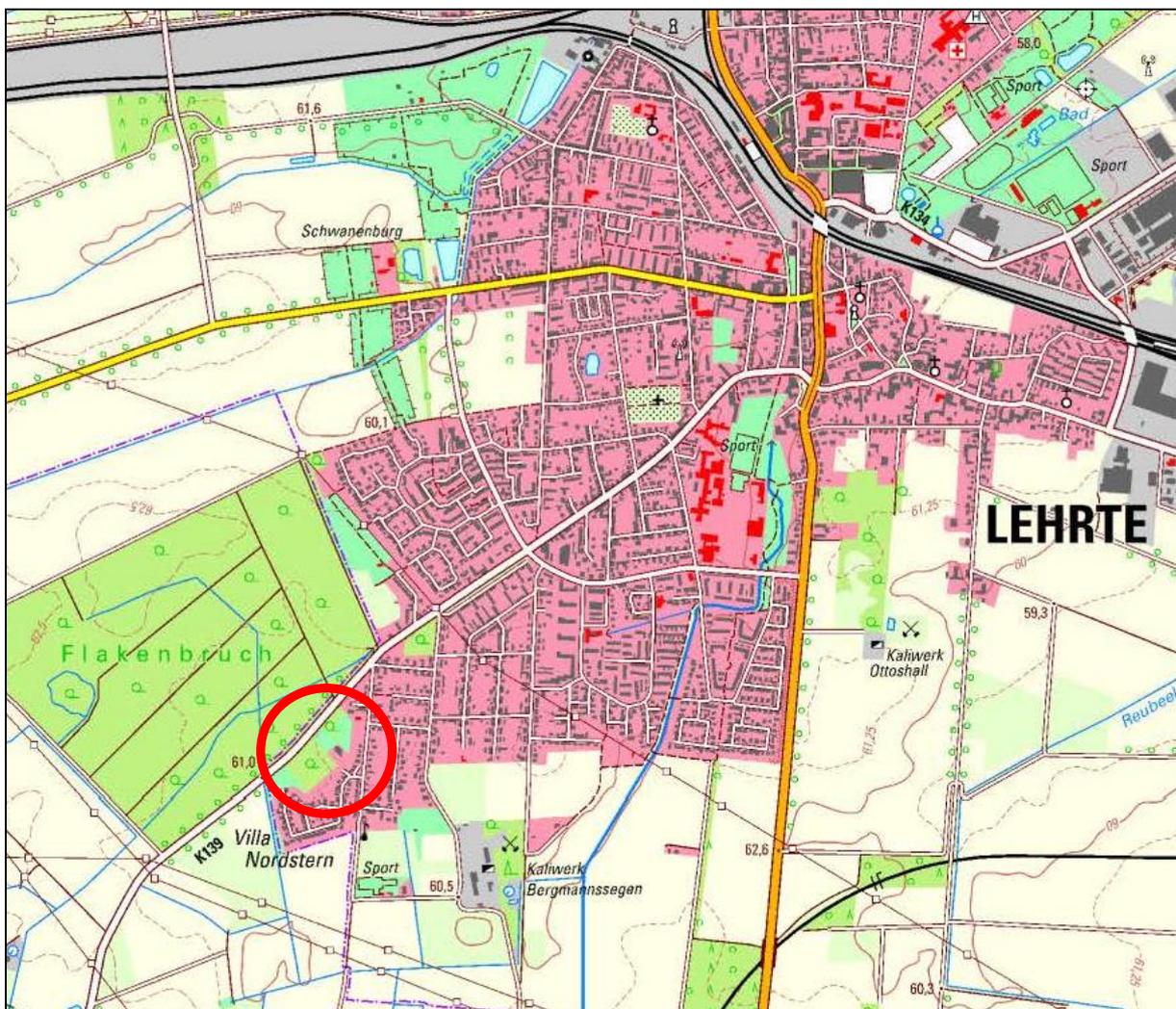


# 13. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lehrte für den Bereich „Villa Nordstern“

in Lehrte, Stadt Lehrte,  
Region Hannover

Abschrift



Topographische Karte, unmaßstäbl. Darstellung



**Stadt Lehrte**  
Rathausplatz 1, 31275 Lehrte

**13. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich  
„Villa Nordstern“  
in Lehrte**

**Stadt Lehrte  
Region Hannover**

**Begründung**

Abschrift

**Stadt Lehrte**  
Fachdienst Stadtplanung  
Rathausplatz 1

31275 Lehrte

Planverfasser:

■■■■■■ planerzirkel  
bernd schmalenberger akn srl  
städtebau, grün- und  
landschaftsplanung  
Ottostrasse 33  
31137 Hildesheim

Tel.: 05121 / 3 93 13  
Fax: 05121 / 1 47 99  
E-Mail: [sgl@planerzirkel.net](mailto:sgl@planerzirkel.net)  
[www.planerzirkel.net](http://www.planerzirkel.net)

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Bernd Schmalenberger srl akn  
Dipl.-Ing. Susanne Groer akn  
Dipl.-Ing. Claudia Schlums (Umweltbericht)

Stand:

22.09.2021

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG</b>	<b>1</b>
<b>2.</b>	<b>GEBIETSBESCHREIBUNG</b>	<b>2</b>
2.1	Räumlicher Geltungsbereich und Größe	2
2.2	Eigentumsverhältnisse	2
2.3	Lage und Infrastruktur	2
2.4	Infrastruktur	2
2.5	Baulicher Bestand, Nutzungsstruktur, Grünstrukturen, Topographie	4
2.6	Boden und Baugrundverhältnisse	7
2.7	Kampfmittel und Altlasten	8
2.8	Salzstock Lehrte-Sehnde	8
2.9	Wald	8
2.10	Standortwahl	10
<b>3.</b>	<b>PLANUNGSGRUNDLAGEN</b>	<b>10</b>
3.1	Rechtsgrundlagen	10
3.2	Landes- und Regionalplanung	11
3.3	Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes	13
3.4	Landschaftsplan	14
3.5	Schutzgebiete und Schutzobjekte	14
3.6	Fachgutachten und Studien	15
<b>4.</b>	<b>PLANINHALT</b>	<b>16</b>
4.1	Darstellung der Änderungen	16
<b>5.</b>	<b>FLÄCHENÜBERSICHT</b>	<b>17</b>
<b>6.</b>	<b>VER- UND ENTSORGUNG, VERKEHR</b>	<b>17</b>
<b>7.</b>	<b>SONSTIGE BELANGE DER PLANUNG</b>	<b>18</b>
7.1	Schallimmissionen	18
7.2	Klima	18
7.3	Umweltbezogene Belange	19
<b>8.</b>	<b>UMWELTBERICHT</b>	<b>20</b>
8.1	Ziel und Inhalt der Planung	20
8.2	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen	21
8.3	Bestandsaufnahme (Basisszenario), Prognose und Bewertung der Umweltauswirkungen	24
8.3.1	Schutzgut Mensch	24
8.3.2	Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt / Artenschutz	25
8.3.3	Schutzgut Fläche	33
8.3.4	Schutzgut Boden	34
8.3.5	Schutzgut Wasser	38
8.3.6	Schutzgut Luft und Klima	40
8.3.7	Schutzgut Landschaftsbild	41
8.3.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	42
8.3.9	Wechselwirkungen	43
8.3.10	Sachgerechter Umgang mit Abwasser und Abfall	43
8.3.11	Klimawandel / Erneuerbare Energien und effiziente Energienutzung	43
8.3.12	Eingesetzte Techniken und Stoffe	45
8.3.13	Schwere Unfälle und Katastrophen	45
8.3.14	Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	46

8.4	Zusammenfassung der Umweltauswirkungen	46
8.5	Entwicklung bei Durchführung der Planung	47
8.6	Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	47
8.7	Planungsalternativen	47
8.8	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen	48
8.9	Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten	48
8.10	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	49
8.11	Zusammenfassung	49
8.12	Quellen	50
<b>9.</b>	<b>ABWÄGUNGSERGEBNISSE</b>	<b>52</b>
9.1	Ergebnis der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB	52
9.2	Ergebnis der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB	62
<b>10.</b>	<b>VERFAHREN</b>	<b>70</b>
<b>11.</b>	<b>GENEHMIGUNGSVERFAHREN</b>	<b>71</b>
<b>12.</b>	<b>INKRAFTRETEN</b>	<b>71</b>

#### **ANHANG:**

- Biotoptypenplan, planerzirkel städtebau, grün- und landschaftsplanung, Hildesheim, 05/2021

#### **FACHBEITRÄGE**

- Baugrunduntersuchung zur Beurteilung der Versickerungsfähigkeit, Ingenieurbüro R.-U. Wode, Sehnde, 07.08.2020
- Fauna und SaP-Bericht: Erfassung der Fledermäuse, Brutvögel, Amphibien, Reptilien und der Haselmaus mit artenschutzrechtlicher Prüfung, Diplom-Ökologe Robert Pudwill, Sassenburg, Februar 2021

Die Fachbeiträge sind bei der Stadt Lehrte, Fachdienst Stadtplanung einsehbar.

## 1. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lehrte wurde am 13.09.2007 wirksam. Ziel der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Ausweisung von Wohnbauflächen auf Teilbereichen von bislang als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage und Wald dargestellten Flächen am südwestlichen Ortsrand der Kernstadt Lehrte. Der Änderungsbereich umfasst die Villa Nordstern mit ihrer Parkanlage und Waldflächen. Eine östliche Teilfläche des Änderungsbereiches steht im Eigentum der Stadt Lehrte.

Das Villengrundstück sowie die Villa selbst sind seit längerer Zeit ungenutzt und liegen brach. Dem Villengebäude droht der Verfall und es ist dringend sanierungsbedürftig. Die Villa steht als Einzeldenkmal unter Denkmalschutz.

Anlass der Flächennutzungsplanänderung ist die Absicht des neuen Grundstücksbesitzers, die historisch bedeutsame Villa Nordstern zu einer Kindertagesstätte (KiTa) umzubauen. An die Villa angegliedert wird ein Bewegungsraum, der von dem Träger (Lehrter Sportverein) sowie auch von der KiTa genutzt werden kann. Er soll als eigenständiges Gebäude in unmittelbarer Nähe zum Villengebäude in Abstimmung mit der Denkmalpflege errichtet werden. Für den nordöstlichen Grundstücksbereich der Villa sowie für eine östliche Teilfläche des Änderungsbereiches sollen auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die Voraussetzungen für eine Wohnbebauung geschaffen werden.

Die Stadt Lehrte befürwortet die Umnutzung der Villa Nordstern zu einer Kindertagesstätte aus kitafachlicher Sicht. Der Bedarf für eine zusätzliche Einrichtung ist vorhanden. Bereits die Fortschreibung der KiTa-Bedarfsplanung hat für das KiTa-Jahr 2018/2019 einen Fehlbedarf von 250 Plätzen in den beiden Altersgruppen (U3/Ü3) beinhaltet. Laut KiTa-Bedarfsplanung 2020/2021 auf Basis der vom 18.11.2019 prognostizierten Bevölkerungsentwicklung, ergibt sich unter Berücksichtigung der Nutzung des flexiblen Einschulungstichtages (60% eines Geburtsquartals) sowie unter Berücksichtigung der in Planung/Ausschreibung befindlichen Einrichtungen (Ahltens, Arpke, Kernstadt Manskestraße und Familienzentrum, Sievershausen und Projekt Villa Nordstern) zum KiTa-Jahr 2020/2021 für das gesamte Stadtgebiet Lehrte in der Altersgruppe U3 (Kinder von 1 bis unter 3 Jahre) eine Versorgungsquote von 57,39% (Fehlbedarf von 130 Plätzen bei Nachfrageverhalten von 70%) und in der Altersgruppe Ü3 (3,325 Jahrgänge) von 93,31% (Fehlbedarf von 111 Plätzen). Diese Zahlen verdeutlichen die Notwendigkeit dieser zusätzlichen Einrichtung.

Mit der Schaffung von Wohnbauland wird gleichzeitig der großen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken in der Stadt Lehrte Rechnung getragen.

Die Planung entspricht auch dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß §1a Abs. 2 BauGB, da mit der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes die Möglichkeit zur Innenentwicklung und Nachverdichtung vorbereitet wird.

Parallel zur 13. Änderung des Flächennutzungsplanes wird das Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 00/93 „Villa Nordstern“ durchgeführt. Der Geltungsbereich der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes entspricht dem Teilgeltungsbereich A der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 00/93 „Villa Nordstern“.

## 2. GEBIETSBESCHREIBUNG

### 2.1 Räumlicher Geltungsbereich und Größe

Das Plangebiet der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Villa Nordstern“ in Lehrte hat eine Größe von rd. 3,5 ha.

Der räumliche Geltungsbereich der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich in der Gemarkung Lehrte, Flur 42 und umfasst die folgenden Flurstücke:

- die Flurstücke 98/1 und 99/12
- sowie den südlichen Teilbereich des Flurstücks 99/92.

Es handelt sich dabei um das Grundstück der Villa Nordstern sowie um eine kleine öffentliche Grünfläche, die südlich der Freifläche der Kindertagesstätte „Villa Nordstern“ im östlichen Änderungsbereich liegt.

Der Änderungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Nordwesten durch die Kreisstraße K 139 – Iltener Straße
- Im Nordosten, Osten und Süden durch die südwestlichen, westlichen und nördlichen Grundstücksgrenzen der Wohnbebauung „Villa Nordstern“ sowie durch die westlichen Grundstücksgrenzen der Kindertagesstätte „Villa Nordstern“
- im Südwesten durch öffentliche Grünflächen mit einem Regenrückhaltebecken

### 2.2 Eigentumsverhältnisse

Die Bauflächen innerhalb des Plangebietes befinden sich im privaten Eigentum. Das Flurstück 99/92 steht im Eigentum der Stadt Lehrte.

### 2.3 Lage und Infrastruktur

Das Gebiet der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich im Südwesten der Kernstadt Lehrte in Ortsrandlage. Das Plangebiet befindet sich angrenzend an das Neubaugebiet „Villa Nordstern“. Das Baugebiet ist im Rahmen der Entwicklung des Bebauungsplangebietes „Villa Nordstern“ in den letzten 15 Jahren entstanden. Der Änderungsbereich ist – ausgenommen im Nordwesten und Westen – von Wohnbebauung umgeben. Im Westen grenzt eine öffentliche Grünfläche mit einem Regenrückhaltebecken an den Änderungsbereich. Im Nordwesten verläuft die Iltener Straße, die Lehrte und Ilten verkehrlich verbindet. Westlich der Iltener Straße erstreckt sich das Waldgebiet „Flakenbruch“.

Die Wohnbebauung „Villa Nordstern“ ist durch 1-geschossige Einfamilienhäuser mit Gärten geprägt. Vereinzelt stehen in den Gärten und im Straßenraum einzelne ortsbildprägende Bäume. Im Nordosten grenzt eine Kindertagesstätte an den Änderungsbereich.

### 2.4 Infrastruktur

Das Plangebiet ist über die Straße „Am Sülterberg“ und die Iltener Straße an das örtliche und damit auch an das überörtliche Straßennetz angebunden.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist über den S-Bahnhaltepunkt Lehrte sowie über das öffentliche Busnetz sichergestellt. Die nächstgelegene Bushaltestelle „Am Sülterberg“ mit Verbindung zum Lehrter Bahnhof befindet sich in ca. 0,3 km Entfernung vom Plangebiet.



**Abb. 1:** Luftbild mit Lage des Plangebietes, Quelle: Nds. Umweltkarten, Juni 2020

Öffentliche Infrastruktureinrichtungen (Schulen, Kita, Spielplätze, Verwaltung, Krankenhaus, Alteneinrichtungen usw.) sowie Supermärkte und weitere Angebote des täglichen Grundbedarfes sind in der Kernstadt Lehrte vorhanden.

## 2.5 Baulicher Bestand, Nutzungsstruktur, Grünstrukturen, Topographie

Innerhalb des Änderungsbereiches befindet sich die im Jahr 1892 erbaute, historisch bedeutsame Villa Nordstern mit ihrer Parkanlage. Das seit den 1990er Jahren leerstehende Gebäude steht unter Denkmalschutz. Darüber hinaus ist die Fläche frei von Bebauung.



**Abb. 2:** Preuss. Landesaufnahme im Bereich Villa Nordstern mit Markierung des Geltungsbereiches, Quelle: Nds. Umweltkarten, Juni 2020

Die Parkanlage wird durch alten Baumbestand geprägt. Im Westen und Südwesten hat sich der ehemalige Landschaftspark zu einem dicht bestandenen Wald entwickelt. Hierbei handelt es sich um Wald i. S. d. Niedersächsischen Gesetzes über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG). Im Norden bzw. Nordosten prägen in erster Linie Einzelbäume und kleinere Baumgruppen das Bild. Hier befindet sich, laut Mitteilung der Region Hannover, Fachbereich Umwelt, vom 8. Juni 2020 und 2. Juli 2020 an der Grenze zur Ittener Straße eine Fläche von rd. 1.200 m<sup>2</sup>, die ebenfalls Waldeigentum besitzt (s. auch 2.9).

Entlang der Iltener Straße grenzt ein historischer, schmiedeeiserner Zaun das Grundstück von der Iltener Straße ab. Eine gemauerte Torzufahrt führt mittig auf das Villengebäude zu.



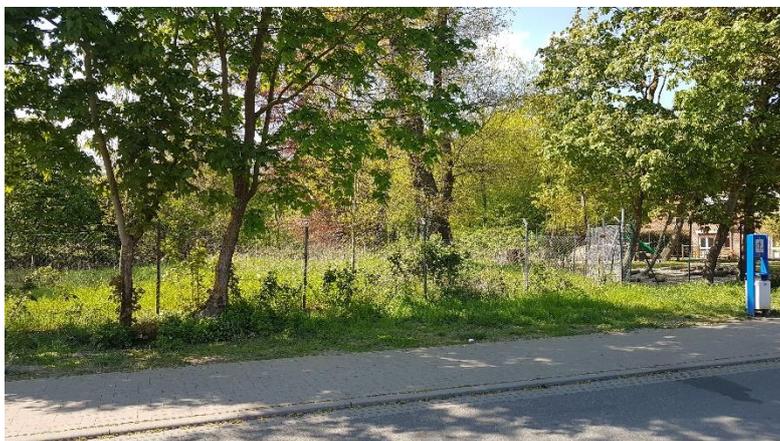
**Abb. 3:** Zufahrt zur Villa Nordstern von der Itener Straße, April 2020, planerzirkel

Entlang der nördlichen Grenze des Villengrundstücks verläuft eine 2,5 m hohe Gabionenwand zur Itener Straße. Sie übernimmt eine Lärmschutzfunktion für das Baugebiet nördlich der Villa.



**Abb. 4:** Gabionenwand entlang der Itener Straße, April 2020, planerzirkel

Die öffentliche Grünfläche im östlichen Änderungsbereich führt bis zur Straße „Am Sülterberg“. Es handelt sich um eine unbebaute, brach liegende Freifläche, die mit Einzelbäumen bestanden ist. Die Fläche ist eingezäunt und durch Brombeersträucher vom Grundstück der Villa Nordstern abgegrenzt.



**Abb. 5:** Öffentliche Grünfläche mit Blick von der Straße „Am Sülterberg“, rechts im Bild der Kindergarten, April 2020, planerzirkel

### **Topographie**

Das Plangebiet ist nahezu eben und verfügt über keine besonderen topographischen Merkmale. Ausgenommen ist ein künstlich aufgeschütteter kleiner Hügel am Waldrand südwestlich des Villengebäudes.

Nach der Amtlichen Karte 1:5.000 fällt das Gelände des Änderungsbereiches von Nordosten nach Südwesten von 62 m NHN auf 61 m NHN leicht ab.

## **2.6 Boden und Baugrundverhältnisse**

Nach der Bodenkarte 1 : 50.000 (BK50) befindet sich entlang der Iltener Straße bis zum Villengebäude sowie im nördlichen Änderungsbereich der Bodentyp „Tiefer Gley“.

Im Süden und Südosten ist der Bodentyp „Mittlere Gley-Braunerde“ vorzufinden.

### **Baugrund**

Da eine Bebauung bereits stattgefunden hat, wird von einer Eignung für die geplanten Wohnbauflächen im Änderungsbereich ausgegangen.

Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie weist mit Schreiben vom 14.01.2021 darauf hin, dass das Plangebiet im Bereich einer Salzstockhochlage mit löslichen Gesteinen im Untergrund (Salze und Sulfate) liegt. „Im Bereich der Hochlage sind infolge flächenhafter Auslaugung der löslichen Salze weitspannige rezente Geländesenkungen möglich. Durch die Verkarstung des über dem Salz anstehenden Gipschutes können lokal Erdfälle auftreten. Im näheren Umfeld des Standorts sind bisher keine Erdfälle bekannt. Formal ist dem Standort die Erdfallgefährdungskategorie 3 zuzuordnen, sofern die detaillierte Baugrunderkundung keine weiteren Hinweise auf Subrosion/Verkarstung erbringt (gem. Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.2.1987, Az. 305.4 – 24 110/2 -).“ Das LBEG empfiehlt, im Rahmen von Baumaßnahmen am Standort bezüglich der Erdfallgefährdung entsprechende konstruktive Sicherungsmaßnahmen vorzusehen.

### **Versickerungsfähigkeit**

Wenn möglich, soll das auf den geplanten Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser vor Ort versickert werden. Deshalb wurde das Ingenieurbüro Wode (Sehnde) damit beauftragt, innerhalb der geplanten Wohngebiete des Teiländerungsbereiches A der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Villa Nordstern“ die Baugrundverhältnisse zu erkunden und diese im Hinblick auf die Versickerung zu beurteilen.

Im Rahmen der Prüfung wurden vom Gutachterbüro 3 Kleinrammbohrungen (KRB) bis 5,0 m unter Geländeoberkante abgeteuft sowie ergänzend der Durchlässigkeitsbeiwert mittels Feldversuch (Permeameter) bestimmt.

Der Baugrundaufbau wird wie folgt beschrieben: „Unterhalb von Oberboden bzw. einem 0,7 m mächtigen, nur in KRB 1 angetroffenen Geschiebedecksand (Feinsand, schwach schluffig) wurden verbreitet eiszeitliche Geschiebelehme und -mergel angetroffen, die als Schluff, sandig – stark sandig, schwach tonig – tonig, schwach kiesig, untergeordnet Sand, schluffig – stark schluffig, schwach kiesig beschrieben wurden. Ab einer Tiefe von ca. 2,9 m u. GOK wurde bereichsweise glazifluvialer Sand erkundet (Sand, z. T. schwach schluffig).“ (Wode, Seite 2)

Es wird festgestellt, dass die hydrologischen Verhältnisse durch die grundwasserhemmenden Geschiebelehme und Geschiebemergel und die unterlagernden grundwasserleitenden Sande bestimmt sind. Bei den durchgeführten Baugrunderkundungen am 14.07.2020 wurde bei der westlichen KRB (KRB 1) kein Grundwasser bis 56,70 m NN<sup>1</sup> angetroffen. Bei der KRB 2 wurde 2,50 unter GOK (ca. 59,32 m NN) Grundwasser angetroffen und bei der KRB 3 bei ca. 59,37 m NN. Das Gutachten weist darauf hin, dass die Grundwasserführung und -spiegelhöhe in Abhängigkeit vorangegangener Niederschlagsraten jahreszeitlichen Schwankungen unterliegen. Insbesondere nach ergiebigen Niederschlagsereignissen sei auf den bindigen Böden im Osten der Untersuchungsfläche mit dem Auftreten von oberflächennahem Stau- und Schichtenwasser zu rechnen.

Im Fazit wird festgestellt, dass unter Berücksichtigung der festgestellten Durchlässigkeitsbeiwerte der oberflächennahen Geschiebelehme und -mergel sowie der Grund- bzw. Stauwassersituation eine regelkonforme Versickerung im Untersuchungsbe- reich nicht möglich ist.

## 2.7 Kampfmittel und Altlasten

Für den Bereich des Ursprungsbebauungsplanes „Villa Nordstern“ wurde eine Kampfmittelsondierung durchgeführt. Es wurden Kampfmittel (Panzergranaten) gefunden, die ordnungsgemäß geborgen und vernichtet wurden.

Für den Geltungsbereich des Plangebietes sind keine Altablagerungen bekannt.

## 2.8 Salzstock Lehrte-Sehnde

Angrenzend an den Geltungsbereich verläuft östlich vom Plangebiet der Salzstock Lehrte-Sehnde. Ein Abbau von Kalisalz findet hier nicht mehr statt. Der Salzstock ist als „Fläche, unter denen der Bergbau umgeht“ im Flächennutzungsplan kenntlich gemacht.

