

11. Änderung des Flächennutzungsplans
Planbereich „Südring / Wiesenstraße“
Gemarkung Lehrte

Begründung – Teil A
Umweltbericht – Teil B

Planfassung gemäß Feststellungsbeschluss
vom 13. Juli 2022

- ABSCHRIFT -

Beglaubigungsvermerk

Hiermit wird beglaubigt, dass diese Abschrift mit der Urschrift der Begründung zu der 11. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Lehrte übereinstimmt.

Lehrte, den

.....
Stadt Lehrte
Der Bürgermeister

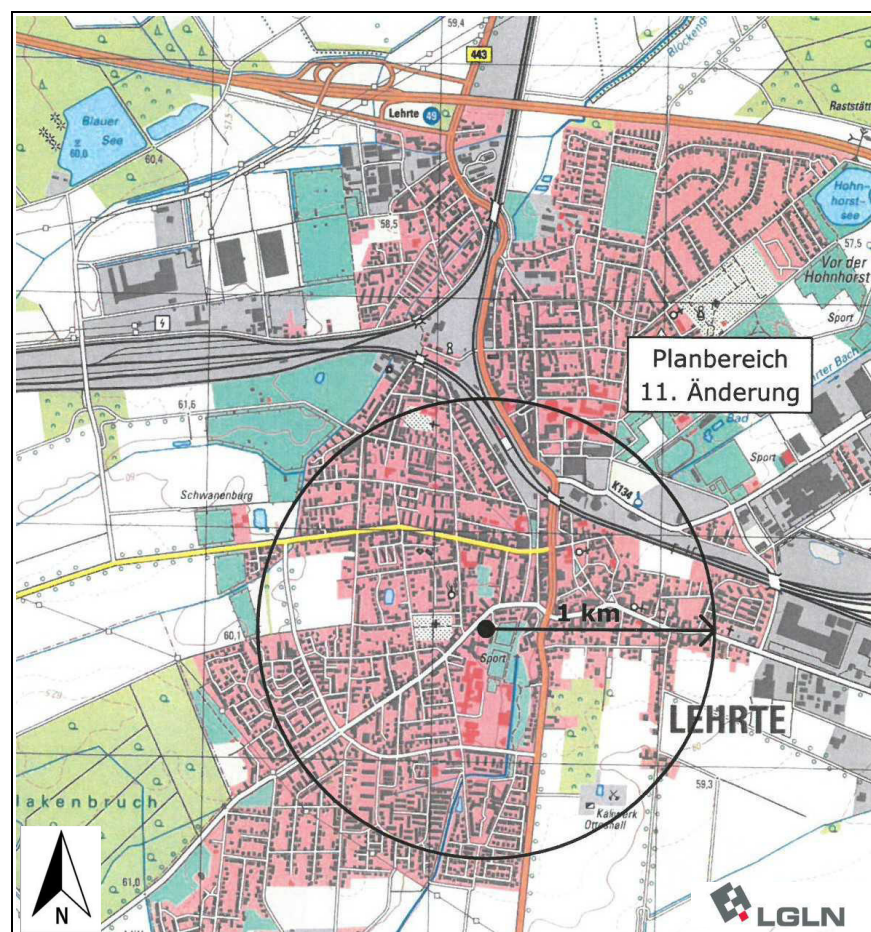
11. Änderung des Flächennutzungsplanes Planbereich „Südring / Wiesenstraße“ Gemarkung Lehrte

Begründung – Teil A

Planfassung gemäß Feststellungsbeschluss
vom 13. Juli 2022

- ABSCHRIFT -

Übersichtskarte (M 1 : 25.000)



Kartengrundlage: Topografische Karte TK 25, Blatt Nrn. 3525 © 2012

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

Planverfasser im Auftrag der Fa. ALDI (BGB Grundstücksgesellschaft, Herten):

plan:b
Lösungen für Planungsfragen

Göttinger Chaussee 166 · 30459 Hannover
Telefon 0511:52 48 09-10
info@plan-boettner.de · www.plan-boettner.de

Dipl.-Ing. Georg Böttner

Inhaltsverzeichnis

1	Planaufstellung und Rechtsgrundlagen	Seite 2
2	Lage und Zustand des Plangebiets	2
3	Raumordnerische Planungsvorgaben	3
4	Stand der kommunalen Bauleitplanung	6
5	Anlass und städtebauliche Zielsetzungen	7
6	Darstellungen der Flächennutzungsplanänderung	9
7	Siedlungsstruktur, Bevölkerungsentwicklung, Infrastruktur	9
8	Technische Infrastruktur	10
9	Umweltbelange	12
10	Sonstige Belange	16
11	Verfahren und Abwägung	17

Verfahrensvermerke

Hinweis: Der **Umweltbericht** zu dem Bebauungsplan liegt als gesonderter Teil B der Begründung gemäß § 2a BauGB vor (Verf.: ALAND – Landschafts- und Umweltplanung Engwer & Stegemann Landschaftsarchitekten PartGmbH, Hannover 2022).

1 Planaufstellung und Rechtsgrundlagen

Die Stadt Lehrte beabsichtigt, mit der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Gemarkung Lehrte die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Neubau und die Erweiterung eines Lebensmitteldiscountmarktes an der Itener Straße zu schaffen. Die Durchführung der Bauleitplanung erfolgt nach Maßgabe der folgenden planungsrechtlichen Gesetzesgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** vom 3. November 2017 (BGBl. I, Seite 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I, Seite 674), und
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** vom 21. November 2017 (BGBl. I, Seite 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I, Seite 1802),

sowie unter Berücksichtigung der einschlägigen fach- und verwaltungsrechtlichen Gesetze und Regelwerke.

Die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lehrte wird gleichzeitig mit der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 00/36A „Südring / Wiesenstraße“ durchgeführt (Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB). Der Flächennutzungsplanänderung ist eine Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beigefügt. Diese besteht aus den vorliegenden städtebaurechtlichen Erläuterungen als Teil A und aus dem Umweltbericht als Teil B¹. Letzterer dokumentiert das Ergebnis der gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführenden Umweltprüfung, einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsbeurteilung und Kompensationskonzept.

¹ Verf.: ALAND – Landschafts- und Umweltplanung PartGmbH (M.Sc. Johannes Stegemann), Hannover 2022

2 Lage und Zustand des Plangebiets

Örtliche Ausgangssituation

Die Stadt Lehrte mit rund 44.000 Einwohnern liegt ca. 20 km östlich der Landeshauptstadt Hannover. Sie ist über die Autobahn A2 Hannover – Berlin (Anschlussstelle Lehrte, ca. 1,5 km nördlich des Stadtzentrums) und die Bundesstraße B 443 sehr gut an das Fernstraßennetz angeschlossen. Lehrte hat zudem eine hervorragende Anbindung an den schienengebundenen Nahverkehr.

Die Kernstadt verfügt über ein sehr gutes Angebot an Waren und Dienstleistungen, namentlich gibt es in dem attraktiven Stadtzentrum zahlreiche Läden, Geschäfte und öffentliche Einrichtungen. Gleichzeitig sind zahlreiche gewerbliche und industrielle Betriebe in der Stadt an dem historischen Eisenbahnknoten ansässig. Die verkehrsgünstige Lage, die gute Infrastruktur und das Arbeitsplatzangebot machen Lehrte zu einem attraktiven Wohnstandort.

Lage und Zustand des Plangebietes

Der ca. 0,8 ha große Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung liegt einen Kilometer südlich der Stadtmitte an der Regionsstraße nach Ilten (K 139). Diese mündet ca. 300 m nördlich des Plangebiets in die Bundesstraße B 443 Sehnde – Lehrte – Burgdorf. Das Plangebiet wird begrenzt von der Itener Straße im Nordwesten und erstreckt sich in einer Tiefe von 20 m in eine Grünfläche am Lehrter Bach im Osten. Im Süden liegt ein Alten- und Pflegeheim und daran anschließend das Schulzentrum Lehrte-Süd. In nördlicher und östlicher Richtung ist entlang der Itener Straße eine verdichtete Wohnbebauung, zum Teil mit einzelhandels- und dienstleistungsbezogenen Nutzungen in den Erdgeschossen (u.a. eine Arztpraxis Hause Itener Straße Nr. 11 unmittelbar nördlich des Plangebiets) strukturprägend.

Im Planbereich befinden sich ein ALDI-Markt mit derzeit ca. 800 m² Verkaufsfläche sowie eine Filiale eines Fleischerfachgeschäfts und ein Getränkemarkt. Dem Gebäude vorgelagert ist die zugehörige Stellplatzanlage. Im Süden wird ein Wohnbaugrundstück (Itener Straße Nr. 17) ebenso in den Planbereich einbezogen wie die rückwärtigen Gartenflächen des Grundstückes Nr. 19.

Der räumliche Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung wird in der Planzeichnung (M 1 : 5.000) dargestellt.

3 Raumordnerische Planungsvorgaben

Allgemeine Ziele der Raumordnung und Regionalplanung

Nach den Darstellungen des Landesraumordnungsprogramms Niedersachsen (LROP 2017) ist die Stadt Lehrte Mittelzentrum im Ballungsraum Hannover. Hier sind Waren und Dienstleistungen des täglichen und des gehobenen Bedarfs bereitzustellen. Darüber hinaus enthält das LROP 2017 keine weiteren konkreten Vorgaben für das Plangebiet. In dem Regionalen Raumordnungsprogramm für die Region Hannover (RROP 2016) werden der Stadt die Schwerpunktaufgaben zur Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten zugewiesen. Das Plangebiet ist als bauleitplanerisch gesicherter Bereich dargestellt. Die Itener Straße (K 139) wird als Vorranggebiet – Straße von regionaler Bedeutung – festgelegt. Im weiteren Umfeld sind die Autobahn A2 im Norden des Stadtgebiets, die Bundesstraße B 443 und diverse Eisenbahnstrecken Vorranggebiete von überregionaler Bedeutung.

Nach den textlich formulierten Grundsätzen der Regionalplanung soll der Zersiedelung der Landschaft Einhalt geboten werden. Der Bauflächenbedarf ist vorrangig innerhalb der im Siedlungsbestand verfügbaren Flächenpotenziale oder in den bereits in den Flächennutzungsplänen dargestellten Siedlungsflächenreserven zu decken. Darüber hinaus sind die allgemeinen Grundsätze zur Bauleitplanung zu berücksichtigen, wonach der Innenentwicklung ein Vorrang einzuräumen sowie mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen ist (§ 1a Abs. 1 BauGB).

Raumordnerische Ziele zur Steuerung des Einzelhandels

Die Ziele der Raumordnung zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels sind in Abschnitt 2.3 des Landesraumordnungsprogramms (LROP) formuliert. Dabei wird nach gültiger Rechtsprechung die Schwelle zur Großflächigkeit im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO bei 800 m² Verkaufsfläche gesehen. Zur Beurteilung der raumordnerischen und städtebaulichen Verträglichkeit des hier geplanten Projektes, das unter anderem die Erweiterung eines vorhandenen Discountmarktes auf ca. 1.400 m² beinhaltet (siehe Kapitel 5), wurde die Stellungnahme eines Einzelhandelsgutachters¹ eingeholt. Zum Zeitpunkt der Erstellung des Gutachtens lag nur das alte Einzelhandelskonzept der Stadt Lehrte aus dem Jahr 2011 vor. Darin war das Vorhaben nicht Bestandteil des zentralen Versorgungsbereiches. Daher wurde gutachterlich geprüft, ob das Projekt als städtebaulich integriert bzw. als zentraler Versorgungsbereich einzuordnen ist.

Vorab sind einige allgemeine Rahmenbedingungen in die Betrachtung einzubeziehen:

- Das vorliegende Einzelhandelskonzept der Stadt Lehrte wurde bereits im Jahr 2011 erarbeitet. Danach ist der Standort des ALDI-Discounters nicht Bestandteil eines zentralen Versorgungsbereiches, da neben der Innenstadt keine weiteren subzentralen Versorgungsbereiche benannt werden. Gleichwohl wird für die ALDI-Filiale wie für weitere dezentrale Standorte eine Erweiterung empfohlen; *„Die (...) Betriebe sind gemäß den aktuellen Betreiberanforderungen verbesserungsfähig, insbesondere hinsichtlich ihrer Verkaufsfläche. Sie weisen somit einen perspektivischen Handlungsbedarf auf.“* Für den ALDI wurde seinerzeit bereits für den Fall einer Standortverlagerung auf die versorgungsstrukturelle Lücke im Bereich der Iltener Straße hingewiesen.
- Die von ALDI und anderen Lebensmitteldiscountern reklamierten Anpassung beziehen sich insbesondere auf die Erweiterung der Verkaufsflächen. Angestrebt werden Marktgrößenordnungen von 1.200 bis 1.500 m², um interne Prozesse zu optimieren (Warenlogistik), ein bequemes Einkaufen zu ermöglichen (z.B. breitere Gänge) und um die Waren übersichtlicher und ansprechender zu präsentieren. Auch neue Kundenorientierungen mit gewandelten Raumansprüchen spielen eine Rolle (z.B. Bioprodukte).

Auf der Grundlage einer differenzierten Analyse des Standorts und der relevanten Angebots-situation werden die der raumordnerischen Beurteilung von Einzelhandelsvorhaben zugrunde liegenden Kriterien für das konkrete Vorhaben wie folgt bewertet:

- **Konzentrationsgebot:** Die Anforderung, dass neue Einzelhandelsgroßprojekte nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig sind (LROP 2017, Kapitel 2.3 Abs. 3 Nr. 4), ist erfüllt, da sich der geplante Standort in der Kernstadt des Mittelzentrums Lehrte und damit innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes eines Zentralen Ortes befindet.

¹ Verf.: Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Köln 2020

- **Integrationsgebot:** Nach dem Leitsatz der LROP 2017, Kapitel 2.3 Abs. 3 Nr. 5 sind neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente zentren- bzw. nahversorgungsrelevant sind, nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig. Im Regionalen Raumordnungsprogramm der Region Hannover (RROP 2016) wird klargestellt, dass großflächigen Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment außerhalb der Versorgungskerne auch an städtebaulich integrierten Standorten (Stadtteil- und Ortsteilzentrum) im zentralen Siedlungsgebiet zulässig sind.

Zwar ist der Standort der ALDI-Filiale in der Itener Straße nicht Bestandteil des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt. Das Umfeld des Plangebietes ist städtebaulich durch eine verdichtete – auch mehrgeschossige – Wohnbebauung mit einzelhandels- und dienstleistungsbezogenen Erdgeschossnutzungen, einem angrenzenden Schulzentrum sowie einem Alten- und Pflegeheim geprägt sowie an das Netz der ÖPNV-Linienbusse angebunden. Aufgrund dieser faktischen Prägung erfüllt der Standort die Voraussetzungen für eine städtebaulich integrierte Lage.

- Nach den Ermittlungen des Gutachters übernimmt die ALDI-Filiale eine Versorgungsfunktion für das unmittelbare Wohnumfeld sowie für die weiteren Wohngebiete in der südwestlichen Kernstadt. Im fußläufigen Nahbereich (10 Gehminuten) leben ca. 2.700 Einwohner, in einem Radius von 20 Gehminuten weitere 9.000 Einwohner. Die diesbezüglichen Untersuchungen für die o.g. Einzugsbereiche bestätigen ausdrücklich die Funktion des Marktes als Nahversorgungsstandort.
- Weiter ist bei dieser Einschätzung zu berücksichtigen, dass die nördlich gelegenen Versorgungsstandorte in der Stadtmitte (Versorgungskern) für die Bewohner nur erschwert erreichbar sind, da hier die in Ost-West-Richtung verlaufende Eisenbahntrasse trotz der vergleichsweise kurzen Distanz eine deutliche Trennwirkung entfaltet (siehe Kapitel 5).

In diesen Zusammenhang ist auch zu würdigen, dass im Falle der Aufgabe des ALDI-Standorts an der Itener Straße eine Versorgungslücke im Bereich der südwestlichen Kernstadt entstehen würde. Vor diesem Hintergrund plant die Stadt Lehrte, den Standort bei der anstehenden Fortschreibung bzw. Neuaufstellung ihres Einzelhandelskonzeptes als subzentralen Versorgungsbereich darzustellen.

- **Kongruenzgebot:** Hiernach darf die Verkaufsfläche eines Einzelhandelsgroßprojektes höchstens so bemessen sein, dass sein Einzugsgebiet dem Versorgungsauftrag des jeweiligen Zentralen Ortes entspricht und der Umsatz überwiegend durch Kaufkraft aus dem maßgeblichen Kongruenzraum erwirtschaftet wird (LROP Abschnitt 2.2 Ziffer 03 Sätze 8 und 9). Hierzu stellt der Gutachter zusammenfassend fest, dass sich das Einzugsgebiet des zur Erweiterung vorgesehenen Lebensmitteldiscounters auf Teile der Kernstadt Lehrte erstreckt. Dabei übernimmt die ALDI-Filiale in der Itener Straße vor allem eine Versorgungsfunktion für die südwestliche Kernstadt; ein überörtliches Einzugsgebiet wird nicht erschlossen. Auch die sog. Streuumsätze stammen aus der Kernstadt bzw. ggf. auch aus den umliegenden Stadtteilen. Insofern ist davon auszugehen, dass 100 % der Umsätze aus dem grundzentralen Kongruenzraum, d. h. der Stadt Lehrte, kommen. Auch das Kongruenzgebot wird somit grundzentral eingehalten.
- **Abstimmungsgebot:** Die raumordnerische Bewertung von Einzelhandelsgroßprojekten muss im Sinne einer umfassenden Betrachtung der regionalen Einzelhandelsentwicklung erfolgen. Diesem Erfordernis wird mit der Beteiligung der Nachbargemeinden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Planverfahren Rechnung getragen.

- **Beeinträchtungsverbot:** Schließlich dürfen ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Entwicklung, die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden (LROP 2017, Kapitel 2.3 Abs. 3 Nr. 8). Unter Berücksichtigung der wettbewerblichen Wirkungen auf vorhandene Einzelhandelseinrichtungen im nahen Projektumfeld, in der Innenstadt und in sonstigen Bereichen des Stadtgebiets liegen die zu erwartenden Umsatzrückgänge nach den Berechnungen des Gutachters im niedrigen einstelligen Bereich. Auch die bei dem aperiodischen Bedarf durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzrückgänge sind als minimal einzustufen. Eine wesentliche Beeinträchtigung des zentralen Versorgungsbereichs oder der verbrauchernahen Versorgung im Untersuchungsraum kann ausgeschlossen werden.

Abschließend wird Folgendes attestiert: „Zusammenfassend bleibt festzustellen, dass mit der geplanten Erweiterung des ALDI-Lebensmitteldiscounters in Lehrte keine Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO einhergehen werden. Das Beeinträchtungsverbot kann in allen Sortimenten eingehalten werden.“ Diese Einschätzung hat die Region Hannover als untere Landesplanungsbehörde mit ihrer Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung bekräftigt: „Von der potenziellen Erweiterung um 600 m² VKF werden demnach keine wesentlichen Auswirkungen auf die Versorgungsfunktion des Versorgungskerns und andere integrierte Versorgungsstandorte im Einzugsgebiet des Vorhabens erwartet.“ Vor diesem Hintergrund und unter Berücksichtigung der sonstigen regionalplanerischen Vorgaben ist der vorliegende Bauleitplan mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar.

Die hier begründete gutachterliche Beurteilung hat in der Folge auch dazu geführt, dass der Standort Iltener Straße im Zuge der Aufstellung einen neuen Einzelhandels- und Versorgungskonzeptes der Stadt Lehrte als Nebenzentrum ausgewiesen wird. Die entlang der Iltener Straße angesiedelte Einzelhandels- und Dienstleistungsstruktur wird im Sinne der oben dargelegten Argumentation als „Versorgungsstandort für die umliegenden Wohngebiete und das südliche Lehrter Stadtgebiet“ bezeichnet. Die mit der vorliegenden Planung in Aussicht genommene Erweiterung des alten ALDI-Marktes auf 1.400 qm Verkaufsfläche wird innerhalb des Nebenzentrums (städtebaulich integrierte Lage) planerisch empfohlen.

4 Stand der kommunalen Bauleitplanung

Vorbereitende Bauleitplanung

In der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplans der Stadt Lehrte (Stand vom 13.09.2007) ist das Plangebiet als Gemischte Baufläche (M) dargestellt. Südlich und östlich angrenzend befinden sich ausgedehnte Flächen für den Gemeinbedarf, die mit den Zweckbestimmungen 'Altenheim', 'Schule' und 'Sportplatz' näher bezeichnet sind. Jenseits der Iltener Straße (K 139, Hauptverkehrsstraße) handelt es sich um Wohnbauflächen (W).

Verbindliches Planungsrecht

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 00/36A der Stadt Lehrte, der am 17.08.1995 in Kraft getreten ist. Die Flächen für die in Aussicht genommene Planänderung sind überwiegend als Mischgebiet MI gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Es ist eine dreigeschossige Bebauung in offener Bauweise zulässig. Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4. Das Baufeld erlaubt bei 5 m Abstand zur Straße eine Ausnutzung der Flä-

chen bis annähernd an die rückwärtige Grundstücksgrenze. Weiter sind in dem Bebauungsplan Lärmpegelbereiche wegen der einwirkenden Straßenverkehrsgeräusche festgesetzt, und zwar Lärmpegelbereich IV entlang der Iltener Straße und Lärmpegelbereich III im rückwärtigen Bereich.

