrieller Vornutzungen vorgefundene Altlasten beseitigt worden.

### 2.4 Kampfmittelbeseitigung

Zur Überprüfung des Plangebietes auf das Vorhandensein von Kampfmitteln wurde beim Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen eine Luftbildauswertung beantragt. Diese hatte zum Ergebnis, dass keine Kampfmittelbelastung vermutet wird. Daher ergeht die Empfehlung, dass kein Handlungsbedarf vorhanden ist.

Allerdings können nur Schäden aus Abwurfkampfmitteln überprüft werden. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt der Stadt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsens bei der Regionaldirektion Hameln-Hannover des LGLN zu benachrichtigen.

## 3 Planerische Vorgaben und Bindungen

### 3.1 Regionales Raumordnungsprogramm Region Hannover

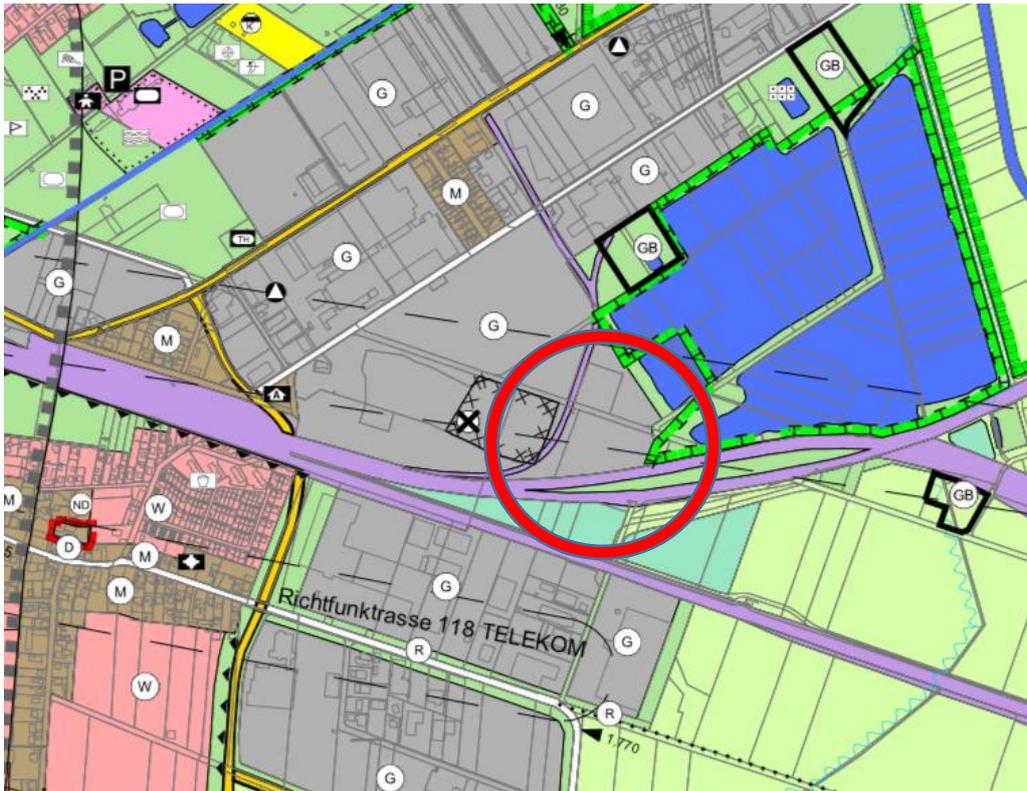
Die Stadt Lehrte ist im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) Region Hannover von 2016 als Mittelzentrum in der Region Hannover mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten festgelegt.

Für das Plangebiet sind keine zeichnerisch festgelegten Ziele der Raumordnung zu beachten.

Im Süden grenzt an den Geltungsbereich der 1. Änderung ein Vorranggebiet Haupteisenbahnstrecke an, im Norden ein Vorranggebiet für Natur und Landschaft.

### 3.2 Flächennutzungsplan der Stadt Lehrte

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lehrte (2007) stellt das Plangebiet als gewerbliche Bauflächen dar. Damit ist eine Änderung des Flächennutzungsplans für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 00/97 „Gewerbegebiet Wihdenkamp“ nicht erforderlich, da der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt werden kann.



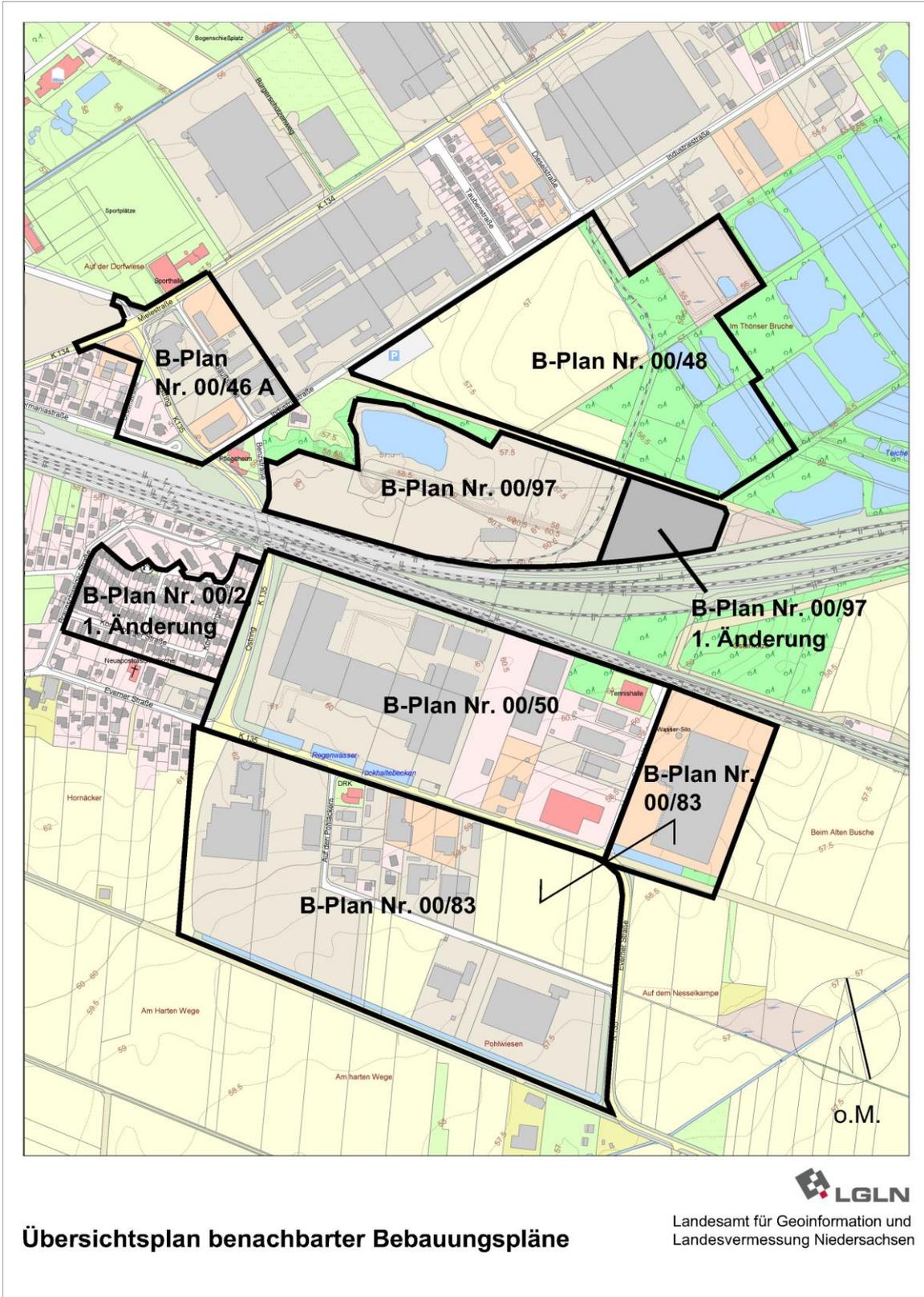
Ausschnitt Flächennutzungsplan der Stadt Lehrte (2007), o. M.

### 3.3 Bestehende Bebauungspläne

Die 1. Änderung befindet sich vollständig innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 00/97 „Gewerbegebiet Wihdenkamp“. Nach Rechtskraft der 1. Änderung sind seine Festsetzungen im Geltungsbereich der 1. Änderung aufgehoben.

In der Umgebung bestehen folgende rechtskräftige Bebauungspläne:

- Bebauungsplan Nr. 00/48 „Industriestraße“ (nördlich)
- Bebauungsplan Nr. 00/50 „Everner Straße“ (südlich)
- Bebauungsplan Nr. 00/83 „Everner Straße Süd“ (südlich)
- Bebauungsplan Nr. 00/2 - 1. Änderung „Braunschweiger Straße“ (südwestlich)
- Bebauungsplan Nr. 00/46 A „Gaußstraße“ (westlich)



### 3.4 Integriertes Stadtentwicklungskonzept Lehrte (ISEK)

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) vom November 2015 gibt für den gewerblichen Bereich der Stadt u.a. folgende Stadtentwicklungsziele vor:

- Sicherung des regionalen Arbeitsstandortes Lehrte in Verbindung mit einer gesteigerten lokalen Wertschöpfung und wirtschaftlichen Dynamik
- Anstreben einer ausdifferenzierten und zukunftsfähigen Wirtschaftsstruktur mit qualifiziertem Arbeitsplatzangebot („Drittmix“ aus Logistik & Produktion, Dienstleistungen und Handel)
- Vorrangige Sicherung vorhandener Unternehmen sowie Schaffung von Möglichkeiten der Ansiedlung und Neugründung von Unternehmen
- Vorrangige Aktivierung von Potenzialen im Bestand angesichts nur begrenzt zur Verfügung stehender neu nutzbarer Flächen im Außenbereich sowie in Beachtung des generellen Ziels eines minimierten Flächenverbrauchs im Freiraum
- Zielgerichtete Entwicklung neuer Gewerbeflächen im Sinne der Stadtentwicklung und in jedem Einzelfall möglichst stadt- und landschaftsverträglich (ISEK, S. 82)

Den oben aufgeführten Stadtentwicklungszielen des ISEK wird durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 00/97 „Gewerbegebiet Wihdenkamp“, 1. Änderung entsprochen.

## **4 Städtebauliche Konzeption**

### **4.1 Konzept der geplanten Bodenaufbereitungsanlage**

Die über die im Plangebiet bereits bestehenden Anlagen hinausgehende geplante Nutzung umfasst die Errichtung und den Betrieb einer Anlage für die Aufbereitung von verschiedenen behandlungsfähigen, kontaminierten Materialien. Hierbei handelt es sich hauptsächlich um Material aus Altlasten, Baumaßnahmen und Sanierungen, die ansonsten auf Deponien verfahren und entsorgt werden müssten. Die Aufbereitungsanlage, die aus einer trockenmechanischen sowie einer chemisch-physikalischen Aufbereitung, einer mikrobiologischen Reinigungsstufe und einer Bodenluftabsaugung besteht, soll für eine Jahreskapazität von bis zu 180.000 t/a ausgelegt werden. Für die Annahme und Zwischenlagerung des Materials und für die Aufbereitung ist die Errichtung zweier, nebeneinander angeordneter Hallen vorgesehen (Antrag nach § 16 BImSchG, S. 2).

Die Anlage wird von Montags bis Samstag im Dreischichtbetrieb betrieben. Die Betriebsvorgänge, die zu stärkeren Schallemissionen führen können, beschränken sich auf den Tagzeitraum (06:00 Uhr bis 22:00Uhr).