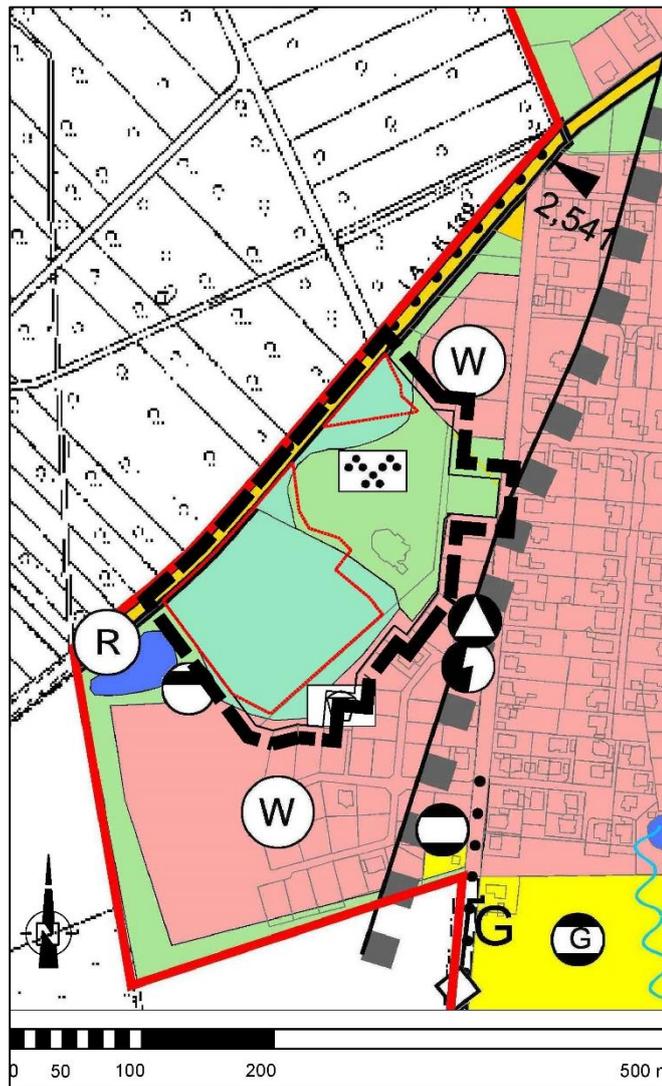
Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie weist mit Schreiben vom 14.01.2021 auf das ehemalige Kalibergwerk „Bergmannsegen-Hugo“ hin, welches sich im Bereich des Plangebietes befindet. Es wird ausgeführt „... dass nach all- gemeinem Kenntnisstand von einer unmittelbaren Gefahr für die Oberfläche zum der- zeitigen Zeitpunkt nicht ausgegangen wird. Zurzeit wird den Informationen nach das Bergwerk planmäßig geflutet, was einer fortschreitenden Konvergenz des Gebirges entgegenwirken wird. Die Flutung ist nahezu abgeschlossen Das vom Betreiber durchgeführte Nivellement weist bisher keine schädlichen Auswirkungen auf die Ta- gesoberfläche aus.“

## 2.9 Wald

Innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich Waldflächen im Sinne des NWaldLG. Der derzeit rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt ausgedehnte Waldflächen westlich des Villengebäudes dar sowie ein zunächst schmales Band an der Itener Straße, das sich Richtung Nordwesten vergrößert.

<sup>1</sup> Das Gelände im Untersuchungsbereich ist annähernd eben mit einer Höhenlage von ca. 61,5 m NN bis ca. 62,0 m NN.

Im Rahmen der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Villa Nordstern“ wurden im Juni 2020 die aktuellen Flächen mit Waldeigenschaft durch die Region Hannover bzw. das zuständige Beratungsforstamt überprüft (s. 2.5). Dabei wurden zwei nicht zusammenhängende Waldflächen innerhalb des Änderungsbereiches festgestellt: Eine große, über rd. 1,5 ha ausgedehnte Waldfläche im Südwesten sowie eine kleinere, knapp 1.200 m<sup>2</sup> große Waldfläche im nördlichen Änderungsbereich. Insgesamt ergibt sich ein – gegenüber der Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan – leicht veränderter Verlauf (s. Abb. 6).



**Abb. 6:** Ausschnitt aus dem zurzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit Kennzeichnung (rote Linie) der durch das Forstamt aktuell festgestellten Waldfläche

Dieser wird im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes im nordöstlichen Verlauf angepasst. Die Waldfläche im Nordosten entlang der Kreisstraße wird überplant. Diese kleinere, knapp 1.200 m<sup>2</sup> große Waldfläche soll zur Realisierung der geplanten Wohnbauflächen umgewandelt werden. Bei Erhalt des Waldes und der Einhaltung eines Waldabstandes zwischen der geplanten Bebauung und dem Wald wäre das geplante Baugebiet nicht umsetzbar. Mit der Planung soll dem Wohnraumbedarf und der Nachfrage nach Wohnbauland in der Stadt Lehrte Rechnung getragen werden. Zudem wird der gewählte Standort befürwortet, da es sich um eine Nachverdichtung handelt, der gemäß § 1a Abs. 2 BauGB der Vorrang vor der Inanspruchnahme

von Flächen im Außenbereich einzuräumen ist. Ein alternativer Standort innerhalb der Parkfläche ist aus Denkmalschutzsicht aufgrund der dadurch bedingten größeren Nähe zur Villa nicht wünschenswert. Auch aus ökologischer Sicht ist eine Zerschneidung der Parkanlage nicht sinnvoll.

In der Abwägung soll dem öffentlichen Interesse sowie im Hinblick auf den sparsamen Umgang mit Grund und Boden der Baulandentwicklung als Innenentwicklung der Vorrang gegenüber der Beeinträchtigung des Naturhaushaltes durch eine Waldumwandlung eingeräumt werden.

Auf Bebauungsplanebene ist für die Umsetzung der Festsetzung von Wohngebiet eine Waldumwandlung erforderlich. Für eine Waldumwandlung muss eine Ersatzaufforstung nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 8 Abs. 3 und 4 NWaldLG erfolgen. Auf der nachfolgenden Ebene des Bebauungsplanes ist für die Waldumwandlung eine Ersatzaufforstung nachzuweisen.

## 2.10 Standortwahl

Gemäß dem Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP 2016) ist die Kernstadt Lehrte Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung (s. 3.2). Hier befindet sich eine breitgefächerte Infrastrukturausstattung sowie eine gute ÖPNV-Anbindung mit dem schieneengebundenen Haltepunkt Lehrte. Der Bedarf an Wohnraum in der Kernstadt ist zurzeit hoch. Gemäß RROP haben Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung – wie im vorliegenden Fall – Vorrang vor der Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich. Die geplante Nachverdichtung entspricht zudem den allgemeinen Grundsätzen der Bauleitplanung, wonach gemäß § 1a Abs. 2 BauGB im Hinblick auf einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden der Innentwicklung ein Vorrang einzuräumen ist. Das geplante Wohngebiet besitzt zudem eine gute verkehrliche und infrastrukturelle Anbindung.

Die Sanierung des denkmalgeschützten Gebäudes „Villa Nordstern“ und dessen geplante Nutzung als Kindertagesstätte ist ebenfalls im Interesse der Stadt Lehrte: Damit verbunden ist der Erhalt der historisch bedeutsamen Villa wie auch eine in der Stadt Lehrte notwendige weitere Einrichtung zur Betreuung von Kindern (s. 1).

## 3. PLANUNGSGRUNDLAGEN

### 3.1 Rechtsgrundlagen

Für die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lehrte im Bereich „Villa Nordstern“ gelten folgende Rechtsgrundlagen:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV)** vom 18. Dezember 1990

(BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

### Länderrecht Niedersachsen

- **Nds. Bauordnung (NBauO)** vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. 2012, 46), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 15.07.2020 (Nds. GVBl. S. 244)
- **Nds. Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), letzte berücksichtigte Änderung vom 15.07.2020 (Nds. GVBl. S. 244)

## 3.2 Landes- und Regionalplanung

Das Landesraumordnungsprogramm (LROP) und das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) enthalten Grundsätze sowie konkrete Ziele der Raumordnung und Landesplanung. Diese sind bei allen raumbedeutsamen Maßnahmen zu beachten und müssen mit der jeweiligen Zweckbestimmung vereinbar sein. Im RROP, das aus dem LROP zu entwickeln ist, wird die angestrebte räumliche und strukturelle Entwicklung der regionalen Planungsräume dargestellt. Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Grundsätze der Raumordnung sind in Abwägungs- und Ermessungsentscheidungen zu berücksichtigen.

### Landesraumordnungsprogramm

Nach dem zuletzt im Februar 2017 geänderten LROP ist die Stadt Lehrte als Mittelzentrum festgelegt und gehört damit zu den zentralen Orten. Diese sind zum Erhalt einer dauerhaften und ausgewogenen Siedlungs- und Versorgungsstruktur zu sichern und zu entwickeln (LROP Kap. 2.2 03). Dem wird mit der Änderung des Flächennutzungsplanes entsprochen.

### Regionales Raumordnungsprogramm

Das im August 2016 in Kraft getretene Regionale Raumordnungsprogramm 2016 für die Region Hannover (RROP) bildet den Rahmen für die städtebauliche Entwicklung der Stadt Lehrte.

Die Stadt Lehrte ist dort als Mittelzentrum festgelegt, wobei die Kernstadt Lehrte als „Zentrales Siedlungsgebiet“ ausgewiesen ist. Als Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungs- und Versorgungsstruktur werden im RROP die folgenden Aussagen formuliert: „*1Im Sinne einer nachhaltigen Raumentwicklung soll die Siedlungsentwicklung in der Region Hannover auf die Standorte mit tragfähiger oder ausbaufähiger Versorgungs- und Verkehrsinfrastruktur gelenkt werden. 2Das sind insbesondere die zentralen Siedlungsgebiete der Zentralen Orte und hier vorrangig die Einzugsbereiche der Haltepunkte des schienengebundenen Öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV).*“ (RROP Kap. 2.1.1 01). „*1Herausgehobene Bedeutung als „Standorte Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ haben die „zentralen Siedlungsgebiete ...“*“ (RROP Kap. 2.1.3 01). Weiter heißt es: „*1Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung sollen Vorrang vor der Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich haben.*“ (RROP Kap. 2.1.2 01). Mit der geplanten Entwicklung von Wohnbauflächen in der Stadt Lehrte als Maßnahme der Innenentwicklung wird diesen Zielen entsprochen.

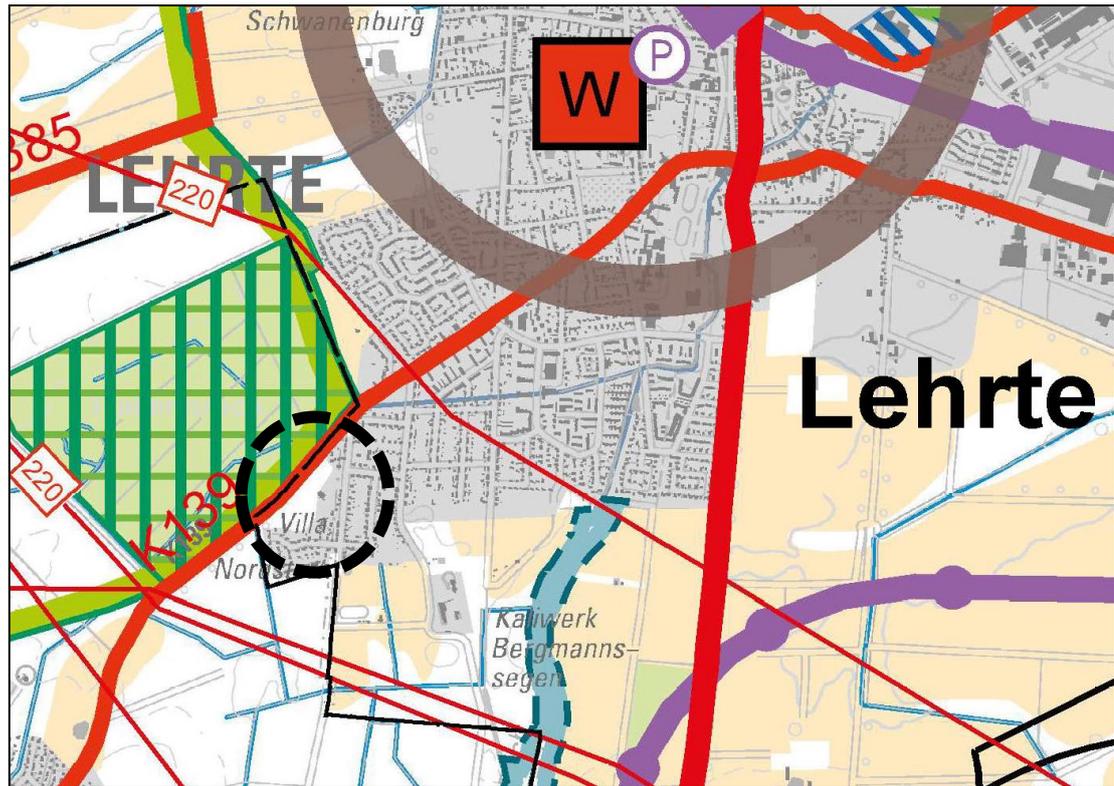


Abb. 7: Ausschnitt aus dem RROP 2016 mit Kennzeichnung des Plangebietes

Innerhalb des Änderungsbereiches stellt die zeichnerische Darstellung den Bereich um das Villengebäude bis zur bestehenden Bebauung des Baugebietes „Villa Nordstern“ und östlich davon als „Vorhandene Bebauung / bauleitplanerisch gesicherter Bereich“ dar. Die Flächen westlich und südwestlich der Villa sind ohne räumlich konkrete Festlegung.

Die an das Plangebiet angrenzende Iltener Straße (K 139) ist als „Vorranggebiet Straße von regionaler Bedeutung“ festgelegt.

Außerhalb des Änderungsgebietes, nordwestlich an die Iltener Straße angrenzend, befindet sich ein Waldgebiet, der sogenannte Flakenbruch. Dieser ist als **Vorbehaltsgebiet Wald** sowie als **Vorranggebiet Natur und Landschaft, Vorranggebiet Freiraumfunktion und Vorbehaltsgebiet Erholung** festgelegt.

Vorbehaltsgebiete Wald sind im Regionalen Raumordnungsprogramm zur „Erhaltung, Sicherung und Entwicklung der vorhandenen raumbedeutsamen Wälder [...] in der zeichnerischen Darstellung festgelegt“ (RROP 2016, Begründung/Erläuterung zur beschreibenden Darstellung, 3.2.2 Forstwirtschaft, Ziffer 02)

Zur Wahrung insbesondere ihrer naturschutzfachlichen Funktionen sollen Waldränder und ihre Übergangszonen grundsätzlich von Bebauung und sonstigen störenden Nutzungen freigehalten werden. Das LROP sieht dazu einen Abstand von 100 m als Orientierungswert vor. Weiter heißt es im RROP 2016: „Die Abstandszone dient darüber hinaus der Wahrung des Landschaftsbildes und als Sicherheitsabstand zur Gefahrenabwehr (Sturm, Brand) sowie zur Vermeidung von zusätzlichem technischen Aufwand bei der Waldbewirtschaftung.“ (RROP 2016, 3.2.2 Forstwirtschaft, Ziffer 04).

*„Bei Unterschreitungen sollen die Belange der Forstwirtschaft und des Naturschutzes besondere Berücksichtigung finden. Hierbei sind insbesondere die für die Gefahrenabwehr (Brandschutz, Windwurf etc.) notwendigen Abstände zu berücksichtigen.“* (RROP 2016, Beschreibende Darstellung, 3.2.2 Forstwirtschaft, Ziffer 04)

Mit der vorliegenden Planung wird in die Waldfläche des Flakenbruches nicht eingegriffen. Eine Beeinträchtigung seiner naturschutzfachlichen Funktionen, seiner Bedeutung für die Erholung und seine wirtschaftliche Bedeutung (Holzproduktion) aufgrund der geplanten Änderungen ist nicht erkennbar.

Ein Abstand des Orientierungswertes von 100 m zwischen Waldrand und Wohnbauflächen wird mit der vorliegenden Planung unterschritten. Wie unter Punkt 1 erläutert, ist der Bedarf an Wohnraum in der Stadt Lehrte groß. Bei der Entwicklung von Wohnbauflächen kommt der Innenentwicklung eine besondere Bedeutung zu. Die geplante Bebauung sollte einerseits an die vorhandene Bebauung anschließen und andererseits einen größtmöglichen Abstand zur denkmalgeschützten Villa einhalten. In Abwägung der in diesem Fall konkurrierenden Ansprüche zwischen Naturschutz (Waldabstand/ökologische Pufferzone zwischen Waldrand und Bebauung) und Wohnnutzung wird der Wohnnutzung insbesondere unter dem Aspekt der nachhaltigen Stadtentwicklung (Maßnahme der Innenentwicklung) der Vorrang eingeräumt. Zudem ist eine ökologisch wirksame Pufferfläche zwischen Waldrand und geplanter Bebauung aufgrund der Kreisstraße und des 2,50 m hohen Lärmschutzwalls aus Gabionen bereits zum heutigen Zeitpunkt stark beeinträchtigt.

Die Aspekte der Abstandsregelungen unter Berücksichtigung der Gefahrenabwehr und des Brandschutzes sind auf der Ebene des Bebauungsplanes näher zu betrachten.

Eine Beeinträchtigung der Freiraum- und Erholungsfunktion und der Funktionen des Waldes als Vorranggebiet für Natur und Landschaft durch die Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erkennbar.

Ziele oder Grundsätze der Raumordnung, die der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lehrte entgegenstehen, sind nicht erkennbar.

### **3.3 Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes**

Im Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan werden die städtebaulichen Entwicklungsziele dargestellt.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lehrte stellt für den Änderungsbereich „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sowie Wald entlang der Ittener Straße und im südlichen Plangebiet dar. Im südlichen und südöstlichen Randbereich ist Wohnbaufläche dargestellt.

Angrenzend an den Änderungsbereich verläuft östlich vom Plangebiet der Salzstock Lehrte-Sehnde.

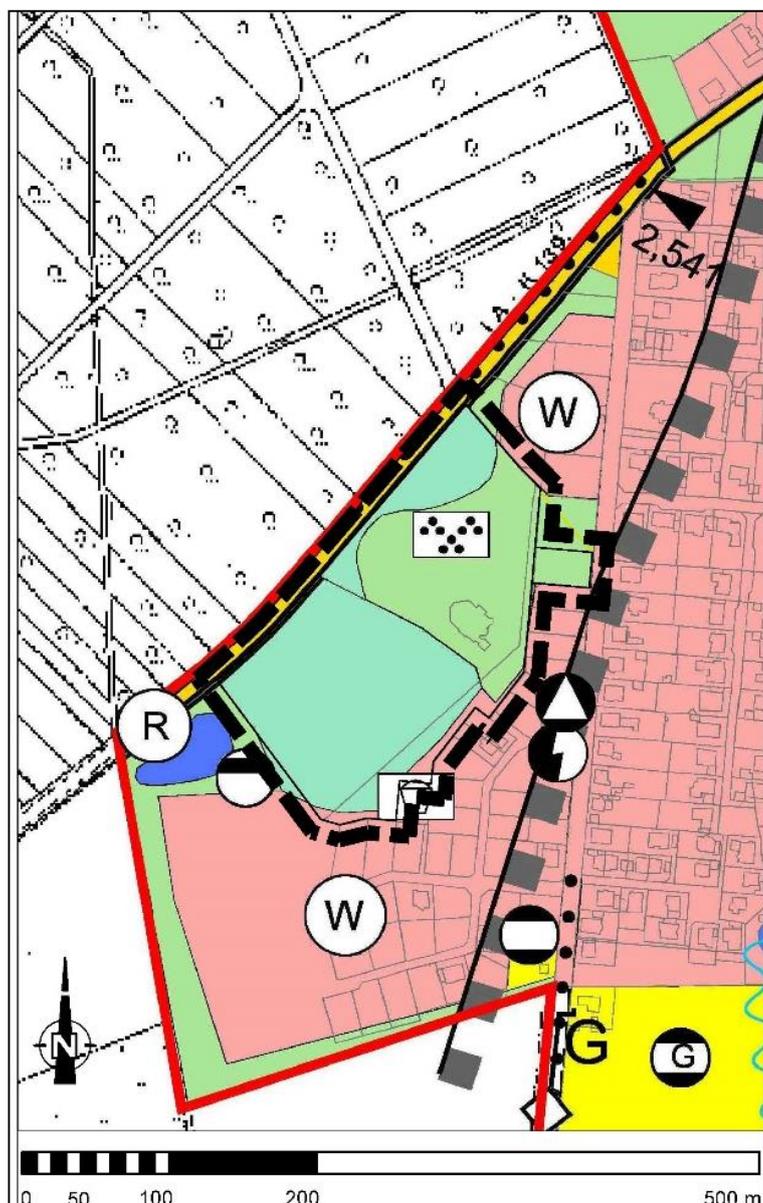


Abb. 8: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Lehrte

### 3.4 Landschaftsplan

Im Landschaftsplan der Stadt Lehrte (2005) finden sich keine planungsrelevanten Aussagen zum Plangebiet. Der Änderungsbereich wird als Gebiet mit geringer bis mittlerer Bedeutung für den Naturschutz bewertet (Karte 21, Lebensraumbewertung).

### 3.5 Schutzgebiete und Schutzobjekte

#### Denkmalschutz

Das Villengebäude ist als Einzeldenkmal geschützt.

**Naturschutzrechtliche Schutzgebiete**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine naturschutzrechtlichen Schutzgebiete wie FFH-Gebiete, Schutzgebiete nach der Vogelschutzrichtlinie, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete oder besonders geschützte Biotope.

**Schutzgebiete nach dem Wasserrecht**

Im Plangebiet befinden sich keine Schutzgebiete nach Wasserrecht.

**Baumschutzsatzung der Stadt Lehrte**

Der Baumbestand innerhalb der Parkfläche ist teilweise über die Baumschutzsatzung der Stadt Lehrte geschützt.

**Flakenbruch**

Nördlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich das Waldgebiet „Flakenbruch“. Der Flakenbruch ist vom Plangebiet durch die Itener Straße getrennt. Im Rahmen der landesweiten Biotopkartierung von 1984 bis 2004 ist dieses Waldgebiet als Fläche mit landesweiter Bedeutung für den Arten- und Ökosystemschutz sowie dem Schutz erdgeschichtlicher Landschaftsformen, die zum Zeitpunkt der Kartierung aus Sicht der Fachbehörde für Naturschutz schutzwürdig waren, eingestuft worden.

Eine Biotopvernetzung des Flakenbruchs mit dem südlich angrenzenden Plangebiet wird durch die Itener Straße beeinträchtigt.

**3.6 Fachgutachten und Studien**

Im Rahmen der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Villa Nordstern“ liegen folgende Fachgutachten und Studien vor, die auch für die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Villa Nordstern“ zur Verfügung stehen:

**Versickerungsgutachten**

Eine Untersuchung zur Überprüfung der Versickerungsfähigkeit der Böden im geplanten Baugebiet im Teilgeltungsbereich A der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Villa Nordstern“ wurde vom Ingenieurbüro R.-U. Wode aus Sehnde am 07.08.2020 erstellt. Die Ergebnisse sind unter 2.6 dargestellt.

**Artenschutzrechtliche faunistische Untersuchung**

Das Büro Robert Pudwill (Sassenburg) ist mit der artenschutzrechtlichen Untersuchung des Plangebietes beauftragt. Die Ergebnisse werden im Umweltbericht ausführlich dargestellt und bewertet.

**Schallimmissionsuntersuchung**

Der Ursprungsbebauungsplan „Villa Nordstern“ setzt in Teilbereichen entlang der Itener Straße (K 139) einen Lärmschutzwall fest. Damit wurde der Empfehlung des schalltechnischen Gutachtens gefolgt, die eine Überschreitung der Orientierungswerte gemäß der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ aufgrund des Straßenverkehrslärms für die Bebauung entlang der K 139 ermittelt haben.

Aufgrund der geplanten Erweiterung der Wohnbauflächen an der Itener Straße werden im Rahmen der parallel durchgeführten Bebauungsplanänderung durch eine schalltechnische Untersuchung mögliche Immissionskonflikte ermittelt und im Hinblick auf die Verträglichkeit mit den geplanten Nutzungen bewertet. Festsetzungen von erforderlichen Maßnahmen zum Schallschutz erfolgen auf der Ebene des Bebauungsplanes.

## 4. PLANINHALT

### 4.1 Darstellung der Änderungen

#### **Wohnbauflächen**

Der Änderungsbereich ergänzt die Wohnbauflächen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes am südwestlichen Ortsrand der Kernstadt Lehrte. Dafür werden Teilbereiche der im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage sowie als Waldflächen dargestellte Flächen als Wohnbauflächen (W) dargestellt. Damit werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung von Wohnbauland geschaffen.

Die Wohnbauflächen werden im Bereich der denkmalgeschützten Villa Nordstern sowie im nördlichen und östlichen Änderungsbereich dargestellt. Die Änderung des Flächennutzungsplanes dient der Sanierung der denkmalgeschützten Villa und dem Bau einer Bewegungshalle angrenzend an das Villengebäude sowie der Entwicklung eines Wohngebietes. Das geplante Wohngebiet schließt unmittelbar an die vorhandene Bebauung in Lehrte an.

#### **Grünflächen**

Innerhalb des Änderungsbereiches sind Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage dargestellt. Zusammen mit den dargestellten Waldflächen umfassen sie im wirksamen Flächennutzungsplan das Grundstück der historischen Villa. Mit der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes werden die Grünflächen zugunsten der geplanten Wohnbauflächen verkleinert. Die im Bereich des wirksamen Flächennutzungsplanes entlang der Kreisstraße dargestellten Waldflächen werden aufgrund der beabsichtigten Nutzung als Parkanlage mit der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes als Grünflächen dargestellt.