Das o.g. Alten- und Pflegeheim sowie das daran anschließende Schulzentrum sind im Bebauungsplan Nr. 00/36A als Fläche für Gemeinbedarf mit den entsprechenden Zweckbestimmungen, jedoch ohne Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung und zu den überbaubaren Flächen festgesetzt. Die Iltener Straße (K 139) ist Hauptverkehrsstraße. Nordwestlich davon – im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 00/37, rechtsverbindlich seit 23.02.1978 – handelt es sich um allgemeine Wohngebiete WA, in denen zwei- bis achtgeschossige Gebäude in offener Bauweise zulässig sind.

5 Anlass und städtebauliche Zielsetzungen

Anlass der Bauleitplanung ist die Absicht der Fa. ALDI, die Bestandsgebäude im Planbereich größtenteils abzuräumen und durch einen neuen Lebensmitteldiscountmarkt nach heutigen Ansprüchen zu ersetzen. Dabei wird aufgrund der integrierten Lage des Standorts angestrebt, die künftige Einzelhandelsnutzung im Erdgeschoss zu kombinieren mit altengerechten Wohnungen in den Obergeschossen des insgesamt dreigeschossigen Baukörpers.

Der geplante Lebensmitteleinzelhandelsmarkt soll zunächst eine Verkaufsfläche von ca. 1.250 m² aufweisen und perspektivisch Erweiterungsmöglichkeiten bis zu ca. 1.400 m² Verkaufsfläche bieten. Während auch der vorhandene Getränkemarkt abgerissen wird, soll die Filiale des Fleischerfachgeschäfts in das vorhandene Gebäude im Norden des Grundstücks (Iltener Str. 11, außerhalb des Planbereichs), in dem u.a. auch eine Arztpraxis ansässig ist, integriert werden.

Die geplanten Wohnungen dienen dem Servicewohnen und sollen im Rahmen eines *mixed-use*-Konzeptes organisatorisch und räumlich-baulich an die benachbarte Alteneinrichtung des Rosemarie-Nieschlag-Hauses angeschlossen werden. Es sollen insgesamt bis zu 25 kleine Wohnungen für Ein- bis Zweipersonenhaushalte gebaut werden. Gegenstand der Planung ist auch die Neuordnung der Stellplatzanlage mit insgesamt ca. 110 Pkw-Stellplätzen.

Die Stadt Lehrte unterstützt die Planungsinitiative der Fa. ALDI grundsätzlich. Das angestrebte *mixed-use*-Konzept verbindet die Sicherung des ALDI-Standorts an der Iltener Straße und die damit verbundene zeitgemäße Fortentwicklung der Versorgungsstrukturen mit der wohnbaulichen Nachverdichtung im Innenbereich. Damit entspricht das Vorhaben beispielhaft den Zielen der in § 1a Abs. 2 des Baugesetzbuches verankerten Innenentwicklung.

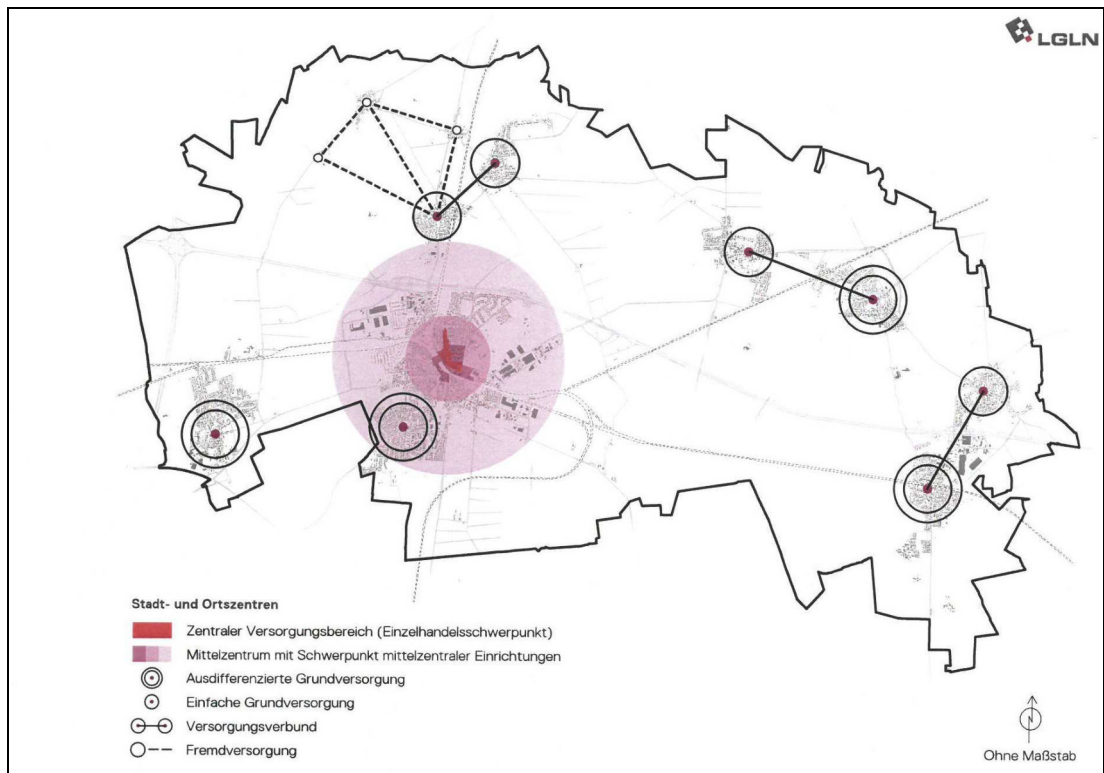
Die Stadt hält den Standort und die innovative Erweiterungsplanung aus städtebaulicher Sicht für angemessen und zielführend, im Einzelnen aus folgenden Gründen:

- Das am Rande der Innenstadt gelegene Vorhaben hat eine besondere Bedeutung für die wohnortnahe Versorgung im innerstädtischen Bereich, und zwar insbesondere für den durch Wohnnutzungen geprägten Bereich südlich der Lehrter Kernstadt, der durch die Bahntrasse räumlich vom Zentrum getrennt ist. Mit dem geplanten Vorhaben soll – wie dies ausdrücklich in dem kommunalen Einzelhandelskonzept¹ formuliert wurde (vgl. dort Seite 105) – das Entstehen einer Versorgungslücke vermieden werden. Diese Zielsetzung

¹ Verf.: Stadt + Handel GbR, Karlsruhe/Dortmund 2011

ist auch eingebunden in das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK 2015¹), wonach das Plangebiet innerhalb einer als 'Schwerpunkt mittelzentraler Einrichtungen' gekennzeichneten Zone liegt (siehe Karte auf der folgenden Seite).

- Mit der Schaffung von Servicewohnungen kann die für die innenstadtnahe Lage typische Funktionsmischung neu belebt werden. Durch die Anbindung an die vorhandene Alteneinrichtung und in Verbindung mit dem geplanten Lebensmitteldiscounter werden vielfältige Synergieeffekte genutzt. Daneben trägt das Projekt durch die Minimierung des Flächenverbrauchs und durch die Vermeidung zusätzlicher Wege auch unter ökologischen Gesichtspunkten zur nachhaltigen Stadtentwicklung bei.
- Die Verkehrsanbindung des Standortes ist gut und kann unmittelbar über die Iltener Straße realisiert werden. Da es sich bei den Grundflächen im Plangebiet um überwiegend bebaute Flächen handelt, sind Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft nur in geringem Umfang absehbar.



Quelle: ISEK 2015, Seite 58

1 Verf.: SSR Schulten Stadt- und Raumentwicklung, Dortmund 2015

6 Darstellungen der Flächennutzungsplanänderung

Die Darstellungen der Flächennutzungsplanänderung setzen die o.g. Zielvorgaben auf der Ebene der Vorbereitenden Bauleitplanung um. In diesem Sinne wird das gesamte Plangebiet entsprechend der Aussageschärfe des wirksamen Flächennutzungsplans gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Ziff. 4 BauNVO nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung als Sonderbaufläche (S) dargestellt. Die Zweckbestimmung der Sonderbaufläche wird im Sinne der Konkretisierung der Planabsichten mit dem Begriff 'Lebensmittelmarkt und Wohnen' definiert. Im Zuge der nachfolgenden Aufstellung des Bebauungsplans sind qualifizierte Festsetzungen zur näheren Bestimmung eines Sondergebiets (SO), zur Zulässigkeit von Anlagen und Einrichtungen des großflächigen Lebensmitteleinzelhandels und des Wohnens sowie zum Maß der baulichen Nutzung zu treffen und die Anforderungen der berührten Fachplanungen in die städtebauliche Planung zu integrieren.

Mit Blick auf die städtebauliche Verträglichkeit und die Beurteilung der umweltbezogenen Auswirkungen ist zu betonen, dass es sich hier nicht um eine Neuausweisung von Bauflächen, sondern vielmehr um die bedarfsgerechte Umwidmung der bislang dargestellten gemischten Bauflächen handelt. Mit der geplanten Sonderbaufläche¹ wird „die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den vorhersehbaren Bedürfnissen der Gemeinde“ dargestellt (vgl. 5 Abs. 1 BauGB).

7 Siedlungsstruktur, Bevölkerungsentwicklung, Infrastruktur

Mit der Umsetzung der vorliegenden Bauleitplanung sowie mit der Realisierung des geplanten Lebensmitteldiscounters und der Servicewohnungen sind keine Auswirkungen auf die Siedlungsstruktur in Lehrte zu erwarten. Die Straßenführung im öffentlichen Raum und die zulässigen Bebauungsvolumina im Plangebiet ändern sich nicht oder nur unwesentlich.

Belange der Bevölkerungsentwicklung sind nicht oder nur in geringem Umfang berührt, da keine Wohnbauflächen ausgewiesen werden. Rein quantitativ sind keine nur vergleichsweise geringe Beiträge zur Wohnraumversorgung zu erwarten. Aber das vorgestellte *mixed-use*-Konzept mit dem Bau von altersgerechten Wohnungen in den Obergeschossen trägt zur Deckung eines speziellen Wohnraumbedarfs bei. Mit der Schaffung von Wohnungen für kleine Haushalte, Singles und Senioren sowie mit der Anbindung an die Betreuungsinfrastruktur der benachbarten Alteneinrichtung entspricht das Konzept den aus dem demografischen Wandel resultierenden Anforderungen.

Die Auswirkungen der Planung hinsichtlich der Versorgungsstrukturen sind in Kapitel 2.2 und in der dazu vorliegenden Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse ausführlich beschrieben. Der geplante Neubau und die Erweiterung des im Plangebiet ansässigen Lebensmitteldiscountmarktes trägt zur Sicherung der wohnortnahen Grundversorgung bei, ohne dass die zentralen Infrastrukturen der Innenstadt Lehrtes oder die vorhandenen Einrichtungen im sonstigen Stadtgebiet beeinträchtigt werden. Insbesondere kann für den südlichen Bereich der Lehrter Kernstadt, der durch die Bahntrasse räumlich vom Zentrum getrennt ist, das Entstehen einer Versorgungslücke vermieden werden. Eine zusätzliche Infrastrukturnachfrage entsteht durch die Darstellung der Sonderbaufläche² naturgemäß nicht.

1) 2) gem. Genehmigungsverfügung der Region Hannover v. 19.12.2022 geändert

8 Technischen Infrastruktur

Belange des Verkehrs

Die Erschließung des Plangebietes ist gesichert. Es grenzt im Westen an die Ittener Straße (Regionsstraße K 139) und ist über die Haltestelle 'Ittener Straße' auch an das Regionalbusnetz angeschlossen. Zur Klärung der Frage, ob der Erschließungsverkehr des geplanten Marktes verträglich abgewickelt werden kann, wurde eine verkehrstechnische Untersuchung durchgeführt¹, deren wesentlichen Ergebnisse hier zusammengefasst werden. Die vorhandenen Verkehrsbelastungen auf der Ittener Straße (K 139) konnten aus den im Rahmen der Arbeiten zum Verkehrsentwicklungsplan der Stadt Lehrte im August 2017 durchgeführten Zählungen abgeleitet werden. Danach wird die Ittener Straße in Höhe des ALDI- Marktes von rd. 7.500 Kfz/24 h befahren. Der Schwerverkehrsanteil (Kfz > 3,5 t) betrug am Zähltag 2,4 % (180 Kfz/24 h). Darüber hinaus wurden insgesamt rd. 1.300 Radfahrende/24 h erfasst.

Das künftig zu erwartende Verkehrsaufkommen des vergrößerten Lebensmittelmarktes, bestehend aus Kunden-, Beschäftigten- und Lieferverkehren, wurde durch einschlägige Rechenverfahren ermittelt. Es ist mit rund 2.400 Kfz-Fahrten/24 h zu rechnen. Für die Spitzenstunde am Nachmittag, die für die Bemessung der Verkehrsanlagen maßgebend ist, sind rd. 280 Kfz-Fahrten für den Kundenverkehr zu erwarten. Allerdings wird das ermittelte Verkehrsaufkommen des Discountmarktes nur teilweise als zusätzlicher Verkehr im Straßennetz auftreten, da auch der vorhandene ALDI-Markt mit den bestehenden Verkehrsbelastungen zu berücksichtigen ist. Weiter wird ein mit Blick auf die allgemeine Bevölkerungs- und Mobilitätsentwicklung ein pauschaler Prognosezuschlag von 10 % auf die vorhandenen Belastungen im Zuge der Ittener Straße (K 139) angesetzt. Auf der Grundlage dieser Rahmenbedingungen und Annahmen ist damit zu rechnen, dass die Verkehrsbelastungen auf der Ittener Straße auf rd. 8.600 Kfz/24h ansteigen werden. Die Abbiegeströme in/aus Richtung Osten und Westen sind jeweils mit 600 Kfz/24 h belastet. Die Werte für die Spitzenstunde am Nachmittag betragen jeweils 70 Kfz/h.

Die Leistungsfähigkeitsberechnungen für den Knotenpunkt Ittener Straße (K 139) / Parkplatzzufahrt wurden nach dem Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS)² durchgeführt. Mit den Berechnungen wird eine zufriedenstellende Leistungsfähigkeit mit einem Verkehrsablauf der Qualitätsstufe „B“ für die Spitzenstunde am Nachmittag nachgewiesen. In der Parkplatzausfahrt liegen die mittleren Wartezeiten für der Einbieger bei 10,6 Sekunden. Für den Linksabbieger von der Ittener Straße errechnen sich mittlere Wartezeiten von 5,5 Sekunden. Die maximalen Rückstaulängen sind für die Parkplatzausfahrt und die Ittener Straße jeweils mit 2 Pkw-Längen angegeben.

Fazit: „Als Ergebnis der Untersuchungen ist festzuhalten, dass das Verkehrsaufkommen des geplanten ALDI-Marktes von der geplanten Zufahrt verträglich aufgenommen werden kann. Maßnahmen für die Linksabbieger sind in der Ittener Straße nach RASSt 06 nicht erforderlich.“ Diese Einschätzung gilt für den konkret untersuchten Fall der Vorhabenplanung von ALDI, lässt sich aber ohne Weiteres auch auf andere Lebensmitteleinzelhandelseinrichtungen an dem Standort übertragen. Es kann also davon ausgegangen werden, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der überörtlich bedeutsamen Ittener Straße nicht beeinträchtigt wird, und dass sich der Erschließungsverkehr auf dem geplanten Parkplatz konfliktfrei abwickeln lässt.

¹ Verf.: Ingenieurgemeinschaft Dr.-Ing. Schubert, Hannover 2019

² Verf.: Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e.V., Ausgabe 2015

Weiter gilt die zitierte Beurteilung als Ergebnis einer verkehrsplanerischen Nachbetrachtung ausdrücklich auch unter Berücksichtigung des aufgrund der nunmehr ergänzend geplanten Wohnnutzung zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsaufkommens. Da dieses in Relation zu dem Verkehrsaufkommen der ALDI-Kunden eher gering ist sowie aufgrund der großen Leistungsreserven an der Parkplatzerschließung kann sicher davon ausgegangen werden, „dass auch mit der Wohnnutzung die in der Verkehrsuntersuchung ermittelte Verkehrsqualität erreicht wird und keine ergänzenden Maßnahmen erforderlich werden.“

Die konkrete Ausgestaltung der geplanten Zufahrten wird im Zuge der weiteren Planung mit der Verkehrsbehörde der Region Hannover abgestimmt. Die Baukosten für die Anbindung des Plangebietes an die Regionsstraße sowie die Mehrunterhaltungskosten für die Zufahrten werden von der Vorhabenträgerin getragen. Entsprechendes ist in dem städtebaulichen Vertrag zu dem Bebauungsplan zu regeln und es ist rechtzeitig vor Baubeginn eine diesbezügliche Vereinbarung mit der Region Hannover abzuschließen.

Ver- und Entsorgung

Auch die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist gesichert bzw. kann im Zuge der Ausbauplanungen realisiert werden. Die technische Versorgung des Gebietes erfolgt über die Netze der Stadtwerke Lehrte (Wasser, Strom und Gas) sowie der Deutschen Telekom AG. Das Plangebiet ist auch an die Schmutz- und Regenwasserkanalisation der Stadt Lehrte angeschlossen. Es ist allerdings zu beachten, dass die zulässige Wassermenge für die Einleitung des Oberflächenwasser begrenzt ist. Im vorliegenden Fall wird die Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet angestrebt und die Ableitung in das Kanalsystem auf das Maß des natürlichen Abflusses von 3 l/sec je Hektar begrenzt. Der anstehende Boden lässt dies nach dem vorliegenden Bodengutachten¹ trotz partieller Schadstoffbelastung aufgrund vorhandener Altlasten zu, wenn geeignete Maßnahmen getroffen werden (z.B. Bodenaustausch). Eine entsprechende Festsetzung ist in den Bebauungsplan aufzunehmen. Die abschließende Prüfung erfolgt mit dem wasserrechtlichen Antrag zur Baugenehmigung. Bei Planung, Antragstellung und Durchführung der Oberflächenentwässerung sind die einschlägigen Bestimmungen des Nds. Wassergesetzes (NWG) zu beachten.

Der Löschwasserbedarf zur Sicherung des Grundschutzes (1.600 l/min für Mischgebiete über einen Zeitraum von zwei Stunden gemäß Arbeitsblatt W 405 des DVGW) kann aus der öffentlichen Trinkwasserleitung entnommen werden. Dies wird mit der Stellungnahme der Stadtwerke Lehrte zur frühzeitigen Behördenbeteiligung grundsätzlich bestätigt. Sofern die gelieferte Wassermenge nicht ausreichen sollte, den Wasserbedarf sicherzustellen, sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens unabhängige Löschwasserentnahmestellen nachzuweisen (z.B. Bohrbrunnen, Zisternen o.a.). Sonstige Belange des Brandschutzes sind im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren abzustimmen.

Träger der öffentlichen Müllabfuhr ist der Zweckverband Abfallwirtschaft der Region Hannover (aha). Die Anfahrt der Müllfahrzeuge kann über die geplante Parkplatzzufahrt erfolgen. Diese ist so zu dimensionieren und auszubauen, dass sie von den Entsorgungsfahrzeugen befahren werden kann. Im Übrigen wird der gewerblich bedingte Abfall zum Teil in entsprechend geeigneten Anlagen gesammelt und durch private Entsorgungsfirmen beseitigt.

¹ Verf.: RI+P Prof. Dr.-Ing. Victor Rizkallah + Partner, Hannover 2019

Grundsätzlich sind die einschlägigen Regelwerke zum Schutz vorhandener Leitungen und für die Neuanlage von Erschließungen zu beachten. Alle Erschließungsbaumaßnahmen sind rechtzeitig vor Baubeginn mit den Leitungsträgern abzustimmen. In diesem Zuge können auch die Hinweise der Stadtwerke Lehrte zum technischen Anschluss an die Strom-, Wasser- und Gasversorgung und – soweit erforderlich – zur rechtlichen Sicherung der Versorgung berücksichtigt werden.

9 Umweltbelange

Vorbemerkung

Grundsätzlich besteht für die Kommune die Verpflichtung zur angemessenen Berücksichtigung der Umweltbelange im Bauleitplanverfahren. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind diese einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege neben zahlreichen anderen Belangen in der Abwägung zu beachten. Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist hierzu eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten sind. Die aufgrund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes sind gemäß § 2a BauGB in einem Umweltbericht darzulegen, der insbesondere die naturschutzrechtliche Eingriffsbeurteilung gemäß §§ 14 ff des Bundesnaturschutzgesetzes und die Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange gemäß § 44 BNatSchG umfasst.

Zur sachgerechten Beurteilung der Umweltbelange liegen qualifizierte Fachgutachten vor, deren Inhalte nachfolgend zusammengefasst werden.

Immissionsschutz

Die Berücksichtigung der immissionsschutzrechtlichen Belange erfolgt mit Blick auf die Pflicht der Gemeinde, die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit in der städtebaulichen Planung zu berücksichtigen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 1 und Nr. 7c BauGB). Dabei ist eine Auseinandersetzung mit den auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen nicht erforderlich. Zum Einen handelt es sich allein um Verkehrslärmgeräusche von der Ilterer Straßen, die im Bestand vorhanden und als ortsübliche Vorbelastung anzusehen sind. Zum Anderen entfalten die im Plangebiet zulässigen Nutzungen keinen Schutzanspruch, da das Wohnen in dem geplanten Sondergebiet nicht vorgesehen ist.

Dagegen wurde zur Prüfung der zukünftig zu erwartenden und auf die Nachbarschaft einwirkenden Geräusche eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt¹, die die Geräuschsituation zwar mit Blick auf den konkreten Planfall für das aktuell in Rede stehende Vorhaben betrachtet. Die Untersuchungsergebnisse lassen sich aber ohne Weiteres für das Bauleitplanverfahren anwenden und auf andere Projekte des Lebensmitteleinzelhandels übertragen.