Der wesentliche Zu- und Abgangsverkehr wird durch die An- und Abfahrt der Bodenmaterialien hervorgerufen. Auf der Basis der o.g. geplanten Jahreskapazität ist von einem Zu- und Abgangsverkehr von 1-2 LKW in der Stunde auszugehen.

Gegenstand der zu beantragenden Genehmigung nach BImSchG und Veranlassung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 00/97 „Gewerbegebiet Wihdenkamp“ sind lediglich drei neue Anlagenteile: die Aufbereitungsanlage für Bodenmaterialien und zwei Lagerungsbereiche für gefährliche bzw. ungefährliche Abfälle.

### **4.2 Erschließung, Verkehr**

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die nördlich des Plangebietes verlaufende, für den zu erwartenden Verkehr ausreichend ausgebaute öffentliche Erschließungsstraße. Diese ist an die Industriestraße angebunden, über die z.B. auf kurzem Wege die Bundesautobahn BAB 2 erreicht werden kann.

### **4.3 Grünkonzept**

Der im Plangebiet vorhandene mit standortheimischen Gehölzen begrünte Wall und die vorhandene Hecke entlang der südlich angrenzenden Bahnstrecke, die ebenfalls aus

standortheimischen Gehölzen besteht sind (bis auf die Unterbrechung im Bereich der Zufahrt zum Gelände) als private Grünflächen mit einer Tiefe von i.d.R. 10,0 m festgesetzt.

Auf einer Länge von ca. 36 m ist die private Grünfläche entlang der Bahnstrecke in einer Tiefe von 5,7 m festgesetzt. In diesem Bereich ist eine Verringerung der Heckentiefe wegen der Bedürfnisse der Hallenplanung, der internen Logistik für endbehandelte Materialien und der Notwendigkeit einer Feuerwehrumfahrung erforderlich.

An der Ostseite des Plangebietes befindet sich das begrünte Regenrückhaltebecken. Diese Fläche weist eine Breite von 10,0 m auf.

## **5 Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Für die Bauflächen der 1. Änderung werden Industriegebiete (GI) gemäß § 9 BauNVO festgesetzt. Dies entspricht der Festsetzung des bestehenden Bebauungsplans.

Im Industriegebiet GI 1c sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und Lagerplätze allgemein zulässig. Einzelhandelsbetriebe und Tankstellen sind unzulässig, da sich Einzelhandelsbetriebe nach der Ansiedlungskonzeption für den Einzelhandel nicht in Industriegebieten ansiedeln sollen. Dies entspricht den Festlegungen des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Lehrte (2011) und dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept Lehrte (ISEK).

Im Einzelhandelskonzept wird in dem Kapitel „Planungsrechtliche Steuerungs- und Festsetzungsempfehlungen“ empfohlen, Einzelhandel in Gewerbegebieten in Verbindung mit den Ansiedlungsleitsätzen des Einzelhandelskonzeptes auszuschließen.

Die Industriegebiete (GI) sollen der Ansiedlung solcher Betriebe dienen, die aufgrund ihrer starken Emissionen nur in Industriegebieten zulässig sind. Einzelhandelsunternehmen können jedoch in vielen Baugebieten nach der BauNVO geplant werden [z.B. Mischgebiete (MI), Urbanes Gebiet (MU) oder auch Kerngebiete (MK)]. Tankstellen sollen nicht berücksichtigt werden, da für diese Nutzung die Lage des Plangebietes der 1. Änderung städtebaulich ungeeignet ist.

Die nach § 9 BauNVO möglichen ausnahmsweise Nutzungen (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und gesundheitliche Zwecke) sind insgesamt nicht zulässig. Hierfür spricht auch das oben gesagte zu Einzelhandelsnutzungen. Außerdem besteht für diese hier kein Bedarf einer Berücksichtigung.

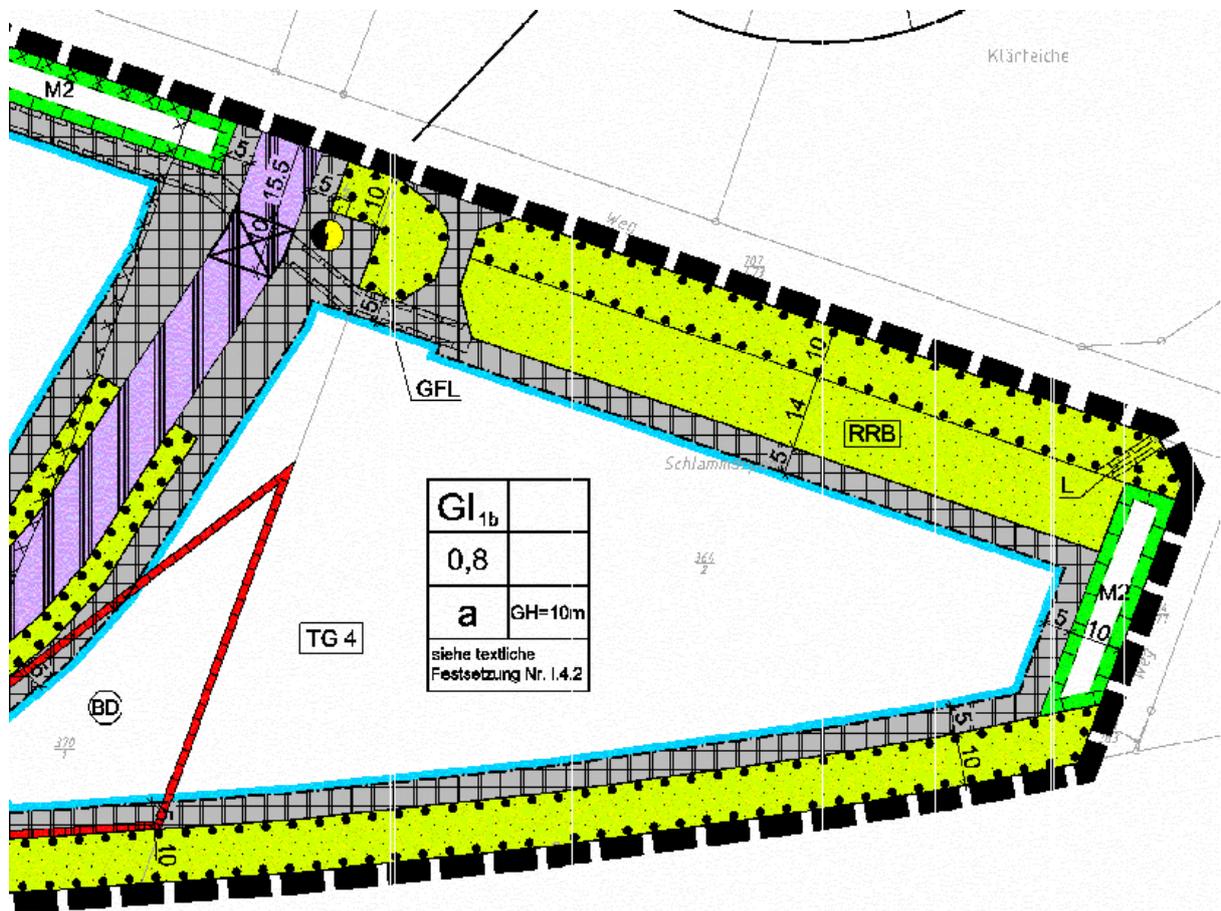
Die Industriegebiete (GI) des Bebauungsplans Nr. 00/97 „Gewerbegebiet Wihdenkamp“ sind gegliedert. So sind unterschiedliche flächenbezogene Schallleistungspegel festgesetzt worden. Dies gilt auch für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 00/97 „Gewerbegebiet Wihdenkamp“. Diese Gliederung ist hier zulässig, da im Stadtgebiet mindestens ein Gewerbegebiet besteht, das nicht hinsichtlich der zulässigen Schallemissionen gegliedert ist. Somit ist sichergestellt, dass in diesem gewerbliche Nutzungen aller Art grundsätzlich, d.h. auch ohne Einschränkungen hinsichtlich der zulässigen Emissionen, zulässig sind (Bebauungsplan Nr. 00/47 „Immenser Straße – Nord“).

Zu den zulässigen Industrie- und Gewerbebetrieben können auch sog. Störfallbetriebe im Sinne des § 2 der Zwölften Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Störfall-Verordnung - 12. BImSchV) gehören. Derzeit sind

innerhalb des Bebauungsplanes keine Regelungen bezüglich der Ansiedlung von Störfallbetrieben getroffen worden.

Im Hinblick auf bestehende Schutzobjekte (im Sinne des Art. 13 Abs. 2 Buchst. a) Seveso-III-RL) in der Umgebung des Plangebietes besteht ein Gebot der Einhaltung angemessener Abstände für Störfallbetriebe. Die nächstgelegenen Schutzobjekte in Bezug auf das Plangebiet werden insbesondere die unmittelbar angrenzende Bahnstrecke und die Wohnnutzung im Bereich der Braunschweiger Straße (allgemeine Wohngebiete, Bebauungsplan Nr. 00/02 „Braunschweiger Straße“) und der Mielestraße (Mischgebiete, Bebauungsplan Nr. 00/13 „Taubenstraße Ost“) sowie die in ca. 400 m nordöstlich verlaufende Bundesautobahn BAB 2 sein.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 00/97 „Gewerbegebiet Wihdenkamp“, 1. Änderung besteht derzeit kein als Störfallbetrieb einzustufendes Gewerbe. Auch die jetzt geplante Erweiterung und Ergänzung des vorhandenen Betriebes führt nicht dazu, dass dieser als Störfallbetrieb einzustufen ist.



Ausschnitt rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. 00/97 „Gewerbegebiet Wihdenkamp“, o. M.

Somit ergibt sich keine Verschlechterung der Situation im Plangebiet hinsichtlich des Schutzbedürfnisses der nächstgelegenen Schutzobjekte, da nach Umsetzung der Planung keine Störfallbetriebe vorhanden sind oder sich in absehbarer Zeit ansiedeln könnten. Die mögliche Zulässigkeit von Störfallbetrieben kann somit weiterhin innerhalb des Geltungsbereiches der Einzelfallprüfung im Rahmen der immissionsschutzrechtlichen Genehmigung geprüft werden, entsprechende Regelungen innerhalb der Aufstellung der 1. Änderung sind nicht erforderlich.

## 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Für den Geltungsbereich der 1. Änderung wird eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Dies entspricht den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans Nr. 00/97 „Gewerbegebiet Wihdenkamp“ und stellt die Höchstgrenze für ein GI-Gebiet nach § 17 BauNVO dar.

Die Steuerung der zulässigen Gebäude in der Höhe erfolgt durch die Höhenbegrenzung für Gebäude von 15,0 m. Hier weicht die Festsetzung vom Bebauungsplan Nr. 00/97 „Gewerbegebiet Wihdenkamp“ ab, der für seine GI-Gebiete eine maximale Gebäudehöhe von 10,0 m festgesetzt hat. Diese größere Höhe ist für das jetzt geplante Vorhaben im Bereich der 1. Änderung erforderlich.

Der obere Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung wird durch die Oberkante der Gebäude oder baulichen Anlagen bestimmt. Der untere Bezugspunkt entspricht der Höhe 57,70 m ü. NN.

Für untergeordnete bauliche oder technische Anlagen wie z.B. Schornsteine, Abluftanlagen, Antennen ist eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe um bis zu 2,0 m zulässig.

## 5.3 Überbaubare Flächen

Die Baufelder werden ausschließlich durch Baugrenzen bestimmt, da aus städtebaulichen Gründen hier eine genaue Festsetzung der Lage von Baukörpern durch Baulinien nicht erforderlich ist.