#### **Wald**

Innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich Waldflächen im Sinne des NWaldLG (s. 2.8). Die große Waldfläche im Südwesten wird aufgrund der aktuellen Feststellung durch die Region Hannover bzw. das zuständige Beratungsforstamt in ihrem Grenzverlauf im Nordosten angepasst. Die südöstliche Waldgrenze wurde ebenfalls etwas abweichend gegenüber der Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan festgestellt. Dieser Verlauf wurde in Anbetracht der Beschränkung des Flächennutzungsplanes auf die Grundzüge der Planung nicht angepasst. Bei einer feinmaßstäblichen Darstellung würde hier statt Wald Grünfläche/Parkanlage dargestellt werden (vgl. Abb. 6).

Die Waldflächen im nördlichen Änderungsbereich werden in Wohnbauflächen und in Grünflächen geändert (s.o.). Die damit verbundene Waldumwandlung wird in der parallel durchgeführten 1. Änderung des Bebauungsplanes „Villa Nordstern“ durch Nachweis von Ersatzflächen kompensiert.

## 5. FLÄCHENÜBERSICHT

Der Flächenübersicht ist zu entnehmen, welche Nutzungen sich durch die Änderung in ihrer Größe vergrößern oder verkleinern:

	13. Änderung F-Plan		rechtswirk-samer F-Plan	
	m <sup>2</sup>	Anteil %	bisher in m <sup>2</sup>	Diffe-renz in m <sup>2</sup>
Wohnbauflächen <i>davon Wohnbauflächen Nord: 0,66 ha</i>	10.089	29%	1.126	8.963
Grünflächen Parkanlage	7.949	22%	13.531	-5.582
Wald	17.194	49%	20.575	-3.381
<b>gesamt</b>	<b>35.232</b>	<b>100%</b>	<b>35.232</b>	

## 6. VER- UND ENTSORGUNG, VERKEHR

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Strom und Gas, Telekommunikation sowie die Abwasserbeseitigung kann durch Anschluss bzw. entsprechende Erweiterung der vorhandenen Bestandsleitungen gewährleistet werden. In der Stadt Lehrte werden durch die Stadtwerke Lehrte GmbH die Gasversorgung, Wasserversorgung und Stromversorgung betrieben.

Für die Versorgung des Plangebietes mit **Trinkwasser** muss das Leitungsnetz entsprechend erweitert werden.

Für die **Löschwasserversorgung** steht eine Menge von ca. 88m<sup>3</sup>/h zur Verfügung. Der Brandschutz (Löschwasserversorgung) ist im Rahmen der Erschließungsplanung sicher zu stellen. Sofern Entnahmen aus dem öffentlichen Trinkwasserrohrnetz nicht auskömmlich sind, um den für die Grundversorgung des Plangebietes erforderlichen Löschwasserbedarf zu decken, muss die Grundversorgung durch andere Maßnahmen, beispielsweise durch die Entnahme aus Löschwasserbrunnen oder Löschwasserbehälter, sichergestellt werden.

Die **Abwasserbeseitigung** für das geplante Neubaugebiet erfolgt durch Anschluss an die städtische Schmutzwasserkanalisation in der Straße „Am Sülterberg“.

### Oberflächenwasserentsorgung

Ein fachgutachterliches Konzept zur Oberflächenentwässerung wird im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Villa Nordstern“ für den Teilgeltungsbereich A erstellt. Das zusätzliche Niederschlagswasser ist nach Drosselung auf den natürlichen Gebietsabfluss (3 l / (s x ha)) in den bestehenden RW-Kanal in der Straße „Am Sülterberg“ einzuleiten.

**Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Abfallwirtschaft Region Hannover (aha).

**Verkehrerschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist durch die Anbindung an die vorhandenen Straßen „Am Sülterberg“ sowie die Iltener Straße gegeben.

Mit der Planung sind keine Auswirkungen auf die innerörtlichen Verkehrsbelastungen verbunden.

**7. SONSTIGE BELANGE DER PLANUNG****7.1 Schallimmissionen**

Durch die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes wird die Schaffung von Grundstücken insbesondere für den Bau von Wohnhäusern vorbereitet. Für die geplanten Wohngrundstücke müssen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewahrt werden. Auf das Plangebiet wirken Verkehrsgeräusche der Iltener Straße (K139) ein. Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans „Villa Nordstern“ wird ein schalltechnisches Gutachten erstellt, um sicherzustellen, dass im Plangebiet gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gegeben sind.

**7.2 Klima**

Die Bauleitplanung hat gemäß § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB eine Verantwortung für den Klimaschutz und die Klimaanpassung. Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Ziel der Änderung des Flächennutzungsplanes ist, eine verträgliche Nachverdichtung im Bereich des Baugebietes „Villa Nordstern“ zu ermöglichen sowie den Parkbestand der Villa und die Waldfläche auf dem Villengelände weitestgehend zu erhalten.

Mit der Planung wird der Innenentwicklung der Vorrang vor einer Außenentwicklung gegeben. Die Erschließung innerstädtischer Flächen und Baulücken trägt zu einer Begrenzung des Flächenverbrauchs im Außenbereich und zum Schutz unbesiedelter, klimawirksamer Freiräume bei. Damit verbunden ist die Ausnutzung bereits vorhandener Infrastruktureinrichtungen, wie die bestehenden Angebote des öffentlichen Nahverkehrs und die wohnortnahe Versorgung mit Gütern. Die damit einhergehenden Möglichkeiten der Vermeidung von motorisiertem Verkehr (Maßnahme zur CO<sub>2</sub> Reduktion) sind im Sinne einer klimaschonenden Siedlungsentwicklung.

Mit der Realisierung der Planungsabsicht geht ein kleiner Teil einer Grünfläche, die im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Parkanlage festgesetzt ist, verloren. Der flächenmäßig größte Teil des Änderungsbereiches bleibt als Grünfläche/Parkanlage bzw. als Wald mit seiner ausgleichenden Wirkung für das Kleinklima erhalten.

Mit der geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes werden weder Folgen des Klimawandels erheblich verstärkt, noch sind Belange des Klimaschutzes unverhältnismäßig negativ betroffen.

### 7.3 Umweltbezogene Belange

Durch die beabsichtigte Änderung des Flächennutzungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, bislang unversiegelte Flächen zu überbauen und zu versiegeln.

Zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege wird eine Umweltprüfung durchgeführt. Die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen werden ermittelt und in einem Umweltbericht gemäß Anlage 1 zum BauGB beschrieben und bewertet. Er ist ein gesonderter Teil der Begründung dieser 13. Änderung des Flächennutzungsplanes.

#### **Wald**

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes werden die Voraussetzungen für eine Waldumwandlung geschaffen (vgl. 2.9, 3.2 und 4.1). Die Waldumwandlung wird im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Villa Nordstern“ auch im Hinblick auf Ersatzmaßnahmen konkreter dargestellt.

## 8. UMWELTBERICHT

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltwirkungen der Planung ermittelt werden (§ 2 Abs. 4 BauGB).

Der vorliegende Umweltbericht (§ 2a BauGB) beschreibt und bewertet die Umweltwirkungen, damit eine sachgerechte Abwägung der Planung erfolgen kann.

### 8.1 Ziel und Inhalt der Planung

#### Ziel und Inhalt

Mit der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes verfolgt die Stadt Lehrte das städtebauliche Ziel, den Umbau der denkmalgeschützten Villa Nordstern zu einer Kindertagesstätte mit angegliederter Bewegungshalle zu ermöglichen sowie Wohnbauflächen zu schaffen. Da durch die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes die Möglichkeit zur Innenentwicklung auf unmittelbar an Siedlungsgebiete grenzenden Flächen vorbereitet wird, entspricht die Planung dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB. Das Regionale Raumordnungsprogramm stellt bereits Teile des Änderungsbereichs als „Vorhandene Bebauung / bauleitplanerisch gesicherten Bereich“ dar.

Die Flächen der 13. FNP-Änderung sind im derzeit gültigen Flächennutzungsplan als Fläche für den Wald, als Grünanlage mit der Zweckbestimmung Parkanlage sowie in einem schmalen Randbereich zum bestehenden Baugebiet als Wohnbauflächen dargestellt. Die geplante Änderung sieht die Umwandlung von Wald- und Parkflächen in Wohnbauflächen vor. Diese Flächen liegen im Bereich des Villengebäudes (geplante Kindertagesstätte) sowie im nördlichen Bereich des Geltungsbereichs (geplante Wohnbebauung). Die Waldgrenze wird im Bereich der Villa Nordstern geringfügig verschoben.

#### Standort und Nutzung

Das Plangebiet liegt im südwestlichen Siedlungsbereich der Kernstadt Lehrte und umfasst rd. 3,5 ha. Es wird weitgehend durch ein locker bebautes Wohngebiet umschlossen und über die Straße „Am Sülterberg“ erschlossen. Im Nordwesten grenzt das Plangebiet an die Itener Straße (K 139), die den Geltungsbereich vom nördlich gelegenen Waldgebiet „Flakenbruch“ trennt.

Innerhalb des Änderungsbereiches befindet sich die im Jahr 1892 erbaute Villa Nordstern mit ihrer Parkanlage. Das seit den 1990er Jahren leerstehende Gebäude steht unter Denkmalschutz. Die Villa wurde vor dem Leerstand als Kinderheim genutzt und ist das einzige Gebäude im Plangebiet.

Die nicht mehr gepflegte Parkanlage wird heute durch Ruderalflächen mit altem Baumbestand geprägt. Im südlichen Teil hat sich der ehemalige Landschaftspark inzwischen zu einem Wald entwickelt. Im Norden bzw. Nordosten prägen in erster Linie Einzelbäume und kleinere Baumgruppen das Bild. Hier befindet sich – laut Mitteilung der Region Hannover, Fachbereich Umwelt, vom 8. Juni 2020 und 2. Juli 2020 – an der Grenze zur Itener Straße eine Fläche von rd. 1.200 m<sup>2</sup>, die aktuell ebenfalls Wald-eigenschaft besitzt (s. auch Punkt 2.9).

## 8.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen

Der Gesetzgeber fordert mit dem BauGB und den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen zu einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und zu einem sparsamen und umweltschonenden Umgang mit Grund und Boden sowie den sonstigen Schutzgütern auf. Sind in Folge einer Planung Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, sind u.a. die Vorgaben der Eingriffsregelung (§ 18 BNatSchG) sowie die Regelungen zum besonderen Artenschutz (§ 44 BNatSchG) zu beachten. Mögliche erhebliche Eingriffe infolge der Planung sind darzulegen, zu vermeiden, zu minimieren und/oder bei Bedarf an anderer Stelle wieder auszugleichen.

Auf Ebene der Flächennutzungsplanung handelt es sich um eine vorbereitende Bauleitplanung. Die konkrete Eingriffsfolgenbewältigung erfolgt auf der nachfolgenden Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

### Fachgesetze

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
NAGBNatSchG	Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz
BImSchG	Bundesimmissionsschutzgesetz
WHG	Wasserhaushaltsgesetz
NWG	Niedersächsisches Wassergesetz
NBodSchG	Niedersächsisches Bodenschutzgesetz
NWaldLG	Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung

**Abb. 9:** Übersicht über die gesetzlichen Grundlagen in den jeweils gültigen Fassungen

Je nach Fragestellung und Konfliktfeld kann eine Berücksichtigung weiterer Gesetze erforderlich werden.

### Fachplanungen

#### Regionales Raumordnungsprogramm der Region Hannover (RROP 2016)

Das Plangebiet wird im RROP als „Vorhandene Bebauung / bauleitplanerisch gesicherter Bereich“ dargestellt. Die Flächen westlich und südwestlich des Villengebäudes sind ohne räumlich konkrete Festlegung.

#### Flächennutzungsplan

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan stellt für den Änderungsbereich „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sowie „Wald“ im südlichen Plangebiet und entlang der Itener Straße dar. Im südlichen und südöstlichen Randbereich ist eine schmale Wohnbaufläche entlang der Plangebietsgrenze dargestellt.

Angrenzend an den Änderungsbereich verläuft östlich vom Plangebiet der Salzstock Lehrte-Sehnde. Im Westen grenzt eine Grünfläche, teilweise mit der Zweckbestimmung ‚Hochwasserrückhaltebecken‘ (Regenrückhaltebecken) und Zweckbestimmung ‚Abwasser‘ an.

Landschaftsrahmenplan der Region Hannover (LRP 2013)

Nachfolgend werden die festgesetzten Ziele des Umweltschutzes, soweit sie für den vorliegenden Bauleitplan von Bedeutung sind, dargestellt.

## Arten und Biotope (Karte 1):

- Die an das Plangebiet angrenzenden Straßenbäume der K 139 sind als wertgebende Gehölze dargestellt.

## Landschaftsbild (Karte 2):

Typische und prägende Landschaftsbildelemente und -eigenschaften:

- Das Plangebiet ist als Bereich mit besonderen Grünstrukturen der Siedlungsbereiche dargestellt.
- Die entlang der Kreisstraße K 139 wachsenden Straßenbäume sind als „Sonstige Alleen / Baumreihen“ dargestellt.
- Die Kreisstraße ist als Beeinträchtigung dargestellt.

## Wasser und Stoffretention (Karte 3b):

Bereiche mit beeinträchtigter / gefährdeter Funktionsfähigkeit für Wasser- und Stoffretention

- Das Plangebiet liegt in einem Bereich mit hoher Grundwasserneubildung bei hoher oder sehr hoher Nitratauswaschungsgefährdung

## Klima und Luft (Karte 4):

Bereiche mit besonderer Funktionsfähigkeit von Klima und Luft

- Kalt- und Frischluftentstehungsgebiete in der Nähe von verdichteten und belasteten Siedlungen können eine besondere Bedeutung für das Stadtklima haben und die bioklimatisch belasteten Bereiche positiv beeinflussen. Sie werden als Ausgleichsräume bezeichnet. Das Plangebiet gehört nicht zu den Ausgleichsräumen für die Stadt Lehrte.
- Innerhalb des Plangebietes sind kleinflächig entlang der Iltener Straße Kaltlufteinwirkbereiche innerhalb der Siedlungsflächen dargestellt. Kaltlufteinwirkbereiche sind in der Regel nur gering überwärmt und durch eine ausreichende Durchlüftung gekennzeichnet.
- Luftaustauschbahnen sind im Bereich des Plangebietes nicht vorhanden.

## Zielkonzept (Karte 5a):

- Die Grünflächen des Villengrundstücks sind als „Grün- und Freiräume, die nach einer Überprüfung durch die kommunale Landschaftsplanung gegebenenfalls zu sichern sind“ dargestellt.

Im Landschaftsrahmenplan (S. 495) wird dazu ausgeführt: „... mit Hilfe einer automatisierten Auswertung aus den ATKIS-Daten (Stand: 2011) [wurden] eine Reihe von Flächentypen ermittelt, die im weitesten Sinne als grüne Freiräume im innerörtlichen Bereich angesprochen werden können (Parkanlagen, Grünland, Gartenland, Friedhöfe etc.). Aufgrund der automatisierten Vorgehensweise sind die Flächen, die in Karte 5 als „Grün- und Freiräume, die nach einer Überprüfung durch die kommunale Landschaftsplanung ebenfalls zu sichern sind“, nur als erster Hinweis zu werten. Sie bedürfen einer individuellen Prüfung ihrer Schutzwürdigkeit, da hierbei auch nicht wertvolle Grünflächen enthalten sind.“

Biotopverbund (Karte 5b):

- Südlich angrenzend an das Plangebiet verläuft in Südost-Nordwest-Richtung ein regional bedeutsamer Korridor für den Biotopverbund (Verbindung von Waldgebieten über Offenland). Er wird durch die Kreisstraße K 139 durchschnitten.

Schutz, Pflege und Entwicklung bestimmter Teile von Natur und Landschaft (Karte 6):

- Nordöstlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich eine Markierung als Schwerpunktraum für Artenhilfsmaßnahmen für Fledermäuse.

#### Landschaftsplan der Stadt Lehrte (2005)

Lebensraumbewertung (Karte 21).

- Das Plangebiet wird als Gebiet mit geringer bis mittlerer Bedeutung für den Naturschutz bewertet

Darüber hinaus befinden sich keine weiteren planungsrelevanten Aussagen zum Plangebiet im Landschaftsplan der Stadt Lehrte.

#### **Schutzgebiete und andere geschützte und wertvolle Teile von Natur und Landschaft**

- Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete),
- Gebiete nach der europäischen Vogelschutzrichtlinie (EU-Vogelschutzgebiete),
- Naturschutz (NSG),
- Landschaftsschutzgebiete (LSG),
- geschützte Lebensraumtypen (gem. FFH-Richtlinie),
- gesetzlich geschützte Biotope,
- Naturdenkmale oder
- Wasserschutzgebiete

werden von der Planung nicht berührt.

Nordwestlich an die Kreisstraße K 139 angrenzend und damit in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befindet sich ein als „Flakenbruch“ bezeichnetes Waldgebiet mit einer Größe von ca. 87 ha (LRP, S. 525).

Der Flakenbruch besitzt aktuell keinen Schutzstatus. Er ist im LRP jedoch als Fläche, die die Voraussetzung für ein Naturschutzgebiet erfüllt, mit der Nummer BO N6 gekennzeichnet.

Der Flakenbruch wurde 1987 in der landesweiten Biotopkartierung als wertvoller Bereich für den Naturschutz mit landesweiter Bedeutung eingestuft. Wertgebende Gesichtspunkte sind das Vorkommen gefährdeter Ökosysteme/ Ökotope/ Pflanzengesellschaften sowie das Vorkommen gefährdeter Pflanzenarten (Heterogener, arten- und struktureicher Laubmischwald auf vorherrschend feuchten bis nassen, nährstoffreichen Standorten).

### Geschützte Bäume

Für das Plangebiet gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Gemarung Lehrte. Geschützt sind standortheimische Laubbäume sowie nicht standortheimische Laubbäume mit besonderer Bedeutung für das Ortsbild ab einem Stammumfang von 60 cm, gemessen in einer Höhe von 100 cm über dem Erdboden. Im Plangebiet befinden sich mehrere Bäume, die entsprechend der Baumschutzsatzung geschützt sind.

### **Fachbeiträge**

Für das Plangebiet liegen folgende Fachbeiträge vor, die ausgewertet wurden:

- Biototypenkartierung, Bestandsaufnahme 06/2020, planerzirkel, Hildesheim
- Einmessung der Baumstandorte, 04/2021, Vermessungsbüro Jankowski, Peine
- Erfassung der Fledermäuse, Brutvögel, Amphibien, Reptilien und der Haselmaus mit artenschutzrechtlicher Prüfung 02/2021, Diplom-Ökologe Robert Pudwill, Sassenburg
- Baugrunduntersuchung zur Beurteilung der Versickerungsfähigkeit 08/2020, Ingenieurbüro R.-U. Wode, Sehnde
- Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 00/93 „Villa Nordstern“ 03/2005, planerzirkel, Hildesheim

Hinweise zur Umsetzung von vorgenannten Umweltschutzschutzzieleen erfolgen gegebenenfalls im Rahmen der Kapitel zu den entsprechenden Schutzgütern.

## **8.3 Bestandsaufnahme (Basisszenario), Prognose und Bewertung der Umweltauswirkungen**

Zunächst erfolgt eine Bestandsanalyse der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Planvorhabens (Basisszenario). Anschließend erfolgt die Prognose der zu erwartenden Umweltauswirkungen sowie deren Bewertung.

### **8.3.1 Schutzgut Mensch**

Zu den Grundbedürfnissen des Menschen gehören das Wohnen und Arbeiten unter gesunden Umweltbedingungen sowie die Ausübung von Freizeit- und Erholungsaktivitäten.

#### Bestand

##### **Verkehrslärm und sonstige Immissionen**

Das Plangebiet befindet sich im Einwirkungsbereich der direkt nordwestlich angrenzenden Kreisstraße K 139.

##### **Naherholung**

Die Flächen des Plangebietes sind nicht öffentlich zugänglich und können nicht zur Naherholung genutzt werden. In direkter Umgebung befindet sich der Flakenbruch, der durch Wege erschlossen ist. Südlich vom Plangebiet befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen mit begleitenden Wegen, die zur ortsnahen Erholung genutzt werden können.

### Auswirkungen der Planung und Bewertung

#### **Verkehrslärm und sonstige Immissionen**

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist die Vorbelastung der geplanten Wohnbauflächen durch Verkehrslärm (durch die K 139) zu untersuchen. Nach derzeitigem Erkenntnistand ist davon auszugehen, dass die zu erwartenden **Beeinträchtigungen** durch Lärm **erheblich** sind.

Bei Festsetzung von entsprechenden Maßnahmen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bzw. auf Ebene der Genehmigungsplanung ist davon auszugehen, dass **keine erheblichen Beeinträchtigungen** durch Verkehrslärm **bestehen bleiben**.

#### **Naherholung**

Rund 25 % der bislang als Wald bzw. Grünflächen festgesetzten Flächen im Plangebiet werden zu Bauland entwickelt. Eine Veränderung der Naherholungsstruktur ist weder im Plangebiet selbst noch in der unmittelbaren Umgebung des Plangebiets mit der Planung verbunden.

Für die **Erholungsfunktion** ergeben sich aus derzeitiger Sicht **keine erheblichen Beeinträchtigungen**.

### **8.3.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt / Artenschutz**

Tiere und Pflanzen sind wichtige Bestandteile unseres Ökosystems. Sie tragen zum Funktionieren der Naturhaushalte, zur Erhaltung der Luftqualität und zur Schönheit unseres Lebensumfeldes bei. Außerdem bilden sie die Nahrungsgrundlage des Menschen. Unter biologischer Vielfalt ist die Vielfalt der Lebensräume, die Vielfalt der Arten sowie die genetische Vielfalt zu verstehen.

Ziele der Umweltplanung sind daher die Sicherung von Lebensräumen, Erhalt der Artenvielfalt sowie der Schutz besonders gefährdeter Arten. Für die Aufrechterhaltung der genetischen Vielfalt ist die Biotopvernetzung ein wichtiger Aspekt.

#### **Naturräumliche Grundlagen**

Das Plangebiet 'Villa Nordstern' gehört zur naturräumlichen Einheit 'Braunschweig-Hildesheimer- Lössbörde' und befindet sich innerhalb der naturräumlichen Einheit 'Kirchroder Hügelland' (520.0).

Ein flachwelliges bis hügeliges, von einzelnen Bergen durchsetztes, unregelmäßig geformtes und gegliedertes Land, das sich nördlich von den angrenzenden Diluviallandschaften unterscheidet und dadurch seine Zugehörigkeit zu den Lössböden zu erkennen gibt. Das Kirchroder Hügelland ist durch den Übergang der Geest zur Lössbörde geprägt: Neben Überdeckungen aus Geschiebesand und Geschiebelehm sind Kreide- und Triasaufwölbungen vorhanden; das gesamte Gebiet ist von einer dünnen Lössschicht bedeckt. Die Unregelmäßigkeit der Oberflächenformen wird durch den Wechsel des anstehenden Gesteins und damit auch der Böden verursacht. Der größte Teil der Böden ist fruchtbar und wird ackerbaulich genutzt. Wälder sind vorwiegend auf nicht ackerfähigen, feuchten Standorten wie z.B. im 'Bockmer Holz' oder im 'Gaim' erhalten geblieben (LP 2005).

Als heutige potenzielle Vegetation ist für das Plangebiet frischer Buchenwald mit Übergängen zum Hainsimsen-Eichen-Hainbuchenwald anzunehmen (LP 2005).

Das Plangebiet ist aufgrund der landesweiten Übersicht der Naturräumlichen Regionen der Region 7 'Börden', Unterregion 7.1 'Börden (Westteil)' zugeordnet. Es gehört zur 'atlantischen biogeographischen Region' sowie zur Rote Liste-Region 'Hügel- und Bergland (H)'. Das Plangebiet liegt im Grenzbereich der sich nördlich anschließenden Naturräumlichen Region 6 'Weser-Aller-Flachland'. ([www.umwelt-karten-niedersachsen.de](http://www.umwelt-karten-niedersachsen.de))

Die Darstellung und Bewertung des Bestandes erfolgt u.a. mit Hilfe von Angaben aus den Roten Listen (RL) bzw. dem gesetzlichen Schutzstatus. Hierfür gilt generell folgende Klassifizierung:

0 = Ausgestorben oder verschollen  
 1 = vom Aussterben bedroht  
 2 = stark gefährdet  
 3 = gefährdet  
 4 = potentiell gefährdet  
 R = Extrem selten  
 V = Vorwarnliste  
 D = Daten defizitär, Einstufung unmöglich

FFH = Art im Anhang IV der FFH-Richtlinie gelistet  
 § = besonders geschützte Art gem. BArtSchV (Bundesartenschutzverordnung)  
 §§ = streng geschützte Art gem. BArtSchV (Bundesartenschutzverordnung)  
 RL D = Rote Liste Deutschland  
 RL Nds = Rote Liste Niedersachsen  
 RL Nds (H) = Rote Liste Niedersachsen - Region Hügel- und Bergland

### **Biotope**

Für das Plangebiet ist eine Biotoptypenkartierung<sup>2</sup> durchgeführt worden (planerzirkel 06/2021).

Der Biotoptypenplan stellt die Biotoptypen dar, die bei der Biotopkartierung 06/2020 tatsächlich vorgefunden wurden. Dies ist für die Einschätzung als Tierlebensraum bzw. für die Berücksichtigung des Artenschutzes von Bedeutung. Die für die auf der nachfolgenden Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durchzuführende Eingriffsbilanzierung maßgeblichen Ausgangsbiotope sind im Biotoptypenplan durch Angaben in Klammern ergänzt<sup>3</sup>.