Grundlagen der Beurteilung sind die TA Lärm und die DIN 18 005 mit den einschlägigen Immissionswerten. Die Schutzwürdigkeit der hier relevanten Immissionsorte in der Umgebung wird unter Berücksichtigung der tatsächlichen Nutzung eingestuft. Die geplanten Sonderbauflächen mit Lebensmittelmarkt und Wohnnutzungen werden als mischgebietstypisch betrachtet.

¹ Verf.: T&H Ingenieure GmbH (Dipl.-Ing. Moritz Balters), Bremen 2022

Im Einzelnen werden die folgenden Werte für die schalltechnische Beurteilung angehalten:

- Allgemeine Wohngebiete (WA) 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts
- Mischgebiete (MI): 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts
- sowie generell die einschlägigen Werte für die kurzzeitige Geräuschspitzen.

Den Berechnungen zur Überprüfung des konkreten Planfalls wurde der Ausschluss des Nachtbetriebs zugrunde gelegt. Es wird davon ausgegangen, dass der künftige Lebensmittelmarkt Öffnungszeiten im Zeitraum von 6.15 bis 21.45 Uhr einhält und auch die Warenanlieferungen im Wesentlichen auf diesen Zeitraum beschränkt wird.

Die Berechnungen ergaben, dass die maßgeblichen Immissionswerte unter Berücksichtigung der o.g. Vorgabe an allen untersuchten Immissionsorten sowohl am Tag als auch in der Nacht eingehalten werden. Auch das Spitzenpegelkriterium für kurzzeitige Geräuschspitzen wird nicht überschritten. Im Bebauungsplan sind geeignete Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zu treffen, die die gutachterlich beschriebene Schallschutzkonzeption verbindlich sichern. Neben einer grundsätzlichen Festsetzung zum Störgrad zulässiger Einrichtungen und Betriebe ist namentlich der Nachtbetrieb des Marktes auszuschließen. Die empfohlenen Mindestabstände der wohngenutzten Räume zur Ilterer Straße sind durch die Festsetzung eines Baufeldes zu wahren, wobei im Interesse einer städtebaulich optimalen und wirtschaftlich darstellbaren Nutzung des Gebiets in Kauf genommen werden kann, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 wie in vorbelasteten Bereichen, so auch in der Nähe von öffentlichen Verkehrsadern, üblich und akzeptabel, geringfügig überschritten werden. Dies gilt insbesondere, da eine Lärmschutzwand als aktive Schallschutzmaßnahme in der gegebenen Situation stadtgestalterisch nicht akzeptabel ist.

Vor diesen Hintergrund sind im Bebauungsplan passive Schallschutzmaßnahmen festzusetzen: Die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume müssen die Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß DIN 4109 erfüllen und in Teilen des Plangebiets ist für Schlaf- und Kinderzimmer der Einbau von schallgedämmten Lüftungsöffnungen vorzusehen. Aus sachverständiger Sicht sind damit die schalltechnischen Voraussetzungen für die Genehmigungsfähigkeit des geplanten Lebensmitteldiscounters und für das Nebeneinander von Einzelhandel und Wohnen in dem Sondergebiet gegeben.

Abschließend ist festzustellen, dass auch eine Abschirmung der Anlieferzone gegenüber den dahinter liegenden Gemeinbedarfsnutzungen östlich des untersuchten Grundstücks (Bolzplatz, Schulerweiterung) nicht erforderlich ist. Allein für den Fall, dass im Zuge künftiger Erweiterungen der Abstand weiter verringert wird, wird die Errichtung einer Lärmschutzwand empfohlen. Dies kann zu gegebener Zeit im Baugenehmigungsverfahren geregelt werden.

Natur und Landschaft

Die Belange von Natur und Landschaft, insbesondere die naturschutzrechtliche Eingriffsbeurteilung gemäß §§ 14 ff des Bundesnaturschutzgesetzes und die Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange gemäß § 44 BNatSchG sowie die Ableitung von Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, werden in dem von einem Fachplanungsbüro erstellten Umweltbericht abgearbeitet¹. Das Ergebnis der Umweltprüfung wird für die vorliegende Flächennutzungsplan in dem Umweltbericht als Teil B der Begründung dokumentiert.

¹ Verf.: ALAND – Landschafts- und Umweltplanung PartGmbH (M.Sc. Johannes Stegemann), Hannover 2022

Vor diesem Hintergrund werden hier nur die wesentlichen Inhalte des Umweltberichts – zitiert aus dessen allgemein verständlicher Zusammenfassung – als Teil der städtebaulichen Begründung wiedergegeben:

„Auswirkungen der Planänderung auf die Umwelt

Die Schutzgüter Menschen einschließlich der menschlichen Gesundheit, Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt, Boden, Fläche, Wasser, Klima/ Luft, Landschaft sowie Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter weisen im Plangebiet keine besonderen Werte und Funktionen auf, so dass negative umwelterhebliche Auswirkungen durch die Darstellung als Sonderbaufläche nicht zu erwarten sind.

Erhebliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut Menschen / menschliche Gesundheit können durch ein Nachtbetriebsverbot und die Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18.005 durch passive Schallschutzmaßnahmen vermieden werden.

Biotoptypen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz sowie bedeutsame / seltene Habitate für gefährdete Tierarten kommen nicht vor. Die abiotischen Schutzgüter weisen ebenfalls keine besonderen Werte und Funktionen auf. Stadtbildprägende Vegetationsstrukturen stellen die alten Bäume im verwilderten Garten Iltener Straße Nr. 19 dar. Der Verlust von Biotoptypen kann durch Landschaftspflegerische Maßnahmen bzw. Festsetzungen im Rahmen der Bebauungsplanänderung ausgeglichen werden.

Artenschutz

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG (Tötung und Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) können für Brutvögel durch Vermeidungsmaßnahmen (Gehölzrodungen und Rückbau der Gebäude außerhalb der Brutzeit) und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (Anbringen von Nisthilfen am Gebäude Iltener Straße 11 angrenzend an das Plangebiet für den Verlust von Fortpflanzungsstätten des Haussperlings vor dem Rückbau des Wohngebäudes Iltener Straße Nr. 17) vermieden werden.

Eingriffsbewertung

Durch die geplante Flächennutzungsplanänderung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für zusätzliche Flächenversiegelung und den Verlust von Biotoptypen geschaffen. Im Rahmen der Erarbeitung des Umweltberichts für die Änderung des Bebauungsplans Nr. 00/36A „Südring / Wiesenstraße“ erfolgte die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 14 & § 15 des BNatSchG. Nach dem anzuwendenden Osnabrücker Modell wurde für das Plangebiet ein Eingriffsflächenwert von 6.548 ermittelt. Aufgrund der vorgesehenen Festsetzungen durch die Bebauungsplan-Änderung ergibt sich auf der Eingriffsfläche (Plangebiet) ein Kompensationswert von 490. Das Kompensationsdefizit beträgt somit 2.038 Werteinheiten.

Kompensation

Das Kompensationsdefizit von 2.038 WE wird durch eine externe Maßnahme kompensiert. Die Kompensation erfolgt in Abstimmung mit der Stadt Lehrte im Kompensationsflächenpool „Hämelerwald“ der Niedersächsischen Landesforsten, ca. 7,0 km östlich des Plangebietes. Auf den Poolflächen wurden die Maßnahmen – Umbau von Pappel- und Nadelholzforsten in Eichen-Hainbuchen-Mischwald feuchter, basenreicher Standorte – bereits umgesetzt.

Fazit

Zusammenfassend ist festzustellen, dass durch die 11. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Lehrte keine nachteiligen erheblichen Umweltauswirkungen vorbereitet werden. Erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft im Sinne der Eingriffsregelung können durch Festsetzungen im Plangebiet sowie eine externe Maßnahme im Flächenpool der Niedersächsischen Landesforsten im Hämeler Wald kompensiert werden.“

Zur verbindlichen Sicherung der im Umweltbericht benannten Ziele und Maßnahmen sind im Bebauungsplan für das Plangebiet geeignete Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25a BauGB zu treffen (z.B. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern). Daneben ist die beschriebene externe Kompensationsmaßnahme durch die Zuordnung zum Flächenpool der Landesforsten zu sichern.

Boden / Altlasten / Kampfmittelbelastung

Bei dem Plangebiet handelt es sich überwiegend um ein bebautes bzw. annähernd vollflächig versiegeltes Grundstück, in dem die natürlichen Bodenfunktionen weitgehend obsolet sind. Allein im Süden befindet sich eine noch nicht überbaute Gartenfläche, für die allerdings bereits nach dem alten Bebauungsplan Baurechte bestehen. Der Neubau des ALDI-Marktes soll auf den Altlastenverdachtsflächen mit den Nr. 253.010.5.070.032 (ehemalige Kfz-Werkstatt) und 253.010.5.070.0393 (ehemaliges Fuhrunternehmen) stattfinden. Dem vorliegenden Baugrundgutachten¹ ist zu entnehmen, dass es im Bereich der Bohrsondierung einen Nachweis von Mineralölkohlenwasserstoffen gibt. Gleichwohl bestehen aus bodenschutzrechtlicher Sicht gegenüber der Planung keine Bedenken. Die Untere Bodenschutzbehörde ist im Bauantragsverfahren zu beteiligen.

Zur Beurteilung einer etwaigen Kampfmittelbelastung wurde eine entsprechende Untersuchung bei der zuständigen Stelle des LGLN Hameln-Hannover beauftragt. Nach durchgeführter Luftbildauswertung wird zum überwiegenden Teil keine Kampfmittelbelastung vermutet. Allein für eine kleine Teilfläche der Flurstücke 20/9 und 20/12 im Norden des Plangebiets wird eine Luftbildauswertung empfohlen. Da es sich hier um ein Areal handelt, das nicht für die Bebauung vorgesehen ist, können die erforderlichen Untersuchungen im Zuge etwaiger Erdarbeiten für die Anlage von Stellplätzen o.Ä. baubegleitend durchgeführt werden. Es besteht kein weiterer Handlungsbedarf im Hinblick auf weitere Maßnahmen der Gefahrenerforschung. Daneben wird darauf hingewiesen, dass die vorliegenden Luftbilder nur auf Schäden durch Abwurfkampfmittel überprüft wurden. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen (LGLN Hameln-Hannover) zu benachrichtigen.

¹ Verf.: RI+P Prof. Dr.-Ing. Victor Rizkallah + Partner, Hannover 2019

10 Sonstige Belange

Denkmalpflege

Im Plangebiet und seiner unmittelbaren Umgebung gibt es keine Baudenkmale. Im Umfeld können aufgrund der Lage im Stadtgebiet archäologische Funde nicht ausgeschlossen werden. Deswegen ist vorsorglich ein Hinweis auf die denkmalrechtliche Meldepflicht etwaiger Bodenfunde (§ 14 NDSchG) in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Belange des Bergrechts

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung liegt über dem Salzstock Lehrte-Sehnde, konkret im Beeinflussungsbereich des ehemaligen Kalibergwerks Bergmannsseggen-Hugo der K+S AG. Im Untergrund befinden sich wasserlösliche Gesteine, die bei Auslaugung Senkungen der Erdoberfläche oder lokale Einbrüche unterirdischer Hohlräume verursachen können (sogenannte Erdfälle). Es besteht jedoch nur ein geringes Erdfallrisiko. Das Gebiet wird in die Gefährdungskategorie 3 eingestuft. Für Baumaßnahmen werden entsprechende konstruktive Sicherungsmaßnahmen nach den einschlägigen Hinweisen des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie empfohlen. Auf diesen Umstand ist im Bebauungsplan aufmerksam zu machen.

Auf Anregung des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie wurde die K+S Minerals and Agriculture GmbH nachträglich beteiligt, um etwaige Vertragsrechte aus dem Altbergbau zu prüfen. Dazu wurde mitgeteilt, dass seitens der K+S Minerals and Agriculture GmbH keine Einwände gegen die Planung bestehen.

Richtfunkverkehr

Unmittelbar nördlich des Plangebiets verläuft die Richtfunktrasse 118 der Deutschen Telekom. Die einschlägigen Anforderungen zur Bauhöhenbeschränkung werden durch die Planung nicht berührt.

Bodenrecht und Kosten

Die Grundflächen im Bereich des in der Flächennutzungsplanänderung dargestellten **Sonderbaufläche „Lebensmittelmarkt und Wohnen¹** stehen im Eigentum der Fa. ALDI Immobilienverwaltung GmbH & CO. KG, die die Planung als Vorhabenträgerin veranlasst hat. Im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages zu dem Bebauungsplan werden die Planungsmodalitäten geregelt. Insbesondere verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, grundsätzlich alle im Zusammenhang mit der Projektentwicklung anfallenden Kosten zu tragen. Der Stadt Lehrte entstehen keine Kosten. Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des Vierten Teiles des BauGB werden nicht erforderlich.

¹ gem. Genehmigungsverfügung der Region Hannover vom 19.12.2022 geändert

11 Verfahren und Abwägung

Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB liegt keine Stellungnahmen zu der Flächennutzungsplanänderung vor.

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ist eine Reihe von Stellungnahmen eingegangen, in denen zum Teil keine Bedenken oder Anregungen zur Planung vorgetragen werden. Die sonstigen inhaltlichen Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen und durch Aufnahme in Plan und Begründung wie folgt berücksichtigt:

- Die Ausführungen in Kapitel 3 zu den Belangen der Raumordnung und zur Entwicklung der Versorgungsstrukturen werden auf Anregung der Region Hannover sowie der Industrie- und Handelskammer ergänzt. Die Zweckbestimmung **der Sonderbaufläche¹** wird mit 'Lebensmittelmarkt und Wohnen' konkreter bezeichnet (siehe Kapitel 6).
- Die Hinweise der Region Hannover zur Abstimmung und Kostenübernahme der erforderlichen Umbaumaßnahmen an den Gebietszufahrten werden ebenso wie die Anregungen und Hinweise der Stadtwerke Lehrte zur Versorgung des Plangebiets mit Strom, Wasser und Gas in Kapitel 8 der Begründung aufgenommen. Sie können im Zuge der Planumsetzung berücksichtigt werden.
- Die allgemeinen Hinweise der Region Hannover zum Naturschutz werden mit der Erstellung des Umweltberichts berücksichtigt (siehe Kapitel 9).
- Der Hinweis auf die Erdfallgefährdung und entsprechende Sicherungsmaßnahmen wird auf Anregung des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie in Kapitel 10 – Belange des Bergrechts – ergänzt.

Die vorliegenden Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung und die mit dem Beschluss zur öffentlichen Auslegung getroffenen Abwägungen zu den Anregungen, Bedenken und Hinweisen werden im Anhang, Teil I, tabellarisch dokumentiert.

Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung

Zur **öffentlichen Auslegung** des Entwurfes der Flächennutzungsplanänderung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ist keine Stellungnahmen eingegangen.

Zur **Behördenbeteiligung** gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sind weitere Stellungnahmen eingegangen, in denen zum überwiegenden Teil erneut keine Bedenken oder Anregungen zur Planung vorgetragen werden. Die sonstigen inhaltlichen Äußerungen werden zur Kenntnis genommen und zum Teil durch Aufnahme in die Begründung berücksichtigt. Dies gilt insbesondere für folgende Stellungnahmen:

- die Hinweise der Region Hannover zum Boden-, Gewässer- und Brandschutz sowie zu den Regionsstraßen (siehe Kapitel 8, 9 und 10 sowie Umweltbericht),
- die Hinweise des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie zur Markscheiderei und zum Nachbergbau (siehe Kapitel 10) sowie
- die Anregung des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen zur Kampfmittelbelastung (siehe Kapitel 8).

Die vorliegenden Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung sowie die mit dem Feststellungsbeschluss getroffenen Abwägungen werden im Anhang, Teil II, tabellarisch dokumentiert.

¹ gem. Genehmigungsverfügung der Region Hannover v. 19.12.2022 geändert

Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lehrte hat den Aufstellungsbeschluss für die 11. Änderung des Flächennutzungsplans für den Planbereich "Südring/Wiesenstraße" in seiner Sitzung am 29.04.2020 gefasst.

Die Begründung zum Vorentwurf der Flächennutzungsplanänderung hat im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB auf Beschluss des Verwaltungsausschusses der Stadt Lehrte vom 29.04.2020 in der Zeit vom 18.05. bis einschließlich 19.06.2020 ausgelegen.

Der Begründung zum Entwurf der Flächennutzungsplanänderung hat auf Beschluss des Rates der Stadt Lehrte vom 23.03.2022 in der Zeit vom 11.04.2022 bis einschließlich 20.05.2022 zusammen mit dem Entwurf des Bauleitplans gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Der Rat der Stadt Lehrte hat die Begründung samt Umweltbericht in seiner Sitzung am 13.07.2022 zusammen mit der Flächennutzungsplanänderung beschlossen.

Lehrte, den 06.09.22

L.S.

Stadt Lehrte

gez. Prüße

.....
Bürgermeister

Die Begründung zum Entwurf der 11. Änderung des Flächennutzungsplans wurde gemäß § 5 Abs. 5 BauGB im Auftrag der ALDI Immobilienverwaltung GmbH & Co KG, Herten, und in Abstimmung mit der Stadt Lehrte ausgearbeitet.

plan:b (Dipl.-Ing. Georg Böttner)
Göttinger Chaussee 166 · 30459 Hannover
Tel. 0511/524809-10 · info@plan-boettner.de

Hannover, den 15.07.2022

Büro **plan:b**

gez. Georg Böttner

.....
Planverfasser

Anhang zur Begründung

**Teil I: Stellungnahmen zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
samt Abwägungsergebnissen zu den vorgetragenen Anregungen, Bedenken
und Hinweisen**

11. Änderung des Flächennutzungsplans, Planbereich „Wiesenstraße/Südring“ in LehrteAuswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)
und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Stand: 17.02.2022

Stellungnahmen der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB		Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sind keine Stellungnahmen eingegangen.		
Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB		Anregungen, Bedenken, Hinweise	Keine Anregungen, Bedenken, Hinweise	Keine Antwort
1.	Region Hannover	22.06.20		
2.	Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Hannover		17.06.20	
3.	Industrie- und Handelskammer Hannover	18.06.20		
4.	Handwerkskammer Hannover		18.05.20	
5.	Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen - Katasteramt			x
6.	Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie	09.06.20		
7.	Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr			x
8.	Deutsche Flugsicherung GmbH		15.06.20	
9.	Polizeikommissariat Lehrte			x
10.	Deutsche Telekom Technik GmbH		22.06.20	
11.	Avacon AG			x
12.	BS/Energy			x
13.	Stadtwerke Lehrte	19.06.20		
14.	aha Zweckverband Abfallwirtschaft			x
15.	RegioBus			x
16.	ADFC Ortsgruppe Lehrte			x
17.	Stadt Sehnde			x
Naturschutzverbände im Rahmen des Scopings				
1.	NABU Landesverband Niedersachsen e.V.			x
2.	BUND Kreisgruppe Hannover			x
3.	Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz			x

11. Änderung des Flächennutzungsplans, Planbereich „Wiesenstraße/Südring“ in Lehrte

Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)
und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Stand: 17.02.2022

<p>1.</p>	<p><u>Region Hannover</u> Schreiben/E-Mail vom 22.06.2020</p> <p>Raumordnung: Grundlage für die raumordnerische Stellungnahme bilden das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) und das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) 2016 der Region Hannover.</p> <p>Die Planung ist mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar.</p> <p><u>Anlass</u> Die Stadt Lehrte beabsichtigt mit der Änderung des B-Plans Nr. 00/36A die Schaffung von Baurechten zur Sicherung und Erweiterung eines ansässigen und bisher kleinflächigen Lebensmittelmarktes (Discounter Aldi). Geplant ist die Vergrößerung von bisher 800 m² Verkaufsfläche (VKF) auf zukünftig 1.240 m² VKF mit einer Erweiterungsoption auf 1.400 m². Der Vorhabenträger (Firma ALDI) plant, den Gebäudebestand durch einen Neubau zu ersetzen. Ein vorhandener Getränkemarkt wird im Zuge dieser Umstrukturierung seinen Standort aufgeben. Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 00/36A und ist als Mischgebiet ausgewiesen. Geplant ist die Darstellung bzw. Festsetzung eines SO-Gebietes (Großflächiger Einzelhandel) gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO.</p> <p><u>Raumordnerische Vorgaben</u> hinsichtlich der Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels</p> <p>Die Grenze zur Großflächigkeit, die gemäß Rechtsprechung des BVerwG bei 800 m² VKF liegt, wird überschritten. Es handelt sich somit um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit einem Kernsortiment zur Deckung des periodischen Bedarfs (Lebensmittel, Getränke, Drogerieartikel etc.), der nach Definition des LROP als neues Einzelhandelsgroßprojekt im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO zu bewerten ist. Solche Einzelhandelsgroßprojekte sind nur zulässig, wenn folgende Anforderungen der Raumordnung und Landesplanung, welche im LROP und RROP 2016 als Ziele bzw. Grundsatz der Raumordnung festgelegt sind, erfüllt werden:</p> <ul style="list-style-type: none">• Das Kongruenzgebot gemäß LROP 2.3 Ziffer 03 Satz 3 (Kongruenzgebot periodisch grundzentral) ist als Ziel der Raumordnung zu beachten. Danach darf das Einzugsgebiet des Einzelhandelsgroßprojektes den grundzentralen Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten. Eine wesentliche Überschreitung liegt vor, wenn mehr als 30% des Umsatzes von Kunden außerhalb des Kongruenzraumes stammen. Der grundzentrale Verflechtungsbereich (Kongruenzraum grundzentral) eines Zentralen Ortes ist das jeweilige Gemeinde- oder Samtgemeindegebiet.• Laut des Konzentrationsgebots gemäß LROP 2.3 Ziffer 04 sind Einzelhandelsgroßprojekte nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Zentralen Ortes zulässig. Das zentrale Siedlungsgebiet des Mittelzentrums Lehrte ist im RROP 2016 in der beschreibenden Darstellung (2.2 Ziffer 04 RROP 2016) festgelegt.	<p>Mit dieser Aussage wird die Planung grundsätzlich bestätigt.</p> <p>Hier handelt es sich um die Wiedergabe der Planungsziele und der beabsichtigten Darstellungen bzw. Festsetzung der vorgelegten Bauleitplanung.</p> <p>Die hier zitierten raumordnerischen Anforderungen und Beurteilungskriterien sind bereits Gegenstand der Begründung.</p>
-----------	---	---

11. Änderung des Flächennutzungsplans, Planbereich „Wiesenstraße/Südring“ in Lehrte

Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)
und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Stand: 17.02.2022

- Das Integrationsgebot gemäß LROP 2.3 Ziffer 05 gilt für neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortiment zentren- bzw. nahversorgungsrelevant ist. Danach sind diese Vorhaben nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig. Als Ziel der Raumordnung ist im LROP Abschnitt 2.3 Ziffer 05 festgelegt:
„Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente zentrenrelevant sind, sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig (Integrationsgebot). Diese Flächen müssen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein.“
- Das Beeinträchtigungsverbot soll verhindern, dass „ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung“ durch neue Einzelhandelsgroßprojekte wesentlich beeinträchtigt werden (2.3 Ziffer 08 LROP). Ob und wie stark eine wesentliche Beeinträchtigung vorliegt, kann in der Regel nur auf der Grundlage eines Einzelhandelsverträglichkeitsgutachtens beurteilt werden.
- Das Abstimmungsgebot gemäß 2.3 Ziffer 07 erfordert es, dass neue Einzelhandelsgroßprojekte mit den Trägern öffentlicher Belange und den Nachbarkommunen raumordnerisch abgestimmt werden.