Es ist ein Baufeld festgesetzt, das aus dem Flächenlayout des gewerblichen Vorhabens abgeleitet wurde. Wegen des erheblichen Flächenbedarfs der Hauptnutzungen des Vorhabens ist dieses großzügig geschnitten. In Richtung Westen schließt das Baufeld der 1. Änderung an das bestehende Baufeld des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 00/97 „Gewerbegebiet Wihdenkamp“ so an, dass über beide Bebauungspläne betrachtet, weiterhin ein zusammenhängendes Baufeld gegeben ist.

Der Abstand der überbaubaren Flächen ist so festgesetzt, dass zu den festgesetzten Grünflächen überwiegend ein Abstand von mindestens 3,0 m einzuhalten ist.

Auf den Flächen außerhalb des festgesetzten Baufeldes sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig.

## 5.4 Bauweise

Der Bebauungsplan setzt eine abweichende Bauweise „a“ fest. In dieser sind Gebäudelängen von über 50,0 m zulässig. So wird die Errichtung von längeren Gebäuden (wie etwa gewerbliche Hallenbauten) ermöglicht, wie sie auch für das jetzt geplante industrielle Vorhaben notwendig sind.

## 5.5 Leitungsrechte

Das in der 1. Änderung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzte Leitungsrecht „L“ auf den zu belastenden Flächen wird zugunsten der Eigentümer der Grundstücke innerhalb des Bebauungsplans Nr. 00/97 „Gewerbegebiet Wihdenkamp“ und seiner 1. Änderung festgesetzt. Dieses dient der Sicherung einer vorhandenen privaten Überlaufleitung für Oberflächenwasser (s. Kap. 5.7). Das Entwässerungssystem des Oberflächenwassers innerhalb des Bebauungsplans Nr. 00/97 „Gewerbegebiet Wihdenkamp“ und seiner 1. Änderung ist insgesamt privat organisiert.

## 5.6 Verkehrsflächen, private Stellplätze

Innerhalb des Plangebietes befinden sich weder öffentliche noch private Verkehrsflächen im Sinne des § 9 Abs. 11 BauGB. Hierfür besteht keine Notwendigkeit, da die äußere Erschließung durch die angrenzende Erschließungsstraße gegeben ist und innerhalb des kleineren Entwicklungsbereiches die Festsetzung von Verkehrsflächen nicht erforderlich ist. Der von der geplanten industriellen Anlage hervorgerufene Bedarf an privaten Stellplätzen kann ohne weiteres auf dem Betriebsgelände vorgehalten werden.

## 5.7 Grünflächen, Festsetzungen zur Grünordnung

Im Bebauungsplan sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB vier Flächen als private Grünflächen festgesetzt. Die Grünflächen G 1 - G 3 befinden sich jeweils an der nördlichen, östlichen und südlichen Geltungsbereichsgrenze. Diese sind überwiegend 10,0 m tief. Die Grünfläche G 4 befindet sich westlich der Zufahrt in das Plangebiet. Sie hat eine Breite von 6,0 m.

Die Fläche G 2 im Osten ist für ein Regenrückhaltebecken festgesetzt, das sich an dieser Stelle bereits befindet. In dieses Becken wird Oberflächenwasser aus dem Plangebiet (aber auch aus westlich angrenzenden, gewerblich zu nutzenden Flächen) eingeleitet. Hierzu besteht eine Überlaufleitung für Oberflächenwasser, für die im Plangebiet ein Leitungsrecht festgesetzt wurde. Die Leitung verläuft parallel in einem Abstand von rd. 2,7 m zur Südgrenze der im Norden des Plangebietes befindlichen Grünfläche G 1 (s. Kap. 6.3).

Die an der Nord- und Südgrenze des Bebauungsplans vorhandenen, das Plangebiet eingrünenden Gehölzbestände, sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zum Erhalt festgesetzt. Abgänge sind gleichwertig mit Arten der Pflanzenliste zu bepflanzen. Die Pflanzenliste ist als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

## 5.8 Immissionsschutz

Zur Klärung der Auswirkungen festgesetzter Gewerbe- und Industrieflächen auf den Schallimmissionsschutz wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 00/97 „Gewerbegebiet Wihdenkamp“ ein Schalltechnisches Gutachten erstellt. Für das Plangebiet sind flächenbezogene Schalleistungspegel so festgesetzt worden, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 an den planrelevanten schutzwürdigen Wohnnutzungen in der Nachbarschaft unterschritten werden.

Die im Plangebiet festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel betragen pro Quadratmeter GI-Gebietsfläche 55 dB(A) in der Nacht und 70 dB(A) am Tag.

Diese Festsetzung kann unverändert übernommen werden, da sich die grundsätzliche Situation hinsichtlich der Emissionen und der davon induzierten Immissionen an den schutzwürdigen Wohnnutzungen in der Nachbarschaft nicht geändert hat.

## 5.9 Förderung des Einsatzes erneuerbarer Energien

Die Stadt Lehrte hat im Jahr 2010 ein integriertes Klimaschutzkonzept aufgestellt. Bereits in diesem Konzept wurde zur Berücksichtigung des Klimaschutzes in städtebaulichen Planungen gefordert, auch das Mittel der kommunalen Bauleitplanung einzusetzen. Ziel war, Klimaschutzmaßnahmen eine höhere Priorität zukommen zu lassen, z.B. durch Festsetzungen für aktive oder passive Nutzung der Solarenergie. Ein Maßnahmenvorschlag umfasste eine energieoptimierte und klimaschonende Bauleitplanung. Als eine exemplarische Maßnahme wurde die Verpflichtung zur Solarenergienutzung genannt.

Solche städtebaulichen Ziele können vor dem Hintergrund des § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB gesetzt werden. Die Bauleitplanung soll auf die Förderung des Klimaschutzes und der

Klimaanpassung hinwirken. Außerdem sollen sie nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a) BauGB die Belange des Umweltschutzes (hier: Auswirkungen auf das Klima) berücksichtigen.

Auf der Basis des Klimaschutzkonzeptes hat der Rat der Stadt Lehrte im Februar 2020 ein Sofortprogramm für den Klima- und Umweltschutz beschlossen. Der Forderung des Sofortprogrammes, bei der Aufstellung von Bebauungsplänen (auch für Gewerbe) für Dächer oder Fassaden eine Begrünung vorzusehen oder eine Nutzung zur Gewinnung von regenerativer Energie (Photovoltaik oder Solarthermie) umzusetzen, wird durch die Festsetzung VII. entsprochen.

Diese Festsetzung beruht auf dem § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB. Dieser Paragraph eröffnet die Möglichkeit, Gebiete festzusetzen, in denen bei der Errichtung von Gebäuden bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen u.a. für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung erneuerbare Energien getroffen werden können. Allgemeines Ziel solcher Festsetzungen ist die Umsetzung positiver Beiträge zum Klimaschutz.

Durch die Festsetzung VII. ist festgelegt, dass innerhalb des Industriegebietes GI 1c auf mindestens 60% der Dachflächen von errichteten Gebäuden im Sinne des § 2 Abs. 2 NBauO eine Photovoltaikanlage zu errichten ist. Es ist zulässig, die ermittelten 60% der Dachflächen bei mehreren Gebäuden z.B. auf einem Gebäude nachzuweisen.

Hinsichtlich der Verpflichtung zur Anlage von Photovoltaikanlagen können in der städtebaulichen Abwägung u.a. soziale Belange (wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Grundstückseigentümer) und Belange des Ortsbildes oder des Denkmalschutzes relevant sein.

Da in der Nähe des Plangebietes und im Einflussbereich geplanter, gewerblicher Gebäude weder ein wertvolles, schützenswertes Ortsbild und noch Baudenkmale vorhanden sind, ist dieser Belang von dem Bebauungsplan nicht betroffen. Der Vorhabenträger hat sich bereit erklärt, Photovoltaikanlagen auf Dächern der geplanten Bodenaufbereitungsanlage zu installieren. Daher sind soziale Belange nicht negativ betroffen.

## **6 Auswirkungen und Umsetzung des Bebauungsplanes**

### **6.1 Kosten für die Stadt**

Die Umsetzung des Bebauungsplans erfordert keine externen, öffentlichen Erschließungsmaßnahmen. Die Flächen des Plangebietes der 1. Änderung sind bereits an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen. Ebenfalls werden im Bebauungsplan keine öffentlichen Grünflächen festgesetzt.

Für die Sanierung und Aufbereitung der Löschwasserentnahmestelle am Bad'schen Teich zur Sicherung des Grundschutzes entstehen der Stadt Kosten.

Die für den Bebauungsplan erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind von dem Vorhabenträger durchzuführen.

Zu den Ausgleichsmodalitäten werden entsprechende städtebauliche Verträge gemäß § 11 BauGB zwischen der Stadt Lehrte und dem Vorhaben- bzw. Erschließungsträger geschlossen.

Kosten für die Bauleitplanung, Gutachten usw. entstehen der Stadt nicht, da diese Kosten von dem Vorhabenträger übernommen werden.

## 6.2 Notwendigkeit Boden ordnender und sonstiger Maßnahmen

Es sind keine Boden ordnende Maßnahmen nach BauGB zur Durchführung des Bebauungsplanes erforderlich, da die hierzu erforderlichen Flächen sich im Eigentum des Vorhabenträgers befinden. Dies gilt auch für die geplante externe Ausgleichsfläche

## 6.3 Ver- und Entsorgung

Elektrizität: Die Versorgung mit Elektrizität ist durch die durchgeführte Erweiterung der Versorgungsnetze sicher gestellt. Träger der Versorgung mit Elektrizität ist die Avacon AG.

Telekommunikation: Die Versorgung mit Telekommunikationsanlagen erfolgt durch die örtlichen Anbieter.

Wasserversorgung: Die zentrale Wasserversorgung ist durch den entsprechenden Versorgungsträger gesichert. Träger der Wasserversorgung ist die Stadtwerke Lehrte GmbH. Das Leitungsnetz kann bedarfsgerecht ausgebaut werden. Zur Trinkwasserversorgung können die in der Industrie- und Benzstraße sowie dem Ostring vorhandenen Leitungen genutzt werden.

Schmutzwasserentsorgung: Das Plangebiet kann an die zentrale Schmutzwasserkanalisation angeschlossen werden. Träger der Abwasserbeseitigung ist Kraft Nds. Wassergesetz die Stadt Lehrte. Hierzu kann der Anschluss an den Schmutzwasserkanal in der Benzstraße genutzt werden. Da das Plangebiet jedoch bis zu rd. 3,00 m tiefer liegt als der westliche Bereich des Bebauungsplans Nr. 00/97 „Gewerbegebiet Wihdenkamp“, ist der Anschluss an Schmutzwasserleitungen mittels privater Druckleitung und SW-Pumpe herzustellen.

Gasversorgung: Falls in Zukunft eine Versorgung mit Gas angestrebt wird, wäre hierzu das bestehende Gasnetz im Stadtgebiet entsprechend zu verlängern. Träger der Gasversorgung ist die Stadtwerke Lehrte GmbH.

Abfallentsorgung: Träger der Abfallentsorgung ist die aha-Abfallwirtschaft Region Hannover. Das Plangebiet kann über die nördlich angrenzende Wegeparzelle angefahren werden.

### Behandlung des Oberflächenwassers:

Im Grundsatz baut das Entwässerungssystem für das Plangebiet auf dem Konzept auf, das anlässlich der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 00/97 „Gewerbegebiet Wihdenkamp“ entwickelt und mit der Stadt abgestimmt wurde. Außerdem werden die Veränderungen durch eine Befreiung in einem Baugenehmigungsverfahren von 2017 einbezogen. Bestandteil in diesem Befreiungsverfahren war eine Fläche für Regenrückhaltung im Norden des Plangebietes, auf der jetzt überbaubare Flächen und weitere versiegelbare Flächen festgesetzt sind. Diese Rückhalteanlage ist nicht hergestellt worden. Stattdessen erfolgt die Rückhaltung über ein bereits hergestelltes Becken, das am östlichen Rand des Plangebietes festgesetzt ist. Dieses besitzt ein hydraulisch nachgewiesenes, ausreichend großes Stauvolumen auch für die Erweiterungsfläche.

Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser soll auf den versiegelten Flächen gesammelt und - sofern es von sich ansiedelnden Betrieben nicht genutzt wird - zur Zwischenspeicherung dem im Osten des Plangebietes festgesetzten Regenrückhaltebecken zugeleitet werden. Hierzu ist im Süden des Plangebietes die Anlage neuer Entwässerungskanäle erforderlich, im Norden ist die vorhandene Überlaufleitung an das Becken anzuschließen.

Auf der Grundlage eines Gestattungsvertrages aus 2019 besteht durch einen Überlauf aus dem vorhandenen Regenrückhaltebeckens die Möglichkeit, Spitzenabflüsse in einen Teich

des östlich des Plangebietes befindlichen Thöner Bruches einzuleiten. Für die Speicherung und Ableitung des Oberflächenwassers in eine private Wasserfläche (vertragliche Sicherung) ist ein wasserrechtliches Verfahren bei der Unteren Wasserbehörde durchzuführen.

Für die Entwässerung des Plangebietes ist durch die umwelttechnik & ingenieure GmbH aus Hannover eine hydraulische Bemessung erstellt worden. Danach kann das anfallende Oberflächenwasser so im Regenrückhaltebecken zwischengespeichert werden, dass die vertraglich zugestandene Einleitmenge in den oben genannten Teich die schadensfreie Ableitung des Oberflächenwassers sicherstellt.

Diesen Oberflächenwässern des Plangebietes ist eine Regenwasserbehandlungsanlage vorzuschalten, um Verunreinigungen des abzuleitenden Wassers zu vermeiden. Diese Anlage besteht aus folgenden Bestandteilen:

- Übergabeschacht,
- Regenwasserbehandlungsanlage mit Schlamm- und Sandfang gemäß den Vorgaben der DWA-M 153
- Havarieschieber und
- Probenahmeschacht.

#### Löschwasserversorgung

Das Konzept zur Löschwasserversorgung des Plangebiets ist mit der Region Hannover abgestimmt worden. Der Löschwasserbedarf ist nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW mit 3.200 l/min. über 2 Stunden sicherzustellen. Am Bad'schen Teich befindet sich eine Löschwasserentnahmestelle. Entspricht die vorhandene Löschwasserentnahmestelle nicht den technischen Anforderungen und Normen, ist diese entsprechend durch die Stadt Lehrte zu ertüchtigen/wiederherzustellen. Die Löschwasserversorgung für das Plangebiet ist gesichert.

#### 6.4 Belange der Wirtschaft und der Erhaltung, Sicherung sowie Schaffung von Arbeitsplätzen

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Grundlagen für die Realisierung eines Industriegebietes (GI). Damit leistet er einen Beitrag zur Entwicklung der Wirtschaft und zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen in der Stadt.

### 7 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. **1,63 ha**. Davon sind im Einzelnen festgesetzt:

Industriegebiete (GI)	1,29 ha	79,1 %
Flächen für Geh, Fahr- und Leitungsrechte (überlagern GI-Gebiete u. priv. Grünflächen)	0,05 ha	
Private Grünflächen	0,34 ha	20,9 %
davon: Regenrückhaltebecken	0,05 ha	
davon: Flächen zum Erhalt	0,29 ha	
		100,0 %

## 8 Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lehrte hat in seiner Sitzung am .....die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 00/97 „Gewerbegebiet Wihdenkamp“, 1. Änderung in Lehrte beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ´ am..... ortsüblich bekannt gemacht.

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

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

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben..... öffentlich ausgelegt.

Der Rat der Stadt Lehrte hat den Bebauungsplan Nr. 00/97 „Gewerbegebiet Wihdenkamp“, 1. Änderung in Lehrte nach Prüfung der Bedenken und Anregungen in seiner Sitzung am.....gemäß § 10 BauGB als Satzung sowie die Begründung beschlossen

Lehrte, den

L.S.

Frank Prüße  
Bürgermeister

## **Teil 2: Umweltbericht**

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist für einen Bebauungsplan zur Berücksichtigung des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht nach § 2a BauGB beschrieben und bewertet werden.

Der Umweltbericht beschreibt und bewertet entsprechend die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen, die der Bebauungsplan Nr. 00/97 „Gewerbegebiet Wihdenkamp“, 1. Änderung rechtlich ermöglicht.

Das Büro „Stadtlandschaft“, Hannover hat den Umweltbericht erstellt. Der Umweltbericht liegt als Entwurf (Stand: November 2020) vor.

Stadt Lehrte  
Bebauungsplan Nr. 00/97  
"Gewerbegebiet Wihdenkamp"  
1. Änderung

Umweltbericht  
- Entwurf -  
November 2020



Stadtlandschaft

## Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung.....	3
1.1 Inhalt und Ziele der Bauleitplanung.....	3
1.2 Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen .....	3
1.2.1 Fachgesetze.....	3
1.2.2 Fachplanungen.....	3
1.2.3 Schutzgebiete.....	4
1.3 Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung.....	4
1.4 Lage und Naturraum.....	4
2. Bestandsbeschreibung der Schutzgüter der Umweltprüfung.....	4
2.1 Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt.....	4
2.1.1 Biotoptypen, Bestand.....	4
2.1.2 Faunistische Bedeutung.....	5
2.2 Schutzgut Boden/Fläche.....	5
2.3 Schutzgut Wasser.....	6
2.4 Schutzgut Klima / Luft.....	6
2.5 Schutzgut Landschaft, Landschaftsbild.....	6
2.6 Schutzgut Mensch, Bevölkerung.....	7
2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	7
3. Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.....	8
3.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt.....	8
3.2 Auswirkungen auf Fläche, Boden.....	9
3.3 Auswirkungen auf Wasser.....	9
3.4 Auswirkungen auf Klima / Luft.....	9
3.5 Auswirkungen auf Landschaft, Landschaftsbild.....	9
3.6 Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete.....	9
3.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch, Bevölkerung.....	10
3.8 Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter.....	10
3.9 Wechselwirkungen.....	10
3.10 Art und Menge der erzeugten Abfälle.....	10
3.11 Risiken durch Unfälle oder Katastrophen.....	10
3.12 Kumulierung mit den Auswirkungen anderer Vorhaben.....	10
3.13 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.....	10
4. Umweltzustand bei Nichtdurchführung der Planung.....	11
5. Beschreibung der geplanten umweltrelevanten Maßnahmen.....	11
5.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung.....	11
5.2 Ausgleichsmaßnahmen.....	12
5.2.1 Externe Ausgleichsmaßnahmen .....	12
6. Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	15
7. Zusätzliche Angaben.....	15
7.1 Technische Verfahren, Schwierigkeiten.....	15
7.2 Maßnahmen zur Überwachung.....	16
8. Zusammenfassung.....	16
9. Literatur/Quellen.....	17

## 1. Einleitung

### 1.1 Inhalt und Ziele der Bauleitplanung

Im Gewerbegebiet "Wihdenkamp" betreibt die Firma A & S Betondemontage GmbH eine Brecheranlage für unbelasteten Bauschutt, Bodenaushub und Straßenaufbruch. Zur Weiterentwicklung des Standorts soll eine Bodenaufbereitungsanlage errichtet werden. Für die Annahme und Zwischenlagerung des Materials sowie für die Aufbereitung ist die Errichtung von zwei Hallen vorgesehen. Dafür müssen Festsetzungen des gültigen Bebauungsplans geändert werden, z.B. die zulässigen Gebäudehöhen und die Lage der überbaubaren Flächen.

Darüber hinaus sollen Anpassungen von Grünfestsetzungen vorgenommen werden, für die im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens 2017 eine Befreiung erteilt wurde. Es handelt sich dabei um die Festsetzungen von Pflanzstreifen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft sowie zur Lage von Regenrückhalteflächen.

### 1.2 Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen

#### 1.2.1 Fachgesetze

Das **Baugesetzbuch (BauBG)** strebt an, eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme durch Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung zu vermeiden. Die Bodenversiegelung soll auf das notwendige Maß begrenzt werden. Dies wird dahingehend berücksichtigt, dass der Bau der Hallen im bestehenden Gewerbegebiet erfolgen soll, statt dafür neue Flächen zu erschließen.

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß § 1a Abs. 3 BauGB zu vermeiden bzw. zu kompensieren. Die Berücksichtigung der Eingriffsregelung erfolgt in Kap. 3.13. Die Erfordernisse des Klimaschutzes werden durch die Festsetzung von Gehhölzstreifen berücksichtigt.

Das **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** ist zur Berücksichtigung der Eingriffsregelung anzuwenden (s.o.). Für Tiere und Pflanzen der besonders geschützten Arten und der streng geschützten Arten gelten die Vorschriften der §§ 44 und 45 BNatSchG. Deshalb erfolgt im Umweltbericht eine artenschutzrechtliche Prüfung.

Ziele des **Bodenschutzgesetzes** sind die Vermeidung von Beeinträchtigungen des Bodens, die Sanierung von Bodenverunreinigungen und die Vorsorge vor nachteiligen Einwirkungen auf den Boden.

Gemäß **Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)** sind schädliche Umwelteinwirkungen zu vermeiden. Als Orientierungswerte können die Grenzwerte der entsprechenden Verordnungen herangezogen werden. Für die Errichtung der Hallen wird eine Genehmigung nach BImSchG beantragt.

#### 1.2.2 Fachplanungen

Der **Landschaftsrahmenplan** Region Hannover (2013) trifft keine Zielaussagen zum Plangebiet.

Die Aussagen zu den Schutzgütern werden im Kapitel 2. dargestellt.

### **1.2.3 Schutzgebiete**

Das nächstgelegene Schutzgebiet ist das Landschaftsschutzgebiet LSG H17 „Obere Burgdorfer Aue“. In ca. 1 km Entfernung nordöstlich vom Plangebiet liegt das Naturschutzgebiet NSG HA 45 „Im Himmelreich“. Beide Gebiete sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete sind im Umkreis von 2 km nicht vorhanden.

### **1.3 Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung**

Der Betrachtungsraum der Umweltprüfung umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie einer angrenzenden Fläche für potenzielle Ausgleichsmaßnahmen. Schutzgutbezogen werden außerdem Bereiche einbezogen, die von den Auswirkungen der Planung betroffen sein können (Mensch, Landschaftsbild).

### **1.4 Lage und Naturraum**

Das Plangebiet erstreckt sich am südöstlichen Rand von Lehrte nördlich der Bahnstrecke Berlin - Lehrte auf Flächen, die lange Zeit als Absetzbecken für die Zuckerrübenfabrik Lehrte genutzt waren, bevor sie als gewerbliche Bauflächen entwickelt wurden. Es liegt im Naturraum "Burgdorf-Peiner-Geestplatten" in der naturräumlichen Einheit "Lehrter Geest". Die potenziell natürliche Vegetation ist der Buchen-Traubeneichenwald mit Übergängen zum Eichen-Hainbuchenwald, auf nassen Standorten auch Erlenbruchwälder.

## **2. Bestandsbeschreibung der Schutzgüter der Umweltprüfung**

### **2.1 Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt**

Die Beschreibung des Bestandes bezieht sich auf den aktuell vorhandenen Bestand an Biotoptypen. Für die Eingriffsbilanzierung ist zu berücksichtigen, dass die Flächen gemäß den derzeit geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans 00/97 "Gewerbegebiet Wihdenkamp" bewertet werden müssen.