### **Bestand**

Das rd. 3,5 ha große Plangebiet wird durch die Villa (ONH) mit der umgebenden Parkanlage einschließlich eines rd. 1,5 ha großen Waldbereichs bestimmt. Der Park wird seit längerer Zeit nicht oder wenig gepflegt und befindet sich in einem verwilderten Zustand. Nicht heimische Bäume und Sträucher wie z.B. Plantane, Zucker-Ahorn, Kastanie, Robinie, Roteiche, Bauernjasmin oder Schneebeere weisen auf die ehemalige Parkgestaltung hin. Vor allem im nördlichen und südwestlichen Bereich konnte sich die Schneebeere (*Symphoricarpos*) stark ausbreiten.

<sup>2</sup>Erfassung 06/2020, gem. Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (v. Drachenfels 2020)

<sup>3</sup> Das Plangebiet gehört zum Siedlungsbereich der Stadt Lehrte und ist bereits planungsrechtlich gesichert. Für das Plangebiet gelten somit die Planfestsetzungen des Bebauungsplanes 00/93 'Villa Nordstern' ggf. als Ausgangsbestand für die Eingriffsbewertung im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren (planerischer Ist-Zustand). Ebenso gelten die 2004 von der Forstbehörde festgesetzten Waldbereiche im Sinne des Waldgesetzes als Ausgangsbestand zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs auf der nachfolgenden Planungsebene.

Der rd. 1,5 ha großen Waldbereich im Südwesten des Villengrundstücks wird von einem Eichen- und Hainbuchenmischwald feuchter mäßig basenreicher Standorte (WCA) gebildet. Seine Waldeigenschaft wurde von der Forstbehörde 2020 bestätigt. Im Unterwuchs konnte sich die Schneebeere ebenfalls teilweise stark ausbreiten.

Innerhalb der Parkfläche stehen vorwiegend ältere Einzelbäume und Baumgruppen (HEB) locker verteilt. Ein Teil der Bäume ist durch die Baumschutzsatzung der Stadt Lehrte geschützt. Bei zwei alten Bäumen im Bereich der Villa (Blutbuche Ø 1,4 m und Platane Ø 1,8 m) handelt es sich um Bäume mit ausladender Krone und ortsbildprägendem Charakter.

Im Zuge der Parkpflege sind im Winter 2019/2020 etliche Gehölze gefällt bzw. entfernt worden. Die Bäume waren aufgrund ihres Stammumfangs (< 60 cm) oder aufgrund ihrer Art nicht durch die Baumschutzsatzung der Stadt Lehrte geschützt. Die Beseitigung erfolgte nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und wurde artenschutzrechtlich begleitet. Kompensationserfordernisse haben sich dadurch nicht ergeben.

Aufgrund der bisherigen geringen Pflegeintensität und der vorgenommenen Auslichtungsarbeiten stellt sich der offenen **Parkbereich** (PAL) zurzeit als Mosaik aus Ruderalfluren, Halbruderalen Gras- und Staudenfluren, krautigen Arten der Waldgesellschaften, Brombeergebüschen, Kratzbeere, Gehölzjungwuchs, abgelagertem Ast- und Wurzelwerk sowie kleinen Offenbodenbereichen dar. Punktuell eingestreute Feuchtezeiger wie z.B. Schilf, Riesen-Schwengel, Seggen, Flatterbinse, Wasserdost sowie kleinere rissige Offenbodenbereiche weisen auf die hohe Bodenfeuchtigkeit aufgrund der stauenden Bodenschichten hin.

Im nordöstlichen Bereich des Geländes befand sich ein dichter Gehölzbestand, der 2020 von der Forstbehörde mit einer Fläche von rd. 1.000 m<sup>2</sup> als Wald im Sinne des Waldgesetzes eingestuft wurde. Er wird jetzt dem Biotoptyp **Waldlichtungsflur** zugeordnet (UWR). Der Bereich ist durch jungen Gehölzaufwuchs und die Schneebeere (*Symphoricarpos*) gekennzeichnet. Krautige Arten wie Waldziest, Aronstab, Kleinblütiges Springkraut, Lanzett-Kratzdistel oder Stinkender Storchnabel weisen auf den ehemals dichteren Gehölzbestand hin.

Aufgrund der bereits laufenden Sanierungsmaßnahmen an der Villa befindet sich um das Villengebäude herum ein **Baustellenbereich** mit Baustraßen, Offenbodenflächen und Materiallagern (OX). Ein unbefestigter **Weg** (OVW) führt von der Ittener Straße zum Haupteingang der Villa. Der Weg stellt die ehemalige Hauptzufahrt zum Villengebäude dar und wird zurzeit ebenfalls als Baustellenzufahrt genutzt.

Eine **Lärmschutzwand** aus Gabionen (OMX) grenzt das Villengrundstück im nördlichen Bereich auf einer Länge von rd. 35 m zur Ittener Straße ab. Der im Ursprungsbebauungsplan festgesetzte Lärmschutzwand wurde in Form einer Gabionenwand ausgeführt, um möglichst viele Bäume des Parkbereichs als straßenbegleitende Bäume erhalten zu können.

Im Plangebiet kommen **keine geschützten Biotope** nach § 30 BNatSchG/ § 24 NAG-BNatSchG vor.

## Bewertung

Die Bewertung der Biotoptypen erfolgt nach dem Osnabrücker Kompensationsmodell (2016).

Bewertungsrahmen von Biotoptypen	Wertfaktor (WE/m <sup>2</sup> )
„Wertlose“ Bereiche (komplett versiegelt oder bebaut)	0
Unempfindliche Bereiche	0,1 - 0,5
Weniger empfindliche Bereiche	0,6 - 1,5
Empfindliche Bereiche	1,6 - 2,5
Sehr empfindliche Bereiche	2,6 - 3,5
Extrem empfindliche Bereiche	3,6 - 5,0

**Abb. 10:** Bewertungsrahmen von Biotoptypen nach dem Osnabrücker Modell

Die nachfolgende Tabelle enthält den Bestand an Biotoptypen, der bei der Biotopkartierung 06/2020 tatsächlich vorgefunden wurde.

Code	Biotoptyp	Kürzel	Wertfaktor (WE/m <sup>2</sup> )
<b>1</b>	<b>WÄLDER</b>		
1.7.3	Mesophiler Eichen- und Hainbuchenmischwald feuchter, mäßig basenreicher Standorte (1,5 ha großer Waldbereich im Park mit Einflüssen aus der Parkgestaltung)	WCA	3,4
<b>12</b>	<b>GRÜNANLAGEN</b>		
12.8.1	Alter Landschaftspark (Bewertung als Biotopkomplex bestehend aus Einzelbäumen und Baumgruppen, Waldlichtungsfur, verschiedene Ruderalflure teilw. mit Gehölzaufwuchs, Brombeergebüschen, Zierrasen, Schuttplatz, Weg, Baustelle)	PAL	1,6
<b>13</b>	<b>GEBÄUDE, VERKEHRS- UND INDUSTRIEFLÄCHEN</b>		
13.9.3	Sonstige historisches Gebäude (Villengebäude)	ONH	0
13.16.4	Lärmschutzwand (Gabionen)	OMX	0

**Abb. 11:** Biotoptypen im Plangebiet mit Angaben zur Wertigkeit

Vorbelastung im Sinne der Parkerhaltung mit vielfältigen Strukturen ist die seit längerer Zeit nicht mehr durchgeführte Pflege. Somit ergibt sich im Rahmen der natürlichen Sukzession eine Entwicklung hin zu einer Waldgesellschaft, teilweise mit starker Ausbreitung der nicht heimischen Schneebeere (*Symphoricarpos*).

### Auswirkungen der Planung und Bewertung

Die Planung ermöglicht die bauliche Inanspruchnahme von rd. 0,9 ha der Parkflächen mit älteren Einzelbäumen, Baumgruppen, Waldlichtungsflur, Brombeergebüschen und Ruderalfluren. Für einen Teil dieser Fläche ist eine Waldeigenschaft auch im Sinne des Waldgesetzes festgestellt worden (2004). Somit kommt es planungsrechtlich auch zu einer Überplanung von Waldflächen. Die westlich gelegene Waldfläche bleibt mit rd. 1,5 ha weitgehend erhalten. Hier erfolgt lediglich im Bereich der Villa eine Anpassung der Waldgrenze an den im Jahr 2020 durch Ortsbegehung der Forstbehörde festgestellten aktuellen Waldbestand.

**Erhebliche Beeinträchtigungen** aus Sicht des Biotopschutzes sind durch den (planungsrechtlichen) Verlust einer Waldfläche (sehr empfindliche Bereiche), den Verlust von offenen Parkflächen aus vorwiegend Ruderalfluren und Brombeergebüschen sowie durch den Verlust von älteren Bäumen und Baumgruppen zu erwarten (empfindliche Bereiche).

Eine **Kompensation** kann im Rahmen der Eingriffsregelung auf der nachfolgenden Ebene des Bebauungsplans erfolgen. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass für den Verlust von Waldflächen eine Kompensation nach Waldrecht erforderlich ist. Diese beinhaltet u.a. eine Erstaufforstung von Flächen. Für den Verlust von Einzelbäumen und Baumgruppen ist zudem die Baumschutzsatzung der Stadt Lehrte zu berücksichtigen.

### **Biologische Vielfalt / Biotopvernetzung**

#### Bestand

Generell weist die Biotopstruktur im Plangebiet eine vielfältige Ausstattung mit alten Bäumen, Gebüsch und Ruderalfluren auf. Die alten Bäume im Wald- und Parkbereich bilden aufgrund von Hohlräumen eine wichtige Habitatstruktur für Höhlenbrüter und Fledermäuse. Für Amphibien stellt das angrenzende Regenrückhaltebecken einen aquatischen Lebensraum dar. Potenzieller Land- und Überwinterungslebensraum mit Versteckmöglichkeiten ist der angrenzende Waldbereich der Villa Nordstern sowie der nördlich angrenzende Flakenbruch. Hier ist von einer Bedeutung im Rahmen der saisonalen, kleinräumigen Wanderungsbewegung von Amphibien auszugehen. Potenziell weist das Plangebiet somit eine hohe Bedeutung für die biologische Vielfalt<sup>4</sup> auf. Die faunistische Untersuchung ergab für die einzelnen Tierartengruppen jedoch überwiegend eine eher artenarme Ausstattung. Lediglich die Artengruppe der Fledermäuse konnte mit einer höheren Artenzahl im Plangebiet nachgewiesen werden.

Südlich angrenzend an das Plangebiet verläuft ein regional bedeutsamer Korridor für den Biotopverbund in Südost-Nordwest-Richtung. Er verbindet das Waldgebiet Flakenbruch über Offenlandstrukturen u.a. entlang des Lehrter Bachs mit kleinen Waldbereichen bei Köthenwald und Vorwerk Neuloh. Der Korridor wird jedoch durch die Kreisstraße K 139 durchschnitten.

### Auswirkungen der Planung und Bewertung

Der strukturell bedeutsame Bereich der Waldfläche mit Altbäumen bleibt erhalten. Ein Teil der Parkflächen wird in Wohnbauflächen umgewandelt. Hier ist v.a. der Verlust von etlichen alten Bäumen mit hoher Bedeutung für die Artenvielfalt zu erwarten.

<sup>4</sup> Begriffsbestimmung „Biologische Vielfalt“: Nach § 7 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG handelt es sich dabei um „die Vielfalt der Tier- und Pflanzenarten einschließlich der innerartlichen Vielfalt sowie die Vielfalt an Formen von Lebensgemeinschaften und Biotopen“

Durch die zu erwartende Anlage von Hausgärten im Bereich des Wohngebietes wird die Strukturvielfalt für siedlungsfolgende Arten erhöht. Erhebliche Beeinträchtigungen für den Biotopverbund sind nicht erkennbar.

### **Pflanzen**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes konnten keine gefährdeten oder geschützten Pflanzenarten festgestellt werden. **Erhebliche Beeinträchtigungen** für das Schutzgut Pflanzen sind **nicht zu erwarten**.

### **Tiere / Artenschutz**

Im Rahmen der Bauleitplanung ist neben der Eingriffsregelung gem. § 15 BNatSchG auch der besondere Artenschutz gem. § 44 BNatSchG zu berücksichtigen. Hierbei ist zu prüfen, ob durch die Realisierung der Planung artenschutzrechtliche Verbote verletzt werden können. Gegenstand des besonderen Artenschutzes sind die nach § 7 BNatSchG besonders bzw. streng geschützten Arten. Dabei ist zu berücksichtigen, dass im Rahmen der Bauleitplanung die Zugriffsverbote nur für die europäisch geschützten Arten gelten (europäische Vogelarten, Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie).

Die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG beinhalten:

1. die Verletzung oder Tötung der Arten
2. die erhebliche Störung während der Fortpflanzungs- Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten
3. die Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten

Ausnahmen hiervon können gemäß § 45 BNatSchG zugelassen werden.

Ein Verstoß gegen das Verletzungs- und Tötungsverbot liegt nicht vor, wenn durch den Eingriff das Tötungs- und Verletzungsrisiko nicht signifikant erhöht wird.

Sind durch den Eingriff Fortpflanzungs- und Ruhestätten betroffen, besteht ebenfalls kein Verstoß gegen das Zugriffsverbot, wenn die ökologische Funktion 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 sofern diese für die Erhaltung einer lokalen Population nicht essenziell sind.

Für die sonstigen besonders geschützten Arten ohne europäischen Schutz gilt, dass die Beeinträchtigungen im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zu kompensieren sind.

### **Tiere im Plangebiet**

Die faunistischen Untersuchungen fanden 2020 statt. Die Ergebnisse sind im faunistischen Fachbeitrag zusammengefasst, eine Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SaP) wurde durchgeführt (Pudwill 02/2021). Untersucht wurden die Arten/Artengruppen Haselmaus, Fledermäuse, Brutvögel, Amphibien und Reptilien.

## Haselmaus

### Bestand

Das Plangebiet befindet sich im Bereich eines potentiellen Vorkommens der Haselmaus (FFH-Art, RL Nds potenziell gefährdet). Von Mai bis September 2020 wurden im Plangebiet 25 Niströhren auf etwa 1 ha potentiell geeigneten Vegetationsstrukturen (Gehölze und Brombeeren) aufgehängt. Außerdem fand am 28.12.2020 eine Suche nach Freinestern der Haselmaus statt.

Die Suche nach Freinestern und die Kontrolle der künstlichen Niströhren erbrachten keinen Haselmausnachweis. Das Plangebiet weist insgesamt nur eine geringe Lebensraumeignung für die Haselmaus auf.

### Auswirkungen der Planung und Bewertung

Von einer Betroffenheit dieser Tierart ist nicht auszugehen.

## Fledermäuse

### Bestand

Es wurde in den Bäumen nach potentiellen Quartieren visuell vom Boden gesucht. Zusätzlich wurde vom 17.07.20 bis zum 20.07.20 ein Fledermausdetektor aufgestellt, um die Fledermausaktivität zu erfassen.

Es wurden 7 potentielle Fledermausquartiere in Bäumen gefunden. Mit dem Fledermausdetektor wurden 3 Fledermausarten und 4 Artengruppen registriert. Die vielen Rufe der Zwergfledermaus kennzeichnen das Untersuchungsgebiet als ein gutes Jagdgebiet mit guter Beuteverfügbarkeit.

### Auswirkungen der Planung und Bewertung

**Erhebliche Beeinträchtigungen** sowie **artenschutzrechtliche Konflikte** durch den Verlust potentieller Quartierbäume können nicht ausgeschlossen werden. Jagdreviere v.a. der Zwergfledermaus können bei Umsetzung der Planung verloren gehen. Darüber hinaus können Fledermäuse im Jagdhabitat möglicherweise durch Lichtimmissionen der Gebäude- und Straßenbeleuchtung gestört werden. Im Bereich von Hausgärten können potentiell neue Jagdreviere entstehen. Von einer **Vermeidbarkeit** bzw. **Kompensierbarkeit** auf Ebene des Bebauungsplanes ist auszugehen, vorgezogenen Kompensationsmaßnahmen sind ggf. einzuplanen.

## Brutvögel

### Bestand

Bei der Revierkartierung für Brutvögel wurde das Plangebiet und seine Umgebung von Mai bis Juli 2020 untersucht. Es wurden 5 Tagesbegehungen durchgeführt.

Insgesamt wurden 10 Vogelarten erfasst, davon 9 Arten mit Brutnachweis, Brutzeitfeststellung oder Brutverdacht sowie 2 Arten als Nahrungsgäste. Alle festgestellten Brutvogelarten sind in Niedersachsen weit verbreitet und ungefährdet. Nur der Grünspecht ist streng geschützt. Die meisten Reviere wurden, entsprechend dem dominanten Lebensraumtyp, durch Buschbrüter besetzt. Insgesamt ist die Vogelgemeinschaft artenarm.

### Auswirkungen der Planung und Bewertung

**Erhebliche Beeinträchtigungen** sowie **artenschutzrechtliche Konflikte** können durch Beseitigung von potentiellen Brutplätzen in Bäumen und Gehölzen entstehen

(v.a. für Höhlenbrüter). Im Bereich der Hausgärten und im Parkbereich können potenziell neue Brutplätze entstehen. Von einer **Vermeidbarkeit** bzw. **Kompensierbarkeit** auf Ebene des Bebauungsplanes ist auszugehen, vorgezogenen Kompensationsmaßnahmen sind ggf. einzuplanen.

## **Amphibien**

### Bestand

Durch die späte Beauftragung konnten die Amphibien nicht vollständig erfasst werden. Die Erfassung erfolgte durch Geländebegehungen, Keschern in potentiellen Laichgewässern und Verhören sowie durch Suche nach Amphibien im Landlebensraum. Ergänzend erfolgte eine Potentialanalyse.

Am 17.07.20 wurde im Regenrückhaltebecken nach Amphibien gekeschert. Es wurde ein erwachsener Teichfrosch gefunden. Das Regenrückhaltebecken war bis auf kleine Pfützen trocken. Bei genügend Wasser ist das Regenrückhaltebecken als Laichgebiet für Amphibien geeignet. Nach einem Regenschauer am 08.09.2020 wurde ein junger Teichfrosch in einer Pfütze gefunden. Der Teichfrosch ist in Niedersachsen und in Deutschland ungefährdet und eine relativ häufige Art mit weiter Verbreitung. Der trockene Sommer war für Amphibien sehr ungünstig und sie waren wenig aktiv. Potentiell könnten aufgrund der Lebensraumausstattung weitere Amphibienarten im Plangebiet vorkommen (z.B. Kammmolch, RL Nds 3, FFH-Art).

### Auswirkungen der Planung und Bewertung

Das außerhalb des Plangebiets liegende Regenrückhaltebecken ist von der Planung nicht betroffen, der sich im Plangebiet anschließende Waldbereich bleibt bestehen.

**Erhebliche Beeinträchtigungen** sowie **artenschutzrechtliche Konflikte** können durch Beseitigung von potenziellen Landlebensräumen im Bereich der Wohnbebauung entstehen. Von einer **Vermeidbarkeit** bzw. **Kompensierbarkeit** ist auszugehen.

## **Reptilien**

### Bestand

Die Reptilienerfassung erfolgte während 6 Geländebegehungen von Mai bis September 2020 und durch Auslegen von künstlichen Reptilienverstecken.

Es wurden keine Reptilien gefunden. Das Untersuchungsgebiet ist stark bewaldet und es sind nur wenige sonnige Plätze vorhanden. Potentiell ist mit der relativ häufigen Blindschleiche und Waldeidechse zu rechnen. Beide Arten sind in Niedersachsen und Deutschland ungefährdet und weit verbreitet.

### Auswirkungen der Planung und Bewertung

**Erhebliche Beeinträchtigungen** sowie **artenschutzrechtliche Konflikte** können durch Beseitigung von potenziellen Lebensräumen im Bereich der Wohnbebauung entstehen. Von einer **Vermeidbarkeit** bzw. **Kompensierbarkeit** ist auszugehen.

## **Weitere planungsrelevante Arten**

Während der Geländebegehungen wurden weitere gefährdete bzw. besonders geschützte Tierarten beobachtet und dokumentiert.

Es wurden Gehäuse der Weinbergschnecke gefunden. Die Weinbergschnecke wird durch das Bundesnaturschutzgesetz besonders geschützt. Sie ist in Deutschland und Niedersachsen nicht gefährdet.

In einer Spechthöhle eines Baumes wurde ein besetztes Hornissennest gefunden. Hornissen sind durch das Bundesnaturschutzgesetz besonders geschützt.

Am 18.06.20 wurden auf mehreren Königskerzen mindestens 8 Raupen des Frühen Königskerzen-Mönchs (Nachtfalter, RL Nds 2) gefunden. Ein Kaisermantel (Tagfalter, RL Nds 3) wurde am 20.07.20 bei der Nahrungssuche auf Blüten beobachtet.

Potenziell ist das Vorkommen des Nachtkerzenschwärmers (FFH-Art, RL Nds 2) möglich aber unwahrscheinlich.

#### Auswirkungen der Planung und Bewertung

**Erhebliche Beeinträchtigungen** sowie **artenschutzrechtliche Konflikte** können durch Beseitigung von (potenziellen) Lebensräumen im Bereich der Wohnbebauung entstehen. Von einer **Vermeidbarkeit** bzw. **Kompensierbarkeit** ist auszugehen.

#### Fazit

Nicht kompensierbare erhebliche Beeinträchtigungen oder unüberwindbare artenschutzrechtliche Verbotstatbestände für Tiere und Pflanzen sind für das Planvorhaben nicht zu erwarten.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung und der Ausführungsplanung sind die Regelungen des § 44 Abs. 5 BNatSchG (Spezieller Artenschutz) zu beachten.

### 8.3.3 Schutzgut Fläche

#### Bestand

Gemäß § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen sind die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Der Bereich der 13. Flächennutzungsplanänderung umfasst rd. 3,5 ha. Die tatsächliche Versiegelung im Änderungsbereich beschränkt sich zurzeit auf das Gebäude der Villa Nordstern. Der wirksame Flächennutzungsplan weist zudem am südlichen Waldrand angrenzend an das bestehende Wohngebiet „Villa Nordstern“ einen schmalen Streifen Wohnbauflächen aus (rd. 3% des Änderungsbereichs). Dies entspricht jedoch bei parzellenscharfer Betrachtung weder der tatsächlichen noch der beabsichtigten Nutzung als Grünfläche (Park). Der Bereich der Villa wird in der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes als Wohnbaufläche dargestellt.

#### Auswirkungen der Planung und Bewertung

Bei der Planung handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, die somit dem § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB gerecht wird. Der Änderungsbereich ist von drei Seiten bereits von Bebauung umgeben. Die geplanten Wohnbauflächen sind angrenzend an die bestehende Bebauung vorgesehen. Die Überplanung der vorhandenen Grünfläche und der Waldfläche beschränkt sich auf den dafür erforderlichen Bereich sowie auf die Überplanung von Wald im Bereich der bereits vorhandenen Zufahrt von der Kreisstraße auf das Gelände der Villa Nordstern.

Die Flächenbilanz stellt sich wie folgt dar:

	13. Änderung F-Plan		rechtswirk-samer F-Plan	
	m <sup>2</sup>	Anteil %	bisher in m <sup>2</sup>	Diffe-renz in m <sup>2</sup>
Wohnbauflächen <i>davon Wohnbauflächen Nord: 0,66 ha</i>	10.089	29%	1.126	8.963
Grünflächen Parkanlage	7.949	22%	13.531	-5.582
Wald	17.194	49%	20.575	-3.381
<b>gesamt</b>	<b>35.232</b>	<b>100%</b>	<b>35.232</b>	

Durch die Planung erhöht sich der Anteil der Wohnbaufläche im Änderungsbereich von rd. 3 % auf rd. 25 %. Der Verlust von rd. 0,9 ha als Grünfläche und Wald dargestellten Fläche stellt eine Beeinträchtigung für das Schutzgut Fläche dar, wird jedoch dem § 1a BauGB gerecht, indem mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen wird.

Durch die Planung werden **keine erheblichen Beeinträchtigungen** für das Schutzgut Fläche vorbereitet, da sich die neu darzustellende Wohnbaufläche bereits im Innenbereich der Stadt Lehrte befindet. Zudem stellt das Regionale Raumordnungsprogramm bereits Teile des Änderungsbereichs als „Vorhandene Bebauung / bauleitplanerisch gesicherten Bereich“ dar.

#### 8.3.4 Schutzgut Boden

Der Boden ist mit seinen natürlichen Funktionen Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen. Er ist Bestandteil des Naturhaushalts insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen sowie seiner Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungsfunktion insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers. Darüber hinaus fungiert er als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte.