Stellungnahme der Region

als untere Landesplanungsbehörde

Der Standort liegt innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Mittelzentrums Lehrte. Das Konzentrationsgebot wird somit eingehalten.

Das Einzugsgebiet des Vorhabens überschreitet den grundzentralen Kongruenzraum (Stadtgebiet Lehrte) nicht. Das Kongruenzgebot (grundzentral) wird somit eingehalten.

Der Standort liegt etwa 1 km südlich der Stadtmitte an der Regionsstraße K139 Richtung Ilten (Gemeinde Sehnde). Der Standort steht somit in keinem direkten räumlich-funktionalen Zusammenhang zum im RROP 2016 festgelegten Versorgungskern des Mittelzentrums Lehrte. Das Umfeld des Plangebietes ist städtebaulich durch eine verdichtete – auch mehrgeschossige – Wohnbebauung mit einzel- und dienstleistungsbezogenen Erdgeschossnutzungen, einem angrenzenden Schulzentrum sowie einem Alten- und Pflegeheim geprägt. Aufgrund dieser faktischen Prägung erfüllt der Standort die Voraussetzungen für eine städtebaulich integrierte Lage.

Der vorhandene Versorgungsstandort des Lebensmittelmarktes (Aldi) übernimmt eine wesentliche Nahversorgungsfunktion – vor allem für die Einwohner der südlichen Kernstadt. Aufgrund der Trennwirkung der Bahntrasse, die in Ost-West-Richtung verläuft, ist die Erreichbarkeit der nördlich gelegenen Versorgungsstandorte im Versorgungskern trotz der vergleichsweise kurzen Distanz deutlich erschwert. Der Vorhabenstandort dient der Sicherung einer wohnortnahen Versorgung von ca. 2.700 Einwohnern im fußläufigen Ein-

Mit der Stellungnahme nimmt die Region die Argumentation der Begründung (Kapitel 3) weitgehend auf und bekräftigt die darin dargelegten Beurteilungen.

Dies ist bereits so in der Begründung ausgeführt.

Auch diese Einschätzung deckt sich mit den Ausführungen der Begründung.

Grundsätzlich ebenfalls so in der Begründung behandelt. Die Formulierung wird jedoch an den Wortlaut der Stellungnahme angepasst.

Im Ergebnis ebenfalls bereits so in der Begründung ausgeführt. Diese wird um das Argument bzgl. der erschwerten Erreichbarkeit des Versorgungskerns ergänzt.

11. Änderung des Flächennutzungsplans, Planbereich „Wiesenstraße/Südring“ in Lehrte

Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)
und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Stand: 17.02.2022

<p>zugsgebiet und weiteren 9.000 Einwohnern im erweiterten städtischen Umfeld.</p> <p>Hinsichtlich des Beeinträchtigungsverbotes kann auf der Grundlage der Verträglichkeitsanalyse eine wesentliche Beeinträchtigung des zentralen Versorgungsbereiches (Versorgungskern) oder der verbrauchernahen Versorgung im Untersuchungsraum ausgeschlossen werden. Von der potenziellen Erweiterung um 600 m² VKF werden demnach keine wesentlichen Auswirkungen auf die Versorgungsfunktion des Versorgungskerns und andere integrierte Versorgungsstandorte im Einzugsgebiet des Vorhabens erwartet.</p> <p>Zur Plausibilität der absatzwirtschaftlichen Annahmen und detaillierten Analyse potenzieller Auswirkung hinsichtlich der Beurteilung des Beeinträchtigungsverbotes wird auf die Stellungnahme der IHK Hannover verwiesen.</p> <p><u>Hinweis zu den textlichen Festsetzungen</u> Die Darstellung eines SO-Gebietes auf der Ebene des Flächennutzungsplanes sollte von der Zweckbestimmung her konkreter gefasst werden. Ein SO-Gebiet mit der Zweckbestimmung „Verbrauchermarkt“ ist sehr unpräzise und verdeutlicht die Planungsabsicht nicht hinreichend. Da an diesem Standort die Sicherung der Einzelhandelsversorgung mit Gütern des periodischen Bedarfs im Vordergrund steht, sollte dies auch so eingegrenzt werden. Aus raumordnerischer Sicht wäre „Lebensmittelmarkt“ die zutreffende Zweckbestimmung.</p> <p>Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind so zu formulieren, dass nur ein Lebensmittelmarkt zulässig ist.</p> <p><u>Fazit</u> Auch nach der Erweiterung wird dieser Versorgungsstandort eine wichtige und unverzichtbare Nahversorgungsfunktion erfüllen. Zwischen der Stadtmitte (Innenstadt) und der südlichen Kernstadt verläuft die Bahntrasse mit umfangreichen Gleisanlagen. Aufgrund dieser Struktur mit der damit verbundenen Trennwirkung kann die Innenstadt nur eingeschränkt eine Nahversorgungsfunktion für die südliche Kernstadt übernehmen.</p> <p>Insoweit ist die planerische Intension der Stadt Lehrte, diesen Standort im Rahmen der Aktualisierung des kommunalen Einzelhandelskonzeptes als „subzentralen Versorgungsbereich“ einzustufen und zu stärken, nachvollziehbar.</p> <p>Die Voraussetzungen zur Einstufung als städtebaulich integrierte Lage werden als erfüllt angesehen. Die Planung steht grundsätzlich mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung im Einklang.</p> <p>Naturschutz: Naturschutzfachliche Planungen oder Maßnahmen für das Plangebiet sind nicht eingeleitet oder vorgesehen. Zu Vorkommen von Arten oder Biotopen mit besonderer naturschutzfachlicher Bedeutung liegen hier keine Daten vor. Die Regelungen des § 44 BNatSchG zum Artenschutz sind jedoch in jedem Fall zu beachten.</p>	<p>Diese zusammenfassende Beurteilung, die das Fazit der Begründung ergänzt, wird als Zitat in den Text aufgenommen.</p> <p>Die IHK Hannover hat in ihrer Stellungnahme keine weiteren Bedenken bzgl. einer etwaigen Verletzung des Beeinträchtigungsverbots vorgetragen</p> <p>Dem Vorschlag, das Gebiet mit der Zweckbestimmung „Lebensmittelmarkt“ zu bezeichnen wird gefolgt. Dieser wird nach dem geänderten Plankonzept um den Begriff „Wohnen“ ergänzt.</p> <p>Die Anregung zu den Festsetzungen des Bebauungsplans ist auf der Ebene der Flächennutzungsplanänderung nicht relevant.</p> <p>Die Zusammenfassung der Stellungnahme wiederholt die o.g. Einschätzungen.</p> <p>Beschlussempfehlung zur Raumordnung: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die ergänzenden Anregungen werden berücksichtigt.</p> <p>Die Hinweise zum Naturschutz werden im Rahmen der Erstellung des Umweltberichts berücksichtigt.</p>
--	--

11. Änderung des Flächennutzungsplans, Planbereich „Wiesenstraße/Südring“ in Lehrte

Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)
und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Stand: 17.02.2022

	<p>Bodenschutz: Im Rahmen nachfolgender Baugenehmigungsverfahren auf dieser Fläche ist die Untere Bodenschutzbehörde der Region Hannover zu beteiligen.</p> <p>Regionsstraßen: Die Erschließung des Plangebietes erfolgt zur K 139. Aus straßenplanerischer Sicht wird darauf hingewiesen, dass die Baukosten für die Anbindung des Plangebietes an die o. g. Regionsstraße sowie die Mehrunterhaltungskosten für den geplanten Einmündungsbereich von der Stadt Lehrte zu tragen sind. Über Baudurchführung und Kostentragung ist rechtzeitig vor Baubeginn eine Vereinbarung mit der Region Hannover zu schließen. Es wird zudem darum gebeten, die Ausführungspläne vor Baubeginn mit dem Fachbereich Verkehr der Region Hannover abzustimmen.</p>	<p>Die Beteiligung wird im Zuge nachfolgender Plan- und Genehmigungsverfahren sichergestellt.</p> <p>Der Hinweis ist rein formaler Natur. Die Anforderungen an Abstimmung der Straßenplanung und Kostenübernahme durch den Vorhabenträger werden bei der Planrealisierung beachtet. Entsprechende Vereinbarungen werden zu gegebener Zeit geschlossen.</p> <p>Beschlussempfehlung zu Regionsstraßen: Die Hinweise werden berücksichtigt.</p>
3.	<p><u>Industrie- und Handelskammer Hannover</u> Schreiben vom 18.06.2020</p> <p>Sie bitten die Industrie- und Handelskammer Hannover um Stellungnahme zu folgender Planung:</p> <ul style="list-style-type: none">• Mit den vorgelegten Bauleitplanungen soll die Erweiterung eines bestehenden Lebensmittelmarktes von 800 m² Verkaufsfläche (VF) auf rd. 1.400 m² VF planungsrechtlich vorbereitet werden. Dazu soll im Bebauungsplan ein Sonstiges Sondergebiet „SO Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel ausgewiesen werden. Im Sondergebiet sollen großflächige Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.400 m² zugelassen werden. Die aperiodischen Randsortimente sind auf 10 Prozent der VF begrenzt. Zu der Planung wird das Verträglichkeitsgutachten „Stellungnahme zur Erweiterung des Aldi-Lebensmitteldiscounters in Lehrte, Iltener Straße“ (GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Köln, 25.02.2020) vorgelegt. <p>Die vorgelegte Einzelhandelsplanung liegt oberhalb des Schwellenwertes (800 m² Verkaufsfläche bzw. 1.200 m² Geschossfläche) zur Großflächigkeit i. S. Von § 11 Abs. 3 BauNVO 1990. Damit steht die Zulässigkeit der Planung grundsätzlich unter dem Vorbehalt der Erfüllung der raumordnerischen Prüfkriterien für Einzelhandelsgroßprojekte gemäß dem Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP). Folglich ist nachzuweisen, dass die vorliegende Neuplanung das im LROP enthaltene Integrations-, Konzentrations- und Kongruenzgebot sowie das Beeinträchtigungsverbot einhält.</p> <p>Auf Grundlage der vorliegenden Planungsunterlagen kommen wir zu der Einschätzung, dass die vorgesehene Planung das Konzentrations- und Kongruenzgebot sowie das Beeinträchtigungsverbot einhalten kann.</p> <p>Bezogen auf das Integrationsgebot ist folgendes festzustellen: Der Planstandort liegt, wie der Gutachter richtig feststellt, nicht im zentralen Versorgungsbereich (ZVB) der Stadt Lehrte, insofern kann der Standort das im LROP festgelegte Integrationsgebot nur einhalten, wenn eine klare Nahversorgungsorientiertheit vorliegt bzw. die im LROP verankerte Ausnahmeregelung zum Integrationsgebots (LROP: Ziel 2.3, Ziffer 05) zum Tra-</p>	<p>Hier handelt es sich um die Wiedergabe der Planungsziele und der beabsichtigten Darstellungen bzw. Festsetzung der vorgelegten Bauleitplanung.</p> <p>Die grundsätzlichen Erläuterungen zur Beurteilung der Einzelhandelsplanung sind bereits Gegenstand der Begründung.</p> <p>Diese Einschätzungen sind so bereits in der Begründung enthalten und werden auch in der Stellungnahme der Region Hannover bestätigt (siehe Nr. 1).</p> <p>Grundsätzlich ist dies ebenfalls bereits behandelt und mit der Stellungnahme der Region Hannover positiv beschieden.</p>

11. Änderung des Flächennutzungsplans, Planbereich „Wiesenstraße/Südring“ in Lehrte

Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)
und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Stand: 17.02.2022

<p>gen kommt. Darüber hinaus ist zu prüfen, ob das Vorhaben ggf. über das aktuelle Regionale Raumordnungsprogramm der Region Hannover (Absatz 2.3, Ziffer 06, Satz 2) zulassungsfähig ist.</p> <p>Die hierzu im Verträglichkeitsgutachten (vgl. Seiten 17/18) und in der Begründung zum Bebauungsplan vorgenommenen Bewertungen des Standortes nach den Anforderungen des Integrationsgebotes sind vergleichsweise knapp gehalten. Inwieweit die Ermittlung eines "ausreichenden Marktvolumens" durch die Skizzierung der Einwohnerzahlen in den 10 Minuten- bzw. 20-Minuten-Radien sowie der Hinweis, "nach der entsprechenden faktischen Prägung ist der Standortbereich um die Aldi-Filiale in der Iltener Straße städtebaulich integriert", aus Sicht der Unteren Raumordnungsbehörde als planungsrechtlich belastbar gewertet wird, können wir nicht beurteilen.</p> <p>Fazit: Insgesamt kommen wir - auch wenn wir bei den Ausführungen zur Einhaltung des Integrationsgebotes Ergänzungsbedarf sehen – auf Grundlage der vorliegenden Planunterlagen und weil es sich um einen bereits eingeführten Einzelhandelsstandort mit Nahversorgungsfunktion handelt, zu der Bewertung, dass am vorgesehenen Planstandort eine großflächige Einzelhandelsansiedlung mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.400 m² raumordnerisch zulassungsfähig und als verträglich anzusehen ist. Wir gehen wie der Gutachter davon aus, dass sich durch die Erweiterung des bestehenden Discountmarktes weder mehr als unwesentliche Auswirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung noch des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt ergeben.</p> <p>Darüber hinaus halten wir, unabhängig von der vorliegenden Planung, eine Fortschreibung/Überarbeitung des neun Jahre alten Einzelhandelskonzeptes der Stadt Lehrte, wie in der Begründung zum Bebauungsplan angekündigt, im Sinne einer zukunftsfähigen Einzelhandelsentwicklung in Lehrte für sachgerecht und begrüßenswert.</p> <p>Redaktioneller Hinweis zur Vermeidung von planungsrechtlichen Fehlinterpretationen: Gemäß der vorliegenden Planung soll im Plangebiet ein Einzelhandelsbetrieb realisiert werden, insofern muss es in den „Planungsrechtlichen Festsetzungen in Paragraph 2, Absatz 2, Punkt 1, heißen: „ein großflächiger Lebensmittel Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.400 m². Die vorgelegte Formulierung würde auch die Ansiedlung mehrerer großflächiger Einzelhandelsbetriebe zulassen, was städtebaulich und raumordnerisch nicht verträglich wäre.</p> <p>Weiterhin ist nach unserer Bewertung im Rahmen der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes bei der Sonderbaufläche die Zweckbestimmung „Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel" zielführend.</p>	<p>Als Ergänzung ist auf Anregung der Einzelhandelsgutachterin anzuführen, dass die Untersuchungen für die gewählten Einzugsbereiche (10- bzw. 20 Minuten Fußwegentfernung) ausdrücklich die Funktion des Marktes als Nahversorgungsstandort bestätigen.</p> <p>Das Fazit bestätigt die vorgelegte Planung und ihre Bewertung, wie sie in der Begründung dargelegt wurde. Die Ausführung werden um die o.g. Aspekte ergänzt.</p> <p>Ein Hinweis hierzu ist bereits in der Begründung zu lesen. Die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Lehrte wird in 2021/22 in Angriff genommen.</p> <p>Die Anregung zum Bebauungsplan wird auf die Ebene der verbindlichen Festsetzungen verwiesen.</p> <p>Als Zweckbestimmung für die Sonderbaufläche wird auf Anregung der Region Hannover und unter Berücksichtigung der erweiterten Plankonzeption der Begriff 'Lebensmittelmarkt und Wohnen' gewählt.</p> <p>Beschlussempfehlung zur IHK: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die ergänzenden Anregungen werden berücksichtigt.</p>
---	--

11. Änderung des Flächennutzungsplans, Planbereich „Wiesenstraße/Südring“ in Lehrte

Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)

und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Stand: 17.02.2022

<p>6.</p>	<p><u>Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie</u> Schreiben vom 09.06.2020</p> <p>Fachbereich Bergaufsicht CLZ: Das o.g. Planungsgebiet befindet sich im Beeinflussungsbereich des ehem. Kalibergwerks Bergmannsseggen-Hugo der K+S AG.</p> <p>Fachbereiches Bauwirtschaft: Das Planungsgebiet liegt im Bereich der Hochlage des Salzstockes Lehrte. Im Untergrund stehen lösliche Gesteine (Zechsteinsalz, Gips) in einer Tiefe an, in der mit großer Wahrscheinlichkeit Auslaugung stattfindet (reguläre Auslaugung). Damit sind die geologischen Voraussetzungen für das Auftreten von Erdfällen gegeben. Das Planungsgebiet wird als erdfallgefährdet eingestuft. Da im Planungsbereich und in der näheren Umgebung bis 500 m entfernt jedoch bisher keine Erdfälle bekannt sind, besteht nur ein relativ geringes Erdfallrisiko. Die Planungsfläche wird für Wohngebäude mit bis zu 2 Vollgeschossen formal der Erdfallgefährdungskategorie 3 zugeordnet (gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.02. 1987, AZ. 305.4 - 24 110/2 -). Bei Bauvorhaben wird empfohlen, bezüglich der Erdfallgefährdung entsprechende konstruktive Sicherungsmaßnahmen einzuplanen.</p> <p>Der genannte Erlass bezieht sich auf Wohngebäude, kann jedoch sinngemäß auch für andere Bauwerke Anwendung finden, wenn damit kein größeres Risiko verbunden ist. Die Konstruktionen sind so zu bemessen und auszuführen, dass beim Eintreten eines Erdfalles nicht das gesamte Bauwerk oder wesentliche Teile davon einstürzen und dadurch Menschenleben gefährden können. Es ist nicht Ziel der Sicherungsmaßnahmen, Schäden am Bauwerk zu verhindern. Für vereinfachte konstruktive Bemessungen auf Grundlage der Erdfallgefährdungskategorie kann die Tabelle „statisch-konstruktive Anforderungen für Wohngebäude“ auf u.s. Internetseite unter Downloads herangezogen werden:</p> <p>https://www.lbeg.niedersachsen.de/geologie/baugrund/geogefahren/subrosion/.</p> <p>Ein statischer Nachweis auf Grundlage eines Bemessungserdfalldurchmessers ist nur dann erforderlich, sofern von den konstruktiven Anforderungen für die entsprechende Erdfallgefährdungskategorie abgewichen wird oder die konstruktiven Anforderungen aufgrund der Bauwerkskonstruktion nicht anwendbar sind. Anhand von aktuellen statistischen Auswertungen des LBEG haben 70 % aller bekannten Erdfälle Niedersachsens einen Anfangsdurchmesser bis zu 5 m. Für statische Nachweise auf Grundlage eines Bemessungserdfalls erfolgt, kann dieser Anfangsdurchmesser von 5 m für den Bemessungsfall angesetzt werden.</p> <p>Nach den uns vorliegenden Unterlagen (Kartenserver des LBEG) steht im Planungsbereich setzungsempfindlicher Baugrund an. Es handelt sich hierbei um Lockergesteine mit geringer bis mittlerer Setzungsempfindlichkeit aufgrund geringer Steifigkeit wie z.B. Lößlehm, Auelehm. Bei Bauvorhaben sind die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen.</p>	<p>Der Hinweis ist planungsrechtlich nicht relevant, kann aber in die Begründung aufgenommen werden.</p> <p>Die Hinweise zu dem Salzstock und der potenziellen Erdfallgefährdung sind bereits Gegenstand der Begründung. Diese wird um den Hinweis auf die entsprechenden konstruktiven Sicherungsmaßnahmen gemäß Empfehlung des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie ergänzt. Die empfohlenen Maßnahmen sind ggf. im Zuge der Planrealisierung zu beachten.</p> <p>Die nachfolgenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Hierzu wird darauf verwiesen, dass im Jahr 2019 eine Baugrunduntersuchung vorgenommen wurde und die darin getroffenen Empfehlungen zur Gründung im Rahmen der Planumsetzung entsprechend Berücksichtigung finden.</p>
-----------	--	--

11. Änderung des Flächennutzungsplans, Planbereich „Wiesenstraße/Südring“ in Lehrte

Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)
und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Stand: 17.02.2022