#### **2.1.1 Biotoptypen, Bestand**

Nachfolgend werden die im Plangebiet vorhandenen Biotoptypen (gemäß Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen) beschrieben und in der Karte 1 dokumentiert.

#### **Hecken (HFM, HFS)**

Entlang des Bahndamms hat sich ein Gehölzbestand aus vorwiegend standortheimischen Sträuchern mit Dominanz von Weißdorn und einigen Bäumen (z.B. Bergahorn) entwickelt.

Entlang der Straße im Norden befindet sich auf einem Wall eine Strauchhecke überwiegend aus Weißdorn und Brombeere.

#### **Naturfernes Staugewässer SEZ**

Am Ostrand des Plangebiets befindet sich ein Erdbecken für die Regenrückhaltung. Es weist relativ steile Ufer auf, hat aber mit Röhrichtbeständen Tendenzen zur naturnahen Entwicklung.

### **Unversiegelte Flächen (Y)**

Südwestlich des Plangebiets werden im Bereich einer Verdachtsfläche für ein Bodendenkmal Holzstämme gelagert.

### **Versiegelte Flächen (X)**

Der überwiegende Teil des Plangebiets weist befestigte Oberflächen auf.

## **2.1.2 Faunistische Bedeutung**

Um die Bedeutung als Lebensraum für europäische Vogelarten, die Haselmaus, Amphibien und Reptilien bewerten zu können, erfolgten entsprechende Kartierungen zwischen September 2019 und Juli 2020.

**Haselmaus:** Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich eines potenziellen Vorkommens der Art. Allerdings hat es bei der Anwendung des Bewertungsschemas des NLWKN (2011a) zur Lebensraumeignung nur die Wertstufe C = mittlere bis schlechte Eignung, da eine erhebliche Beeinträchtigung durch Gewerbeflächen, Straßen und die Bahnstrecke vorhanden sind. Außerdem fehlen Höhlenbäume, Waldgebiete oder Gehölzbestände mit mind. 20 ha Fläche. Zudem ist der Anteil von Nährgehölzen gering.

Im Herbst 2019 und Frühjahr 2020 vor dem Laubaustrieb fand eine Suche nach Freinestern in den Gebüschern statt. Ergänzend wurden im März 2020 25 Niströhren auf etwa 1 ha potenziell geeigneten Vegetationsstrukturen aufgehängt, die im Juni und Juli dreimal kontrolliert wurden. Es konnten keine Nachweise der Haselmaus erbracht werden.

Die Revierkartierung der **Brutvögel** erfolgte durch 4 Begehungen zwischen März und Juni 2020. Der größte Teil des Plangebiets stellt keinen geeigneten Lebensraum dar. Lediglich die randlichen Gehölzbestände bieten Brutplätze für nicht störungsempfindliche Vogelarten des Siedlungsraums und -randes. Es wurden 9 Vogelarten mit Brutverdacht kartiert. Bei den meisten Arten handelt es sich um weit verbreitete, nicht gefährdete Arten wie Mönchsgrasmücke, Zilpzalp, Heckenbraunelle, Amsel und Kohlmeise. Nur die Nachtigall (2 Reviere) steht auf der Vorwarnliste der Roten Listen Niedersachsens und Deutschlands.

**Reptilien:** Die Erfassung erfolgte durch 7 Geländebegehungen (September 2019, März bis Juli 2020) sowie durch Auslegen von künstlichen Verstecken. Im September 2019 wurde einmalig eine Zauneidechse am Regenrückhaltebecken gesichtet. Bei den Kartierungen 2020 konnte ein Vorkommen der Zauneidechse nicht bestätigt werden. Das Lagergelände ist wenig geeignet, da das Material häufig umgelagert wird und die Nordböschung der Bahnlinie wenig besonnt wird. Der Gutachter schließt jedoch eine kleine Population der Zauneidechse im Bereich des Regenrückhaltebeckens nicht aus.

**Amphibien:** Im Juni 2020 wurden zahlreiche wandernde Erdkröten beobachtet. Zur Laichzeit im April war das Regenrückhaltebecken ausgetrocknet gewesen.

## **2.2 Schutzgut Boden/Fläche**

Das Plangebiet besteht aus einer bereits weitgehend versiegelten Fläche.

Der geologische Untergrund wird durch Mergelstein gebildet. Aus den lehmigen Tonen hat sich ein Pseudogley gebildet. Im Plangebiet ist der Boden allerdings mehrfach überformt: durch den Mergelabbau, die anschließende Nutzung der Mergelgruben als Absetzbecken für die Zucker-

rübenfabrik sowie die Versiegelungen durch Lagerflächen. Der teilweise kontaminierte Boden wurde im Zuge der Umwandlung als Gewerbegebiet saniert.

Gemäß Landschaftsrahmenplan liegen keine besonderen Werte von Böden vor.

### **2.3 Schutzgut Wasser**

#### Grundwasser

Die Grundwasserneubildung ist mit 0 - 50 mm pro Jahr sehr gering. Die Grundwasseroberfläche liegt bei ca. 56 bis 57 NN. Das Schutzpotenzial der Deckschichten ist mittel.

#### Oberflächenwasser

Innerhalb des Plangebiets befindet sich ein kleines Regenrückhaltebecken.

### **2.4 Schutzgut Klima / Luft**

Im Stadtgebiet herrschen westliche Winde vor. Da Windstille selten ist, kann von einer guten Durchlüftung ausgegangen werden.

Gemäß Landschaftsrahmenplan befindet sich das Plangebiet in einem Bereich mit beeinträchtiger/gefährdeter Funktionsfähigkeit von Klima und Luft und somit in einem bioklimatisch belasteten Siedlungsraum.

### **2.5 Schutzgut Landschaft, Landschaftsbild**

Das Plangebiet liegt in einem Gebiet, das schon lange durch die menschliche Nutzung überformt ist. Zunächst wurde ab dem ausgehenden 19. Jahrhundert Mergel abgebaut. Später nutzte die Zuckerrübenfabrik die entstandenen Gruben als Absetzbecken zur Sedimentation von Erde und Schlämmen aus der Rübenproduktion. Inzwischen wurde hier ein Gewerbegebiet ausgewiesen. Der Änderungsbereich umfasst den östlichen Teil, der aktuell als Lagerfläche für verschiedene Materialien genutzt wird. Das Gelände ist vom nördlich vorbei führenden Weg nicht einsehbar, da es von einer dichten Hecke auf einem Wall eingegrünt ist. Es ist nur für Bahnreisende auf der in Dammlage geführten Bahnstrecke sichtbar.

Der Landschaftsrahmenplan macht keine Aussagen zum Gebiet. Die nördlich angrenzenden Flächen werden als Landschaftsteilräume mit hoher Bedeutung bewertet.



Nordrand Plangebiet mit vorhandener Eingrünung



Lagerflächen des Plangebiets



Südostecke Plangebiet, links Bahndamm mit Hecke



Regenrückhaltebereich am Ostrand des Plangebiets

## 2.6 Schutzgut Mensch, Bevölkerung

Das Plangebiet liegt außerhalb des Siedlungszusammenhangs. Im Gebiet besteht eine Vorbelastung durch Verkehrslärm, da die Bahnstrecke Berlin - Lehrte unmittelbar südlich verläuft. Weitere Geräuschmissionen werden durch den Betrieb der Maschinen auf der Fläche verursacht.

Das Plangebiet hat aufgrund seiner Ausprägung sowie der Lage abseits von Wohngebieten keine Bedeutung als Erholungsraum. Der nördlich des Plangebiets verlaufende Weg kann allerdings für den Besuch des nördlich gelegenen Teichgebiets genutzt werden.

## 2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Gebiet des Bebauungsplans 00/97 sind archäologische Bodendenkmäler dokumentiert. Es handelt sich um eine spätkaiserzeitliche bis völkerwanderungszeitliche Siedlung aus dem 4.-5. Jahrhundert n. Chr. In Folge der gewerblichen Nutzung sind vermutlich bereits große Teile der Fundstellen zerstört. Es ist nur dort mit dem Auftreten archäologischer Funde und Befunde zu rechnen, wo keine tiefgründigen Störungen des Bodens bestehen. Dies betrifft den im B-Plan gekennzeichneten Bereich südwestlich des Änderungsbereichs.

Baudenkmäler oder historische Ortssilhouetten sind von der Planung nicht betroffen.

### **3. Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

#### **3.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt**

Mit der Änderung des Bebauungsplans erfolgt insbesondere eine Anpassung der Grünfestsetzungen an den Bestand. Darüber hinaus wird eine vorhandene Hecke in ihrer Breite reduziert. Gemäß der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung (siehe Kapitel 3.13) sind damit erhebliche Beeinträchtigungen verbunden, die durch Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden (siehe Kapitel 4).

#### **Artenschutzrechtliche Prüfung**

Im Rahmen der Bauleitplanung ist der besondere Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG zu berücksichtigen. Es ist zu prüfen, ob durch die Realisierung der Planung artenschutzrechtliche Verbote verletzt werden können. Schutzgegenstand des besonderen Artenschutzes sind die nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG besonders bzw. streng geschützten Arten. Für diese gelten die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG sowie die in § 45 BNatSchG geregelten Ausnahmen von diesen Verboten. Dabei ist zu berücksichtigen, dass im Rahmen der Bauleitplanung die Zugriffsverbote nur für die europäisch geschützten Arten gelten (europäische Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie).

Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 beinhalten im Einzelnen:

- die direkte Schädigung der Art durch Verletzung, Tötung
- die erhebliche Störung während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwintungs- und Wanderungszeiten
- die Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten

Ein Verstoß gegen das Verletzungs- und Tötungsgebot liegt nicht vor, soweit die ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden.

Jagd- und Nahrungshabitate fallen nicht unter die Bestimmungen des europäischen Artenschutzes.

Für die sonstigen besonders geschützten Arten gilt, dass die Beeinträchtigungen im Rahmen der fachgerechten Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung kompensiert werden.

#### **Verletzungs- und Tötungsverbot (§ 44 Abs. 1.1 BNatSchG)**

Ein Vorkommen der Haselmaus kann ausgeschlossen werden.

Eine Zerstörung von Nestern europäischer Vogelarten (und damit auch die Tötung von Individuen) wird durch eine Regelung der Bauzeiten mit Verzicht auf die Fällung oder Rodung während der Brutzeit vermieden.

Die Zauneidechse ist aller Voraussicht nach nicht betroffen. Da der Gutachter ein mögliches kleines Vorkommen nicht ausschließen kann, werden auch hier vorsorglich Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen (siehe Kap. 5.1 und 5.2).

Damit tritt der Verbotstatbestand des Tötens oder Verletzens europarechtlich geschützter Arten nicht ein.

Bei der Erdkröte handelt es sich um eine nur national geschützte, nicht gefährdete Art. Hier sind Maßnahmen zur Vermeidung bzw. zur Kompensation im Rahmen der Eingriffsregelung zu treffen.

#### **Störungsverbot (§ 44 Abs. 1.2 BNatSchG)**

Besonders störungsempfindliche Arten kommen weder im Gebiet selbst noch im Umfeld vor. Erhebliche Störungen von Vogelarten, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes dieser Arten führen könnten, sind voraussichtlich nicht zu erwarten. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass es sich um ein bereits intensiv genutztes Gebiet handelt, so dass nur störungsunempfindliche Arten vorkommen.

Der Verbotstatbestand tritt damit nicht ein.