Ziele im Rahmen der Bauleitplanung sind daher der sparsame Bodenverbrauch, der Schutz des Bodens vor stofflichen (z. B. Schadstoffeinträge) und physikalischen (z.B. Bodenverdichtung) Beeinträchtigungen (vgl. § 1 BBodSchG, § 1a Abs. 2 BauGB) sowie die Berücksichtigung besonders schutzwürdiger Böden aus Sicht der Bodenschutz-Vorsorge.<sup>5</sup>

Die wesentlichen Bewertungskriterien zur Beurteilung der Schutzwürdigkeit sind dabei:

##### Archivfunktion

- naturgeschichtliche Bedeutung
- kulturgeschichtliche Bedeutung
- Seltenheit
- Repräsentanz

<sup>5</sup>vgl. auch Gunreben, M. & Boess, J. (2015): Schutzwürdige Böden in Niedersachsen – Arbeitshilfe zur Berücksichtigung des Schutzgutes Boden in Planungs- und Genehmigungsverfahren

## Lebensraumfunktion für Pflanzen

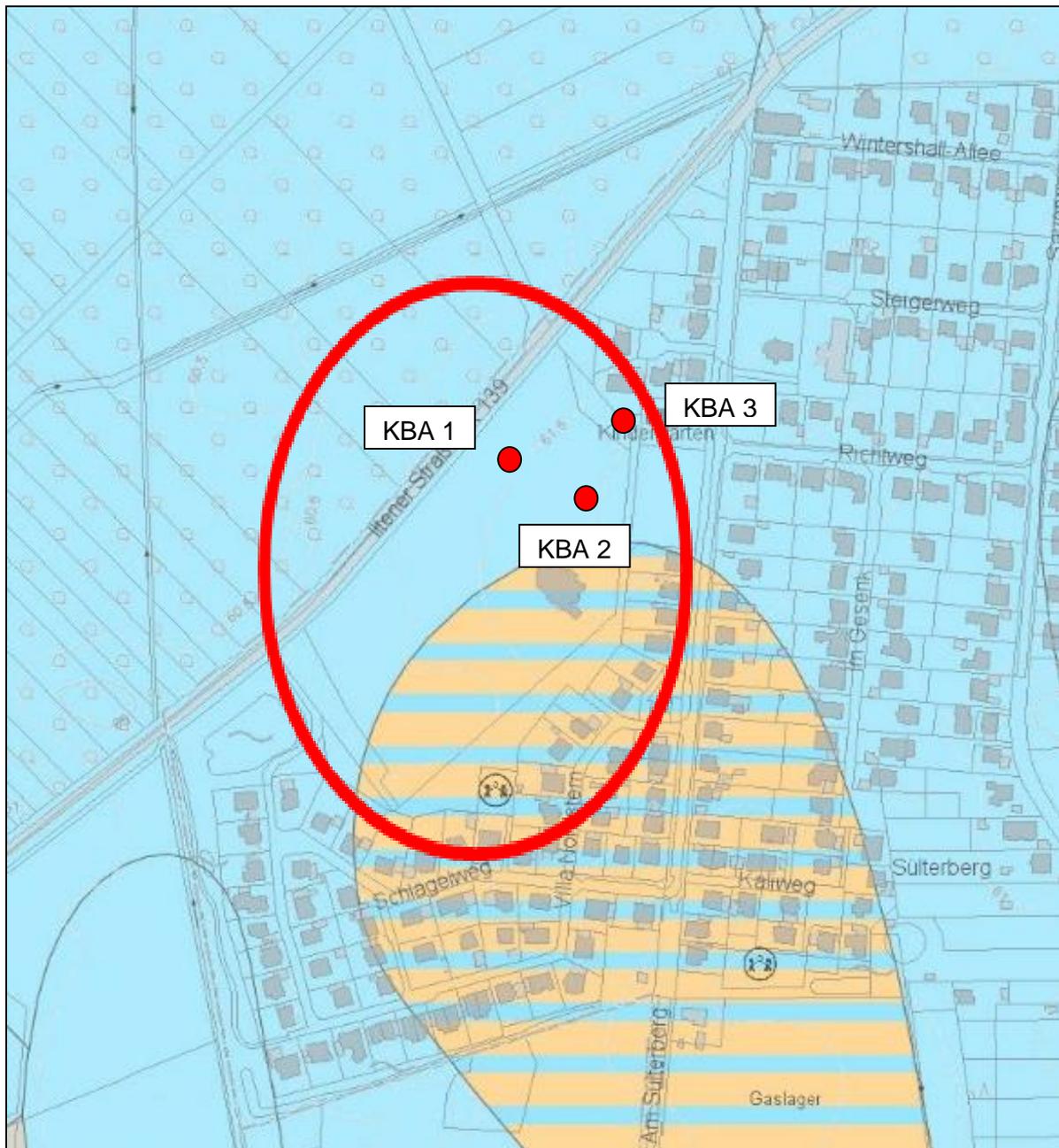
- besondere Standorteigenschaften (Extremstandorte)
- natürliche Bodenfruchtbarkeit

**Bodeneigenschaften**

Die Angaben sind dem Niedersächsischen Bodeninformationssystem (NIBIS Karten-Server) und den Umweltkarten Niedersachsen (Zugriff 05/21) entnommen und durch Angaben aus der bereits vorliegenden Baugrunduntersuchung zur Beurteilung der Versickerungsfähigkeit (Ingenieurbüro R.-U. Wode 08/2020 Sehnde) sowie durch Aussagen des Landschaftsrahmenplans (LRP 2013) ergänzt.

BK 50	= Bodenübersichtskarte M 1:50.000
BS 5	= Bodenschätzungskarte M 1:5.000
BÜK 500	= Bodenkundliche Übersichtskarte 1:500.000
HÜK 200	= Hydrogeologische Übersichtskarte M 1:200.000
UK Hydrol	= Umweltkarten, Hydrologie

Eigenschaft	Ausprägung
Relief (BK 50)	eben; zur Villa hin steigt das Gelände leicht von der Ilte-ner Straße an (von ca. 61 m NHN auf ca. 62 m NHN)
Bodengroßlandschaft (BK 50)	Geestplatten und Endmoränen
Ausgangsgestein der Bodenbildung (BÜK 500)	schluffige, periglaziale Decken
Bodentyp (BK 50)	Tiefer Gley Südosten bis zur Villa Mittlere Gley-Braunerde
Bodenart (BS 5)	schluffiger Sand, Schluff
Baugrund (Wode, 08/2020)	Ergebnis aus 3 Kleinrammbohrungen (s. Abb. 12) verbreitet Geschiebelehme und -mergel, toniger bis san-diger Schluff, teilweise bis schwach kiesig, ab ca. 2,9 u. GOK Sand, z.T. schwach schluffig
Bodenfruchtbarkeit (BK 50)	mittlere bis geringe Ertragsfähigkeit
Suchraum für schutzwürdige Böden(BK 50)	nein
Überschwemmungsgebiet (UK Hydrol)	nein
mittlere Höhe des Grundwasserstandes (BK 50 - Bodenwasserhaushalt)	>4-8 m (mittel) Südosten bis zur Villa >8-13 (tief)
Bodenkundliche Feuchtestufe (BK 50 - Bodenwasserhaushalt)	stark frisch
Potenzielle Eignung für Erdwärme-kollektoren (Einbautiefe 1,20 - 1,50 m) (BK 50 Geothermie)	gut geeignet (Wärmeentzugsleistung >30 W/m <sup>2</sup> )
Bedingungen für Geothermie (BK 50 Geothermie)	Geothermie bedingt zulässig aufgrund: bergbaulicher Be-einflussungsbereich; Salzstockhochlage; Sulfatgesteins-verbredung in geringer Tiefe (≤ 200 m); Grundwasserver-salzungsbereich
Schutzpotenzial der Grundwasser-überdeckung (HÜK 200)	mittel (gem. LRP 2013 Gebiet mit hoher oder sehr hoher Nit-ratauswaschungsgefährdung)
Standortabhängige Verdichtungs-empfindlichkeit (BK 50)	gering
Empfindlichkeit gegenüber Wassererosion	Siedlungsbereich ohne Einstufung
Empfindlichkeit gegenüber Winderosion	Siedlungsbereich ohne Einstufung (gem. LRP 2013 Gebiet mit hoher oder sehr hoher Ge-fährdung für Winderosion)
Altlastenverdachtsfläche /Gefahrenhinweise	nein



**Abb. 12:** Bodenkarte 1:50.000, unmaßstäbl, NIBIS Kartenserver, Zugriff: 05/2021

KBA = Kleinrammbohrung 14.07.2020 (ungefähre Standorte; Baugrunduntersuchung zur Beurteilung der Versickerungsfähigkeit ergänzt (Ingenieurbüro R.-U. Wode 08/2020 Sehnde)



## Bestand

Böden mit natur- oder kulturhistorischer Bedeutung, seltene oder repräsentative Böden, Böden mit besonderen Standorteigenschaften (Extremstandorte), Böden mit hoher Bodenfruchtbarkeit oder Böden mit Archivfunktion liegen im Untersuchungsgebiet nicht vor.

Die Villa Nordstern wurde im Jahr 1892 erbaut, die umliegenden Flächen seit dieser Zeit zum Großteil gärtnerisch gestaltet oder landwirtschaftlich genutzt. Der Boden ist aufgrund dieser Nutzung in seinen ursprünglichen Eigenschaften und Strukturen anthropogen teilweise stark überformt und von allgemeiner Bedeutung (WST III). Im Bereich der durch Sukzession entstandenen Waldbereiche konnte eine sekundäre Bodenentwicklung stattfinden.

Im Bereich der Villa Nordstern sind die Böden versiegelt und somit von geringer Bedeutung für den Naturhaushalt. (WST I).

## Auswirkungen der Planung und Bewertung

Im Änderungsbereich ist die Versiegelung von Boden durch Gebäude und Verkehrsflächen zu erwarten (zusätzliche Wohnbaufläche durch FNP-Änderung rd. 0,9 ha). Darüber hinaus kommt es wahrscheinlich zur Umwandlung von Park- und Waldflächen in Hausgärten.

Die Bodenversiegelung ist ein erheblicher Eingriff, da die Versiegelung zu einem vollständigen Funktionsverlust des Bodens als Regulationsfaktor für den Boden- und Bodenwasserhaushalt (Puffer- und Filterfunktion) führt und er seine Funktion als Pflanzenstandort und Lebensraum für Organismen verliert.

Zur Erhaltung eines Teils der Bodenfunktionen ist im Rahmen der weiteren Planung zu prüfen, inwieweit wasserdurchlässige Materialien zur Befestigung von Wegen o. ä. verwendet werden können.

Für das **Schutzgut Boden** sind **erhebliche Beeinträchtigungen** v.a. durch Versiegelung zu erwarten und im Rahmen der Eingriffsregelung auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung auszugleichen.

### 8.3.5 Schutzgut Wasser

Gewässer sind Bestandteil des Naturhaushaltes, Lebensraum für Tiere und Pflanzen und gehören zu den Lebensgrundlagen des Menschen. Sie sind als Trinkwasser lebensnotwendig und dienen der Wirtschaft als Transport- und Produktionsmittel. Bei der Betrachtung des Schutzgutes Wasser sind damit Einflüsse auf den Grundwasserhaushalt, die Grundwasserqualität sowie den Zustand von fließenden und stehenden Gewässern von Bedeutung.

#### Bestand

##### **Oberflächenwasser**

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.

Westlich angrenzend befindet sich ein naturnah gestaltetes Regenrückhaltebecken, das das Baugebiet „Villa Nordstern“ entwässert.

##### **Grundwasser**

Die Angaben sind dem Niedersächsischen Bodeninformationssystem (NIBIS Karten-Server) und den Umweltkarten Niedersachsen (Zugriff 05/2021) entnommen und durch Angaben aus der bereits vorliegenden Baugrunduntersuchung zur Beurteilung der Versickerungsfähigkeit (Ingenieurbüro R.-U. Wode 08/2020 Sehnde) sowie durch Aussagen des Landschaftsrahmenplans (LRP 2013) ergänzt.

BK 50 = Bodenübersichtskarte M 1:50.000  
 HÜK 200 = Hydrogeologische Übersichtskarte M 1:200.000  
 UK Hydrol = Umweltkarten, Hydrologie

Eigenschaft	Ausprägung
Wasserschutzgebiet (UK Hydrol)	nein
Lage der Grundwasseroberfläche (HÜK 200)	>55 m-60 m
Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung (HÜK 200)	mittel (gem. LRP 2013 Gebiet mit hoher oder sehr hoher Nitrat- auswaschungsgefährdung)
mittlere Höhe des Grundwasserstandes (BK 50)	Gley: >4-8 m (mittel) Gley-Braunerde (Südosten bis zur Villa) >8-13 (tief)
Grundwasserneubildung (Hydrologie BK 50)	200-250 mm/a, kleinflächig im Westen >150-200 mm/a

(30-jähr. Jahresmittel 1981-2010)	(gem. LRP 2013 Gebiet mit hoher Grundwasserneubildung)
hydrologische Verhältnisse (Wode, 08/2020)	Ergebnis aus 3 Kleinrammbohrungen (KRB) 14.07.2020 (s. Abb. 12) grundwasserhemmenden Geschiebelehme und Geschiebemergel, Unterlagerung durch grundwasserleitende Sande KRB 1: kein Grundwasser bis rd. 5 m u. GOK KRB 2 u. 3: Grundwasser bei rd. 2,50 u. GOK

Die unversiegelten Bereiche sind generell für die Grundwasserneubildung von Bedeutung für den Naturhaushalt. Entsprechend dem Landschaftsrahmenplan (LRP 2013) liegt das Plangebiet in einem Bereich mit hoher Grundwasserneubildung bei hoher oder sehr hoher Nitratauswaschungsgefährdung.

Es ist jedoch davon auszugehen, dass die Regenwasserversickerung im Plangebiet aufgrund stauender Schichten eingeschränkt ist. Nach ergiebigen Niederschlagsereignissen ist auf den bindigen Böden vor allem im nordöstlichen Plangebiet mit dem Auftreten von oberflächennahem Stau- und Schichtenwasser zu rechnen (Wode 08/2020). Das Plangebiet ist nicht als Wasserschutzgebiet ausgewiesen.

Das Plangebiet ist nur gering versiegelt (Villa Nordstern) und wird zurzeit nicht genutzt. Es ist rd. zur Hälfte mit Wald bestanden, die andere Hälfte wird durch Einzelbäume und Baumgruppen sowie von Ruderalfluren geprägt. Es handelt sich somit aufgrund der dauerhaften Vegetation um eine wenig beeinträchtigte Grundwassersituation. Dem Schutzgut Grundwasser wird im Änderungsbereich eine besondere Bedeutung zugeordnet (WST IV-V).

### Auswirkungen der Planung und Bewertung

#### **Oberflächengewässer**

keine

#### **Grundwasser**

Die Schutzgüter Boden und Grundwasser bilden ein enges Wirkungsgefüge. Die Beeinträchtigungen des Bodens wirken sich gleichfalls auf das Schutzgut Wasser aus.

Mit der Versiegelung infolge von Bebauung ist eine Verminderung der Regenwasserversickerung verbunden, die eine Reduzierung der Grundwasserneubildung zur Folge hat. Im Änderungsbereich soll ein kleineres Wohngebiet auf rd. 25 % der Fläche entwickelt werden, die übrigen Bereiche bleiben weiterhin als Wald und Grünfläche erhalten. Für das Wohngebiet ist von einer ortsüblichen Bebauungsstruktur auszugehen.

Um Beeinträchtigungen für das Schutzgut Wasser zu reduzieren, sollte das anfallende Niederschlagswasser nach Möglichkeit im Änderungsgebiet zurückgehalten und ggf. gedrosselt abgeleitet werden. Auf eine mögliche hohe Bodenfeuchte und eingeschränkte Möglichkeiten der Regenwasserversickerung aufgrund von stauenden Bodenschichten wird bereits jetzt hingewiesen<sup>6</sup>. Detailliertere Aussagen sind im Rahmen der Bebauungsplanung zu treffen. Eine Verschlechterung der Grundwassergüte durch die vorliegende Planänderung ist nicht erkennbar.

<sup>6</sup> Baugrunduntersuchung zur Beurteilung der Versickerungsfähigkeit (Ingenieurbüro R.-U. Wode 08/2020 Sehnde)

Für das **Schutzgut Grundwasser** können nach derzeitigem Kenntnisstand **erhebliche Beeinträchtigungen** v.a. durch eine Verminderung der Grundwasserneubildung nicht ausgeschlossen werden. Es ist davon auszugehen, dass diese auf Ebene des Bebauungsplanes im Rahmen der Eingriffsregelung kompensiert werden können.

### 8.3.6 Schutzgut Luft und Klima

Klima- und lufthygienische Aspekte bestimmen maßgeblich die Lebensbedingungen von Pflanzen, Tieren und Menschen. Die Auswirkungen des Vorhabens auf die bioklimatischen und lufthygienischen Funktionen stehen daher bei der Betrachtung des Schutzgutes Klima/Luft im Vordergrund. Ziele sind hier die Vermeidung und Minimierung von Luftverunreinigungen sowie der Erhalt bzw. die Berücksichtigung von bioklimatisch bedeutsamen Flächen.

#### Bestand

Großklimatisch gesehen liegt das Stadtgebiet von Lehrte im Übergangsbereich der atlantisch geprägten Hannoverschen Moorgeest und dem stärker kontinental beeinflussten ostbraunschweigischen Flachland. Es herrschen Südwest- bis Westwinde vor (LP 2005).

Die mit dauerhafter Vegetation und Gehölzen bestandene Fläche des Plangebietes stellt ein Kalt- und Frischluftentstehungsgebiet dar. Liegen diese in der Nähe von verdichteten und belasteten Siedlungen können sie eine positive Wirkung für das Stadtklima haben. Sie werden dann als Ausgleichsräume bezeichnet. Das Plangebiet gehört nicht zu den Ausgleichsräumen für das Stadtgebiet von Lehrte.

Der Landschaftsrahmenplan (2013) stellt innerhalb des Plangebietes entlang der Ilte-ner Straße kleinflächig „Kaltlufteinwirkbereiche innerhalb der Siedlungsflächen“ dar. Kaltlufteinwirkbereiche sind in der Regel nur gering überwärmt und durch eine ausreichende Durchlüftung gekennzeichnet. Luftaustauschbahnen sind im Bereich des Plangebietes nicht vorhanden.

Das Plangebiet gehört nicht zu den lufthygienisch belasteten Siedlungsräumen. Geringfügige Vorbelastungen hinsichtlich der Luftqualität sind im Bereich der K 139 aufgrund von Emissionen des Verkehrs anzunehmen. Dem Schutzgut Klima und Luft wird im Änderungsbereich eine allgemeine Bedeutung zugeordnet (WST III).

#### Auswirkungen der Planung und Bewertung

Im Änderungsbereich soll ein kleineres Wohngebiet auf rd. 25 % der Fläche entwickelt werden, die übrigen Bereiche bleiben weiterhin als Wald und Grünfläche erhalten. Für das Wohngebiet ist von einer ortsüblichen Bebauungsstruktur auszugehen.

Durch die geplante Bebauung werden Wald- und Grünflächen versiegelt oder überbaut. Dadurch gehen Kalt- bzw. Frischluftproduktionsflächen ohne Ausgleichsfunktion verloren. Durch die Versiegelungen ist mit kleinräumigen bioklimatischen Folgewirkungen wie Aufheizungen, verminderte Luftfeuchtigkeit und verringertem Luftaustausch zu rechnen. Über das Ausmaß der Überbauung und der Versiegelung kann auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung keine konkrete Aussage getroffen werden. Positiv ist die Lage am Ortsrand mit angrenzendem Waldbereich (Flakenbruch) sowie die Erhaltung von Wald- und Grünflächen im Plangebiet zu sehen. Luftaustauschbahnen werden nicht beeinträchtigt.

Nachteilige Auswirkungen auf die Luftqualität sind durch die Heizungsanlagen der Wohnbebauung sowie durch die Erhöhung der Anwohnerverkehre zu erwarten. Zum Ausmaß der Emissionen kann auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung keine Aussage getroffen werden.

Durch die Planung werden nach derzeitigem Kenntnisstand **keine erheblichen Beeinträchtigungen** für das Schutzgut **Klima und Luft** vorbereitet.

### 8.3.7 Schutzgut Landschaftsbild

Unter dem Begriff Landschaftsbild wird die sinnlich-wahrnehmbare Erscheinungsform von Natur und Landschaft verstanden. Angesprochen sind hier die im Bundesnaturschutzgesetz genannte Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft, welche als Lebensgrundlage des Menschen und für seine Erholung nachhaltig zu sichern sind. Auch akustische und olfaktorische Wahrnehmungen spielen in diesem Zusammenhang eine Rolle.

Die Erschließung mit Wegen ist für die Erholungseignung eines Landschaftsraumes ebenfalls wesentlich, da hierdurch die Landschaft erst betretbar und aktiv erlebbar wird. Damit ist die Erholungseignung eines Landschaftsraumes einerseits von der Landschaftsbildqualität und andererseits von der erholungsorientierten Infrastruktur abhängig. Der Teilaspekt der erholungsorientierten Infrastruktur wird im Zusammenhang mit der Bewertung der Naherholungsfunktion unter dem Kapitel *Mensch* betrachtet.

#### Bestand

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Ortsrand von Lehrte und gehört bereits zum Siedlungsbereich. Es ist fast von allen Seiten von einem locker bebauten Einfamilienhausgebiet mit größeren Hausgärten umschlossen. An der westlichen Plangebietsgrenze befindet sich eine öffentliche Grünfläche mit einem naturnah gestalteten Regenrückhaltebecken, welches einen Teil des bestehenden Siedlungsgebiets entwässert. Im Nordwesten grenzt das Plangebiet, getrennt durch die K 139 (Iltener Straße), an das kleine Waldgebiet „Flakenbruch“. Die einzige Blickbeziehung zur offenen Landschaft besteht entlang der Straße „Am Sülterberg“ in Richtung der Kalihalde „Hugo“ im Süden von Lehrte.

Das Plangebiet selbst wird von der denkmalgeschützten „Villa Nordstern“ mit ihrer Parkanlage dominiert. (Baujahr 1892, seit 1986 unter Denkmalschutz). Bei dem Ensemble handelt es sich um eine kulturhistorische, landschaftsraumtypische Siedlungsform. Das Gebäude ist jedoch seit langem ungenutzt und in einem schlechten baulichen Zustand. Zum aktuellen Zeitpunkt wird das Gebäude denkmalgerecht saniert und in eine Kindertagesstätte umgebaut.

Die Parkanlage mit altem Baumbestand wird ebenfalls seit langer Zeit nicht mehr gepflegt, so dass sich teilweise Waldbereiche im Rahmen der natürlichen Sukzession entwickeln konnten. Im Bereich der Villa befinden sich zwei einzelstehende Bäume mit ausladender Krone und ortsbildprägendem Charakter (Blutbuche Ø 1,4 m und Platane Ø 1,8 m).

Im Zuge der Sanierungsarbeiten und der Parkpflege sind im Winter 2019/2020 etliche Gehölze gefällt bzw. entfernt worden. So ist ein im Flächennutzungsplan dargestellter Waldbereich bereits so stark ausgelichtet worden, dass eine Parkfläche mit einzeln stehenden Bäumen entstanden ist. Die offenen Bereiche stellen sich zurzeit überwiegend als Brachflächen, teilweise mit Brombeergebüschen dar. Die noch vorhandenen

älteren Einzelbäume und Baumgruppen sind durch die Entfernung der umgebenden Bäume freigestellt und besitzen keine ortsbildprägende Krone.

Insgesamt hat das Plangebiet eine regionale kulturhistorische Bedeutung. Der aktuelle Erhaltungs- und Pflegezustand von Villa und Park stellt jedoch eine erhebliche Vorbelastung dar, so dass dem Plangebiet für das Orts- und Landschaftsbild eine allgemeine Bedeutung (WST III) zukommt.

#### Auswirkungen der Planung und Bewertung

Die Realisierung der Planung führt zu einer teilweisen Überplanung von Wald- und Parkbereichen mit einem Wohngebiet. Zur optischen Ausgestaltung des geplanten Wohngebietes wird auf der Ebene des Flächennutzungsplanes keine Aussage getroffen. Es ist aber davon auszugehen, dass das Wohngebiet in einer ortsbildangepassten Bauweise errichtet wird.

Durch die Planung werden nach derzeitigem Kenntnisstand **keine erheblichen Beeinträchtigungen** für das Schutzgut **Landschaftsbild** vorbereitet.

### **8.3.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Kulturgüter sind Gebäude, Gebäudeteile, gärtnerische Anlagen, Park- oder Friedhofsanlagen, sonstige – auch im Boden verborgene – Anlagen sowie andere von Menschen gestaltete Landschaftsteile, die von geschichtlichem, wissenschaftlichem, künstlerischem, archäologischem, städtebaulichem oder die Kulturlandschaft prägendem Wert sind. Unter Sachgütern sind natürliche oder vom Menschen geschaffene wirtschaftlich bedeutsame Güter zu verstehen.

#### Bestand

Innerhalb des Änderungsbereiches befindet sich die im Jahr 1892 erbaute, historisch bedeutsame Villa Nordstern mit ihrer Parkanlage und ihren Waldflächen. Das seit den 1990er Jahren leerstehende Gebäude steht unter Denkmalschutz.

#### Auswirkungen der Planung und Bewertung

Der Park mit seinen Gehölzen und der Waldbestand auf dem Gelände der Villa Nordstern bleiben weitgehend erhalten. Insgesamt gehen rund 25 % der bisher als Grünfläche oder Wald dargestellten Flächen zu Gunsten von Wohnbauflächen verloren. Die geplanten Wohnbauflächen befinden sich auf der rückwärtigen Seite des Villengebäudes sowie am nördlichen Rand des Parks. Dadurch bleiben die Flächen im zentralen Bereich des Parks weiterhin unverbaut und die Wirkung von Villa und Park als Gesamtensemble bleibt erhalten.