	<p>Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2014-03 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1/NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA:2010-12 vorgegeben.</p> <p>Im Niedersächsischen Bodeninformationssystem NIBIS (https://nibis.lbeg.de/cardomap3/) können unter dem Thema Ingenieurgeologie Informationen zu Salzstockhochlagen, zur Lage von bekannten Erdfall- und Senkungsgebieten (gehäuftes Auftreten von Erdfällen), Einzelerdfällen, Massenbewegungen sowie zum Baugrund abgerufen werden.</p> <p>Diese Stellungnahme ersetzt keine geotechnische Erkundung des Baugrundes. Weitere Anregungen oder Bedenken aus Sicht unseres Hauses bestehen unter Bezugnahme auf unsere Belange nicht.</p>	<p>Dieser und die nachstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Beschlussempfehlung LBEG: Die Hinweise werden berücksichtigt.</p>
13.	<p><u>Stadtwerke Lehrte</u> Schreiben vom 19.06.2020</p> <p>Gegen die uns vorliegende Planungsabsicht und dem Zweck zur Aufstellung des Bebauungsplanes gibt es aus unserer Sicht keine Einwände.</p> <p>Bezüglich der Ver- und Entsorgungsinfrastrukturen geben wir die folgenden Hinweise auf:</p> <p>In der Kernstadt Lehrte der Stadt Lehrte wird durch die Stadtwerke Lehrte GmbH die Strom- Gas- und Wasserversorgung betrieben.</p> <p>Zur Stromversorgung:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Das Baugebiet wird von der Trafostation ausgehend mit 2 NSP-Kabelstrecken erschlossen.2. Im Bereich des B-Planes wird ggfls. die Aufstellung eines Kabelverteilerschranks erforderlich. Entsprechender Raum ist hierfür zu planen.3. Die erforderlichen Niederspannungsleitungen zur Erschließung des Bauvorhabens müssen entsprechend geplant und neu verlegt werden.4. Für den rechtzeitigen Aufbau der Stromversorgung (Baustrom) ist eine Trassenkoordination innerhalb und angrenzend an das Plangebiet erforderlich.5. Die Eintragung einer Grunddienstbarkeit zugunsten der SWL ist zu prüfen.6. Erforderliche Baumaßnahmen, insbesondere Umliegungen/ zeitweilige Außerbetriebnahme von Stromversorgungsleitungen, sind rechtzeitig mit den Stadtwerken Lehrte abzustimmen.7. Erforderliche Erweiterungen und Neuanschlüsse an das Stromversorgungsnetz müssen von Bauherren und Investoren rechtzeitig mit Kapazitätsangaben beantragt werden. Hierzu ist der Abschluss von Netzanschluss- sowie Netznutzungsverträgen erforderlich.8. Im Zuge der geplanten Maßnahmen sind entsprechende Schutzeinrichtungen bei unvermeidbaren Überbauungen vorzusehen.9. Die allgemeinen anerkannten Regeln der Technik sind einzuhalten.	<p>Damit wird die Planung grundsätzlich bekräftigt.</p> <p>Die Hinweise zur Strom- sowie nachfolgend auch zur Wasser- und Gasversorgung beziehen sich ebenso wie die zur rechtlichen Sicherung auf die Umsetzung der Planung. Sie werden zur Kenntnis genommen, sind aber nicht relevant auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung. Die Hinweise und Anmerkungen finden Berücksichtigung in der Ausführungsplanung.</p>

11. Änderung des Flächennutzungsplans, Planbereich „Wiesenstraße/Südring“ in Lehrte

Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)
und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Stand: 17.02.2022

<p>Zur Vermeidung von Schäden und Unfällen sind vor dem Beginn von Tiefbauarbeiten Erkundigungen über den Leitungsverlauf bei uns einzuholen. Keine weiteren besonderen Hinweise</p> <p>Zur Gasversorgung:</p> <ol style="list-style-type: none">11. Mitteldruck-Gasversorgungsleitungen sind direkt angrenzend an die von Ihnen angegebenen Grenzen des Planungsgebietes vorhanden.12. Die vorhandenen Gasversorgungsleitungen im direkten Planumfeld verfügen über eine ausreichende Anschlusskapazität für den geplanten Neubau.13. Die vorhandenen Gasleitungen müssen im Zuge der geplanten baulichen Realisierung jedoch neu verlegt werden.14. Hierzu ist die Gasversorgung für die geplanten neuen Gebäudekomplexe konzeptionell neu zu planen.15. Für den rechtzeitigen Aufbau der Gasversorgung ist eine Trassenkoordination innerhalb und angrenzend an das Plangebiet erforderlich.16. Die Eintragung einer Grunddienstbarkeit zugunsten der SWL ist zu prüfen.17. Erforderliche Baumaßnahmen, insbesondere Umlegungen/ zeitweilige Außerbetriebnahmen von Gasversorgungsleitungen, sind rechtzeitig mit den Stadtwerken Lehrte abzustimmen.18. Erforderliche Erweiterungen und Neuanschlüsse an das Gasversorgungsnetz müssen von Bauherren und Investoren rechtzeitig mit Kapazitätsangaben beantragt werden. Hierzu ist der Abschluss von Netzanschluss- sowie Netznutzungsverträgen erforderlich.19. Im Zuge der geplanten Umbaumaßnahmen sind entsprechende Schutzeinrichtungen bei unvermeidbaren Überbauungen vorzusehen. Die notwendigen Abstandsmaße zu unseren Leitungen und Anlagen sind gemäß Regelwerk des DVGW einzuhalten.20. Sollten sich Höhenmaße der Oberflächen verändern, sind ggf. Kappenregulierungen vorh. Gasarmaturen durchzuführen.21. N.N.22. Die allgemeinen anerkannten Regeln der Technik und insbesondere Maßnahmen zur Arbeitssicherheit und der Explosionsschutz sind bei Maßnahmen, die im Zusammenhang mit Gasversorgungseinrichtungen stehen, einzuhalten.23. Zur Vermeidung von Schäden und Unfällen sind vor dem Beginn von Tiefbauarbeiten Erkundigungen über den Leitungsverlauf bei uns einzuholen.24. Betriebliche Eingriffe in das Gasversorgungsnetz bedürfen der Absprache insbesondere ab 1. Okt. d. J mit Beginn der Heizperiode. <p>Zur Wasserversorgung</p> <ol style="list-style-type: none">1. Wasserversorgungsleitungen befinden sich direkt an das Plangebiet angrenzend in geringer Entfernung.2. Die vorhandenen Wasserversorgungsleitungen verfügen i. d. R. über eine ausreichende Anschlusskapazität und decken den Grundschutz gemäß DVGW-Regelwerk ab.3. Eine Anbindung an die Wasserversorgung kann, soweit durch die Bauherren gewünscht, grundsätzlich über die vorhandenen Trassen erfolgen.	<p>siehe oben</p> <p>siehe oben</p>
---	-------------------------------------

11. Änderung des Flächennutzungsplans, Planbereich „Wiesenstraße/Südring“ in Lehrte

Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)
und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Stand: 17.02.2022

<p>Hierzu ist ggf. eine Vorstreckung der dort vorhandenen Versorgungsleitungen Wasser im Nebenraum erforderlich. Dieses unter der Voraussetzung der Nutzung öffentlicher Wege oder einer privatrechtlichen Genehmigung.</p> <ol style="list-style-type: none">4. Für den rechtzeitigen Aufbau der Wasserversorgung ist eine Trassenkoordination erforderlich.5. Erforderliche Baumaßnahmen, insbesondere Umlegungen/ zeitweilige Außerbetriebnahmen von Wasserversorgungsleitungen, sind rechtzeitig mit den Stadtwerken Lehrte abzustimmen.6. Erforderliche Erweiterungen und Neuanschlüsse an das Wasserversorgungsnetz müssen von Bauherren und Investoren rechtzeitig mit Kapazitätsangaben beantragt werden.7. Im Zuge der geplanten Umbaumaßnahmen sind entsprechende Schutzeinrichtungen bei unvermeidbaren Überbauungen vorzusehen. Die notwendigen Abstandsmaße zu unseren Leitungen und Anlagen sind gemäß Regelwerk des DVGW einzuhalten.8. Sollten sich Höhenmaße der Oberflächen verändern, sind ggf. Kappenregulierungen vorh. Wasserarmaturen durchzuführen.9. Die allgemeinen anerkannten Regeln der Technik und insbesondere Maßnahmen zur Arbeitssicherheit und der Hygiene sind bei Maßnahmen, die im Zusammenhang mit Wasserversorgungseinrichtungen stehen, einzuhalten.10. Zur Vermeidung von Schäden und Unfällen sind vor dem Beginn von Tiefbauarbeiten Erkundigungen über den Leitungsverlauf bei uns einzuholen.11. Betriebliche Eingriffe in das Wasserversorgungsnetz, insbesondere in Zeiten erhöhten Wasserbedarfes (März-August), bedürfen der Absprache. <p>Keine weiteren besonderen Hinweise</p>	<p>Beschlussempfehlung Stadtwerke Lehrte: Die Hinweise werden berücksichtigt.</p>
<p>Stellungnahmen von Naturschutzverbänden im Rahmen der Scopings</p>	<p>Es sind keine Stellungnahmen von Naturschutzverbänden eingegangen</p>

aufgestellt:

Hannover, den 17.02.2022

plan:b (Georg Böttner)

Anhang zur Begründung

Teil II: Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung samt Abwägungsergebnissen zu den vorgetragenen Anregungen, Bedenken und Hinweisen

11. Änderung des Flächennutzungsplans, Planbereich „Wiesenstraße/Südring“ in Lehrte

Auswertung der öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)
und der Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Stellungnahmen der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 2 BauGB		Im Rahmen der öffentlichen Auslegung sind keine Stellungnahmen eingegangen.		
Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB		Anregungen, Bedenken, Hinweise	Keine Anregungen, Bedenken, Hinweise	Keine Antwort
1.	Region Hannover	12.05.2022		
2.	Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Hannover			X
3.	Industrie- und Handelskammer Hannover	25.04.2022		
4.	Handwerkskammer Hannover			X
5.	Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Kampfmittelbeseitigungsdienst	13.05.2022		
6.	Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie	13.05.2022		
7.	Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr		08.04.2022	
8.	Deutsche Flugsicherung GmbH			X
9.	Polizeikommissariat Lehrte			X
10.	Deutsche Telekom Technik GmbH		07.04.2022	
11.	Avacon AG			X
12.	BS/Energy			X
13.	Stadtwerke Lehrte			X
14.	aha Zweckverband Abfallwirtschaft			X
15.	RegioBus			X
16.	ADFC Ortsgruppe Lehrte			X
17.	Stadt Sehnde			X
18.	nachträglich beteiligt mit Mail vom 19.05.2022 K+S Minerals ans Agriculture GmbH			X
Naturschutzverbände im Rahmen des Scopings				
1.	NABU Landesverband Niedersachsen e.V.			X
2.	BUND Kreisgruppe Hannover			X
3.	Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz			X

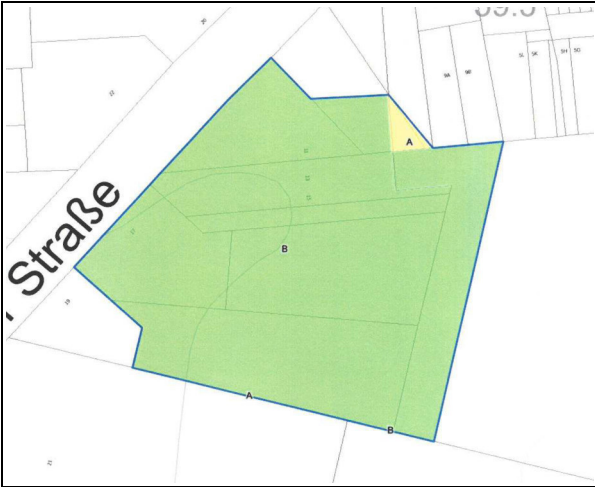
11. Änderung des Flächennutzungsplans, Planbereich „Wiesenstraße/Südring“ in Lehrte

Auswertung der öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)
und der Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB)

<p>1.</p>	<p>Region Hannover Schreiben vom 12.05.2022</p> <p>Raumordnung: Die Planung ist mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar.</p> <p>Bodenschutz: Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen gegenüber der Planung keine Bedenken, wenn die Untere Bodenschutzbehörde durch die Stadt Lehrte am Bauantrag für den Neubau des ALDI-Marktes beteiligt wird, der auf zwei altlastverdächtigen Flächen im Plangebiet errichtet werden soll.</p> <p>Regionsstraßen: Die Erschließung des Plangebietes erfolgt zur K 139. Die Baukosten für die Anbindung des Plangebietes an die o.g. Regionsstraße sowie die Mehrunterhaltungskosten für den geplanten Einmündungsbereich hat die Stadt Lehrte zu tragen. Über Baudurchführung und Kostentragung ist rechtzeitig vor Baubeginn eine Vereinbarung zwischen Region Hannover und der Stadt zu schließen. Die Ausführungspläne sind vor Baubeginn mit dem Fachbereich Verkehr abzustimmen.</p>	<p>Damit ist die Planung aus regionalplanerischer Sicht grundsätzlich bestätigt.</p> <p>Beschlussempfehlung Raumordnung: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wie die Region Hannover in ihrer Stellungnahme zur Bebauungsplanänderung mitteilt, handelt es sich um die Altlastenverdachtsflächen mit den Nr. 253.010.5.070.032 (ehemalige Kfz-Werkstatt) und 253.010.5.070.0393 (ehemaliges Fuhrunternehmen). Dem vorliegenden Baugrundgutachten ist zu entnehmen, dass es im Bereich der Bohrsondierung einen Nachweis von Mineralölkohlenwasserstoffen gibt. Vor diesem Hintergrund ist die Untere Bodenschutzbehörde im Bauantragsverfahren zu beteiligen.</p> <p>Beschlussempfehlung Bodenschutz: Die Stellungnahme wird durch Ergänzung berücksichtigt.</p> <p>Diese Hinweise sind bereits Gegenstand der Begründung.</p> <p>Beschlussempfehlung Regionsstraßen: Die Hinweise werden berücksichtigt.</p>
<p>3.</p>	<p>Industrie- und Handelskammer Hannover Schreiben vom 25.04.2022</p> <p>zu den o. g. Planungen hat die Industrie- und Handelskammer Hannover mit Schreiben vom 18. Juni 2020 im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erstmalig Stellung genommen. Mit den vorgelegten Bauleitplanungen soll weiter die Erweiterung eines bestehenden Lebensmittelmarktes von 800 m² Verkaufsfläche (VF) auf rd. 1.400 m² VF (einschließlich Wohnnutzungen in den Obergeschossen) planungsrechtlich vorbereitet werden.</p> <p>Anknüpfend an unsere frühere Stellungnahme kommen wir, auf Grundlage der vorliegenden Planunterlagen und weil es sich um einen bereits eingeführten Einzelhandelsstandort mit Nahversorgungsfunktion handelt, weiterhin zu der Bewertung, dass am vorgesehenen Planstandort eine großflächige Einzelhandelsansiedlung mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.400 m² raumordnerisch zulassungsfähig und als verträglich anzusehen ist. Wir gehen ebenfalls unverändert davon aus, dass sich durch die Erweiterung des bestehenden Discountmarktes keine mehr als unwesentliche Auswirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung oder des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt ergeben.</p>	<p>Die Stellungnahme stützt die vorgelegte Planung. Die positive Bewertung des Vorhabens durch die IHK wird zur Kenntnis genommen.</p>

11. Änderung des Flächennutzungsplans, Planbereich „Wiesenstraße/Südring“ in Lehrte

Auswertung der öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)
und der Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB)

	<p>Zur Vermeidung von planungsrechtlichen Fehlinterpretationen regen wir an, in den „Planungsrechtlichen Festsetzungen den Paragraph 2, Absatz 2, Punkt 1, wie folgt zu formulieren: „großflächige Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von insgesamt maximal 1.400 m² im Erdgeschoss.</p> <p>Darüber hinaus halten wir unsere Empfehlung aufrecht, im Rahmen der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes bei der Sonderbaufläche die Zweckbestimmung „Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“ festzulegen.</p>	<p>Diese Anregung bezieht sich auf den Bebauungsplan und ist hier für die Flächennutzungsplanänderung nicht abwägungsrelevant.</p> <p>Nach Prüfung der Stellungnahmen der Region Hannover und der IHK wird im Planentwurf die Zweckbestimmung „Lebensmittelmarkt und Wohnen“ gewählt. Es kann festgehalten werden, dass das nähere Planungsziel der Großflächigkeit mit dem Bebauungsplan konkretisiert wird.</p> <p>Beschlussempfehlung IHK: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der ergänzenden Anregung wird nicht gefolgt.</p>
5.	<p>Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Kampfmittelbeseitigungsdienst Schreiben vom 12.05.2022</p> <p>Für die Planfläche liegen dem Kampfmittelbeseitigungsdienst die folgenden Erkenntnisse vor (s. Karte):</p>  <p>Fläche A Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet. Luftbildauswertung: Es wurde keine Luftbildauswertung durchgeführt. Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt. Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt. Belastung: Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel. Empfehlung: Luftbildauswertung</p> <p>Fläche B Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden vollständig ausgewertet. Luftbildauswertung: Nach durchgeführter Luftbildauswertung wird keine Kampfmittelbelastung vermutet. Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt. Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt. Belastung: Ein Kampfmittelverdacht hat sich nicht bestätigt. Empfehlung: Kein Handlungsbedarf</p>	<p>Die Befunde des Kampfmittelbeseitigungsdienstes werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Teilfläche A ist ergänzend in den Geltungsbereich des Bebauungsplan aufgenommen worden. Da es sich hier um ein Areal handelt, das nicht für die Bebauung vorgesehen ist, können die erforderlichen Untersuchungen im Zuge etwaiger Erdarbeiten für die Anlage von Stellplätzen o.Ä. baubegleitend durchgeführt werden.</p> <p>Der Sachstand für die Fläche B ist bereits Gegenstand der Begründung. Es besteht kein weiterer Handlungsbedarf im Hinblick auf weitere Maßnahmen der Gefahrenerforschung.</p>

11. Änderung des Flächennutzungsplans, Planbereich „Wiesenstraße/Südring“ in Lehrte

Auswertung der öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)
und der Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB)

	<p>Hinweise: Die vorliegenden Luftbilder können nur auf Schäden durch Abwurfkampfmittel überprüft werden. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Brandmunition, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen bei der RD Hameln-Hannover des LGLN.</p> <p>Sofern – wie hier zum Teil vorliegend (Anmerkung des Verfassers) – in den Ausführungen eine weitere Gefahrenerforschung empfohlen wird, mache ich darauf aufmerksam, dass die Gemeinden als Behörden der Gefahrenabwehr auch für die Maßnahmen der Gefahrenerforschung zuständig sind.</p> <p>Eine Maßnahme der Gefahrenerforschung kann eine historische Erkundung sein, bei der alliierte Kriegsflugbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Luftbildauswertung). Der KBD hat nicht die Aufgabe, alliierte Flugbilder zu Zwecken der Bauleitplanung oder des Bauordnungsrechts kostenfrei auszuwerten. Die Luftbildauswertung ist vielmehr gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Siehe oben</p> <p>Beschlussempfehlung Kampfmittelbeseitigungsdienst: Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p>
6.	<p>Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie Schreiben vom 13.05.2022</p> <p>In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise:</p> <p>Bergbau: Markscheiderei Themengebiet Alte Rechte Die laut unseren Unterlagen in dem Verfahrensgebiet liegenden aufrechterhaltenen Rechte (§149 ff. Bundesberggesetz) sind in dieser Stellungnahme unten folgend aufgeführt.</p> <p>Berechtigungsart: Kaliverträge Berechtigungsname: Gerechsamte Ottoshall Rechtsinhaber: Wintershall DEA Deutschland GmbH</p> <p>Die genannten Verträge haben privatrechtlichen Charakter. Wir bitten Sie daher sich für Fragen inhaltlicher Art an die genannten Unternehmen oder deren Rechtsnachfolger zu wenden sowie diese am Verfahren zu beteiligen.</p> <p>Altbergbau Themengebiet Grubenumrisse Altbergbau Das Plangebiet ist von Grubenbauen des stillgelegten Kaliwerkes Bergmannsseggen Hugo unterbaut. Die planmäßige Flutung des Grubengebäudes ist nahezu abgeschlossen, so dass nach allgemeiner Erfahrung mit schädlichen Einwirkungen des Bergbaus auf die Tagesoberfläche zu rechnen ist. Für eine abschließende Stellungnahme ist der Betreiber des Werkes, K+S Minerals and Agriculture GmbH, Schacht 3, 31162 Bad Salzdetfurth zu beteiligen.</p>	<p>Die Hinweise zur Markscheiderei und zum Altbergbau waren in der Stellungnahme des LBEG zum Vorentwurf noch nicht vorgetragen worden. Der Anregung folgend wurde die K+S Minerals and Agriculture GmbH nachträglich zur beteiligt. Diese teilte mit Schreiben vom 25.05.2022 mit, dass keine Einwände gegen die Planung bestehen.</p> <p>Der Sachverhalt und das Ergebnis der Beteiligung wird in die Begründung zur endgültigen Planfassung der Flächennutzungsplanänderung aufgenommen.</p>

11. Änderung des Flächennutzungsplans, Planbereich „Wiesenstraße/Südring“ in Lehrte

Auswertung der öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)
und der Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Baugrund

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 Gipsnutes können lokal Erdfälle auftreten. Im näheren Umfeld des Standorts sind bisher keine Erdfälle bekannt. Formal ist dem Standort für Wohngebäude mit bis zu zwei Vollgeschossen und/oder mit bis zu zwei Wohneinheiten die Erdfallgefährdungskategorie 3 zuzuordnen, sofern die detaillierte Baugrunderkundung keine weiteren Hinweise auf Subrosion/Verkarstung erbringt (gem. Erlass des nds. Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.2.1987, Az. 305.4-24 110/2-). Im Rahmen von Baumaßnahmen am Standort empfehlen wir entsprechende konstruktive Sicherungsmaßnahmen vorzusehen. Weiterführende Informationen dazu unter www.lbeg.niedersachsen.de.