#### **Verbot der Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (§ 44 Abs. 1.3 BNatSchG)**

Durch die Verringerung der Heckenbreite auf einem Teilabschnitt im Süden können potenzielle Nistplätze europäischer Vogelarten verloren gehen. Dieser Verlust kann von den betroffenen Individuen voraussichtlich ausgeglichen werden, da sich im direkten Umfeld weitere Gehölzbestände befinden, die als Nisthabitat ebenfalls zur Verfügung stehen.

Auch wenn sich das Vorkommen der Zauneidechse nicht bestätigt hat, erfolgen vorsorglich auf benachbarten Flächen Aufwertungsmaßnahmen, so dass die ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

### **3.2 Auswirkungen auf Fläche, Boden**

Mit der Änderung des Bebauungsplans werden in geringfügigem Umfang bestehende Festsetzungen insbesondere im Bereich der Grünfestsetzungen angepasst und die zulässige Gebäudehöhen erhöht. Durch die Verkleinerung von festgesetzten Grünflächen zugunsten von Bauflächen wird die Versiegelung um knapp 1.800 m<sup>2</sup> erhöht.

### **3.3 Auswirkungen auf Wasser**

Mit der Änderung des Bebauungsplans erfolgt der Nachvollzug der Bestandssituation, da der Rückhaltebereich entlang der Ostgrenze des Plangebiets eingerichtet wurde. Durch die Verlagerung des Regenrückhaltebereichs sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten, da er ein größeres Stauvolumen hat als der bislang festgesetzte Rückhaltebereich.

### **3.4 Auswirkungen auf Klima / Luft**

Durch die geänderten Festsetzungen im Änderungsbereich sind weder erhebliche Auswirkungen für das Lokalklima noch für das Kleinklima zu erwarten.

### **3.5 Auswirkungen auf Landschaft, Landschaftsbild**

Die Änderung des Bebauungsplans hat keine Auswirkungen auf die Landschaft und das Landschaftsbild. Die Fläche ist nicht einsehbar. Die Grünfestsetzungen werden lediglich verlagert.

### **3.6 Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete**

FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

### **3.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch, Bevölkerung**

#### **Gesundheit**

Auswirkungen auf die Gesundheit können durch Lärmemissionen und Luftschadstoffe verursacht werden. Mit der Änderung des Bebauungsplans soll ein neuer Betriebsteil entstehen. Die durch die Bodenaufbereitungsanlage entstehenden Emissionen müssen die gesetzlich festgelegten Grenzwerte unterschreiten. Wohngebiete sind von der Planung nicht betroffen.

#### **Erholung**

Die Änderung des Bebauungsplans hat keine Auswirkungen auf die Erholung, da das Gebiet keine entsprechende Bedeutung hat.

### **3.8 Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter**

Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter sind nicht zu erwarten. Der Bereich, in dem archäologischen Funde und Befunde zu erwarten sind, liegt außerhalb des Änderungsgebiets.

### **3.9 Wechselwirkungen**

Die direkten Auswirkungen eines Vorhabens können Prozesse auslösen, die zu indirekten Auswirkungen führen (Wirkungsketten), die zeitlich oder räumlich versetzt auftreten können. Innerhalb eines Schutzgutes wurden mögliche Wirkungsketten bereits dargestellt. Darüber hinaus sind durch die kleinflächige Änderung im Gewerbegebiet keine Wechselwirkungen zu erwarten.

### **3.10 Art und Menge der erzeugten Abfälle**

Mit der Bodenaufbereitungsanlage werden keine zusätzlichen Abfälle erzeugt.

### **3.11 Risiken durch Unfälle oder Katastrophen**

Durch die geänderten Festsetzungen sind keine besonderen Risiken zu erwarten.

### **3.12 Kumulierung mit den Auswirkungen anderer Vorhaben**

Vorhaben benachbarter Plangebiete sind derzeit nicht vorgesehen, eine Kumulierung mit deren Auswirkungen auf die Umwelt ist deshalb nicht zu erwarten.

### **3.13 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans ist gemäß § 1a BauGB die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz anzuwenden. Danach müssen die dargestellten Eingriffe zunächst durch geeignete Maßnahmen vermieden oder vermindert werden. Für den dann noch erforderlichen Ausgleich ist zu berücksichtigen, dass gemäß § 1a Absatz 3 BauGB ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Das Plangebiet ist für die Bestandsbewertung deshalb gemäß den Festsetzungen des gültigen Bebauungsplans zu bewerten.

Die Eingriffsbilanzierung erfolgt nach dem sog. Osnabrücker Modell (Landkreis Osnabrück, 1992 mit diversen Überarbeitungen). Es werden die Wertfaktoren aus der Eingriffsbilanzierung im Umweltbericht des Bebauungsplans zugrunde gelegt, die sich seit 1997 nicht grundlegend geändert haben. Danach sind Ausgleichsmaßnahmen innerhalb eines Siedlungsgebiets i.d.R.

mit der Wertstufe von max. 1,5 anzusetzen. Externe Maßnahmen können Wertigkeiten bis zu 2,5 WE beinhalten.

Für die zu begrünenden Freiflächen des Gewerbegebiets (= 20 % der GE-Fläche) wurde im Bestands-Bebauungsplan eine Wertigkeit von 1,4 zugrundegelegt. Diese wird aufgrund der Rechtslage (siehe oben) beibehalten.

**Tabelle 1: Bewertung Biotoptypen, Bestand (gem. Festsetzungen B-Plan)**

<b>Biotoptyp</b>	<b>Wertst.</b>	<b>Fläche m<sup>2</sup></b>	<b>Werteinh.</b>
Pflanzstreifen innerhalb Plangebiet (HFM, HPS)	1,5	3.806	5.709
Naturfernes Staugewässer	0,6	1.805	1.083
Gewerbegebiet, Freiflächen (20 %)	1,4	2.145	3.003
Gewerbegebiet, versiegelt (80 %)	0	8.580	0
<b>Plangebiet</b>		<b>16.336</b>	<b>9.795</b>

**Tabelle 2: Bewertung Biotoptypen, Planung**

<b>Biotoptyp</b>	<b>Wertst.</b>	<b>Fläche m<sup>2</sup></b>	<b>Werteinh.</b>
Pflanzstreifen (HFM, HFS)	1,5	2.914	4.371
Naturfernes Staugewässer	0,6	472	283
Gewerbegebiet, Freiflächen	1,4	2.590	3.626
Gewerbegebiet, versiegelt	0	10.360	0
<b>Plangebiet</b>		<b>16.336</b>	<b>8.280</b>
<b>Differenz zu Festsetzungen</b>			<b>-1.515</b>

Die Differenz an Werteeinheiten zwischen Bestand und Planung beträgt 1.515 Werteeinheiten. Dafür sind externe Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

#### 4. Umweltzustand bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Änderung des Bebauungsplans würde die Hecke im Süden nicht auf einem Teilstück verschmälert werden. Dafür müsste die Halle an einem anderen Standort errichtet werden, der möglicherweise empfindlicher in Hinblick auf die Schutzgüter der Umweltprüfung ist.

#### 5. Beschreibung der geplanten umweltrelevanten Maßnahmen

##### 5.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung

Zur Vermeidung und Verminderung von erheblichen Beeinträchtigungen, die für Natur und Landschaft durch die Änderung der Festsetzungen entstehen können, sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

##### Berücksichtigung des Artenschutzes

Die Entfernung von Gehölzen muss im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 28. Februar erfolgen.

Zur Vermeidung von Störungen/Verletzungen der Zauneidechse sind Arbeiten am Regenrückhaltebecken nur während der Aktivitätsphase dieser Tierart zwischen Mai und Oktober zulässig. Im Rahmen der Baufeldfreimachung, spätestens jedoch Anfang März, ist außerdem ein Amphibienzaun rund um das Becken aufzustellen, um zu verhindern, dass Zauneidechsen oder andere Reptilien/Amphibien dorthin einwandern. Vor Aufstellung, kurz nach Aufstellung bis unmittelbar vor Beginn der Baumaßnahme ist das Baufeld täglich auf Reptilien und Amphibien abzusuchen. Sollten sich innerhalb des Zauns dann noch einzelne Tiere befinden, sind diese abzusammeln und auf umliegende geeignete Flächen zu bringen.

Um die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der Zauneidechse im räumlichen Zusammenhang weiterhin zu wahren, werden auf der angrenzenden externen Ausgleichsfläche geeignete Strukturen angelegt (siehe unten).

### **Erhalt Gehölzreihen**

Die vorhandene Eingrünung entlang der Bahn im Süden und des Erschließungsweges im Norden wird durch ein Erhaltungsgebot im Bebauungsplan gesichert.

Bei Abgang einzelner Gehölze sind diese zu ersetzen. Dafür sind standortheimische Arten gemäß den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans zu verwenden.

### **Bodenschutz**

Der vorhandene Mutterboden, der nicht versiegelt werden soll, ist vor übermäßiger Inanspruchnahme zu schützen. Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sind möglichst zu vermeiden (siehe § 1 Bundesbodenschutzgesetz und § 1a BauGB). Dies gilt in besonderem Maße für die Bauphase.

## **5.2 Ausgleichsmaßnahmen**

Die Ausgleichsmaßnahmen sollen der Wiederherstellung der verloren gehenden Funktionen und Werte des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes dienen. Gemäß § 1a BauGB erfolgt keine Unterscheidung nach Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Gemäß der Eingriffsbilanzierung ist ein Kompensationsbedarf von 1.515 Werteinheiten gemäß dem Osnabrücker Modell erforderlich. Die Flächengröße hängt von der möglichen Aufwertung ab. So ist bei einer Aufwertung um 1 Wertstufe eine Fläche von 1.515 m<sup>2</sup> erforderlich, bei einer geringeren Aufwertung vergrößert sich der Flächenbedarf.

### **5.2.1 Externe Ausgleichsmaßnahmen**

Der Ausgleich soll auf Flächen erfolgen, die in unmittelbarer Nähe östlich des Plangebiets liegen. Es handelt sich dabei um eine befestigte Wegefläche, die in das Eigentum des Vorhabenträgers übergehen soll, sowie um die daran angrenzende Fläche, die zum Komplex der ehemaligen Klärteiche gehört und sich im Eigentum der Kulturlandstiftung befindet. Die Kulturlandstiftung ist daran interessiert, dass hier Maßnahmen durchgeführt werden einschl. einer langfristigen Pflege, um Offenlandbereiche zu schaffen/zu erhalten. So kann ein strukturreicher Raum entwickelt werden, der zahlreichen Vogel- und anderen Tierarten Lebensraum bietet. Die Maßnahme dient auch zur Wahrung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der Zauneidechse im räumlichen Zusammenhang.

Die vorgesehenen Maßnahmen werden in einer Konzeptskizze dargestellt (siehe S. 14).

### **Entsiegelung, Heckenpflanzung**

Die an das Regenrückhaltebecken angrenzende Wegefläche (Flurstück 814/477) ist bislang asphaltiert. Sie soll entsiegelt und mit einer Baum-Strauchhecke bepflanzt werden. Entsprechend dem Osnabrücker Modell kann bei Heckenpflanzungen im Außenbereich die Wertstufe 2 angesetzt werden. Damit erfolgt eine Aufwertung von  $604 \text{ m}^2 \times 2,0 = 1.208$  Werteinheiten.