Bei Berücksichtigung der Vorgaben des Denkmalschutzes sind **keine erheblichen Beeinträchtigungen** geschützter Denkmäler, sonstiger schützenswerter Kulturobjekte oder sonstiger Sachgüter zu erwarten.

### 8.3.9 Wechselwirkungen

Die direkten Auswirkungen eines Vorhabens auf die Schutzgüter des Naturschutzes können Prozesse auslösen, die zu indirekten Auswirkungen führen, die zeitlich oder räumlich versetzt auftreten können.

So hat beispielsweise die zusätzliche Versiegelung Auswirkungen auf das Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern Pflanzen, Tiere, Boden, Grundwasser und Klima. Die direkte Folge von Versiegelung ist z.B. der Verlust eines Pflanzenstandorts. Indirekt wirkt sich aber die Versiegelung über das geänderte Kleinklima (Aufheizung, Strahlungswärme) oder den geänderten Bodenwasserhaushalt auf die Lebensbedingungen von Pflanzen in der Umgebung aus. Oder die Versiegelung von Boden führt neben der Zerstörung von Boden gleichzeitig zu einer Verminderung der Grundwasserneubildung.

FFH-Schutzgebiete und Vogelschutzgebiete (Natura 2000-Gebiete) sind vom Vorhaben nicht betroffen, so dass sich hinsichtlich etwaiger Erhaltungsziele oder Schutzwecke ebenfalls keine Wechselwirkungen ergeben.

Relevante Wirkungsketten werden ggf. innerhalb der entsprechenden Schutzgüter dargestellt, **entscheidungsrelevante** Umweltauswirkungen aufgrund von **Wechselwirkungen** sind **nicht zu erwarten**.

### 8.3.10 Sachgerechter Umgang mit Abwasser und Abfall

Die **Schmutzwasser**beseitigung erfolgt über die Stadtwerke Lehrte und kann durch Anschluss an die Bestandsleitungen gewährleistet werden.

Wie entsprechende Untersuchungen gezeigt haben, ist eine Versickerung des **Niederschlagswassers** aufgrund der geologischen Untergrundbeschaffenheit nicht möglich. Das anfallende Niederschlagswasser ist nach Drosselung auf den natürlichen Gebietsabfluss (3 l / (s x ha)) in den bestehenden RW-Kanal in der Straße „Am Sülterberg“ einzuleiten.

Die **Abfall**entsorgung wird vom Zweckverband Abfallwirtschaft Region Hannover GmbH (aha) ausgeführt.

Über die Art und Menge der anfallenden Abwässer und Abfälle können auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung keine Angaben gemacht werden.

Für ein Wohngebiet sind weder Abfall- noch schädlich verunreinigtes Abwasseraufkommen zu erwarten.

### 8.3.11 Klimawandel / Erneuerbare Energien und effiziente Energienutzung

Die Klimaschutznovelle des BauGB vom 30.07.2011 fordert die Kommunen dazu auf, im Rahmen der Bauleitplanung den Klimaschutz und die Anpassung an die Folgen des Klimawandels in der Stadtentwicklung zu fördern. Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken und der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Um den Klimawandel zu verlangsamen, muss die Produktion von Treibhausgasen gebremst werden. Kohlendioxid (CO<sub>2</sub>) ist in Deutschland das Kernproblem der Treibhausgasemissionen. CO<sub>2</sub> entsteht hauptsächlich bei der Verbrennung fossiler Brennstoffe (Kohle, Erdöl, Erdgas)<sup>7</sup>. Daher tragen Energieeinsparungen, effiziente Energienutzung, die Verwendung erneuerbarer Energien sowie die Reduzierung des Kfz-Verkehrs zu einer Reduzierung der klimarelevanten Treibhausgase bei.

### Bestand

Das Plangebiet hat aktuell hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien keine Bedeutung. Größere Baumbestände, die eine Relevanz als CO<sub>2</sub>-Speicher besitzen, sind vom Änderungsvorhaben nicht betroffen. Im Plangebiet bleiben rd. 72% der Flächen als unbebaute Flächen in Form von Wald oder Grünflächen dargestellt.

Im Rahmen des Klimaschutz-Aktionsprogramm der Stadt Lehrte (2010) wurde eine pro Kopf CO<sub>2</sub>- Emission in Höhe von 13,3 Tonnen / Einwohner und Jahr (t/EW\*a) ermittelt (S. 18, Tab. 2). Es wird aufgezeigt, dass der wichtigste Verursacher der Treibhausgasemissionen mit 6,9 t/EW\*a der Verkehr ist. *„Damit ist Lehrte die einzige Kommune in der Region Hannover, in welcher die Verkehrsemissionen den dominanten Einfluss auf die Treibhausgasbilanz haben. Die Stadt hat selbst nur sehr geringen Einfluss auf diese Emissionen, da der Verkehr auf den Autobahnen Hauptverursacher sind.“* (S. 18) Weiter heißt es: *„Die Pro-Kopf-Emissionen in Lehrte liegen mit 13,3 t/EW\*a ca. 33 % über dem Durchschnitt der Region Hannover (ohne LHH9) (vgl. Abb. 10), aber auch über dem der Landeshauptstadt mit 12,4 t/EW\*a und über dem Bundesdurchschnitt von 11 t /EW\*a.“*

*„Regionsweit werden 73 % aller Emissionen durch den Verbrauch von Energie verursacht (4), in Lehrte sind es nur noch 42 % aufgrund der durch das Stadtgebiet führenden Autobahnen A2 und A7. Da in diesem Sektor die größten von der Stadt und ihren Bürgern selbst zu beeinflussenden Einsparpotenziale zu finden sind, wird dieser Sektor im vorliegenden Bericht schwerpunktmäßig behandelt.“* (S. 16)

Im Hinblick auf Maßnahmen zur Reduzierung von Energie wird ausgeführt:

*„Grundsätzlich ist von allen Verbrauchern die Einsparung von Energie zur Reduzierung der Treibhausgasemissionen in folgenden drei Prioritätsstufen anzustreben:*

- 1. Vermeidung von Energieverbrauch,*
- 2. Effizienzsteigerung beim Energieeinsatz und*
- 3. Substitution fossiler Energieträger durch erneuerbare Energien.“* (S. 22)

### Auswirkungen der Planung und Bewertung

Das Klimaschutz-Aktionsprogramm der Stadt Lehrte führt die Vorteile der Innenentwicklung im Hinblick auf eine CO<sub>2</sub>-Einsparung aus. Es wird hervorgehoben, dass eine höhere Siedlungsdichte zu geringeren Transportentfernungen für Personen/Güter führt sowie günstigere Möglichkeiten der Nahwärmeversorgung mit sich bringt. (S. 101)

---

<sup>7</sup> Die Emissionen können für Niedersachsen vier Bereichen wie folgt zugeteilt werden: Energiewirtschaft (34 %), Industrie (19 %), Verkehr (25%), Private Haushalte (22 %)   
Quelle: [www.umwelt.niedersachsen.de/themen/klima/klimawandel\\_anpassung](http://www.umwelt.niedersachsen.de/themen/klima/klimawandel_anpassung), Zugriff 03/2019

Bei dem vorliegenden Änderungsplan handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung und entspricht somit der Forderung nach einer nachhaltigen Stadtentwicklung. Ein wichtiger Baustein einer nachhaltigen Stadtentwicklung ist die Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs. Die Infrastruktur für eine klimafreundliche Fortbewegung ist vorhanden: Das Stadtgebiet von Lehrte ist durch Busse erschlossen. Die Kernstadt Lehrte verfügt über einen Bahnhof mit Verbindung in die Landeshauptstadt Hannover sowie nach Braunschweig, Celle, Hildesheim und Rheine in enger zeitlicher Taktung. Das Plangebiet selbst ist an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) der Kernstadt Lehrte durch zwei nahegelegene Bushaltestellen „Sauerweg“ und „Am Sülterberg“ angebunden.

Der Einsatz erneuerbarer Energien kann nicht auf der vorliegenden Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung geklärt werden. Die Nutzung von **Solarenergie** und **Geothermie**<sup>8</sup> ist jedoch grundsätzlich möglich. Weitere Angaben hierzu oder zur **effizienten Energienutzung** sind auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nicht möglich. Ebenso kann auf der Ebene des Flächennutzungsplanes kein Einfluss auf Klimaschutzmaßnahmen für Gebäude genommen werden.

Eine weitere Möglichkeit zur Reduzierung von CO<sub>2</sub> in der Atmosphäre ist die Anpflanzung von Bäumen, da diese als natürlicher Kohlenstoffspeicher dienen.

Das geplante Wohngebiet weist aufgrund seiner geografischen Lage keine erhöhte Anfälligkeit für die **Folgen des Klimawandels** auf.

Eine grundlegende Veränderung der derzeitigen klimatischen Situation ist aufgrund der Größenordnung des Vorhabens nicht zu erwarten.

### 8.3.12 Eingesetzte Techniken und Stoffe

Angaben hierzu sind auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung derzeit nicht möglich.

### 8.3.13 Schwere Unfälle und Katastrophen

Das Plangebiet befindet sich nicht im Bereich von Industrieanlagen, bei denen mit größeren Mengen gefährlicher Stoffe umgegangen wird und bei denen durch Betriebsstörungen oder Störfälle Gefahren für Beschäftigte, Bevölkerung oder die Umwelt entstehen könnten. Die vorliegende Planung selbst ermöglicht keine Vorhaben, von denen durch Betriebsstörungen eine Gefahr schwerer Unfälle oder Katastrophen ausgeht. Anhaltspunkte für eine besondere Anfälligkeit gegenüber Unfällen und Katastrophen liegen nicht vor.

Das Plangebiet liegt über einem Salzstock. Durch die Verkarstung des über dem Salz anstehenden Gipsstones können lokal Erdfälle auftreten. Im näheren Umfeld des Standorts sind bisher keine Erdfälle bekannt. Formal ist dem Standort die Erdfallgefährdungskategorie 3 zuzuordnen, sofern die detaillierte Baugrunderkundung keine weiteren Hinweise auf Subrosion/Verkarstung erbringt. Das LBEG empfiehlt, im Rahmen von Baumaßnahmen am Standort bezüglich der Erdfallgefährdung entsprechende konstruktive Sicherungsmaßnahmen vorzusehen.

<sup>8</sup> Potenzielle Standorteignung für Erdwärmekollektoren (Einbautiefe 1,2 - 1,5 m) in Niedersachsen, Karte 1 : 50.000, NIBIS Kartenserver; Nutzungsbedingungen oberflächennaher Geothermie in Niedersachsen, Karte 1 : 500 000, NIBIS Kartenserver, vgl. auch Kapitel Boden

Das Vorkommen anderer Unfälle und Katastrophen (z.B. Erdbeben, Überschwemmungen) ist sehr unwahrscheinlich, so dass diese jenseits der Schwelle der praktischen Vernunft liegen.

### 8.3.14 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Räumlich benachbarte Planungsvorhaben, die sich auf den Änderungsbereich auswirken können oder deren Auswirkungen mit denen der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes zusammenwirken können (Kumulationseffekt) liegen nicht vor. Derzeit sind keine entsprechenden Planungen im Wirkungsbereich des hier vorliegenden Planvorhabens absehbar.

## 8.4 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Die bei Umsetzung des Vorhabens zu erwartenden möglichen Umweltauswirkungen werden nachfolgend tabellarisch zusammengefasst und die Beeinträchtigungen hinsichtlich ihrer Erheblichkeit beurteilt.

- x = erhebliche Beeinträchtigung
- = keine erhebliche Beeinträchtigung
- + = positiver Effekt

Schutzgut	Mögliche Auswirkungen durch die geplanten Darstellungen	Erheblichkeit
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lärmimmissionen aus Straßenverkehr für geplante Wohngebiete</li> </ul>	x
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verlust von (planungsrechtlicher) Waldfläche und offener Parkfläche mit älteren Bäumen und Baumgruppen (sehr empfindliche und empfindliche Bereiche) auf Teilflächen des Plangebietes</li> <li>• Verlust von potenziellen Quartierbäumen für Fledermäuse</li> <li>• Verlust von Jagdhabitaten von Fledermäusen</li> <li>• Beeinträchtigung von Jagdhabitaten von Fledermäusen durch Lichtemissionen</li> <li>• Beeinträchtigung von Lebensräumen von allgemein häufigen Brutvogelarten der Gehölze (Buschbrüter)</li> <li>• Beseitigung von potenziellem Landlebensraum für Amphibien</li> <li>• Beseitigung von potenziellem Lebensraum für Reptilien</li> <li>• Beseitigung von (potenziellem) Lebensraum für weitere Tierarten (Weinbergschnecke, Hornisse, Tag- und Nachtfalter)</li> </ul>	<p>x</p> <p>x</p> <p>x</p> <p>x</p> <p>x</p> <p>x</p> <p>x</p>
Boden und Fläche	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verlust von bislang unbebauter Fläche</li> <li>• Verlust von belebtem Oberboden und von Bodenfunktionen durch Versiegelung / Bebauung bisher unversiegelter Böden allgemeiner Bedeutung</li> </ul>	<p>-</p> <p>x</p>
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhöhung des Oberflächenabflusses und damit verbunden</li> </ul>	x

	Verminderung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung von Flächen	
Klima/Luft	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Umwandlung einer und Kalt- u. Frischluftproduktionsfläche ohne Ausgleichsfunktion in einen aus bioklimatischer Sicht mäßig belasteten Siedlungsraum</li> </ul>	-
Landschaftsbild	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Veränderung des Landschaftsbildes durch Überformung eines seit langer Zeit nicht mehr gepflegten Landschaftsparks (Einzelbäume und Baumgruppen, Ruderalflur, Brombeergebüsch) durch ein Wohngebiet</li> </ul>	-
Kultur- und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bei Berücksichtigung der Vorgaben des Denkmalschutzes sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.</li> </ul>	-
Wechselwirkungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ potenzierende Wechselwirkungen ist nicht zu erwarten.</li> <li>• FFH-Schutzgebiete und Vogelschutzgebiete (Natura 2000-Gebiete) sind vom Vorhaben nicht betroffen, so dass sich hinsichtlich etwaiger Erhaltungsziele oder Schutzzwecke ebenfalls keine Wechselwirkungen ergeben.</li> </ul>	- -

## 8.5 Entwicklung bei Durchführung der Planung

Durch die Umsetzung der Planung wird eine geringfügige Erweiterung der Wohnbauflächen im Siedlungsgebiet „Villa Nordstern“ ermöglicht. Die Villa selbst und die sie umgebenden Freiflächenstrukturen bleiben erhalten, so dass auch die kulturhistorisch bedeutsame Ensemblewirkung weiterhin bestehen bleibt.

Durch die Umsetzung der Planung ergeben sich unvermeidbare erhebliche Umweltauswirkungen.

## 8.6 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde der Änderungsbereich im nordöstlichen Bereich nicht als Wohngebiet genutzt werden. Hier bliebe die Parkanlage und das kleine nordöstliche Waldstück erhalten. Die Fläche würde weiterhin unversiegelt bleiben, das Landschaftsbild (ruderalisierte Parkfläche) bliebe erhalten. Ein geplantes, an die Villa angegliedertes Gebäude als Bewegungshalle würde nicht gebaut werden. Diese Fläche würde als private Grünfläche mit Parknutzung erhalten bleiben.

Der Bedarf an Wohnbauflächen würde nicht gedeckt bzw. müsste an anderer Stelle an nicht integrierten Standorten im Außenbereich verwirklicht werden.

## 8.7 Planungsalternativen

Der Bedarf an Wohnraum in der Kernstadt ist zurzeit hoch. Gemäß RROP haben Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung – wie im vorliegenden Fall – Vor-

rang vor der Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich. Die geplante Nachverdichtung entspricht zudem den allgemeinen Grundsätzen der Bauleitplanung, wonach gemäß § 1a Abs. 2 BauGB im Hinblick auf einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden der Innentwicklung ein Vorrang einzuräumen ist. Weiterhin besitzt das geplante Wohngebiet eine gute verkehrliche und infrastrukturelle Anbindung. Alternative Standorte wurden nicht in Betracht gezogen.

Ziel der Planungen ist der Erhalt größtmöglicher, zusammenhängender Freiräume um das Villengebäude sowie der vollständige Erhalt der großen Waldfläche westlich der Villa. Der Standort für die Wohnbauflächen wurde in einem größtmöglichen Abstand zum denkmalgeschützten Villengebäude gewählt sowie in unmittelbarem Anschluss an die bereits vorhandene Wohnbebauung. Die große zusammenhängende Waldfläche wird nicht in Anspruch genommen. Weitere Planungsalternativen wurden auf der Ebene des Flächennutzungsplanes nicht geprüft.

## 8.8 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

Es gilt der Grundsatz, dass Eingriffe die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes nicht mehr als unbedingt nötig beeinträchtigen dürfen (§ 15 BNatSchG).

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in der planerischen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Die Eingriffsregelung zielt darauf ab, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung kann dem Vermeidungsgebot frühzeitig durch geeignete Planungsalternativen Rechnung getragen werden (vgl. Kap. 8.7 *Planungsalternativen*).

Durch die Erhaltung von Wald- und Grünflächen auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung werden folgende **Vermeidungs- oder Minderungsmaßnahmen** bzw. **Kompensationsmaßnahmen** auf der nachfolgenden Ebene ermöglicht:

- Erhalt von Grünflächen und Waldflächen zum Erhalt und Verbesserung der Lebensraumfunktion für Pflanzen und Tiere.

Konkrete Vermeidungs- oder Minderungsmaßnahmen bzw. Kompensationsmaßnahmen können erst auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung formuliert werden. Sofern die Kompensationsmaßnahmen nicht innerhalb des Bebauungsplangebietes umgesetzt werden können, sind externe Ausgleichsflächen erforderlich. Nach bisherigem Erkenntnisstand ist dies für den Waldausgleich sowie für Eingriffe in die Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie Boden erforderlich.

## 8.9 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten

Als Datenquelle für die Bestandsdarstellung und die Wirkungsprognose wurden Angaben der Stadt Lehrte, der Fachbehörden, des Regionalen Raumordnungspro-

gramms, des Flächennutzungsplanes, des Landschaftsrahmenplanes, die interaktiven Umweltkarten der Umweltverwaltung ([www.umweltkarten-niedersachsen.de](http://www.umweltkarten-niedersachsen.de)) sowie die Internet-Karten des Niedersächsischen Bodeninformationssystems NIBIS ([www.lbeg.niedersachsen.de/kartenserver](http://www.lbeg.niedersachsen.de/kartenserver)) verwendet.

Darüber hinaus liegen für den Bereich des Plangebietes die unter 8.2 aufgeführten Fachbeiträge vor, die ausgewertet wurden.

Die Beschreibung und Bewertung der Umweltschutzgüter sowie die Wirkungsprognose hinsichtlich der Auswirkungen der Planung erfolgt verbal-argumentativ. Für die Naturschutzgüter und das Landschaftsbild erfolgt dies in Anlehnung an das Modell des Niedersächsischen Landesbetriebes für Wasserwirtschaft, Küsten und Naturschutz (NLWKN). Für die Bewertung der Biotope wird das Osnabrücker Modell verwendet.

#### Schwierigkeiten

Schwierigkeiten haben sich zur Beurteilung der Umweltauswirkungen nicht ergeben.

### **8.10 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)**

Das Monitoring ist auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu regeln.

### **8.11 Zusammenfassung**

Der rd. 3,5 ha große Änderungsbereich liegt im Südwesten der Kernstadt Lehrte. Das Plangebiet grenzt an die Itener Straße, die als Kreisstraße eingestuft ist. Darüber hinaus ist das Plangebiet von dem Baugebiet „Villa Nordstern“ umgeben.

Der Änderungsbereich umfasst das Grundstück der denkmalgeschützten Villa Nordstern, die sich inmitten einer Parkfläche befindet und eine kleine Grünfläche an der Straße „Am Sülterberg“, die im Eigentum der Stadt Lehrte steht. Auf dem Villengrundstück befindet sich eine Waldfläche, bei der es sich um Wald i.S.d. Niedersächsischen Gesetzes über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) handelt. Die weiteren Freiflächen sind durch einen – in Teilen alten – Baumbestand geprägt. Das seit den 1990er Jahren leerstehende Villengebäude steht unter Denkmalschutz. Mit der Aufstellung dieser Flächennutzungsplanänderung und der parallel aufgestellten 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 00/93 „Villa Nordstern“ ist eine Nutzung und Sanierung des Gebäudes als Kindertagesstätte sowie der Bau einer angelagerten Bewegungshalle verbunden.

Um der großen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken in der Stadt Lehrte Rechnung zu tragen, soll auf rd. 30 % der Fläche des Plangebietes Wohnbauland ausgewiesen werden. Teil dieser Wohnbauflächen ist das Villengebäude und das daran angrenzend geplante Gebäude. Dabei handelt es sich um eine Bewegungshalle für die geplante KiTa. Sie soll aber auch für andere Gruppen wie z. B. Sportvereine nutzbar sein.

Als Voraussetzung hierfür wird eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sowie Waldfläche überplant. Die übrigen Flächen bleiben als Freiflächen um das historische Villengebäude erhalten und ermöglichen so weiterhin die kulturhistorisch bedeutsame Ensemblewirkung von Villa und Park. Die Beachtung der Vorgaben

des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes sind bei baulichen Maßnahmen am Villengebäude auf der Ebene der Erschließungsplanung sicherzustellen.

Durch den Verkehr der Kreisstraße sind erhebliche Beeinträchtigungen des geplanten Wohngebietes durch den Verkehrslärm zu erwarten. Bei Festsetzung von entsprechenden Maßnahmen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bzw. auf Ebene der Genehmigungsplanung ist davon auszugehen, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm bestehen bleiben.

Die überplanten Park- und (planungsrechtlichen) Waldflächen stellen sich zurzeit als offener Parkbereich mit Einzelbäumen und Baumgruppen, Ruderalflur und Brombeergebüsch dar. Bei den durch Lebensraumverlust betroffenen, nachgewiesenen Tierarten handelt es sich vorwiegend um allgemein häufige und nicht gefährdete Arten. Es kann jedoch zum Verlust von Quartierbäumen von gefährdeten und artenschutzrechtlich geschützten Fledermausarten kommen.

Für eine Teil der Schutzgüter des Naturhaushaltes sind erhebliche Beeinträchtigungen aufgrund der Planung zu erwarten oder möglich (Biotop, Tiere, Boden, Grundwasser). Sie können jedoch teilweise vermieden oder vermindert werden. Die Planung ist mit einer Waldumwandlung im Sinne des Waldgesetzes verbunden.

Die mit Umsetzung der Planung entstehenden waldgesetzlichen, natur- und artenschutzrechtlichen Ausgleichsforderungen sind im Rahmen der weiterführenden Planung zu konkretisieren und zu bilanzieren. Unüberwindbare artenschutzrechtliche Verbotstatbestände für Tiere und Pflanzen sind nicht zu erwarten.

Die Grünflächen im Änderungsbereich können durch Festsetzung entsprechender Maßnahmen der Kompensation dienen. Nicht auf der Fläche ausgleichbare Eingriffe sind extern zu kompensieren.

Besser geeignete Alternativstandorte sind zurzeit in Lehrte nicht vorhanden.

Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 00/93 „Villa Nordstern“ erfolgt im Parallelverfahren.

## 8.12 Quellen

Für die Bearbeitung dieses Umweltberichtes wurden folgende Fachbeiträge, Quellen und Daten verwendet:

### Fachbeiträge

Biotoptypenkartierung 06/2020, planerzirkel städtebau, grün- und landschaftsplanung, Hildesheim

Fauna und SaP-Bericht: Erfassung der Fledermäuse, Brutvögel, Amphibien, Reptilien und der Haselmaus mit artenschutzrechtlicher Prüfung, Diplom-Ökologe Robert Pudwill, Sassenburg, Februar 2021

### Pläne und Karten

Flächennutzungsplan der Stadt Lehrte

Landschaftsplan der Stadt Lehrte (2005)

Landschaftsrahmenplan der Region Hannover (2013)

Regionales Raumordnungsprogramm der Region Hannover (2016)

Daten- und Kartendienst des NIBIS Kartenserver online [www.lbeg.niedersachsen.de/kartenserver/nibis-kartenserver-72321.html](http://www.lbeg.niedersachsen.de/kartenserver/nibis-kartenserver-72321.html)

Interaktive Umweltkarten des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz, [www.umweltkarten-niedersachsen.de](http://www.umweltkarten-niedersachsen.de)

#### Gesetze und Verordnungen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG): Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl.