Im Zuge der Planung von Baumaßnahmen 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.

Ob im Vorhabensgebiet eine Erlaubnis gemäß § 7 BBergG oder eine Bewilligung gem. § 8 BBergG erteilt und/oder ein Bergwerkseigentum gem. §§ 9 und 149 BBergG verliehen bzw. aufrecht erhalten wurde, können Sie dem NIBIS-Kartenserver entnehmen. Wir bitten Sie, den dort genannten Berechtigungsinhaber ggf. am Verfahren zu beteiligen. Rückfragen zu diesem Thema richten Sie bitte direkt an markscheiderei@lbeg.niedersachsen.de. Informationen über möglicherweise vorhandene Salzabbaugerechtigkeiten finden Sie unter www.lbeg.niedersachsen.de/Bergbau/Bergbauberechtigungen/Alte_Rechte.

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.

Der Hinweis auf die Lage des Plangebiets im Bereich eines Salzstock ist bereits Gegenstand der Begründung des Bauleitplans. Eine Kennzeichnung der Flächen gemäß § 5 Abs. 3 BauGB ist angesichts des geringen Gefährdungspotenzials unter Berücksichtigung der vorliegenden Bodenuntersuchung nicht erforderlich.

Die allgemeinen Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Zuge nachfolgender Plan- und Genehmigungsverfahren berücksichtigt.

siehe oben.

Beschlussempfehlung LBEG: Die Hinweise werden berücksichtigt.

11. Änderung des Flächennutzungsplans, Planbereich „Wiesenstraße/Südring“ in Lehrte

Auswertung der öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)
und der Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Stellungnahmen von Naturschutzverbänden im Rahmen der Scopings	Es sind keine Stellungnahmen von Naturschutz- verbänden eingegangen

aufgestellt:

Hannover, den 03.06.2022
plan:b (Georg Böttner)

UMWELTBERICHT

gem. § 2a BauGB

zur 11. Änderung des
Flächennutzungsplanes

Planbereich „Südring / Wiesenstraße“

Stadt Lehrte

Begründung - Teil B



UMWELTBERICHT

gem. § 2a BauGB

zur 11. Änderung des

Flächennutzungsplanes

Planbereich „Südring / Wiesenstraße“

Stadt Lehrte

Begründung - Teil B

erstellt im Auftrag von
ALDI Immobilienverwaltung GmbH & Co. KG
Hohewardstraße 345-349
45699 Herten/Westf.

Projektleitung: M. Sc. Johannes Stegemann
Landschaftsarchitekt

Bearbeitung: Dipl.-Geogr. Katharina Herbst-Heumann
Dipl.-Ing. Jutta Becker

Techn. Bearbeitung: B. Sc. Merle Fink

Stand gemäß Feststellungsbeschluss vom 13.07.2022

ALAND Landschafts- und Umweltplanung
Engwer & Stegemann –
Landschaftsarchitekten PartGmbH
Gerberstraße 4 30169 HANNOVER
Telefon: 0511 / 1210836-0
E-Mail: hannover@aland-nord.de

Internet: www.aland-nord.de



Inhalt

1	Einleitung	1
1.1	Anlass und Aufgabenstellung	1
1.2	Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des Flächennutzungsplans.....	1
1.2.1	Lage und Nutzung des Plangebietes	1
1.2.2	Art und Umfang der Flächennutzungsplan-Änderung.....	1
1.2.3	Von der Planung ausgehende Wirkfaktoren	3
1.3	Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplänen und ihre Berücksichtigung	4
2	Bestandsermittlung und Bewertung	7
2.1	Schutzgut Menschen / menschliche Gesundheit	7
2.1.1	Bestand.....	7
2.1.2	Vorbelastung.....	7
2.1.3	Empfindlichkeit.....	7
2.1.4	Umweltauswirkungen	7
2.2	Schutzgut Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt	8
2.2.1	Pflanzen - Biotoptypen/	8
2.2.2	Tiere - Brutvögel	15
2.2.3	Tiere - Fledermäuse	18
2.2.4	Weitere Tierarten.....	18
2.2.5	Vorbelastung.....	19
2.2.6	Empfindlichkeit.....	19
2.2.7	Umweltauswirkungen	19
2.3	Schutzgut Boden.....	19
2.3.1	Bestand.....	19
2.3.2	Vorbelastung.....	19
2.3.3	Bewertung.....	20
2.3.4	Empfindlichkeit.....	20
2.3.5	Umweltauswirkungen	20
2.4	Schutzgut Fläche	21
2.5	Schutzgut Wasser.....	21
2.5.1	Bestand und Bewertung	21
2.5.2	Vorbelastung.....	21
2.5.3	Empfindlichkeit.....	21
2.5.4	Umweltauswirkungen	21
2.6	Schutzgut Klima / Luft.....	22
2.6.1	Bestand und Bewertung	22
2.6.2	Umweltauswirkungen	22
2.7	Schutzgut Landschaft - (Stadtbild)	22
2.7.1	Bestand und Bewertung	22
2.7.2	Vorbelastung.....	22
2.7.3	Umweltauswirkungen	23
2.8	Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	23
2.9	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	23
2.10	Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung	24
2.11	Anfälligkeit des Projektes für schwere Unfälle und/ oder Katastrophen	24

2.12	Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung.....	24
2.13	Darstellung anderweitiger Planungsmöglichkeiten	24
3	Ermittlung und Bewertung des Eingriffs	26
3.1	Methodisches Vorgehen	26
3.2	Allgemeine Beschreibung der Planung	27
3.3	Eingriffs - Ausgleichsbilanz.....	29
3.3.1	Eingriff.....	29
3.3.2	Artenschutzrechtliche Prüfung	30
3.3.3	Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen	33
3.3.4	Kompensation.....	34
4	Zusätzliche Angaben.....	35
4.1	Verwendete technische Verfahren/ Hinweise auf Schwierigkeiten	35
4.2	Geplante Maßnahmen zur Umweltüberwachung	35
5	Allgemein verständliche Zusammenfassung	36
6	Literatur / Quellen	39

Tabellen

Tab. 1:	Wirkfaktoren der Planung	3
Tab. 2:	Bäume mit hoher naturschutzfachlicher Bedeutung	9
Tab. 3:	Wertigkeitsstufen des OSNABRÜCKER MODELLS	14
Tab. 4:	Bewertung der Biotoptypen (OSNABRÜCKER MODELL 2016).....	15
Tab. 5:	Nachgewiesene Vogelarten.....	16
Tab. 6:	Eingriffsflächenwert.....	30
Tab. 7:	Kompensationswert im Plangebiet	34

Abbildungen

Abb. 1:	Lage des Plangebietes (Quelle: LGLN).....	2
Abb. 2:	Luftbild des Plangebietes (Quelle: LGLN)	3
Abb. 3:	ALDI-Grundstück mit Zierhecke (ONZ, OVP, BZH), im Hintergrund Wohnhaus Ittener Str. 17 (Foto: ALAND, Herbst-Heumann 21.04.2021).....	10
Abb. 4:	Einzelhaus (OEL) mit Ziergarten (PHZ) der Ittener Str. 17 (Blickrtg. Nord, Foto: ALAND, Herbst-Heumann 21.04.2021).....	10
Abb. 5:	Ziergarten (PHZ) der Ittener Str. 17 (Blickrtg. süd, Foto: ALAND, Herbst-Heumann 21.04.2021)	11
Abb. 6:	Blick auf Hausgarten mit Großbäumen (PHG (HEB2-3)), (Blickrtg. Süd, Foto: ALAND, Herbst-Heumann 21.04.2021)	11
Abb. 7:	Hausgarten mit Großbäumen (PHG (HEB2-3)), (Blickrtg. Ost, Foto: ALAND, Herbst-Heumann 21.04.2021).....	12

Abb. 8: Grünfläche mit artenreichem Scherrasen (PZA / GRR), Blick auf Baumreihe und Brombeergestrüpp (HEA1-2 (BRR)) (Blickrtg. Nordost, Foto: ALAND, Herbst-Heumann 21.04.2021).....	12
Abb. 9: Gehölze (HSE1-2) am Rand der Grünfläche (PZA) (Foto: ALAND, Herbst-Heumann 21.04.2021)	13
Abb. 10: Blick vom Fußweg (OVW) in Richtung Grünfläche (PZA) (Foto: ALAND, Herbst-Heumann 21.04.2021)	13

Karten

Karte 1: Bestand - Biotoptypen

1 Einleitung

1.1 Anlass und Aufgabenstellung

Die Stadt Lehrte beabsichtigt, mit der 11. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) im Planbereich „Südring / Wiesenstraße“ in der Gemarkung Lehrte die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Neubau und die Erweiterung eines Lebensmitteldiscountmarktes an der Itener Straße zu schaffen. Die 11. Änderung wird gleichzeitig mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 00/36A „Südring / Wiesenstraße“ durchgeführt (Parallelverfahren).

Nach § 2 (4) BauGB ist bei der Aufstellung, Erweiterung und Ergänzung von Bauleitplänen für die Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht (§ 2a BauGB) beschrieben und bewertet werden.

Bestandteil des Umweltberichts bzw. der Umweltprüfung ist die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 14 & § 15 des BNatSchG einschließlich einer artenschutzrechtlichen Prüfung gemäß § 44 BNatSchG.

Der Umweltbericht ist gem. § 2a BauGB ein gesonderter, selbstständiger Teil der Begründung zum Bauleitplan, dessen wesentliche Inhalte nach Anlage 1 zu § 2 (4) und § 2a BauGB vorgegeben sind.

1.2 Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des Flächennutzungsplans

1.2.1 Lage und Nutzung des Plangebietes

Der rd. 0,86 ha große Geltungsbereich der 11. Änderung des FNP befindet sich ca. einen Kilometer südlich der Stadtmitte von Lehrte an der Itener Straße (Regionsstraße K 139) (vgl. Abb. 1).

Das Plangebiet wird überwiegend durch den Discounter ALDI, einen Getränkemarkt und die Filiale eines Fleischerfachgeschäftes genutzt und weist einen hohen Versiegelungsgrad auf (Gebäude und Stellplätze). Südwestlich und nordöstlich befinden sich Einzelhausbebauung und südlich grenzt ein Altenheim an. Im Osten erstreckt sich eine Rasenfläche (Grünfläche). Raumprägende Gehölze stellen die alten Einzelbäume im Garten des Grundstücks Nr. 19 und die linearen Gehölzstrukturen am südöstlichen und östlichen Rand des gewerblich genutzten Grundstücks dar (vgl. Kap. 2.2.1).

1.2.2 Art und Umfang der Flächennutzungsplan-Änderung

Der Flächennutzungsplan (Stand 13.09.2007) stellt für den Änderungsbereich hpts. Gemischte Bauflächen sowie Flächen für den Gemeinbedarf dar. Östlich und südlich

des Änderungsbereichs dehnen sich großflächig die Flächen für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen Altenheim, Schule und Sportplatz aus.

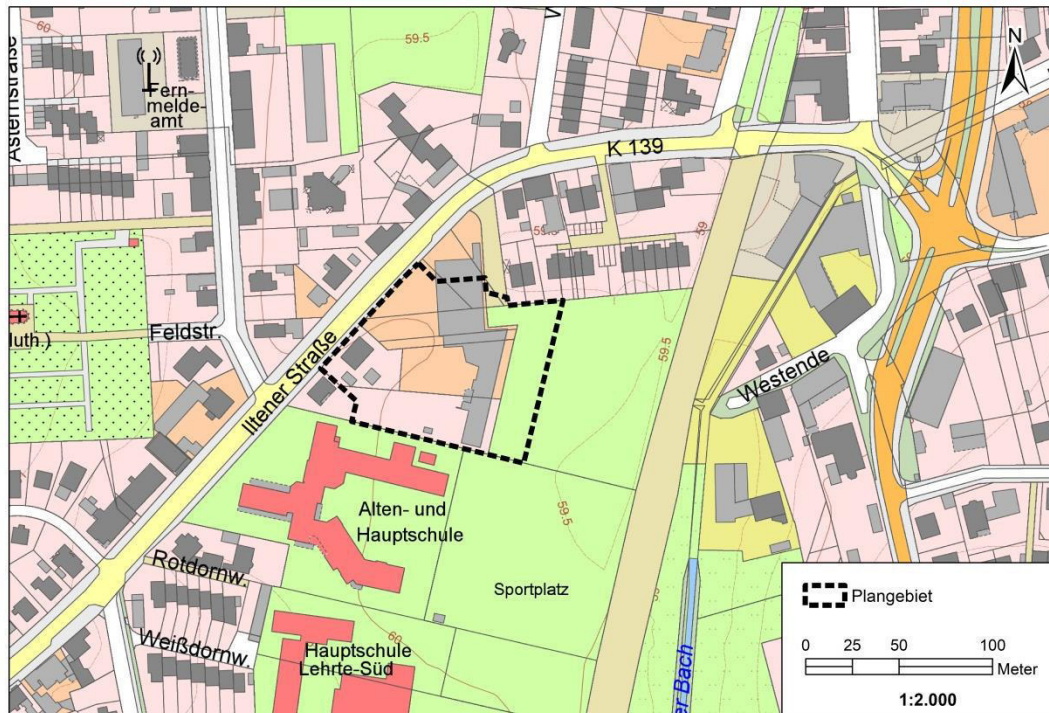


Abb. 1: Lage des Plangebietes (Quelle: LGLN)

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 00/36A der Stadt Lehrte. Der B-Plan, am 17.08.1995 in Kraft getreten, setzt für das Plangebiet überwiegend Mischgebiet (MI) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer dreigeschossigen Bebauung in offener Bauweise fest. Nach der damals gültigen Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1990 ist eine Versiegelung bis max. 60 % zulässig.

Die Flächen für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Altenheim, Schule und Sportplatz sind ohne Angaben zum Maß der baulichen Nutzung und den überbaubaren Flächen festgesetzt.

Da das beabsichtigte Projekt (bzw. grundsätzlich Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe) nur in Kerngebieten oder entsprechend ausgewiesenen Sondergebieten gemäß § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässig ist, bedarf es einer Änderung des Bebauungsplans. Diese sieht die Festsetzung eines Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel und Wohnen“, einer GRZ von 0,4 und einer dreigeschossigen Bebauung in abweichender Bauweise vor. Nach der aktuell gültigen BauNVO ist eine Überschreitung der GRZ (u.a. für Stellplätze, Garagen Zufahrten, Nebenanlagen) bis zu einer GRZ 0,8 zulässig. Zusätzlich wird das Sondergebiet um einen rd. 20 m breiten Streifen nach Osten in die bislang als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzte Rasenfläche erweitert.

Mit der Bebauungsplanänderung bedarf es auch der Änderung des FNP. Die neue Darstellung in der Planzeichnung des FNP stellt für den Änderungsbereich Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung „Lebensmittelmarkt mit Wohnen“ gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs.1 Nr. 4 BauNVO dar.

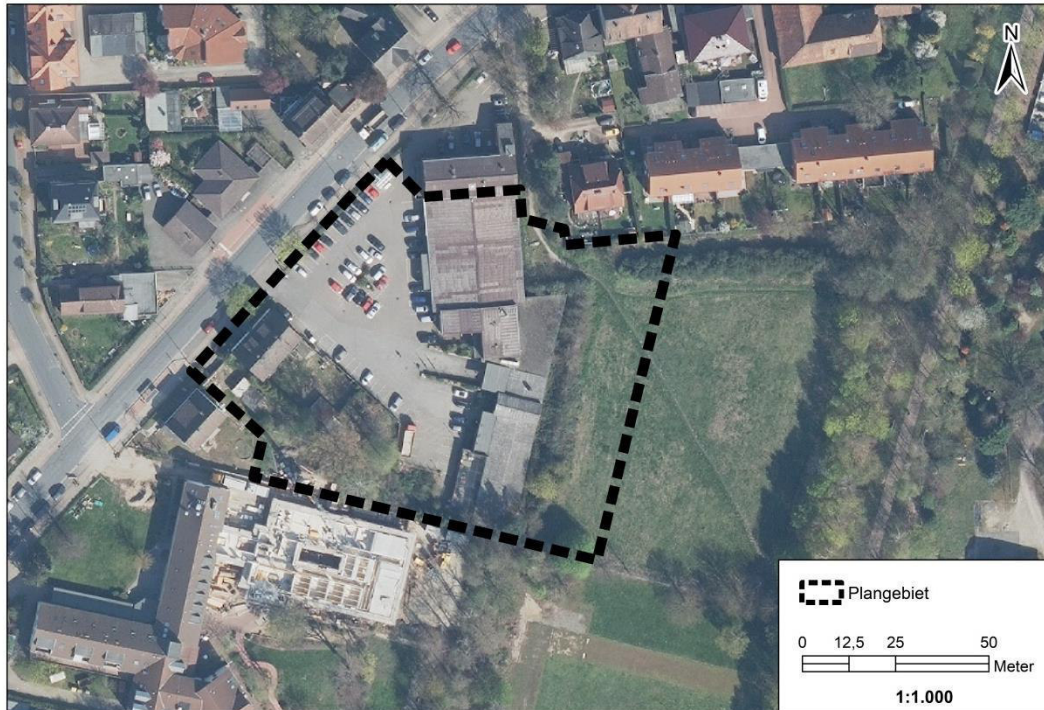


Abb. 2: Luftbild des Plangebietes (Quelle: LGLN)

1.2.3 Von der Planung ausgehende Wirkfaktoren

Die wesentlichen Wirkfaktoren und Wirkungen der 11. Änderung des Flächennutzungsplans bzw. des Bebauungsplans sind in Tab. 1 dargestellt. Negative Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter können ausgeschlossen werden, da im Plangebiet sowie unmittelbar angrenzend keine Bau- und Bodendenkmale vorkommen.

Tab. 1: Wirkfaktoren der Planung

Planung	Wirkfaktoren / Wirkungen
Negative Umweltauswirkungen	
Vergrößerung der Verkaufsfläche / Erhöhung der Anzahl der Stellplätze auf ca. 110	Schutzgut Menschen (menschliche Gesundheit) <ul style="list-style-type: none"> Beeinträchtigung der Wohn- und Freiraumnutzung durch Erhöhung der Schallimmissionen
Gebäude und Nebenanlagen (Stellplätze, Zufahrten)	Schutzgut Boden <ul style="list-style-type: none"> Verlust der natürlichen Bodenfunktionen durch Neuversiegelung von Boden

Planung	Wirkfaktoren / Wirkungen
	<p>Schutzgut Tiere und Pflanzen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Verlust von Biotoptypen mittlerer und geringer Bedeutung • Verlust von älteren Bäumen mit geringer Regenerationsfähigkeit • Verlust von Lebensräumen von überwiegend ungefährdeten Tierarten <p>Schutzgut Klima / Luft</p> <ul style="list-style-type: none"> • Verlust kleinklimatisch wirksamer Vegetationsstrukturen durch Neuversiegelung <p>Schutzgut Landschaft</p> <ul style="list-style-type: none"> • Verlust von älteren, raumprägenden Bäumen und linearen Gehölzstrukturen
Positive Umweltauswirkungen durch Festsetzungen im B-Plan	
<p>Naturschutzbezogene und grünordnerische Maßnahmen (Pflanzstreifen, Einzelbäume im Bereich der Stellplätze, Versickerung von Oberflächenwasser)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Verringerung der negativen Auswirkungen auf das Stadtbild durch die Eingrünung / Abschirmung des Sondergebietes sowie die Gliederung der Stellplatzanlage durch die Anpflanzung von Einzelbäumen • Reduzierung der Einleitmengen in die Kanalisation durch Rückhaltung und / oder Versickerung des Oberflächenwassers

1.3 Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplänen und ihre Berücksichtigung

Gesetze

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Im Umweltbericht erfolgt die Anwendung der Eingriffsregelung gemäß §§ 14-18 BNatSchG. Hierdurch wird sichergestellt, dass erhebliche Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft – soweit möglich – vermieden (Vermeidungsgrundsatz gemäß § 13 BNatSchG) oder durch landschaftspflegerische Maßnahmen kompensiert werden.

Des Weiteren erfolgt im Rahmen der Umweltprüfung die Berücksichtigung der Vorschriften für besonders geschützte Arten gemäß § 44 BNatSchG. Durch diese artenschutzrechtliche Prüfung wird verhindert, dass die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 durch die Änderung des Flächennutzungsplans eintreten.

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)

Die Zielsetzung des BBodSchG gemäß § 1, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen bzw. der allgemeine Vorsorgegrundsatz, sparsam und schonend mit Grund und Boden umzugehen (wie er u.a. auch im BauGB formuliert wird) wird dadurch berücksichtigt, dass der geplante großflächige Lebensmittel-einzelhandel auf bereits überwiegend versiegelten Flächen erfolgt.

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

Der Zielsetzung des BImSchG, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen, wird durch dadurch Rechnung getragen, dass zur Beurteilung der immissionsschutzrechtlich relevanten Auswirkungen der Planung ein Schalltechnisches Gutachten erstellt wurde. Um schädliche Umwelteinwirkungen auf Wohngebiete bzw. die menschliche Gesundheit zu vermeiden, sind Festsetzungen zum Immissionsschutz (Verbot des Nachtbetriebs, Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm, passive Schallschutzmaßnahmen) vorgesehen.