### **Entwicklung eines strukturreichen Offenlandbereichs**

Die weitere Kompensation erfolgt auf den beiden angrenzenden Flurstücken (685/383 und 684/362). Sie grenzen an den Bahndamm, der hier von einem standortgerechten Gehölzbestand begleitet wird. Die übrige Fläche bestand aus einer ruderalen Gras- und Staudenflur, die jedoch inzwischen zu großen Teilen mit Brombeergestrüpp und Ruderalgebüsch zugewachsen ist. Durch das Aufkommen von Zitterpappel und Weißdorn wird auch die noch offene Fläche im Rahmen der natürlichen Sukzession weiter rasch zuwachsen. Damit würde jedoch Lebensraum für Tierarten des Offenlandes (Vogelarten, Heuschrecken, Tagfalter, Wildbienen) und der Zauneidechse verloren gehen. Deshalb ist vorgesehen, die Fläche als strukturreichen Offenlandbereich zu entwickeln. Entwicklungsziel ist dabei ein artenreiches mageres mesophiles Grünland. Das Entwicklungspotenzial dafür ist vorhanden, wie die Vegetation noch vorhandener offener Flächen zeigt. So finden sich am Wendeplatz und an den noch offenen Seitenräumen des Weges durch den Teichkomplex typische Vertreter mesophiler Standorte wie Rotklee, Schafgarbe, Johanniskraut, Aufgeblasenes Leimkraut, als Vertreter trockenwarmer Standorte auch Natternkopf und Steinklee.

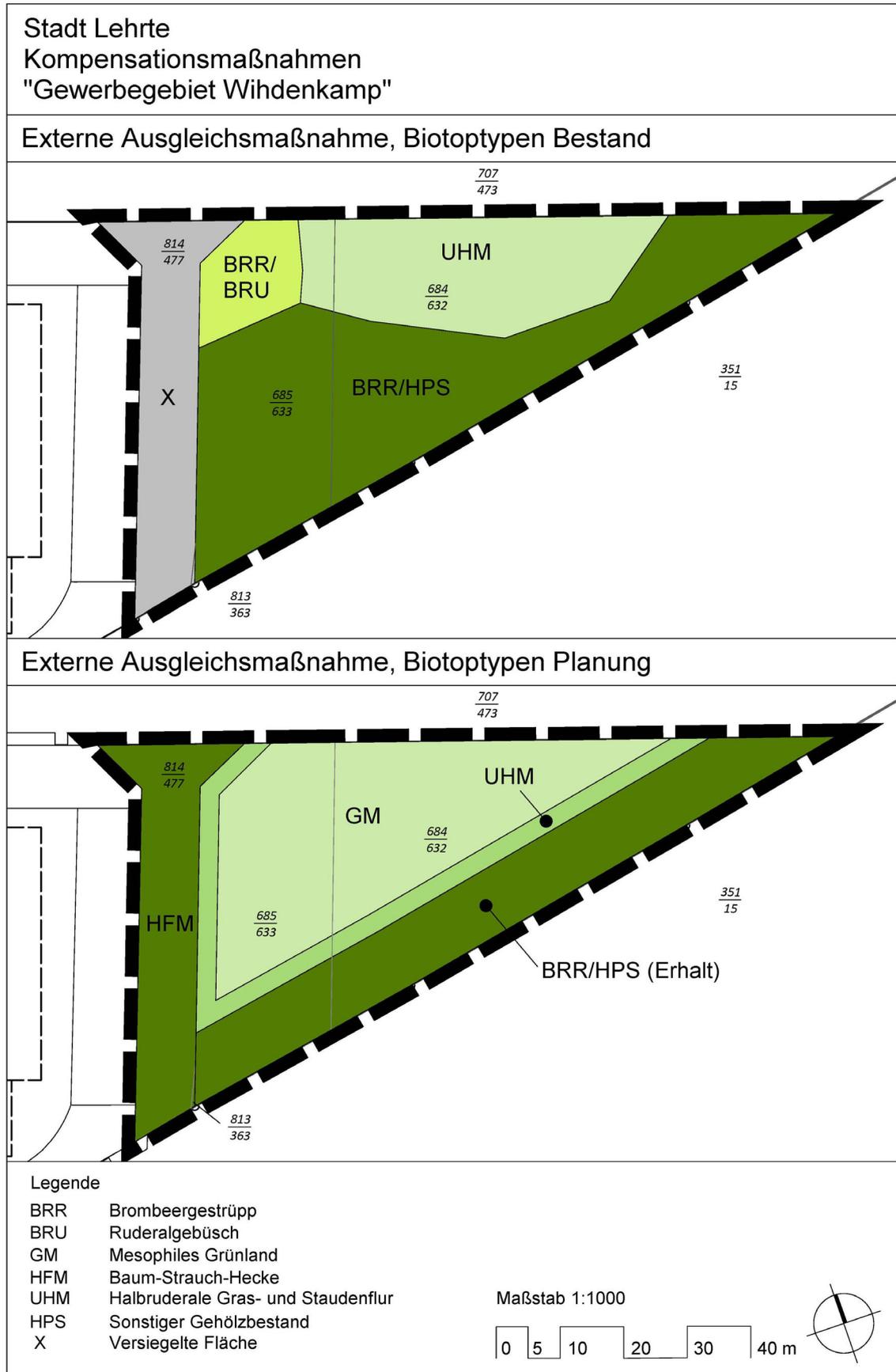
Die Ausgleichsfläche ist wie folgt zu entwickeln und zu pflegen:

- Anpflanzung einer Hecke
- Entfernung von Brombeeren, Zitterpappeln
- Aushagerung des Bodens über 5 Jahre durch Mahd zweimal jährlich mit Abtransport des Mähguts, danach ist eine Mahd einmal jährlich ausreichend
- Belassen von Säumen mit Altgras in den Randbereichen
- Anlage von Versteckmöglichkeiten für die Zauneidechse (Holzhaufen, Holzstämme)

Die Ausgleichsmaßnahme ist spätestens ein Jahr nach Beginn der geplanten Baumaßnahmen durchzuführen. Zum Erhalt ist eine regelmäßige Pflege notwendig (siehe oben).

Die Begrünungsmaßnahmen sind in Anlehnung an die Anlage zur Satzung der Stadt Lehrte zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach §135c BauGB auszuführen. Abweichungen von der Satzung sind mit der Stadt Lehrte abzustimmen.

Die Sicherung der Ausgleichsmaßnahme erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB (Erschließungsvertrag) und Eintragung entsprechender Dienstbarkeiten im Grundbuch.



**Tabelle 3: Bilanzierung externe Ausgleichsmaßnahmen**

<i>Biotoyp Bestand</i>	<i>Wertst.</i>	<i>Fläche m<sup>2</sup></i>	<i>Werteinh.</i>
Ruderalgebüsche BRR/BRU	1,6	240	384
Ruderalgebüsch/Gehölzbestand BRR/HPS	1,8	1.770	3.186
Halbruderale Gras- und Staudenflur	1,6	866	1.386
Versiegelte Fläche	0	604	0
Ausgleichsfläche, Summe		<b>3.480</b>	<b>4.956</b>

<i>Biotoyp Planung</i>	<i>Wertst.</i>	<i>Fläche m<sup>2</sup></i>	<i>Werteinh.</i>
Baum-Strauch-Hecke im Außenbereich (HFM)	2	604	1.208
Ruderalgebüsch/Gehölzbestand BRS/HPS (Erhalt)	1,8	1.049	1.888
Mageres mesophiles Grünland (GMA)	2,2	1.422	3.128
Halbruderale Gras- und Staudenflur (UHM)	1,6	405	648
Ausgleichsfläche, Summe		<b>3.480</b>	<b>6.873</b>
<b>Differenz zu Bestand (= 1.515 WE)</b>			<b>1.917</b>

Mit den vorgesehenen Maßnahme können die Eingriffe durch den Verlust eines Teilstücks der Hecke und durch die Änderung der Festsetzungen kompensiert werden. Außerdem wird Lebensraum für die Zauneidechse geschaffen.

## 6. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Der neue Betriebszweig muss möglichst im Bereich des Lagerplatzes entstehen. Mit der Planung wird eine Aussiedlung in den Landschaftsraum vermieden.

## 7. Zusätzliche Angaben

### 7.1 Technische Verfahren, Schwierigkeiten

Die Bilanzierung erfolgt nach dem Osnabrücker Modell (Landkreis Osnabrück, 2009)<sup>1</sup>.

Die faunistischen Kartierungen erfolgen nach den Vorgaben der Fachbehörde NLWKN.

Schwierigkeiten bei der Grundlagenermittlung sind nicht aufgetreten.

<sup>1</sup> Die Wertstufen entsprechen der Bewertung des Osnabrücker Modells von 1997, das bei der Aufstellung des Bebauungsplans verwendet wurde.

## 7.2 Maßnahmen zur Überwachung

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten.

Unvorhergesehene erhebliche Umweltauswirkungen sind derzeit nicht erkennbar. Die Eingriffe in die Schutzgüter des Naturschutzrechts (Naturhaushalt und Landschaftsbild) werden durch Ausgleichsmaßnahmen kompensiert. Die Durchführung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen wird durch die Stadt Lehrte ein Jahr nach Beginn der Baumaßnahme durch eine Ortsbesichtigung überprüft.

## 8. Zusammenfassung

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 00/97 "Gewerbegebiet Wihdenkamp" sollen Festsetzungen zur Höhe von Gebäuden und zur überbaubaren Fläche geändert werden. Außerdem sollen die durch eine Befreiung 2017 geänderten Grünfestsetzungen übernommen werden.

Natura 2000-Gebiete oder sonstige Schutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Durch die Reduzierung der Heckenbreite auf einem Teilstück sind für das Schutzgut Tiere und Pflanzen gemäß der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten. Zur Vermeidung, Verminderung und zur Kompensation werden externe Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände treten nicht ein, da Maßnahmen zur Vermeidung von Störungen europäischer Vogelarten vorgesehen sind und die ökologische Funktion ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Ein Vorkommen der Zauneidechse konnte nicht bestätigt werden, ist aber aufgrund einer Sichtung 2019 nicht ganz auszuschließen. Auch hier werden deshalb entsprechende artenschutzrechtliche Maßnahmen festgelegt. Haselmäuse oder andere gemäß FFH-Richtlinie streng geschützte Arten konnten nicht festgestellt werden. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen ungefährdeter Amphibienarten erfolgt eine Bauzeitenregelung für den Bau der neuen Zuleitung zum Rückhaltebecken. Insgesamt sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen zu erwarten. Dies gilt gleichermaßen für die biologische Vielfalt.

Für die Schutzgüter Boden und Fläche sind durch die Vergrößerung der Bauflächen und damit eine Erhöhung der Versiegelung erhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten, die durch die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden.

Für das Schutzgut Wasser sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten, da eine größere Fläche zur Rückhaltung vorgesehen wird. Für Klima/Luft sind keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Das Plangebiet weist ein stark überprägtes Landschaftsbild auf, ist jedoch durch die Eingrünung kaum wahrnehmbar. Durch die neuen Festsetzungen erfolgt keine zusätzliche Beeinträchtigung.

Durch die Planung sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die Gesundheit des Menschen zu erwarten, da die schalltechnischen Normen für ein Gewerbegebiet eingehalten werden und keine Wohnnutzung betroffen ist. Aufgrund der geringen Bedeutung des Plangebiets für die

landschaftsbezogene Erholung sind keine entsprechenden nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

Die Planung hat keine negativen Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass durch die Umsetzung des Bebauungsplans unter Berücksichtigung der dargestellten Maßnahmen keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen im Sinne der Umweltprüfung zu erwarten sind.