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG): Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 1 des Gesetzes vom 9. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2873) geändert worden ist

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG): Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist

Bundesartenschutzverordnung (BArtSchVO): Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, 896), die zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95) geändert worden ist

Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAG-NatSchG): Gesetz vom 19. Februar 2010 (Nds. GVBl. S. 104), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. November 2020 (GVBl. S. 451) geändert worden ist

Niedersächsisches Waldgesetz ((NWaldLG): Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung vom 21. März 2002 (Nds. GVBl. 2002, 112), letzte berücksichtigte Änderung: Inhaltsverzeichnis und § 15 geändert, § 17a eingefügt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 11.11.2020 (Nds. GVBl. S. 451)

#### Eingriffsbewertung

NLÖ (1994): Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, Hannover

NLÖ (1999): Schutzgut Klima/Luft in der Landschaftsplanung, Bearbeitung der klima- und immissionsökologischen Inhalte im Landschaftsrahmenplan und Landschaftsplan, Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, Hildesheim

NLÖ (2002): Leitlinie Naturschutz und Landschaftspflege in Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz, Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, Hrsg.: NMELF Niedersächsisches Ministerium für Ernährung Landwirtschaft und Forsten, Hildesheim

NLÖ (2003): Arbeitshilfe zur Anwendung der Eingriffsregelung bei Bodenabbauvorhaben, Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, Hildesheim

- NLWKN (2006): Aktualisierung der Naturschutzfachlichen Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, aus: Beiträge zur Eingriffsregelung V, Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, Hannover
- NLWKN (2008): Natura 2000-Gebiete in Niedersachsen - Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, Hannover
- LBEG (2019): Schutzwürdige Böden in Niedersachsen - Arbeitshilfe zur Berücksichtigung des Schutzgutes Boden in Planungs- und Genehmigungsverfahren, GeoBerichte 8, Hannover
- LBEG (2020): Auswertungsmethoden im Bodenschutz - Dokumentation zur Methodenbank des Niedersächsischen Bodeninformationssystems (NIBIS®), GeoBerichte 19, Hannover

### Biotop- und Artenschutz

- FFH-Richtlinie (Flora-Fauna-Habitat-RL): Richtlinie 92/43/EWG des Rates zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen vom 21. Mai 1992 (ABl. EG Nr. L 206 S. 7), zuletzt geändert durch Richtlinie 2006/105/EG des Rates vom 20. November 2006 (ABl. EG Nr. L 363 S. 368).
- Vogelschutz-Richtlinie (Vogelschutz-RL): Richtlinie 2009/147/EG des europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten
- RL Farn- und Blütenpflanzen (2004): Rote Liste und Florenliste der Farn- und Blütenpflanzen in Niedersachsen und Bremen, Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen; Hildesheim (NLÖ).
- Drachenfels, O. v. (2012): Einstufungen der Biotoptypen in Niedersachsen, Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, NLWKN, Hannover
- Drachenfels, O. v. (2020): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen, NLWKN, Hannover
- NLWKN (2011): Niedersächsische Strategie zum Arten- und Biotopschutz Vollzugshinweise Arten und Lebensraumtypen, Hannover (NLWKN)

## **9. ABWÄGUNGSERGEBNISSE**

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

Seitens der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB eingegangen.

	<b>Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange</b>	<b>Anregungen, Bedenken, Hinweise</b>	<b>Keine Anregungen, Bedenken, Hinweise</b>	<b>Keine Antwort</b>
1	Region Hannover	<b>13.01.2021</b>		
2	Staatl. Gewerbeaufsichtsamt Hannover		<b>13.01.2021</b>	

3	Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen			X
4	Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie	14.01.2021		
5	Niedersächsisches Forstamt Fuhrberg	14.01.2021		
6	Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr			X
7	Deutsche Flugsicherung GmbH		17.12.2020	
8	Polizeikommissariat Lehrte			X
9	Deutsche Telekom AG	30.12.2020		
10	Kabel Deutschland	08.01.2021		
11	Avacon AG Burgwedel			X
12	BS/Energy			X
13	Stadtwerke Lehrte			X
14	Avacon Netz GmbH Salzgitter	09.12.2020		
15	TenneT TSO GmbH			X
16	aha - Zweckverband Abfallwirtschaft			X
17	RegioBus GmbH			X
19	Stadt Sehnde			X
20	NABU Niedersachsen			X
21	BUND Kreisgruppe Hannover			X
22	Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz, Betriebsstelle Hannover			X

	<b>Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange</b>	
1	<p><b>Region Hannover</b> Mit Schreiben vom 13.01.2021</p> <p>zu der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes, Bereich "Villa Nordstern", der Stadt Lehrte wird aus der Sicht der Region Hannover als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung genommen:</p>	
1.1	<p><b>Naturschutz:</b> Naturschutzfachliche Planungen oder Maßnahmen für das Plangebiet sind nicht eingeleitet oder vorgesehen.</p> <p>Die Regelungen des § 44 BNatSchG zum Artenschutz sind jedoch in jedem Fall zu beachten.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Regelungen des § 44 BNatSchG werden beachtet. Der Umweltbericht zur Entwurfsfassung enthält nähere Ausführungen dazu.</p>
1.2	<p><b>Untere Waldbehörde:</b> Untere Waldbehörde: Es ist geplant, die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan festgesetzten Waldflächen (Begründung Seite 8, hell türkis in Abbildung 6 dargestellt) der aktuellen tatsächlichen Waldabgrenzung vor Ort (rote Linie in Abb. 6) anzupassen.</p>	<p>Der Hinweis, dass die geplante Änderung der im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten nördlichen Waldfläche in eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage eine Waldumwandlung dargestellt, wird zur Kenntnis genommen und in die Begründung mit aufgenommen.</p>

	<p>Bei der im F-Plan nördlich festgesetzten Waldfläche handelt es sich nordöstlich der jetzt tatsächlichen Waldabgrenzung weiterhin um Wald, welcher im damaligen B-Planverfahren, im Rahmen der Festsetzung als Grünfläche, nicht ausgeglichen worden ist.</p> <p>Bei der damaligen B-Planfestsetzung als Grünfläche für diesen Bereich war angedacht, diesen als Wald tatsächlich vor Ort zu erhalten.</p> <p>Es wird daher darauf hingewiesen, dass die jetzt geplante Anpassung der tatsächlichen Waldgrenze eine Waldumwandlung für die nordöstlich gelegene Anpassung der Waldgrenze notwendig macht.</p>	<p>Die Ersatzaufforstungsfläche wird im Rahmen der nachfolgenden Ebene des Bebauungsplans nachgewiesen.</p>
1.3	<p><b><u>Gewässerschutz:</u></b></p> <p>Gegen die Planung bestehen aus wasserbehördlicher Sicht keine Bedenken, sofern im weiteren Verfahren die ordnungsgemäße Niederschlagswasserbeseitigung nachgewiesen wird.</p> <p>In der Begründung wird lediglich ausgeführt, dass eine Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet nicht möglich ist.</p>	<p>Der Hinweis, dass aus wasserbehördlicher Sicht keine Bedenken bestehen, sofern im weiteren Verfahren die ordnungsgemäße Niederschlagswasserbeseitigung nachgewiesen wird, wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auf der nachfolgenden Ebene des Bebauungsplanes wird ein Entwässerungskonzept erstellt, mit dem die Niederschlagswasserbeseitigung nachgewiesen wird.</p>
1.4	<p><b><u>Raumordnung:</u></b></p> <p>Grundlage für die raumordnerische Stellungnahme bilden das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) sowie das Regionale Raumordnungsprogramm Region Hannover 2016 (RROP 2016).</p> <p><b>Die Planung ist mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar.</b></p>	<p>Der Hinweis, dass die Planung mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar ist, wird zur Kenntnis genommen.</p>
1.5	<p><b><u>Wald</u></b></p> <p>Raumbedeutsame Waldflächen werden im Regionalen Raumordnungsprogramm Region Hannover 2016 (RROP 2016) als Vorbehaltsgebiete Wald festgelegt (vgl. RROP 2016, Abschnitt 3.2.2, Ziffer 02).</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet ein Baum- bzw. Waldbestand befindet.</p> <p>Der im Plangebiet vorhandene Bestand ist nicht als raumbedeutsame Waldfläche im Sinne des RROP einzustufen.</p>	<p>Der Hinweis, dass sich im Plangebiet ein Baum- bzw. Waldbestand befindet, wird zur Kenntnis genommen. Dies wurde bereits im Vorentwurf zur Flächennutzungsplanänderung dargelegt.</p> <p>Der Hinweis, dass der im Plangebiet vorhandene Waldbestand nicht als raumbedeutsame Waldfläche im Sinne des RROP einzustufen ist, wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis, dass sich das Plangebiet in räumlicher Nähe zu einem Vorbehaltsgebiet Wald gemäß RROP 2016 befindet</p>

<p>Abgesehen davon befindet sich das Plangebiet jedoch in räumlicher Nähe zu einem solchen Vorbehaltsgebiet Wald gemäß RROP 2016.</p> <p>Gemäß Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP), Abschnitt 3.2.1, Ziffer 03, Satz 2, „sollen Waldränder von störenden Nutzungen und von Bebauung freigehalten werden“.</p> <p>Das LROP sieht dazu einen Abstand von 100 m als Orientierungswert vor.</p> <p>Gemäß RROP 2016, Abschnitt 3.2.2, Ziffer 04, „sollen Waldränder und ihre Übergangszonen zur Wahrung ihrer Funktionen grundsätzlich von Bebauung und sonstigen störenden Nutzungen freigehalten werden. Es soll ein Abstand von 100 m eingehalten werden“.</p> <p>Bei Unterschreitungen sollen die Belange der Forstwirtschaft und des Naturschutzes besondere Berücksichtigung finden.</p> <p>Hierbei sind insbesondere die für die Gefahrenabwehr (Brandschutz, Windwurf etc.) notwendigen Abstände zu berücksichtigen.</p> <p>Diese regionalplanerische Abstandsregelung konkretisiert die landesplanerische Aussage und soll der Bauleitplanung Hinweise im Rahmen der planerischen Abwägung geben.</p> <p>Sofern aufgrund der örtlichen Situation, bei vorhandener Bebauung und Beanspruchung durch sonstige Planungen dieser Abstand nicht gewahrt werden kann, ist unter der Einbeziehung von Planungsalternativen mit der Waldbehörde und dem Beratungsförstamt ein geringerer Abstand abzustimmen und dieser einzuhalten.</p> <p>Aus Gründen der allgemeinen Gefahrenabwehr ist ein Mindestabstand von 35 Metern bei der Planung von Bauflächen einzuhalten (s. RROP 2016, Begründung/Erläuterung zu Abschnitt 3.2.2, Ziffer 04).</p> <p>Zwar liegt das Plangebiet dabei weniger als 35 m vom Vorbehaltsgebiet Wald entfernt, ist jedoch durchgängig getrennt durch die Iltener Straße, welche im RROP 2016 als Vorranggebiet Straße von regionaler Bedeutung festgelegt ist.</p> <p>Aus regionalplanerischer Sicht sind hier die Belange des Waldabstandes nicht direkt von der Planung betroffen.</p> <p>Grundsätzlich sind die Waldbelange in die Abwägung einzustellen:</p> <p>Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen öffentlicher Stellen sind gemäß § 4 Abs. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.</p> <p>Eine entsprechende Abwägung zu den Belangen des Waldes ist bereits erfolgt und in der Begründung des Vorentwurfs zur 13. FNP-Änderung (Stand: Oktober 2020) und parallel</p>	<p>sowie der Hinweis auf die Waldränder werden zur Kenntnis genommen. Sie sind in der Vorentwurfsbegründung bereits dargelegt.</p> <p>Die Feststellung, dass aus regionalplanerischer Sicht in Bezug auf das nördlich vom Plangebiet liegende Vorbehaltsgebiet Wald die Belange des Waldabstandes nicht direkt von der Planung betroffen sind, wird zur Kenntnis genommen. Die näheren Ausführungen dazu werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Feststellung, dass die Abwägung der Waldbelange im Rahmen des Vorentwurfs zur Flächennutzungsplanänderung bereits erfolgt ist, wird zur Kenntnis genommen.</p>
--	--

	<p>in der Begründung des Vorentwurfs zum Bebauungsplan Nr. 00/93, 1. Änderung, (Stand: November 2020) dokumentiert. Zu den Belangen des Waldes wird grundlegend auf die Stellungnahme der zuständigen Waldbehörde hingewiesen.</p>	<p>Der Hinweis auf die Stellungnahme der zuständigen Waldbehörde zu den Belangen des Waldes wird zur Kenntnis genommen.</p>
1.6	<p><u>WohnBauInitiative der Region Hannover</u></p> <p>Vor dem Hintergrund des Mangels an Wohnungen in der Region Hannover wird die vorgelegte Planung begrüßt.</p> <p>Um den Bedarf an Wohneinheiten zu decken, sollten die Wohnbauflächenpotenziale in der Region Hannover in einer bestimmten Dichte laut Regionalem Wohnraumversorgungskonzept (siehe Dichtemodell) bebaut werden, auch um die Flächeninanspruchnahme möglichst zu reduzieren.</p> <p>Lehrte ist dem Siedlungstyp <i>Siedlungsschwerpunkt außerhalb des Kern-raums</i> zuzuordnen, sodass hier ein Orientierungswert von 38 Wohneinheiten/ha Bruttobauland anzusetzen ist.</p> <p>Gemäß den Planunterlagen werden rund 2,33 ha Bruttobauland in Anspruch genommen, sodass rund <u>90 Wohneinheiten, davon 54 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern und 36 Wohneinheiten in EZFH-Bauweise, auszuführen wären.</u></p> <p>In den vorgelegten Planunterlagen wird der Fokus auf Einfamilien- bzw. Doppelhäuser gelegt.</p> <p>Es wird daher empfohlen, die Planungen dahingehend zu optimieren, dass weitere Mehrfamilienhäuser statt Einfamilienhäuser auszuführen sind.</p>	<p>Der Hinweis, dass die Planung vor dem Hintergrund des Mangels an Wohnungen in der Region Hannover begrüßt wird, wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Empfehlung Mehrfamilienhäuser statt Einfamilienhäuser auszuführen wird zur Kenntnis genommen. Die Anregung betrifft nicht die Ebene des Flächennutzungsplanes. Im Flächennutzungsplan werden die Bauflächen, die Grünflächen und der Wald dargestellt. Eine Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise erfolgt erst auf der nachfolgenden Ebene des Bebauungsplanes.</p>
4	<p><b>Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie</b> Mit Schreiben vom 14.01.2021</p> <p>in Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise:</p> <p><b>Nachbergbau</b> Laut vorliegenden Unterlagen befindet sich das Verfahrensgebiet im Bereich des ehemaligen Kalibergwerks „Bergmannsegen-Hugo“. Demnach sind die dortigen Abbaubereiche jedoch in so großer Teufe, dass nach allgemeinem Kenntnisstand von einer unmittelbaren</p>	<p>Der Hinweis auf das ehemalige Kalibergwerk im Bereich des Verfahrensgebietes wird zur Kenntnis genommen und in der Begründung ergänzt.</p> <p>Die Feststellung, dass nach allgemeinem Kenntnisstand von einer unmittelbaren</p>

<p>Gefahr für die Oberfläche zum derzeitigen Zeitpunkt nicht ausgegangen wird. Zurzeit wird den Informationen nach das Bergwerk planmäßig geflutet, was einer fortschreitenden Konvergenz des Gebirges entgegenwirken wird. Die Flutung ist nahezu abgeschlossen. Das durchgeführte vom Betreiber durchgeführte Nivellement weist bisher keine schädlichen Auswirkungen auf die Tagesoberfläche aus.</p> <p>Betreiber des Werkes und Adressat für detaillierte Informationen ist Inaktive Werke K+S AG, Am Schacht 3, 31162 Bad Salzdetfurth. Es wird gebeten das Unternehmen am Verfahren zu beteiligen.</p> <p>Das Verfahrensgebiet befindet sich den Unterlagen zufolge innerhalb eines sog. Erdölaltvertrags. Dies sind privatrechtliche Verträge zwischen Grundeigentümern und Unternehmen zur Aufsuchung und Abbau von Erdöl. Im vorliegenden Fall handelt es sich den Unterlagen zufolge um den Erdölaltvertrag E 324 Hildesheim der Neptune Energy Deutschland GmbH, Waldstraße 39, 49808 Lingen (Ems). Für weiterführende Informationen wird gebeten sich an das jeweilige Unternehmen zu wenden.</p> <p>Das Verfahrensgebiet befindet sich den Unterlagen zufolge innerhalb eines sog. Kalivertrags. Dies sind privatrechtliche Verträge zwischen Grundeigentümern und Unternehmen zur Aufsuchung und Abbau von Kalisalzen. Im vorliegenden Fall handelt es sich den Unterlagen zufolge um den Kalivertrag „Hugo“ der Wintershall Dea GmbH, Friedrich-Ebert-Straße 160, 34119 Kassel. Für weiterführende Informationen wird gebeten sich an das jeweilige Unternehmen zu wenden.</p> <p><b>Baugrund</b></p> <p>Der Standort liegt im Bereich einer Salzstockhochlage mit löslichen Gesteinen im Untergrund (Salze und Sulfate). Im Bereich der Hochlage sind infolge flächenhafter Auslaugung der löslichen Salze weitspannige rezente Geländesenkungen möglich. Durch die Verkarstung des über dem Salz anstehenden Gipschutes können lokal Erdfälle auftreten. Im näheren Umfeld des Standorts sind bisher keine Erdfälle bekannt. Formal ist dem Standort die Erdfallgefährdungskategorie 3 zuzuordnen, sofern die detaillierte Baugrunderkundung keine weiteren Hinweise auf Subrosion/Verkarstung erbringt (gem. Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.2.1987, Az. 305.4 – 24 110/2 -). Im Rahmen von Baumaßnahmen am Standort empfehlen wir bezüglich der Erdfallgefährdung entsprechende konstruktive Sicherungsmaßnahmen vorzusehen (Download und weiterführende Informationen unter</p>	<p>Gefahr für die Oberfläche zum derzeitigen Zeitpunkt nicht ausgegangen wird, wird zur Kenntnis genommen und in der Begründung ergänzt.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt und die Inaktive Werke K+S AG wird am weiteren Verfahren beteiligt.</p> <p>Der Hinweis, dass sich das Verfahrensgebiet innerhalb eines sog. Erdölaltvertrags befindet, wird zur Kenntnis genommen. Die Neptune Energy Deutschland GmbH wird am weiteren Verfahren beteiligt.</p> <p>Der Hinweis, dass sich das Verfahrensgebiet innerhalb des Kalivertrages „Hugo“ befindet, wird zur Kenntnis genommen. Die Wintershall Dea GmbH wird am weiteren Verfahren beteiligt.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass das Plangebiet im Bereich einer Salzstockhochlage mit löslichen Gesteinen im Untergrund liegt und im Bereich der Hochlage weitspannige rezente Geländesenkungen möglich sind. Ferner wird zur Kenntnis genommen, dass bisher im Planungsbereich sowie in der näheren Umgebung keine Erdfälle bekannt sind und der Standort der Erdfallgefährdungskategorie 3 zuzuordnen ist. Der Anregung, bezüglich der Erdfallgefährdung entsprechende konstruktive Sicherungsmaßnahmen vorzusehen, ist auf der Erschließungsebene zu folgen. Die Ausführungen werden in die Entwurfsbegründung mit aufgenommen.</p>
--	---

	<p><a href="https://www.lbeg.niedersachsen.de/geologie/baugrund/geogefahren/subrosion/">https://www.lbeg.niedersachsen.de/geologie/baugrund/geogefahren/subrosion/</a>).</p> <p>Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS-Kartenserver. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.</p> <p><b>Gashochdruckleitungen, Rohrfernleitungen</b>  Durch das Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe dazu verlaufen erdverlegte Hochdruckleitungen. Bei diesen Leitungen ist je ein Schutzstreifen zu beachten. Der Schutzstreifen ist von jeglicher Bebauung und von tiefwurzelndem Pflanzenbewuchs frei zu halten. Bitte beteiligen Sie die in der folgenden Tabelle genannten Unternehmen direkt am Verfahren, damit ggf. erforderliche Abstimmungsmaßnahmen eingeleitet werden können.</p> <p><b>Objektname:</b> FG-Leitung Gastransportnetz  <b>Betreiber:</b> Avacon AG  <b>Leitungstyp:</b> Energetische oder nicht-energetische Leitung  <b>Leitungsstatus:</b> (nicht angegeben)</p> <p>In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.  Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass Vorabinformationen zum Baugrund dem Niedersächsischen Bodeninformationssystem NIBIS entnommen werden können, diese jedoch keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht ersetzen.  Der Hinweis, dass bei Bauvorhaben die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen sind und für die geotechnische Erkundung des Baugrundes die allgemeinen Vorgaben der in der Stellungnahme näher aufgeführten DIN Vorschriften zu beachten sind betrifft nicht die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung.</p> <p>Der Hinweis auf die Gashochdruckleitung und den zu beachtenden Schutzstreifen wird zur Kenntnis genommen. Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes liegt außerhalb des Leitungsverlaufes. Die Schutzstreifen sind auf der nachfolgenden Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten. Die Avacon AG wurde am Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt, hat sich jedoch im Hinblick auf die Gasleitung nicht geäußert.</p> <p>Der Hinweis, dass die Stellungnahme nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen ersetzt, wird zur Kenntnis genommen.</p>
5	<b>Niedersächsisches Forstamt Fuhrberg</b>	

<p>Mit Schreiben vom 14.01.2021</p> <p>zunächst weise ich darauf hin, dass eine abschließende Stellungnahme zu der o. a. Planung erst nach Vorlage des Umweltberichts möglich ist.</p> <p>Für die Ausweisung eines zusätzlichen Wohngebiets wird im Teilgeltungsbereich A u. a. ein Teil einer Waldfläche in Anspruch genommen. Die Abwägung über diese Waldumwandlung ist nachvollziehbar. Eine geeignete Ersatzaufforstungsfläche ist aber noch nachzuweisen.</p> <p>Das Außengelände der KiTa wird unmittelbar an den westlich der Villa wachsenden Wald angrenzen. Dies bedeutet ein erhöhtes Risiko für Sach- und Personenschäden.</p> <p>Aufgrund der teilweise stauenden Böden könnte während der Baumaßnahmen eine Grundwasserhaltung erforderlich werden. Dies kann zu einer Grundwasserabsenkung im angrenzenden Wald führen. Aus diesem Grund ist es im Fall einer Grundwasserhaltung erforderlich, das geförderte Wasser während dieses Zeitraums direkt wieder im Wald zu verrieseln.</p> <p>Im Zusammenhang mit meiner Ortsbesichtigung am 03.06.2020 habe ich festgestellt, dass ein Teil des bisher vorhandenen Waldes (offenbar im Rahmen der Baumaßnahmen an der Villa) beseitigt wurde. Dieser Bereich wurde bei der erstmaligen Aufstellung des Bebauungsplans seitens des Beratungsforstamts im Jahr 2004 als Wald festgestellt, in einer Karte abgegrenzt und bei einem Ortstermin abgestimmt. Dieser Waldgrenze entspricht auch die Darstellung von Wald im aktuellen Flächennutzungsplan (unter Berücksichtigung der geringeren Detailgenauigkeit des F-Plans). Damit kann an der Waldeigenschaft dieser Fläche kein Zweifel bestehen. Diese 2004 festgestellte Waldgrenze und die aktuelle Waldgrenze habe ich im anliegenden Luftbild näherungsweise dargestellt. Daraus ergibt sich der zwischenzeitlich umgewandelte Waldbereich.</p>	<p>Der Hinweis, dass eine abschließende Stellungnahme erst nach Vorlage des Umweltberichts möglich ist, wird zur Kenntnis genommen. Der Umweltbericht wird zur Entwurfsfassung erstellt.</p> <p>Im Rahmen der Erstellung des Umweltberichts zur Änderung des Bebauungsplanes „Villa Nordstern“ wird die Ersatzaufforstungsfläche nachgewiesen.</p> <p>Festsetzungen zur Gestaltung des Außengeländes der KiTa finden nicht auf der Ebene des Flächennutzungsplanes statt, sondern im Rahmen der Erschließungsplanung/ Ausführungsplanung. Der Hinweis ist im Rahmen von Baugenehmigungen und Ausführungsplanung zu beachten.</p> <p>Der Hinweis auf eine erforderliche Verrieselung des - durch eine Grundwasserhaltung im Rahmen von Baumaßnahmen - geförderten Wassers innerhalb des Waldes, betrifft nicht die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung. Er ist im Rahmen der Erschließungsplanung/ Ausführungsplanung zu beachten.</p>
---	---

	 <p>Im Bebauungsplan wurde dieser beseitigte Waldbereich im Gegensatz zum Flächen-nutzungsplan als Grünfläche festgesetzt. Eine Ersatzaufforstung erfolgte seinerzeit nicht, weil die Stadt keinen Verlust der Waldeigenschaft durch diese Festsetzung sah. Daraus folgt, dass diese Fläche – soweit sie im Änderungsbereich des Bebauungsplans liegt - entweder wieder als Wald hergestellt werden muss (was sich allerdings direkt neben dem neuen Wohngebiet nicht anbietet), oder dass der Wald nun andernorts ersetzt werden muss. In diesem Punkt bestehen daher gegenüber der aktuellen Planung aus Waldsicht erhebliche Bedenken.</p>	<p>Die im Vorentwurf zur 13. Änderung des Flächennutzungsplanes dargestellten Waldflächen werden beibehalten. Die damit verbundene Waldumwandlung wird auf der nachfolgenden Ebene des Bebauungsplanes berücksichtigt und ausgeglichen.</p>
9	<p><b>Deutsche Telekom AG</b> Mit Schreiben vom 30.12.2020</p> <p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der Telekom gegen den Bebauungsplan Nr. 00/93 Villa Nordstern, 1. Änderung und die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes grundsätzlich keine Bedenken bestehen.</p>

	<p>Seitens der Telekom bestehen gegen den Bebauungsplan Nr. 00/93 Villa Nordstern, 1. Änderung mit 13. Änderung des Flächennutzungsplanes Lehrte grundsätzlich keine Bedenken.</p> <p>Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Planbereiches durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich.</p> <p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p> <p>Bitte informieren Sie uns frühzeitig über die weiteren Planungsaktivitäten.</p>	<p>Der Hinweis auf die Notwendigkeit einer rechtzeitigen Koordinierung mit anderen Baumaßnahmen betrifft nicht die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung. Er ist im Rahmen der Erschließungsplanung zu berücksichtigen.</p> <p>Die Telekom wird über die weiteren Planungsaktivitäten im Rahmen des weiteren Verfahrens unterrichtet.</p>
10	<p><b>Kabel Deutschland</b> Mit Schreiben vom 08.01.2021</p> <p>Teilgeltungsbereich A und B</p> <p>wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 30.11.2020.</p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.</p> <p>Sollte eine Umverlegung oder Baufeld-freimachung unserer Telekommunikations-anlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an TDRA-N.Hannover@vodafone.com, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.</p> <p>Wir weisen Sie ebenfalls darauf hin, dass uns ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikations-anlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.</p> <p>wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 30.11.2020.</p> <p>Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ih-</p>	<p>Der Hinweis auf die Telekommunikationsanlagen der Vodafone Kabel Deutschland im Plangebiet und deren Schutz betreffen nicht die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung. Er ist im Rahmen der Erschließungsplanung zu berücksichtigen.</p> <p>Der Hinweis auf die Frist bei geplanter Umverlegung oder Baufeldfreimachung betreffen nicht die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung. Er ist im Rahmen der Erschließungsplanung zu berücksichtigen.</p> <p>Der Hinweis auf ggfs. entstehende Kosten durch Ersatz oder die Verlegung von Telekommunikationsanlagen der Vodafone Kabel Deutschland werden zu Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis auf Ausbauentscheidungen der Vodafone und die genannten Kontaktdaten werden zur Kenntnis genommen. Sie sind im Rahmen der Erschließungsplanung zu berücksichtigen.</p>

	<p>rer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:  Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH Neubaugebiete KMU Südwestpark 15 90449 Nürnberg Neubaugebiete.de@vodafone.com  Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.</p>	
14	<p><b>Avacon Netz GmbH, Salzgitter</b>  Mit Schreiben vom 09.12.2020</p> <p>gern beantworten wir Ihre Anfrage. Die Vorentwürfe der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 00/93 in Lehrte befinden sich innerhalb der Leitungsschutzbereiche unserer Fernmeldekabel.  Bei Einhaltung der im Anhang aufgeführten Hinweise haben wir gegen das im Betreff genannte Vorhaben keine weiteren Einwände oder Bedenken.  Änderungen der uns vorliegenden Planung bedürfen einer erneuten Prüfung.  Wir bitten Sie, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen.</p>	<p>Der Hinweis auf die innerhalb der Straße „Am Sülterberg“ verlegten Fernmeldekabel und deren Leitungsschutzbereiche von 1,50 m zu jeder Seite der Kabelachse betrifft nicht die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung. Er ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung und der Erschließungsplanung zu berücksichtigen.</p> <p>Die Avacon Netz GmbH wird am weiteren Verfahren beteiligt.</p>

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

Seitens der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB eingegangen.

	Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Keine Anregungen, Bedenken, Hinweise	Keine Antwort
1	Region Hannover	<b>06.08.2021</b>		
2	Staatl. Gewerbeaufsichtsamt Hannover			<b>X</b>
3	Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen			<b>X</b>
4	Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie	<b>27.08.2021</b>		
5	Niedersächsisches Forstamt Fuhrberg			<b>X</b>
6	Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr			<b>X</b>
7	Neptune Energy Deutschland GmbH		<b>16.07.2021</b>	
8	Polizeikommissariat Lehrte			<b>X</b>
9	Deutsche Telekom Technik GmbH		<b>19.07.2021</b>	

10	Vodafone Deutschland (vormals Kabel Deutschland)		<b>28.07.2021</b>	
11	Avacon AG Burgwedel			<b>X</b>
12	BS/Energy			<b>X</b>
13	Stadtwerke Lehrte	<b>28.07.2021</b>		
14	Avacon Netz GmbH Salzgitter	<b>30.06.2021</b>		
15	TenneT TSO GmbH		<b>06.07.2021</b>	
16	aha - Zweckverband Abfallwirtschaft			<b>X</b>
17	RegioBus GmbH			<b>X</b>
18	Stadt Sehnde			<b>X</b>
19	NABU Niedersachsen			<b>X</b>
20	BUND Region Hannover			<b>X</b>
21	Inaktive Werke K+S			<b>X</b>
22	Wintershall Dea GmbH		<b>04.08.2021</b>	

	<b>Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange</b>	
01	<p><b>Region Hannover</b> Mit Schreiben vom 06.08.2021</p> <p>„Raumordnung: Grundlage für die raumordnerische Stellungnahme bilden das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) sowie das Regionale Raumordnungsprogramm Region Hannover 2016 (RROP 2016). Die Planung ist mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar.</p>	Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Planung mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar ist.
1.1	<p>Wald: In der Begründung werden die Belange des Waldes ausführlich behandelt. Es ist davon auszugehen, dass die Belange in der weiterführenden Planung entsprechend den Vorgaben der zuständigen Waldbehörde und des Beratungsforamtes umgesetzt werden.</p>	Es wird zur Kenntnis genommen, dass festgestellt wird, dass die Belange des Waldes auf Ebene des Flächennutzungsplanes ausreichend behandelt wurden.
1.2	<p>Naturschutz: Aus naturschutzrechtlicher Sicht wird darauf hingewiesen, dass Naturschutzfachliche Planungen oder Maßnahmen für das Plangebiet nicht eingeleitet oder vorgesehen sind. Die Regelungen des § 44 BNatSchG zum Artenschutz sind zu beachten.</p> <p>Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass bestehende Gehölze so weit wie möglich zu erhalten sind. Es wird empfohlen, wo möglich den Erhalt von noch vorhandenen Gehölzen planungsrechtlich festzusetzen. Sofern unvermeidbar, ist mit der Entfernung und dem Rückschnitt von Gehölzen zum Zwecke einer Baufeldfreimachung abzuwarten, bis das Planverfahren abgeschlossen und potenzielle Konflikte ausreichend abge-</p>	<p>Die Regelungen des § 44 BNatSchG wurden beachtet.</p> <p>Die Empfehlungen und Hinweise zu den bestehenden Gehölzen im Plangebiet und der Eingriffsregelung werden zur Kenntnis genommen. Die Festsetzung von einzelnen Gehölzen ist auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nicht möglich und auf der nachfolgenden Ebene des Bauungsplanes zu prüfen. Die Eingriffsregelung wird ebenfalls erst auf der nachfolgenden Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durchgeführt.</p>

	<p>handelt wurden. Findet dennoch eine Entfernung von Gehölzen im unmittelbaren zeitlichen Zusammenhang und im Vorgriff auf eine anstehende Bebauung bzw. Bebauungsplanung statt, so ist im Rahmen der Eingriffsregelung als Ausgangszustand der ursprüngliche Zustand mitsamt den Gehölzen in die Bilanzierung einzustellen. Der Einschätzung, dass mit der Bebauung eines Teils der Parkanlage keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes einhergeht, wird nicht gefolgt. Durch eine entsprechende Eingrünung und Gestaltung kann der Landschaftsbildbeeinträchtigung entgegengewirkt werden.</p> <p>Dass umfangreiche artenschutzfachliche Erhebungen durchgeführt wurden, wird begrüßt. Der Zeitpunkt, an dem die Gehölze im Plangebiet auf potenzielle Fledermausquartiere untersucht wurden, wird nicht angegeben. Sofern dies im belaubten Zustand stattfand, ist eine weitere Kontrolle im unbelaubten Zustand erforderlich. In jedem Fall sind Gehölze mit unverschlossenen Höhlen und potenziellen Quartieren vor der Fällung auf Fledermausbesatz zu kontrollieren. Darüber hinaus müssen Ersatzquartiere geschaffen werden. Im Umweltbericht sind konkrete Angaben zu Anzahl und Standorten zu machen. Es wird empfohlen, diese artenschutzrechtlichen Erfordernisse in den Katalog der textlichen Festsetzungen und Hinweise aufzunehmen.</p>	<p>Die Realisierung der Planung führt zu einer teilweisen Überplanung von optisch vorbelasteten Parkbereichen. Die Wohnbebauung wird durch die Änderung des Flächennutzungsplanes in den Randbereichen der Parkanlage ermöglicht. Dadurch bleibt eine zusammenhängende Parkanlage einschließlich Waldflächen mit rd. 2,5 ha erhalten. Konkrete Maßnahmen zum Schutz des Landschaftsbildes können erst auf Ebene des Bebauungsplanes getroffen werden. Durch entsprechende Festsetzungen kann eine Harmonisierung mit den angrenzenden Siedlungsstrukturen einerseits und dem Landschaftspark andererseits erzielt werden. Dazu zählen u.a. Festsetzungen zur Begrenzung der Höhe der neuen Bebauung, zu Dachformen- und -farben, zur Fassadenbegrünung, zur Durchgrünung des geplanten Wohngebietes und den Festsetzungen zur Erzielung einer lockeren Bebauungsstruktur. Auf Ebene des Flächennutzungsplanes wird die Aussage getroffen, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes zu erwarten sind.</p> <p>Der Hinweis auf den Umgang mit potentiellen Fledermausquartieren wird zur Kenntnis genommen. Er ist auf der Ebene des Bebauungsplanes zu berücksichtigen.</p>
1.3	<p>Immissionsschutz: Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht wird auf die Erläuterungen auf der Bebauungsplanebene gewartet. Zum hiesigen Zeitpunkt kann aufgrund fehlender immissionsschutzrechtlicher Äußerungen keine abschließende Stellungnahme abgegeben werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
1.4	<p>Regionsstraßen: Die Erschließung des Plangebietes erfolgt zur K-139. Zu der o.g. Planung bestehen seitens des Fachbereichs Verkehr keine Anregungen und Bedenken.“</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

04	<p>Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie Mit Schreiben vom 27.08.2021</p> <p>„... in Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise:</p> <p><b>Nachbergbau</b> <u>Nachbergbau Themengebiet Historische Bergrechtsgebiete</u> Mit dem Inkrafttreten des Bundesberggesetzes am 01. Januar 1982 wurden die, durch die vielen historischen Herrschaftsgebiete definierten, Bergrechte vereinheitlicht. Unter Einhaltung bestimmter Voraussetzungen erlaubt das Bundesberggesetz die Aufrechterhaltung alter Rechte und Verträge aus diesen ehemaligen Bergrechten. Daher erfolgt in dieser Stellungnahme der Hinweis auf das historische Bergrechtsgebiet mit Angabe der Rechte, die in diesen Gebieten auftreten können. Diese Rechte sind in Grundeigentümerrechte oder nicht Grundeigentümerrechte unterteilt. Die Grundeigentümerrechte sind entsprechend den für Grundstücke geltenden Vorschriften in Grundbüchern zu führen. Weitere Rechte und Verträge, bei denen es sich nicht um Grundeigentümerrechte handelt, sind, sofern vorhanden, in dieser Stellungnahme als aufrechterhaltene Rechte nach §149 ff. Bundesberggesetz angegeben.</p> <p>Historisches Bergrechtsgebiete Preußisches Allgemeines Berggesetz, Königreich Hannover: Das Verfahrensgebiet liegt nach den hier vorliegenden Unterlagen im Gebiet des ehemaligen Königreichs Hannover. In diesem Gebiet können Grundeigentümerrechte wie Erdölaltverträge, Erdgasverträge und Salzabbaugerechtigkeiten vorliegen.</p> <p>Die Grundeigentümerrechte auf Salz (Salzabbaugerechtigkeiten) werden von den Amtsgerichten (Grundbuchämtern) im Grundbuch oder im Salzgrundbuch geführt. Die für das Verfahrensgebiet möglicherweise notwendigen Angaben sind bei den zuständigen Amtsgerichten zu erfragen.</p> <p><u>Nachbergbau Themengebiet Alte Rechte</u> Die laut unseren Unterlagen in dem Verfahrensgebiet liegenden aufrechterhaltenen Rechte (§149 ff. Bundesberggesetz) sind in dieser Stellungnahme unten folgend aufgeführt. Die Geometrien können bei Bedarf digital zur Verfügung gestellt werden. Bei Fragen zu diesen Daten und auch zur Anforderung der Geometrien wenden Sie sich bitte</p>	<p><b>Nachbergbau</b> Die Hinweise auf das historische Bergrechtsgebiet und darauf, dass im Plangebiet Grundeigentümerrechte oder andere Rechte und Verträge vorliegen können, werden zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Nachbergbau Themengebiet Alte Rechte</u> Dem Hinweis, die Neptune Energy Deutschland GmbH und die Wintershall AG am vorliegenden Bauleitplanverfahren zu beteiligen, wurde bereits gefolgt. Im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB sind beide Unternehmen beteiligt worden. Beide hatten keine Bedenken</p>
----	--	---

<p>direkt an <a href="mailto:markscheiderei@lbeg.niedersachsen.de">markscheiderei@lbeg.niedersachsen.de</a>.</p> <p><b>Berechtigungsart:</b> Erdölaltverträge  <b>Berechtigungsname:</b> E 0324 Hildesheim  <b>Rechtsinhaber:</b> Neptune Energy Deutschland GmbH  <b>Gemarkung:</b> Ilten, Köthenwalde</p> <p><b>Berechtigungsart:</b> Kaliverträge  <b>Berechtigungsname:</b> Hugo  <b>Rechtsinhaber:</b> Wintershall AG</p> <p>Wir bitten Sie, das genannte Unternehmen, die Neptune Energy Deutschland GmbH, Waldstraße 39, 49808 Lingen (Ems) und für die Wintershall AG den Rechtsnachfolger, die Wintershall DEA Deutschland GmbH, Überseering 40, 22297 Hamburg, am Verfahren zu beteiligen.</p> <p><u><i>Nachbergbau Themengebiet Bergbauberechtigungen</i></u>  Den aktuellen Stand zu vorhandenen Bergbauberechtigungen und weitere Themen können Sie dem NIBIS Kartenserver entnehmen: NIBIS Kartenserver.</p> <p><u><i>Nachbergbau Themengebiet Grubenumrisse Altbergbau</i></u>  Laut den hier vorliegenden Unterlagen befindet sich das Bauvorhaben im Bereich des ehemaligen Kalibergwerks Bergmannsseggen-Hugo. Hier wurde bis 1994 Abbau auf Kalirohsalz betrieben. Unterhalb des Grundstückes verlaufen laut den vorliegenden Abbaustrecken mit einer Teufe (Tiefe von der Geländeoberkante aus berechnet) von circa 580 m.</p> <p>Das Kalibergwerk Bergmannsseggen-Hugo wurde 1994 stillgelegt. Die Flutung des Grubengebäudes wird gegen Ende dieses Jahres abgeschlossen werden. Nach allgemeiner Erfahrung ist daher nicht mehr mit schädlichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche bzw. das genannte Verfahrensgebiet zu rechnen.  Bitte wenden Sie sich für weitere Auskünfte an die Inaktive Werke, K+S Minerals and Agriculture GmbH, Schacht 3, 31162 Bad Salzdetfurth.</p> <p><b>Gashochdruckleitungen, Rohrfernleitungen</b>  Es liegen keine Hinweise und Bedenken vor.</p>	<p>oder Hinweise zur Flächennutzungsplanänderung vorgetragen.</p> <p><u><i>Nachbergbau Themengebiet Bergbauberechtigungen</i></u>  Der Hinweis auf die Information zum Themengebiet Bergbauberechtigungen und weitere Themen im NIBIS-Kartenserver wird zur Kenntnis genommen. Der NIBIS-Kartenserver wurde für die vorliegende Flächennutzungsplanänderung ausgewertet. Die Ergebnisse sind in die Begründung und den Umweltbericht eingeflossen.</p> <p><u><i>Nachbergbau Themengebiet Grubenumrisse Altbergbau</i></u>  Der Hinweise zum Thema Grubenumrisse Altbergbau werden zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Gashochdruckleitungen, Rohrfernleitungen</b></p>
---	---

<p><b>Baugrund</b>  Der Standort liegt im Randbereich einer Salzstockhochlage mit löslichen Gesteinen im Untergrund (Salze und Sulfate). Im Bereich der Hochlage sind infolge flächenhafter Auslaugung der löslichen Salze weitspannige rezente Geländesenkungen möglich. Durch die Verkarstung des über dem Salz anstehenden Gipsstones können lokal Erdfälle auftreten. Im Bereich des Standorts und im näheren Umfeld sind bisher keine Erdfälle bekannt. Formal ist dem Standort für Wohngebäude mit bis zu 2 Vollgeschossen und mit bis zu 2 Wohneinheiten die Erdfallgefährdungskategorie 3 zuzuordnen, sofern die detaillierte Baugrunderkundung keine weiteren Hinweise auf Subrosion/Verkarstung erbringt (gem. Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.2.1987, Az. 305.4 – 24 110/2 -). Für Gebäude mit 3 bis 4 Vollgeschossen bzw. für Gebäude mit mehr als 2 Wohneinheiten ist die Gefährdungskategorie um eins zu erhöhen und dementsprechend die Erdfallgefährdungskategorie 4 maßgebend. Im Rahmen von Baumaßnahmen am Standort empfehlen wir bezüglich der Erdfallgefährdung entsprechende konstruktive Sicherungsmaßnahmen vorzusehen (Download und weiterführende Informationen unter <a href="https://www.lbeg.niedersachsen.de/geologie/baugrund/geogefahren/subrosion/">https://www.lbeg.niedersachsen.de/geologie/baugrund/geogefahren/subrosion/</a>).</p> <p>Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS-Kartenserver. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht.</p> <p>Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.</p> <p>In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.</p> <p>Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfü-</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Hinweise und Bedenken vorliegen.</p> <p><b>Baugrund</b>  Die Hinweise zum Baugrund und zur Salzstockhochlage wurden bereits zur Entwurfsfassung mit in die Begründung der Flächennutzungsplanänderung mit aufgenommen. Die Hinweise wurden bereits zur Kenntnis genommen.</p>
---	--

	<p>bare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.</p>	
10	<p><b>Vodafone GmbH/Vodafone Deutschland gmbH (vormals Kabel Deutschland)</b> Mit Schreiben vom 28.07.2021</p> <p>„Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht. In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben. Weiterführende Dokumente: Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH Zeichenerklärung Vodafone GmbH Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH“</p>	<p>Der Hinweis auf die Telekommunikationsanlagen der Vodafone Deutschland im Plangebiet wird zur Kenntnis genommen. Es wird zur Kenntnis genommen, dass im Rahmen von objektkonkreten Bauvorhaben und nicht auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung Stellung genommen wird.</p>
13	<p><b>Stadtwerke Lehrte GmbH</b> Mit Schreiben vom 29.07.2021</p> <p>„Keine Einwendungen Ferner verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom 12.01.2021“</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme der Stadtwerke vom 12.01.2021 wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Villa Nordstern“ abgegeben, betraf auch die Ebene des Bebauungsplanes und wurde im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Villa Nordstern“ berücksichtigt.</p>
14	<p><b>Avacon Netz GmbH</b> <b>Mit Schreiben vom 30.06.2021</b></p> <p>„Unsere Stellungnahme mit der laufenden Nummer LR-ID 0119469-AVA vom 09. Dezember 2020 behält weiterhin ihre Gültigkeit. Bei Einhaltung der dort im Anhang aufgeführten Hinweise haben wir gegen das im Betreff genannte Vorhaben keine weiteren Einwände oder Bedenken. Änderungen der uns vorliegenden Planung bedürfen einer erneuten Prüfung.“</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>



**10. VERFAHREN****Zeitlicher Überblick**

<b>Datum</b>	<b>Verfahrensschritt</b>	<b>Grundlage</b>
11.11.2020	Aufstellungsbeschluss (Rat)	§ 2 Abs. 1 BauGB
30.11.2020 - 15.01.2021	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 Abs. 1 BauGB
30.11.2020 - 15.01.2021	Frühzeitige Behördenbeteiligung	§ 4 Abs. 1 BauGB
28.06.2021 - 09.08.2021	Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 Abs. 2 BauGB
28.06.2021 - 09.08.2021	Behördenbeteiligung	§ 4 Abs. 2 BauGB

**FESTSTELLUNGSBESCHLUSS**

Der Rat der Stadt Lehrte hat nach Prüfung der Anregungen und Bedenken gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 22.09.2021 die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Villa Nordstern“ in Lehrte sowie die Begründung mit Umweltbericht beschlossen.

Lehrte, den 28.10.21

**L.S.**

gez. i.V. Bollwein  
Bürgermeister

**Planverfasser**

planerzirkel  
bernd schmalenberger  
städtebau, grün- und landschaftsplanung  
31137 Hildesheim

Hildesheim, 20.10.2021

gez. Schmalenberger  
Planverfasser

**11. GENEHMIGUNGSVERFAHREN**

Die 13. Änderung des Flächennutzungsplans ist mit Verfügung vom heutigen Tage gemäß § 6 BauGB genehmigt (Az: 6103-21101-13/11-8/21).

Hannover, den 07.02.2022

L.S.

Region Hannover  
Im Auftrage  
gez. Klimach

**12. INKRAFTRETEN**

**INKRAFTTRETEN**

Die Erteilung der Genehmigung der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes ist gemäß § 6 Abs. 5 BauGB am 21.04.2022 im Gemeinsamen Amtsblatt für die Region Hannover und die Landeshauptstadt Hannover Nr. 16/2022 bekanntgemacht worden.

Die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes ist damit am 21.04.2022 wirksam geworden.

Lehrte, den 23.05.2022

gez. Prüße  
Bürgermeister

**BEGLAUBIGUNG**

Die Übereinstimmung der Kopie mit der Urschrift wird hiermit bestätigt.

Lehrte, den .....

Der Bürgermeister  
Im Auftrage

.....

## **ANHANG**

- Biotypenplan, planerzirkel städtebau, grün- und landschaftsplanung, Hildesheim, 05/2021

Teilgeltungsbereich B  
des Bebauungsplanes

Änderungsbereich des  
Flächennutzungsplanes  
und  
Teilgeltungsbereich A  
des Bebauungsplanes



### Legende

**Flächenkategorien**

- Gehölze
- Grünfläche naturnah
- Grünfläche naturfern
- Siedlung
- versiegelte Fläche / Offenboden

**Sonstiges**

- Waldeigenschaft (festgestellt 2004)
- Baum des Siedlungsbereichs (eingemessen 04/2021), Baum-Nr. aus Vitalitätsgutachten, Stadt Lehrte 02/2021
- Baumstumpf (eingemessen 04/2021)
- Baum des Siedlungsbereichs (nicht eingemessen)
- geplante Festsetzung zum Baumerhalt
- Geltungsbereich

**Biotoptypen**  
(gem. Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, Drachenfels 2020)

1.7.3	WCA	Eichen- und Hainbuchenmischwald feuchter mäßig Basenreicher Standorte
1.25.1	UWR	Waldlichtungsflur basenreicher Standorte
5.2.1	NRS	Schilf-Landröhricht
10.4.1	UHF	Halbruderale Gras- und Staudenflur feuchter Standorte
10.4.2	UHM	Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte
10.4.3	UHT	Halbruderale Gras- und Staudenflur trockener Standorte
12.1.1	GRR	Artenreicher Scherrasen
12.2.1	BZE	Ziergebüsch aus überw. einheimischen Gehölzarten
12.3.1	HSE	Siedlungsgehölz aus überw. einheim. Baumarten
12.6	PH	Hausgarten
12.8.1	PAL	Alter Landschaftspark
13.1.11	OVW	Weg
13.2.5	OFZ	Befestigte Fläche mit sonstiger Nutzung
13.7.2	OEL	Locker bebautes Einzelhausgebiet
13.9.3	ONH	Sonstiges historisches Gebäude
13.12.3	OSM	Kleiner Müll- und Schuttplatz
13.14.4	OWZ	Sonstige wasserbauliche Anlage (Regenrückhaltebecken, naturnah)
13.16.3	OMP	Bepflanzter Wall (Lärmschutzwall)
13.16.4	OMX	Sonstige Mauer/Wand (Schallschutzwand aus Gabionen)
13.17.6	OYS	Sonstiges Bauwerk (Garagengebäude)
13.18	OX	Baustelle

v gehölzreiche Ausprägung (Jungwuchs / Verbuschung)  
(GRR) Signatur in Klammern = Biotoptyp des planerischen Ist-Zustands (ausschlaggebend für die Kompensationsermittlung)

---

**STADT LEHRTE**  
RATHAUSPLATZ 1, 31275 LEHRTE

13. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS und BEBAUUNGSPLAN NR. 00/93, 1. Änderung  
**"Villa Nordstern"**

<b>Biotoptypenplan</b> (Kartierung 06/2020)	Maßstab i.O.: 1:1.000
Planungsbüro: planerzirkel bernd schmolzeberger ist. ein städtebau, grün- und landschaftsplanung ehbstraße 33 31137 Hildesheim Tel. 05121 - 3 93 13 sp@planerzirkel.net	Kartengrundlage: Auszug aus den Geobasisdaten des Amtlichen Liegenschaftskataster- Informationssystem ALKIS des Landesamtes für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen. A-1180/2019
Datum 31.05.2021	Blattgröße: A2 420 mm x 594 mm
geändert	
Name CS	
Projekt-Nr. 18-008	