Fachpläne**Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen**

Mit der Darstellung von Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Lebensmittelmarkt mit Wohnen“ im Innenbereich der Stadt Lehrte folgt die FNP-Änderung dem Konzentrationsgebot des Landesraumordnungsprogramms Niedersachsen (LROP) (vgl. NDS. LANDESREGIERUNG 2017), Einzelhandelsgroßprojekte nur innerhalb des zentralen Siedlungsbereichs des jeweiligen Zentralen Ortes zuzulassen.

Regionales Raumordnungsprogramm Region Hannover

Der Geltungsbereich der FNP-Änderung liegt innerhalb eines Standortes mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten (vgl. REGION HANNOVER 2016).

Mit der Darstellung von Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Lebensmittelmarkt mit Wohnen“ im Innenbereich der Stadt Lehrte (Mittelzentrum) folgt die FNP-Änderung den Zielen und Grundsätzen des RROP Region Hannover hinsichtlich des Vorrangs der Innenentwicklung vor der Inanspruchnahme von Flächen zur Siedlungsentwicklung im Außenbereich.

Landschaftsrahmenplan der Region Hannover

Der Landschaftsrahmenplan der Region Hannover (REGION HANNOVER 2013) zeigt für den Planbereich keine bedeutsamen Werte und Funktionen für Natur und Landschaft auf.

Baumschutzsatzung

Gemäß der Baumschutzsatzung der Stadt Lehrte (STADT LEHRTE 2011) sind standortheimische Laubbäume, sowie nicht standortheimische Laubbäume mit besonderer Bedeutung für den Ort ab einem Stammumfang von 60 cm geschützt. Nicht geschützt sind die Baumarten Birke, Pappel, Weide, Nadelbäume sowie Obstbäume, die Ertragszwecken dienen.

Durch die Planung sind geschützte Bäume betroffen. Die Baumverluste werden im Rahmen der Eingriffsregung berücksichtigt bzw. entsprechend kompensiert.

2 Bestandsermittlung und Bewertung

2.1 Schutzgut Menschen / menschliche Gesundheit

2.1.1 Bestand

Wohnfunktion

Angrenzend an das Plangebiet befinden sich nordöstlich Wohngebäude (Gemischte Bauflächen), südlich steht ein Altenheim (Flächen für den Gemeinbedarf) und westlich der Itener Straße erstrecken sich Wohnbauflächen

Im Plangebiet ist Wohnen in den Obergeschossen über dem Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb vorgesehen.

2.1.2 Vorbelastung

Die Wohnfunktion ist durch den Kfz-Verkehr auf der Itener Straße (Verkehrsaufkommen im Jahr 2017: 7.500 Kfz/24h (INGENIEURGEMEINSCHAFT SCHUBERT 2019)) sowie die gewerbliche Nutzung (u.a. bestehender ALDI-Discounter) im Plangebiet beeinträchtigt.

2.1.3 Empfindlichkeit

Wohnbauflächen und Gemischte Bauflächen sowie Altenheime sind aufgrund ihrer hohen Bedeutung für die Wohnnutzung bzw. Schutzbedürftigkeit hochempfindlich gegen Lärm.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 dürfen im Sinne der Umweltvorsorge nicht überschritten werden.

2.1.4 Umweltauswirkungen

Während der Bauphase wird es zu erhöhten Schall- und Staubimmissionen im Plangebiet sowie in den unmittelbar angrenzenden Bereichen kommen. Aufgrund der temporären Beeinträchtigung sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit zu erwarten.

Das Verkehrsaufkommen auf der Itener Straße wird sich nach Prognosen der Verkehrsplanerischen Untersuchung (INGENIEURGEMEINSCHAFT SCHUBERT 2019) von 7.500 Kfz/24h im Jahr 2017 auf 8.600 Kfz/24h erhöhen bei einem angesetzten pauschalen Prognosezuschlag von 10 %. Die Erhöhung des Verkehrsaufkommens durch den vergrößerten Lebensmittelmarkt liegt somit bei ca. 350 Kfz/24h. Die Abbiegeströme auf den Discounter-Parkplatz werden mit 600 Kfz/24h veranschlagt und in den Spitzenzeiten am Nachmittag mit 800 Kfz/24h bzw. 70 Kfz/h.

Die schalltechnischen Berechnungen ergaben, dass die maßgeblichen Immissionswerte unter Einhaltung des Verbots des Nachtbetriebs (Öffnungszeiten und Warenanlieferung per LKW) zwischen 22:00 Uhr und 6:00 Uhr sowie der Einschränkung

zulässiger Betriebe und Einrichtungen an allen untersuchten Immissionsorten sowohl tags als auch nachts eingehalten bzw. unterschritten werden.

Infolge der vorgesehenen Festsetzung des Baufeldes in der Bebauungsplanänderung werden die Orientierungswerte der DIN 18005 in den geplanten Wohnungen im Plangebiet aufgrund des Verkehrslärms der Itener Straße geringfügig überschritten. Da aktive Schallschutzmaßnahmen aus stadtgestalterischen Gründen nicht akzeptabel sind, werden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Somit sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Menschen / insbesondere die menschliche Gesundheit zu erwarten.

2.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt

Die biologische Vielfalt umfasst drei Ebenen:

- die Vielfalt an Ökosystem bzw. Lebensgemeinschaften, Lebensräumen und Landschaften
- die Artenvielfalt
- die genetische Vielfalt innerhalb der verschiedenen Arten (vgl. BfN 2022)

Das BNatSchG definiert biologische Vielfalt in § 7 Nr. 1 als die Vielfalt der Tier- und Pflanzenarten einschließlich der innerartlichen Vielfalt sowie die Vielfalt an Formen von Lebensgemeinschaften und Biotopen“.

Im Rahmen der Umweltprüfung wird die biologische Vielfalt über die Schutzgüter Tiere und Pflanzen (indirekt) erfasst.

Aufgrund der starken anthropogenen Überprägung des Plangebietes stellt dieses nur für wenige und überwiegend häufig vorkommende Tier- und Pflanzenarten einen geeigneten Lebensraum dar. Entsprechend gering ist die Bedeutung des Plangebietes für die Biologische Vielfalt (vgl. die nachfolgenden Darstellungen zu den Schutzgütern Tiere und Pflanzen).

2.2.1 Pflanzen - Biotoptypen/

2.2.1.1 Bestand

Der Bestand der Biotoptypen im Plangebiet wurde nach dem niedersächsischen Kartierschlüssel von DRACHENFELS (2021) am 21.04.2021 aufgenommen (s. Karte 1).

Biotoptypen

Bei den Biotoptypen des Plangebietes handelt sich um siedlungsbezogene Biotoptypen mit überwiegend geringer Bedeutung für den Naturschutz. Der überwiegende Flächenanteil ist bereits überbaut / versiegelt (Gebäude und Stellplatzanlage). Im Osten grenzt unmittelbar an die Gebäude eine Baumreihe mit Brombeergestrüpp an (HEA1-2 (BRR)). Im Südwesten befindet sich das Privatgrundstück Itener Straße Nr. 17 mit leerstehendem Wohnhaus, nicht mehr genutzter Garage und nicht mehr gepflegtem Rasen (Neuzeitlichem Ziergarten (PHZ)). Die rückwärtige Gartenfläche des

Grundstücks Nr. 19 ist geprägt durch einen alten Baumbestand aus Laub- und Obstbäumen (PHG / HEB 2-3).

Des Weiteren wird im Osten ein rd. 20 m breiter Streifen der Grünfläche innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf in das Plangebiet einbezogen. Neben randlichen Gehölzstrukturen (Brombeergestrüpp (BRR), Ziergebüsch (BZE) und Gehölzen des Siedlungsbereichs (HSE) ist die Grünfläche hpts. durch eine artenreiche Scherrasenfläche (GRR) geprägt.

Sechs Einzelbäume im verwilderten Garten des Grundstücks Nr.19, eine Esche (*Fraxinus excelsior*) am Wohnhaus Nr. 17 sowie eine Eberesche (*Sorbus aucuparia*) in der Hecke entlang der Grundstücksbegrenzung zur Itener Straße hin weisen aufgrund ihres Alters eine hohe naturschutzfachliche Bedeutung auf (vgl. Tab. 2).

Mit Ausnahme von Weide und Birke sind sie aufgrund ihrer Stammumfänge > 60 cm gemäß der Baumschutzsatzung der Stadt Lehrte (STADT LEHRTE 2011) geschützt.

Tab. 2: Bäume mit hoher naturschutzfachlicher Bedeutung

	Artname (deutsch/lateinisch)	StU/BHD	Kronendurchmesser	zugehöriger Biotoptyp
We	Weide unbest. (<i>Salix spec.</i>)	63 cm/20 cm	4 m	PHG (HEB2-3)
Ob	Obstbaum unbest.	63 cm/20 cm	3 m	PHG (HEB2-3)
Ea	Amerikanische Eiche (<i>Quercus rubra</i>)	251 cm/80 cm	12 m	PHG (HEB2-3)
Bi	Hänge-Birke (<i>Betula pendula</i>)	126 cm/40 cm	8 m	PHG (HEB2-3)
Ka	Gewöhnliche Rosskastanie/ (<i>Aesculus hippocastanum</i>)	141 cm/45 cm	10 m	PHG (HEB2-3)
Ka	Gewöhnliche Rosskastanie (<i>Aesculus hippocastanum</i>)	141 cm/45 cm	12 m	PHG (HEB2-3)
Es	Gemeine Esche (<i>Fraxinus excelsior</i>)	79 cm/25 cm	3,5 m	PHZ
Eb	Eberesche (<i>Sorbus aucuparia</i>)	63 cm/20cm	3 m	BZH



Abb. 3: ALDI-Grundstück mit Zierhecke (ONZ, OVP, BZH), im Hintergrund Wohnhaus Itener Str. 17 (Foto: ALAND, Herbst-Heumann 21.04.2021)



Abb. 4: Einzelhaus (OEL) mit Ziergarten (PHZ) der Itener Str. 17 (Blickrtg. Nord, Foto: ALAND, Herbst-Heumann 21.04.2021)



Abb. 5: Ziergarten (PHZ) der Itener Str. 17 (Blickrtg. süd, Foto: ALAND, Herbst-Heumann 21.04.2021)



Abb. 6: Blick auf Hausgarten mit Großbäumen (PHG (HEB2-3), (Blickrtg. Süd, Foto: ALAND, Herbst-Heumann 21.04.2021)



Abb. 7: Hausgarten mit Großbäumen (PHG (HEB2-3)), (Blickrtg. Ost, Foto: ALAND, Herbst-Heumann 21.04.2021)



Abb. 8: Grünfläche mit artenreichem Scherrasen (PZA / GRR), Blick auf Baumreihe und Brombeergestrüpp (HEA1-2 (BRR)) (Blickrtg. Nordost, Foto: ALAND, Herbst-Heumann 21.04.2021)



Abb. 9: Gehölze (HSE1-2) am Rand der Grünfläche (PZA)
(Foto: ALAND, Herbst-Heumann 21.04.2021)



Abb. 10: Blick vom Fußweg (OVW) in Richtung Grünfläche (PZA)
(Foto: ALAND, Herbst-Heumann 21.04.2021)

2.2.1.2 Bewertung

Die naturschutzfachliche Bewertung der Biotoptypen erfolgt auf Grundlage des Osnabrücker Kompensationsmodells (LANDKREIS OSNABRÜCK 2016) anhand eines Wertfaktors entsprechend der jeweiligen Empfindlichkeit des Biotoptyps. Der Wertfaktor bewegt sich innerhalb einer empfohlenen Bewertungsspanne. Diese Wertigkeitsstufen sind mit folgenden Werteinheiten (Wertfaktor/m² = WE) festgelegt:

Tab. 3: Wertigkeitsstufen des OSNABRÜCKER MODELLS

wertlose Bereiche (versiegelt)	unempfindliche Bereiche	weniger empfindliche Bereiche	empfindliche Bereiche	sehr empfindliche Bereiche	extrem empfindliche Bereiche
0 WE	0,1 bis 0,5 WE	0,6 bis 1,5 WE	1,6 bis 2,5 WE	2,6 bis 3,5 WE	3,5 bis 5 WE

Die spezifische Bewertung der Biotoptypen richtet sich nach den Parametern:

- Vielfalt an biotoptypischen Arten/ und Lebensgemeinschaften
- Vorkommen gefährdeter Arten/ gefährdeter Biotoptypen
- Biotoptypische Ausprägung
- Vegetationsstruktur (Schichtung)
- Vernetzungsfunktion/Biotopverbundsystem
- besondere Standortbedingungen
- Nutzungs-/Pflegeintensität
- Regenerationsfähigkeit
- Alter
- Größe
- Seltenheit
- Gefährdung
- Bedeutung für das Landschaftsbild
- klimatische Bedeutung
- und kulturhistorische Bedeutung.

Die Bewertung der Biotoptypen im Plangebiet ist in Tab. 4 dargestellt.

Es sind weder gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG noch nationale oder europäische Schutzgebiete durch die 11. Änderung des FNP betroffen.

Tab. 4: Bewertung der Biotoptypen (OSNABRÜCKER MODELL 2016)

Biotoptypen		Wertigkeitsspanne	Wertfaktor (WE) (im Plangebiet)	Bewertung Biotoptyp
HEA1-2 (BRR)	Baumreihe des Siedlungsbereiches (mit Rubusgebüsch)	1,6 -2,5	1,8	Empfindliche Bereiche
HEA2 (GRR)	Baumreihe des Siedlungsbereiches (teils mit Artenreichem Scherrasen)	1,6 -2,5	1,8	
BRR	Rubusgestrüpp	1,6 – 2,0	1,8	
PHG (HEB2-3)	Hausgarten mit Großbäumen	1,3 – 2,0	2,0	
BZE	Ziergebüsch aus überwiegend heimischen Gehölzarten	0,6 – 1,3	0,8	Weniger empfindliche Bereiche
BZH	Zierhecke (inkl. zwei Ebereschen)	0,6 – 1,3	0,8	
GRR	Artenreicher Scherrasen	1,3 – 1,5	1,4	
PHZ	Neuzeitlicher Ziergarten	0,6 – 1,5	0,8	
PZA (GRR)	Sonstige Grünanlage ohne Altbäume	1,0 – 2,0	1,4	
UHM	Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte	1,0 - 2,0	1,0	unempfindliche Bereiche
GRT	Trittrassen	0,3 – 1,0	0,5	
OWW / GRT	unbefestigter Fußweg mit Trittrassen	0,0 – 0,3	0,3	Wertlose Bereiche/komplett versiegelte Flächen
OEL	Locker bebautes Einzelhausgebiet	0,0 – 0,3	0,0	
OFG	Sonstiger gewerblich genutzter Platz	0,0	0,0	
ONZ	Sonstiger öffentlicher Gebäudekomplex	0,0	0,0	
OVP	Parkplatzflächen (gepflastert)	0,0	0,0	

Im Plangebiet sind rd. 52 % der Flächen komplett versiegelt (0,0 WE/m²). Empfindliche Bereiche mit Wertfaktoren von 1,8 und 2,5 WE/m² umfassen rd. 23 %.

Sechs Bäume sind aufgrund ihres Alters von hoher naturschutzfachlicher Bedeutung) (vgl. Tab. 2).

2.2.2 Tiere - Brutvögel

Die Erfassung der Brutvögel erfolgte im Zeitraum von Mitte April bis Anfang Juni 2021. Quantitativ erfasst wurden gefährdete Arten der Roten Liste, Arten des Anhang I der Vogelschutz-Richtlinie und gemäß BNatSchG streng geschützte Arten nach der Revierkartierung nach SÜDBECK et al. (2005). Zusätzlich wurden die Arten der Vorwarnliste quantitativ erfasst.

Bestand

Insgesamt konnten im Plangebiet 16 Brutvogelarten erfasst werden, von denen keine Art als landesweit gefährdet eingestuft ist. Lediglich Haussperling (*Passer domesticus*) und Stieglitz (*Carduelis carduelis*) stehen auf der Vorwarnliste (KRÜGER & NIPKOW 2015) (s. Tab. 5). Der Großteil der nachgewiesenen Vogelarten kommt sehr häufig bis mäßig häufig vor. Diese Arten können sich gut und schnell an neue Standortbedingungen anpassen (euryöke Arten). Die Arten außerhalb des Plangebietes sind in der nachfolgenden Tabelle anders farbig dargestellt.

Tab. 5: Nachgewiesene Vogelarten

Artnamen (deutsch)	Artnamen (wissenschaftliche Bezeichnung)	RL Nds	RL T-O	RL D	BNat SchG	VRL	Status	Bemerkung
Amsel	Turdus merula	*	*	*	§		BV	häufiger Brutvogel in relevanten Strukturen, u.a. Garten des Hauses der Itener Str. 19 und der Brombeerhecke
Buchfink	Fringilla coelebs	*	*	*	§		BV	mäßig häufiger Brutvogel in relevanten Strukturen, u.a. Garten des Hauses der Itener Str. 19
Blaumeise	Parus caeruleus	*	*	*	§		BV	häufiger Brutvogel in relevanten Strukturen, u.a. Garten des Hauses der Itener Str. 19
Buntspecht	Dendrocopos major	*	*	*	§		BV	in Baumstrukturen im Bereich Altenpflegeheim
Elster	Pica pica	*	*	*	§		BV	außerhalb UG
Fitis	Phylloscopus trochilus	*	*	*	§		BZ	außerhalb UG
Grünfink	Carduelis chloris	*	*	*	§		BV	
Haussperling	Passer domesticus	V	V	*	§		BN	2 Brutkolonien im Dach des leerstehenden Wohnhauses Itener Str. 17 (Planung: Gebäudeabriss)
Heckenbraunelle	Prunella modularis	*	*	*	§		BV	mäßig häufiger Brutvogel in relevanten Strukturen, u.a. Garten des Hauses der Itener Str. 19 und der Brombeerhecke
Hausrotschwanz	Phoenicurus ochruros	*	*	*	§		BV	u.a. Garten des Hauses der Itener Str. 19 und der Brombeerhecke
Kohlmeise	Parus major	*	*	*	§		BV	häufiger Brutvogel in relevanten Strukturen, u.a. Garten des Hauses der Itener Str. 19
Klappergrasmücke	Sylvia curruca	*	*	*	§		BZ	außerhalb UG
Mehlschwalbe	Delichon urbicum	V	V	3	§		NG, DZ	außerhalb UG
Mäusebussard	Buteo buteo	*	*	*	§§		NG	außerhalb UG
Mönchsgrasmücke	Sylvia atricapilla	*	*	*	§		BV	in Brombeerhecke und Hecke am Bolz-

Artname (deutsch)	Artname (wissenschaftliche Bezeichnung)	RL Nds	RL T-O	RL D	BNatSchG	VRL	Status	Bemerkung
								platz
Mauersegler	Apus apus	*	*	*	§		DZ	
Rotkehlchen	Erithacus rubecula	*	*	*	§		BV	in Brombeerhecke
Rabenkrähe	Corvus corone	*	*	*	§		BV	
Ringeltaube	Columba palumbus	*	*	*	§		BV	häufiger Brutvogel in relevanten Strukturen, u.a. Garten des Hauses der Iltener Str. 19
Star	Sturnus vulgaris	3	3	3	§		NG	auf Schulhofgelände außerhalb UG
Stieglitz	Carduelis carduelis	V	V	*	§		BV, BZ	1 Revierpaar (BV) in Hecke am Bolzplatz, 2 Paare einmalige Feststellung (BZ) u.a. Garten des Hauses der Iltener Str. 19
Stockente	Anas platyrhynchos	*		*	§		DZ	
Wacholderdrossel	Turdus pilaris	*	*	*	§		NG	auf Schulhofgelände außerhalb UG
Wintergoldhähnchen	Regulus regulus	*	*	*	§		BZ	außerhalb UG
Zaunkönig	Troglodytes troglodytes	*	*	*	§		BV	
Zilpzalp	Phylloscopus collybita	*	*	*	§		BV	in Brombeerhecke

Status: Das Artenspektrum lässt sich verschiedenen Kategorien zuordnen:

- BN Brutvogel im UG (Brutnachweis)
- BV - Brutvogel im UG (Brutverdacht)
- BZ - Potenzieller Brutvogel im UG (Brutzeitfeststellung)
- NG - Nahrungsgast im UG zur Brutzeit (Bruthabitat kann außerhalb des UG liegen)
- DZ - Durchzügler im UG

Gefährdung

RL Nds.: landesweiter Gefährdungsgrad nach "Rote Liste der in Niedersachsen und Bremen gefährdeten Brutvögel" (8. Fassung, Stand 2015) (KRÜGER & NIPKOW 2015)

RL T-O.: Gefährdungsgrad in der Naturräumlichen Region Tiefland-Ost (KRÜGER & NIPKOW 2015)

RL D: Gefährdungsgrad nach "Rote Liste der Brutvögel Deutschlands (6. Fassung, Stand 30. September 2020) (RYSILAVY et al 2020).

- 0 Ausgestorben oder verschollen
- 1 Vom Aussterben bedroht
- 2 Stark gefährdet
- 3 Gefährdet
- R Extrem selten
- V Vorwarnliste
- Ungefährdet
- ♦ nicht bewertet

BNatSchG Bundesnaturschutzgesetz

- § besonders geschützte Arten gemäß § 7 (2) Nr. 13 BNatSchG
- §§ streng geschützte Arten gemäß § 7 (2) Nr. 14 BNatSchG

VRL EU-Vogelschutzrichtlinie (EUROPÄISCHES PARLAMENT 2013)

Für den Haussperling (*Passer domesticus*) liegen zwei Brutnachweise (2 Brutkolonien) im Dachbereich des leerstehenden Wohnhauses der Iltener Str. 17 vor. Der verwilderte Garten des leerstehenden Wohnhauses der Iltener Str. 19 stellt mit sei-

nen Altbäumen und Obstbäumen einen wertvollen Lebensraum und ein Bruthabitat für den Stieglitz (*Carduelis carduelis*) sowie für ungefährdete Brutvogelarten dar, darunter die Arten Blaumeise, Kohlmeise, Buchfink, Hausrotschwanz, Heckenbraunelle, Amsel und Ringeltaube. Ein Brutnachweis des Stieglitzes liegt in dem Gehölz am nordöstlichen Rand der Grünfläche vor. Die Gehölzstrukturen - vor allem die Baumreihe und das vorgelagerte Rubusgestrüpp an der Grenze zur Grünfläche - stellen Bruthabitate für die ungefährdeten Vogelarten Heckenbraunelle, Mönchsgasmücke, Zilpzalp, Rotkehlchen dar.