Verfasst im Auftrag Detmering, A & S Betondemontage, Stand 09.11.2020:

Planungsgruppe Stadtlandschaft  
Lister Meile 21, 30131 Hannover  
Tel. 0511 – 14391  
[email@stadtlandschaft.de](mailto:email@stadtlandschaft.de)



Dipl.-Ing. Karin Bukies, Landschaftsarchitektin (SRL)

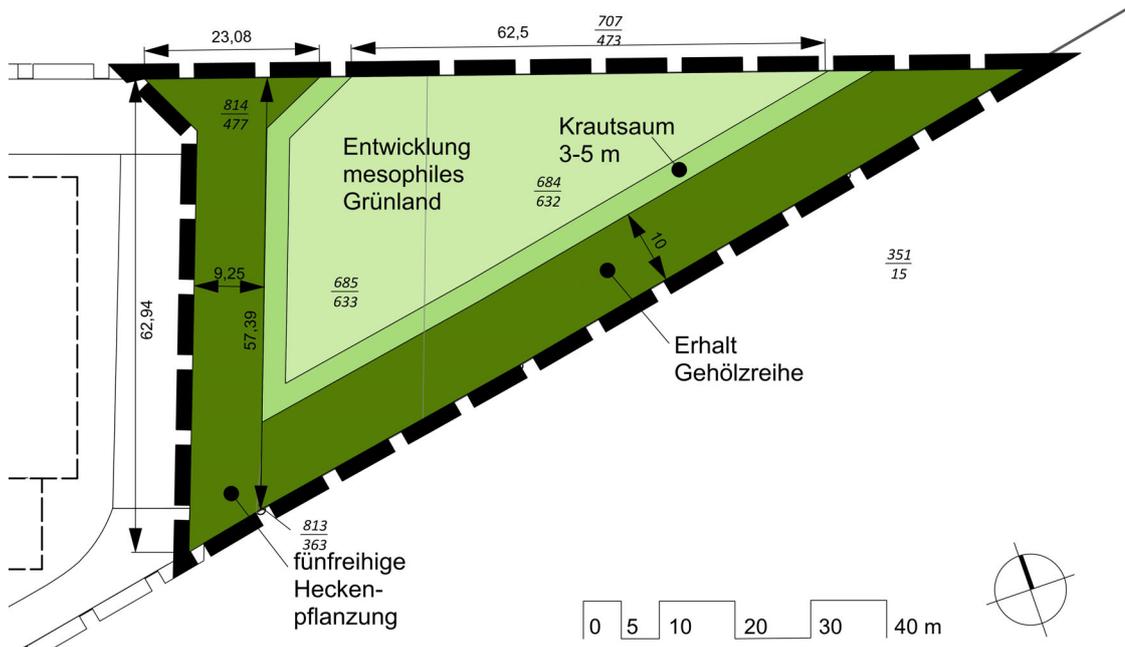
## 9. Literatur/Quellen

DRACHENFELS, O.v. / MEY, H. (2016): Kartieranleitung zur Erfassung der für den Naturschutz wertvollen Bereiche in Niedersachsen, Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen, hrsg. Nieders. Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz LANDKREIS OSNABRÜCK (2009); Das Osnabrücker Kompensationsmodell, Arbeitshilfe zur Vorbereitung und Umsetzung der Eingriffsregelung  
NIEDERS. LANDESAMT FÜR BERGBAU, ENERGIE UND GEOLOGIE: Bodenübersichtskarte 1:50.000, NIBIS-Kartenserver  
REGION HANNOVER (2013): Landschaftsrahmenplan Region Hannover

### Gutachten

Robert Pudwill: Faunistische Untersuchungen zum B-Plan Wihdenbusch, Erfassung der Brutvögel, Reptilien und Haselmaus (August 2020)  
ui Umwelttechnik & Ingenieure GmbH: Entwässerungskonzept B-Plan (16.12.2019)

<b>Maßnahmenblatt Ausgleichsmaßnahme</b> <b>Entwicklung extensives Grünland, Krautsaum</b>	
Lage der Fläche Stadt Lehrte, Flur 2, Flurstücke 685/633, 684/632	Flächengröße 2.876 m <sup>2</sup>
Aktueller Zustand der Fläche: Ruderalgebüsch, Gehölzbestand, ruderale Gras- und Staudenflur	
Ziel der Maßnahme: Entwicklung eines strukturreichen Offenlandbereichs als Lebensraum für Vogelarten, Heuschrecken, Tagfalter, Wildbienen, ggf. Zauneidechse, Entwicklungsziel: artenreiches mageres mesophiles Grünland	
<b>Maßnahmenbeschreibung</b>	
<ul style="list-style-type: none"><li>• Entfernung von Brombeeren, Zitterpappeln</li><li>• Aushagerung des Bodens über 5 Jahre durch Mahd zweimal jährlich mit Abtransport des Mähguts</li><li>• Belassen von Krautsäumen (Gras- und Staudenflur) in den Randbereichen</li><li>• Anlage von Versteckmöglichkeiten für die Zauneidechse (Holzhaufen, Holzstämme) (in Abstimmung mit der Stadt Lehrte bzw. der Naturschutzbehörde Region Hannover)</li></ul>	
Pfleßmaßnahmen: Nach der Aushagerungsphase einmal jährlich Mahd des Grünlandes im August Mahd der Krautsäume alle 3 Jahre (Schlegelmulchmahd)	
Kostenschätzung: Rodung und Abfuhr von Strauchwerk: pauschal 2.000 € Mahd des Grünlandes: 0,14 ha x 500 € x 35 = 2.450 € Mahd Krautsaum alle 3 Jahre = 0,04 ha x 10 x 300 € = 120 € <p style="text-align: right;">Summe: 4.570 €</p>	
Hinweise: Die Flächen sind im Besitz des Vorhabenträgers und sind grundbuchlich als Kompensationsfläche gesichert.	



Darstellung der Gesamtmaßnahme

<b>Maßnahmenblatt Ausgleichsmaßnahme Entsiegelung und Heckenpflanzung</b>	
Lage der Fläche Stadt Lehrte, Flur 2, Flurstück 814/477	Flächengröße 604 m <sup>2</sup>
Aktueller Zustand der Fläche: Versiegelte Wegefläche	
Ziel der Maßnahme: Entsiegelung, Ausgleich für Verlust eines Teilstücks der Hecke, Entwicklungsziel: Baum- Strauch-Hecke, landschaftsgerechte Eingrünung des Gewerbegebietes.	
<b>Maßnahmenbeschreibung</b>	
Herrichten des Geländes: Aufbruch und Abfuhr der bituminösen Decke je nach Untergrund ggf. Auskoffern des Bodens Auffüllen mit Mutterboden, Planum herstellen Pflanzung: Fünfreiheige Gehölzpflanzung mit gestuftem Aufbau (siehe Pflanzschema): Kernzone mit Bäu- men und Großsträuchern, Mantelzone mit Sträuchern, Pflanzung im Abstand von 2,0 x 1,5 m, versetzte Pflanzung in Gruppen von drei bis 5 Gehölzen gleicher Art	
Gehölzliste: <u>Bäume</u> : Eberesche ( <i>Sorbus aucuparia</i> ), Feldahorn ( <i>Acer campestre</i> ), Hainbuche ( <i>Carpinus betulus</i> ), Hängebirke ( <i>Betula pendula</i> ), Salweide ( <i>Salix caprea</i> ), Vogelkirsche ( <i>Prunus avium</i> ) Qualität: 3 x verpflanzt, StU 12-14 cm <u>Sträucher</u> : Haselnuss ( <i>Corylus avellana</i> ), Hartriegel ( <i>Cornus sanguinea</i> ), Heckenkirsche ( <i>Lonicera xylosteum</i> ), Pfaffenhut ( <i>Euonymus europaea</i> ), Schlehe ( <i>Prunus spinosa</i> ), Schnee- ball ( <i>Viburnum opulus</i> ), Weißdorn ( <i>Crataegus monogyna</i> ). Qualität: 2 x verpflanzt, 100-150 cm Es sind möglichst gebietsheimische Gehölze mit gesicherter Herkunft zu verwenden.	
Baumschutz: Bäume: Verankerung (je 2 Baumpfähle), Wühlmausschutz Die Gehölzpflanzung ist mit einem Wildschutzzaun zu zu schützen.	
Pflegetmaßnahmen: Fertigstellungs- und Entwicklungspflege für 3 Jahre Verjüngungsschnitt der Sträucher alle 10 bis 15 Jahre, Verzicht auf radikales Auf-den-Stock- Setzen, Überhälter belassen.	

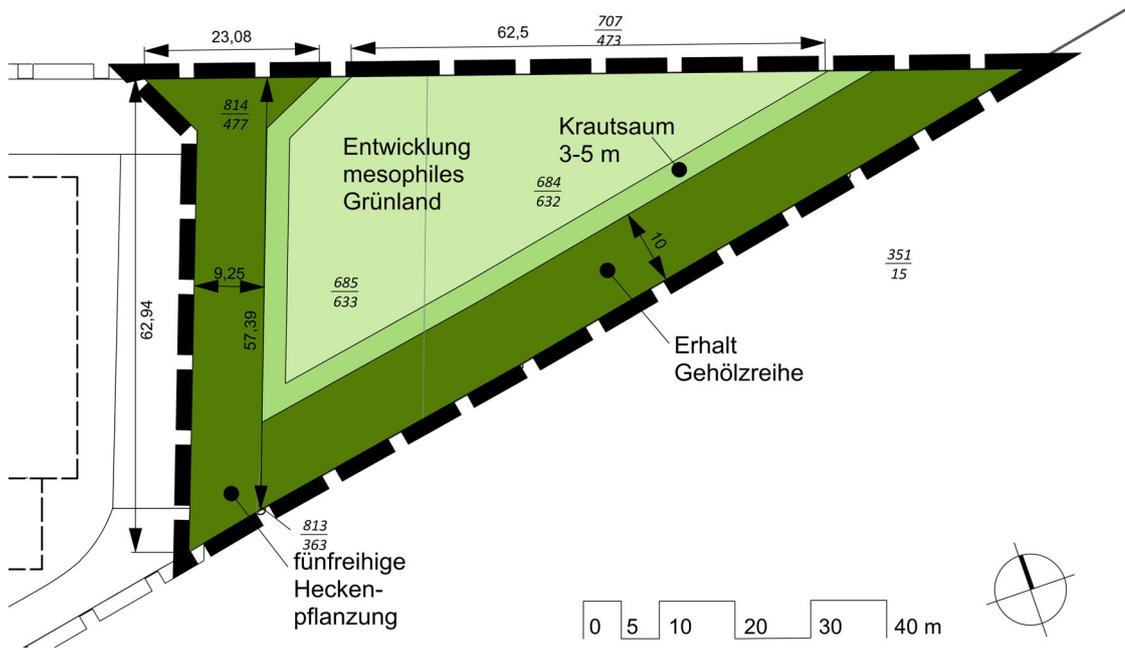
Kostenschätzung:	
Entsiegelung und Bodenaustausch 600 m <sup>2</sup> x 20,00 € = 12.000 €	
Ca. 200 Sträucher, 2 x verpflanzt, 100-150 cm x 10 € = 2.000 €	
Ca. 6 Bäume x 200 € = 1.200 €	
Wildschutzzaun 140 m x 10 € = 1.400 €	
	Summe ca. 16.600 €
Hinweise:	
Die Flächen sind im Besitz des Vorhabenträgers und sind grundbuchlich als Kompensationsfläche gesichert.	

**Pflanzschema: fünfreihegige Hecke, Breite 9,25 m**

Pflanzabstand 1,5 m, Reihenabstand ca. 2,0

3 Heckenkirsche		4 Schlehe		3 Weißdorn	
3 Hartriegel		3 Schneeball		3 Grauweide	
Vogelkirsche	3 Hasel		2 Holunder	Eberesche	3 Pfaffenhut
3 Schneeball		3 Hartriegel		3 Holunder	
3 Schlehe		3 Heckenkirsche		4 Weißdorn	

Schema für 15 m, ca. 4 x wiederholen



Darstellung der Gesamtmaßnahme