2.2.3 Tiere - Fledermäuse

Im Zeitraum vom Oktober 2019 bis August 2020 erfolgte eine Fledermauserfassung mit der Zielsetzung, zu prüfen, ob die geplanten Gehölzfällungen am Ostrand des Grundstücks und im Garten Itener Straße Nr. 19 sowie der Abriss des Gebäudes Itener Straße Nr. 17 artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG verursachen könnte (NIERMANN 2020).

Bestand

Quartiermöglichkeiten

Die zu fällenden Gehölze weisen keine geeigneten Quartiere für Fledermausarten auf. An den Gebäuden bestehen zwar potenziell Quartiermöglichkeiten an den Übergängen zwischen Dach und Fassade, jedoch konnten keine genutzten Strukturen entdeckt werden und es konnten auch keine Ausflüge beobachtet werden.

Jagdhabitate

Mindestens sechs Fledermausarten wurden bei Aktivitätsmessungen im Zeitraum vom 16. – 20.10.2019 an der entfallenden linearen Gehölzstruktur im östlichen Bereich des Plangebietes erfasst. Die Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) ist eindeutig die dominante Art. An zweiter Stelle folgte eine unbestimmte *Myotis*-Art (hpts. Große oder Kleine Bartfledermaus (*Myotis brandtii* / *M. mystacinus*)). Auch die Rauhauffledermaus (*Pipistrellus nathusii*) und die Mückenfledermaus (*Pipistrellus pygmaeus*) sowie mit wenigen Rufsequenzen auch Langohrfledermaus (*Plecotus spec.*) und Abendsegler (*Nyctalus noctalus*).

Die registrierten Rufsequenzen zeigen, dass dem linearen Gehölzbestand als Randstruktur des östlich sich erstreckenden Jagdraumes mit dem älteren Gehölzbestand beidseits der Fuß- und Radwegeverbindung und dem Lehrter Bach insbesondere für die Zwergfledermaus eine Bedeutung zukommt.

2.2.4 Weitere Tierarten

Aufgrund der Lage und Nutzung des Plangebietes ist ein Vorkommen weiterer gefährdeter oder besonders geschützter bzw. planungsrelevanter Tierarten nicht zu erwarten.

Die verwilderten Gärten sowie die Gehölzstrukturen im Plangebiet stellen v.a. Habitate für Insekten dar. Die nicht bodenständige gebietsfremde ungefährdete Schmetter-

lingsart Taubenschwänzchen (*Macroglossum stellatarum*) (LOBENSTEIN 2004) sowie unbestimmte Wildbienenarten wurden im verwilderten Garten der Iltener Str. 19 erfasst. Die Art besitzt keine Planungsrelevanz und wird hier nur nachrichtlich erwähnt.

2.2.5 Vorbelastung

Die Bedeutung des Plangebietes als Lebensraum für Tiere und Pflanzen ist aufgrund des hohen Versiegelungsgrades und der bestehenden gewerblichen Nutzung überwiegend gering.

2.2.6 Empfindlichkeit

Durch die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes sind zum Großteil versiegelte und überbaute Bereiche und damit unempfindliche und weniger empfindliche Bereiche gemäß des Osnabrücker Kompensationsmodells betroffen (LANDKREIS OSN-ABRÜCK 2016). Bei den empfindlichen Bereichen handelt es sich um den Hausgarten mit Großbäumen auf dem Grundstück Iltener Str. 19, die südliche und östliche Eingrünung des Discountergeländes mit einer Baumreihe des Siedlungsbereiches und vorgelagertem Brombeergebüsch, die zum Teil auch Bestandteil der Grünanlagen des bestehenden B-Plans darstellen. Diese empfindlichen Bereiche stellen auch die Habitate für überwiegend ungefährdete Brutvogelarten der Siedlungsbereiche und Jagdräume für Fledermausarten dar.

Gegenüber Schallimmissionen und optische Reize (Anwesenheit von Menschen) besonders störungsempfindliche Brutvogelarten kommen im Plangebiet nicht vor.

2.2.7 Umweltauswirkungen

Biotoptypen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz oder gefährdete Tier- und Pflanzenarten sind nicht betroffen. Biotoptypenverluste werden im Rahmen der Eingriffsbewertung durch landschaftspflegerische Maßnahmen kompensiert. Dauerhafte erhebliche negative Umweltauswirkungen können somit ausgeschlossen werden.

2.3 Schutzgut Boden

2.3.1 Bestand

Im Plangebiet ist laut Bodenkarte BK 50 (NIBIS 2021a) der Bodentyp Tiefer Gley vorhanden.

2.3.2 Vorbelastung

Die ökologischen Bodenfunktionen sind im Bereich der versiegelten und überbauten Flächen zerstört.

Aufgrund der aktuellen Nutzung sowie der früheren Nutzung als Tankstelle mit Autowerkstatt ist der Boden stark überprägt. Im Rahmen der Baugrunderkundung wurden

bis in rd. 2,30 m Tiefe künstliche Auffüllungen aus Sanden, stellenweise vermischt mit Beton- und Ziegelbruch angetroffen (vgl. RI+P 2019). Ab ca. 2,40 m bis zur Endteufe von 5,00 m stehen gewachsene Sande an. Stellenweise sind die Auffüllungen durch Schadstoffe (u.a. Schwermetalle, Mineralölkohlenwasserstoffe, Polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe und Sulfat) belastet. Die Schadstoffmengen liegen jedoch in einem niedrigen Bereich und erlauben noch einen eingeschränkten Einbau des Bodens (keine Deponie-Pflicht).

2.3.3 Bewertung

Die Bewertung des Schutzgutes Boden erfolgt in Anlehnung an BUG et al. (2019) anhand der Kriterien:

- Naturnähe (Grad der anthropogenen Veränderung)
- Besondere Standorteigenschaften (Extremstandorte)
- Natürliche Bodenfruchtbarkeit
- Archivfunktion (Seltenheit und Natur- oder kulturhistorische Bedeutung)
- Speicher- und Regelungsfunktion.

Aufgrund der starken anthropogenen Überprägung kommen keine Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz - wie naturnahe oder seltene Böden, Böden mit besonderen Standortbedingungen oder Archivfunktion – vor (vgl. auch NIBIS (2021b)).

2.3.4 Empfindlichkeit

Empfindlichkeit gegenüber Versiegelung

Gegenüber Versiegelung sind generell alle nicht versiegelten Böden hoch empfindlich, da ein vollständiger Verlust sämtlicher Bodenfunktionen eintritt.

Empfindlichkeit gegenüber Verdichtung

Die Sandböden im Plangebiet weisen potenziell eine mittlere Verdichtungsempfindlichkeit auf (NIBIS 2021c). Aufgrund der Versiegelung und der Auffüllungen sind die Bodenfunktionen bereits überwiegend beeinträchtigt (u.a. verdichtete Auffüllungen im Plangebiet).

Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeintrag

Aufgrund der geplanten, weitgehenden Versiegelung des Plangebietes sind keine Schadstoffeinträge durch den Kfz-Verkehr auf dem Parkplatz zu erwarten.

2.3.5 Umweltauswirkungen

Aufgrund der starken anthropogenen Überprägung der natürlichen Bodenfunktionen sowie der geringen zusätzlichen Neuversiegelung von rd. 0,28 ha (max. zulässige Neuversiegelung durch die vorgesehene max. GRZ von 0,8 in der geplanten Bebauungsplanänderung) sind keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen zu erwarten.

2.4 Schutzgut Fläche

Gemäß § 1a (2) BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Durch die Planung werden keine hochwertigen land- oder forstwirtschaftlich genutzten Böden in Anspruch genommen und die Neuversiegelung von stark anthropogen überprägten Böden ist vergleichsweise gering (ca. 0,28 ha).

2.5 Schutzgut Wasser

2.5.1 Bestand und Bewertung

Fließgewässer kommen im Plangebiet nicht vor. Der Lehrter Bach verläuft in einem Abstand von mind. 95 m östlich der Plangebietsgrenze.

Das Plangebiet liegt außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten.

Grundwasser

Die Grundwasseroberfläche liegt zwischen > 55 m und 60 m NHN (NIBIS 2021d), während die Geländeoberfläche bei ca. 60 m NHN liegt.

Im Rahmen der Baugrunderkundung wurden im November 2019 Grundwasserstände zwischen 1,90 m und 2,40 m unter GOK erbohrt. Nach länger anhaltenden Niederschlagsereignissen kann der Grundwasserstand höher ansteigen (schneller Anstieg aber auch wieder schnelles Absinken) (vgl. RI+P 2019).

Gemäß Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) gehört der Grundwasserkörper zur „Wietze/Fuhse Lockergestein“ (DE_GB_DENI_4_2116) und stellt einen Porengrundwasserleiter dar. Sein chemischer Zustand ist als ‚schlecht‘ bewertet, sein mengenmäßiger als ‚gut‘ (NLWKN 2017, NIBIS 2021e).

Die Grundwasserneubildungsrate liegt im Plangebiet im 30-jährigen Mittel (1981 – 2010) bei 51 – 100 mm/a (NIBIS 2021f).

2.5.2 Vorbelastung

Die Grundwasserverhältnisse sind durch die Auffüllungen nicht unerheblich beeinflusst worden (vgl. RI+P 2019).

2.5.3 Empfindlichkeit

Das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung ist als mittel eingestuft (NIBIS 2021d).

2.5.4 Umweltauswirkungen

Aufgrund der geringen zusätzlichen Neuversiegelung, der geringen Grundwasserneubildungsrate sowie der geplanten Versickerung und / oder Rückhaltung des Niederschlagswassers über Vegetationsflächen im Geltungsbereich können erhebliche negative Umweltauswirkungen auf das Grundwasser ausgeschlossen werden.

2.6 Schutzgut Klima / Luft

2.6.1 Bestand und Bewertung

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines großflächig abgegrenzten Kalt- / Frischluftentstehungsgebiet (Ausgleichsraum mit Bezug zu belasteten Siedlungsgebieten). Lokal wirksame Leitbahnen für den Luftaustausch zwischen Ausgleichsräumen und belasteten Siedlungsräumen sind nicht betroffen (vgl. REGION HANNOVER 2013).

Dennoch besteht für das Plangebiet eine Vorbelastung durch die Iltener Straße (Einstufung als bioklimatisch mäßig belastet). Einen Belastungsfaktor stellen die versiegelten Flächen sowie die KFZ-bedingten Schadstoffimmissionen der B 443 und der Iltener Straße dar.

Das Plangebiet ist daher von geringer Bedeutung.

Das geplante Vorhaben hat gegenüber den Folgen des Klimawandels (Anstieg des Meeresspiegels, allg. Extremwetterereignissen, Erderwärmung etc.) keine besonderen Anfälligkeiten. Das lokale Kleinklima wird durch die 11. Änderung des FNP nur in geringem Umfang verändert, sodass keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft entstehen.

2.6.2 Umweltauswirkungen

Lokal wirksame Leitbahnen für den Luftaustausch zwischen Ausgleichsräumen und belasteten Siedlungsräumen sind nicht betroffen. Die Zunahme des Kfz-Verkehrs im Plangebiet durch die Vergrößerung der Verkaufsfläche führt zu keinen erheblichen negativen Auswirkungen auf die bioklimatische und lufthygienische Situation. Lediglich kleinräumig / lokal können sich die Schadstoffimmissionen erhöhen. Der Verlust der alten Bäume sowie die Versiegelung von Vegetationsflächen beeinträchtigt nur lokal / im Plangebiet die bioklimatischen Bedingungen.

2.7 Schutzgut Landschaft - (Stadtbild)

2.7.1 Bestand und Bewertung

Insbesondere die alten Einzelbäume in dem Privatgarten Iltener Straße Nr. 19 stellen raumprägende Vegetationsstrukturen im Plangebiet dar. Der lineare Gehölzbestand am östlichen Rand des gewerblich genutzten Grundstücks schirmt die Gebäude vom Freiraum (Bolzplatz) ab.

Die beiden Ahornbäume im angrenzenden Straßenraum der Iltener Straße sind ebenfalls stadtbildprägend.

2.7.2 Vorbelastung

Die Gebäude des Aldi- und Getränkemarktes sowie der versiegelte Parkplatz beeinträchtigen das Stadtbild. Der Straßenraum ist durch die versiegelten Flächen bestimmt. Straßenbäume fehlen weitestgehend. Das Stadtbild wird zudem durch das achtgeschossige, weiße Wohngebäude auf der nordwestlichen Straßenseite der Iltener Straße visuell beeinträchtigt.

2.7.3 Umweltauswirkungen

Der Verlust der raumprägenden Bäume in dem verwilderten Garten führt zu negativen Auswirkungen auf das Stadtbild. Die visuellen Wirkungen sind jedoch lokal begrenzt. Durch die geplanten Anpflanzungen von Bäumen auf dem Parkplatz und am östlichen Rand des Plangebietes (vorgesehene Festsetzungen des Bebauungsplans) sowie durch den Erhalt der beiden Bäume im Straßenraum werden die negativen Auswirkungen minimiert. Im Vergleich zum vorbelasteten Plangebiet werden sich die visuellen negativen Auswirkungen nur geringfügig erhöhen.

Die visuellen Auswirkungen des geplanten dreigeschossigen Baukörpers auf das Stadtbild werden u.a. von der Architektur des Gebäudes abhängen. Um die bauliche Dichte zu begrenzen, ist im parallel durchgeführten Änderungsverfahren des Bebauungsplans Nr. 00/36A die Geschossflächenzahl 0,8 vorgesehen.

Erhebliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft bzw. das Stadtbild sind nicht zu erwarten.

2.8 Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Kulturdenkmale i.S. des § 3 NDSchG kommen im Plangebiet nicht vor.

Die Gesamtanlage des Friedhofs der Matthäus-Kirchengemeinde zwischen Feldstraße und Eichenweg westlich des Plangebietes steht unter Denkmalschutz (vgl. FNP der Stadt Lehrte Stand 2007). Negative visuelle Auswirkungen können aufgrund des Mindestabstands von 120 m und der an der Itener Straße stehenden Gebäude ausgeschlossen werden.

Da archäologische Funde im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden können, ist in den Bebauungsplan vorsorglich ein Hinweis auf die denkmalrechtliche Meldepflicht etwaiger Bodenfunde gem. § 14 NDSchG aufzunehmen.

Zu den „sonstigen Sachgütern“ werden die Gegenstände / Güter gezählt, deren Beseitigung und Neuerrichtung an anderer Stelle umwelterhebliche Folgemaßnahmen bzw. Wirkungen nach sich zöge. Der geplante Rückbau der Gebäude sowie deren Neubau im Plangebiet führen zu keinen negativen erheblichen Umweltauswirkungen.

2.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die darzustellenden Wechselwirkungen sind schutzgutübergreifende Auswirkungen, die nicht bzw. nicht ausreichend durch den Bezug auf die einzelnen Schutzgüter erfasst werden können. Wechselwirkungen bestehen zwischen den Schutzgütern (z.B. Abhängigkeit der Vegetation von abiotischen Standortfaktoren). Auswirkungen auf Wechselwirkungen können z.B. durch eine Grundwasserabsenkung entstehen, wie Veränderungen des Boden- und Wasserhaushaltes, Veränderung der Vegetation).

Im Plangebiet sind keine ausgeprägten funktionalen Wirkungsgefüge vorhanden, die über schutzgutbezogene Wechselwirkungen (z.B. besitzen die alten Bäume neben ihrer potenziellen Habitatsignung für Gehölz bewohnende Brutvögel auch ästhetische Werte und Funktionen für das Stadtbild) hinausgehen.

Kumulierende Wirkungen

Neben den Wechselwirkungen sind auch die kumulativen Umweltauswirkungen zu berücksichtigen, die sich aufgrund verschiedener Vorhaben ergeben können.

Vorhaben benachbarter Plangebiete, die negative Umweltauswirkungen dieser Planung verstärken und somit zu erheblichen negativen Umweltauswirkungen führen können, sind nicht geplant.

2.10 Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung

Durch die 11. Änderung des Flächennutzungsplans wird sich das Verkehrsaufkommen auf der Illtener Straße sowie im Plangebiet erhöhen.

Die Funktionen und Werte der vorhandenen alten Einzelbäume in dem Garten lassen sich nur langfristig ersetzen (lange Regenerationszeit des alten Baumbestandes).

Die anderen Vegetationsstrukturen / Biotoptypen bzw. ihre Werte und Funktionen können sich im Plangebiet z.T. wieder relativ kurzfristig entwickeln.

Die zusätzliche Versiegelung von Boden von allgemeiner Bedeutung kann vor Ort bzw. im Stadtgebiet von Lehrte nicht durch die Entsiegelung von Flächen kompensiert werden.

Eine Darstellung der durch die 11. Änderung des FNP verursachten Beeinträchtigungen erfolgt im Rahmen der Eingriffsbewertung (Kap. 3).

2.11 Anfälligkeit des Projektes für schwere Unfälle und/ oder Katastrophen

Das geplante Bauvorhaben – ALDI-Discountmarkt und Wohnungen - ist nicht in der Lage, schwere Unfälle oder Katastrophen zu verursachen. Unfälle oder andere Schadensereignisse sind aber grundsätzlich nicht auszuschließen und fallen unter das allgemeine Lebensrisiko.

2.12 Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung werden folgende Auswirkungen vermieden:

- **Schutzgut Menschen:** Keine Erhöhung des Verkehrsaufkommens auf der Illtener Straße und im Plangebiet
- **Schutzgut Tiere und Pflanzen:** kein Verlust alter Bäume und jüngerer Gehölzstrukturen und somit geeigneter Habitate für Gehölzbrüter
- **Schutzgut Boden:** Keine weitere Neuversiegelung von Boden
- **Schutzgut Landschaft:** kein Verlust alter, raumprägender Bäume

2.13 Darstellung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Bei Nichtdurchführung der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes wäre eine Erweiterung der Verkaufsflächen des Discounters im Plangebiet nicht möglich, so dass ein anderweitiger Standort im Stadtgebiet von Lehrte erforderlich wäre, der möglich-

erweise zu erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt führen könnte und / oder sich in einer weniger günstigen innerörtliche Lage befinden würde. Eine Prüfung von Planungsalternativen liegt nicht vor.

3 Ermittlung und Bewertung des Eingriffs

Gemäß § 1a Abs.3 BauGB sind die Vorgaben der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung (§§ 14-18 BNatSchG) abschließend in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

3.1 Methodisches Vorgehen

Die qualitative Bewertung der Schutzgüter des Naturschutzes erfolgt in Anlehnung an die Hinweise der Fachbehörde für Naturschutz (NLÖ 1994, NLWKN 2006).

Die naturschutzfachliche Bewertung der Biotoptypen sowie die quantitative Ermittlung des Eingriffs erfolgt in der Stadt Lehrte auf Grundlage des Osnabrücker Kompensationsmodells (LANDKREIS OSNABRÜCK 2016) (vgl. Kap. 2.2.1.2).

Die Methodik des Osnabrücker Modells (2016) sieht vor, dass vor dem Hintergrund der Nachvollziehbarkeit und Vereinheitlichung der Eingriffs- Ausgleichsbilanz Wertigkeiten des Naturhaushaltes lediglich quantifiziert angegeben werden. Dazu wird jedem Biotoptyp ein Wert beigemessen, der bei Verlust auszugleichen ist. In diesem Wert sind alle Schutzgutwertigkeiten des Naturhaushaltes integriert, sofern keine besonderen standörtlichen oder pflanzen- oder tiersoziologischen Bedeutungen auftreten.

Zur Bilanzierung der Neuversiegelung in Anlehnung an das Osnabrücker Modell werden zwei Flächenbestandteile im Geltungsbereich differenziert:

- „Teilfläche A“ ist definiert als die Fläche, die bereits im bestehenden B-Plan als Mischgebiet mit einer GRZ von 0,6 festgesetzt und zur Bebauung freigegeben ist. Diese hat eine Flächengröße von 6.923 m² und realisiert eine zusätzliche Neuversiegelung von 1.385 m².
- „Teilfläche B“ ist definiert als jene Fläche, um die das Sondergebiet in einem Umfang eines rd. 20 m breiten Streifens nach Osten in die bislang als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzte unversiegelte Rasenfläche (Bolzplatz) erweitert wird. Diese hat eine Flächengröße von 1.733 m² und realisiert eine Neuversiegelung von 1.386 m².

Bei artenschutzrechtlichen Besonderheiten (u.a. Betroffenheit von Habitaten mit sehr hoher faunistischer Bedeutung oder besonders geschützten Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie oder europäischen Vögeln) sind ggf. zusätzliche Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

Da artenschutzrechtlich relevante Tierarten im Plangebiet vorkommen, erfolgt in Kap. 3.3.2 eine artenschutzrechtliche Prüfung.

Vermeidung/ Verminderung von Beeinträchtigungen

Erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind gemäß § 13 und § 15 Abs.1 BNatSchG vorrangig zu vermeiden und zu minimieren.

Kompensation

Die Verursacherpflicht nach § 15 (2) BNatSchG besagt, dass unvermeidbare Beeinträchtigungen „durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen)“ sind.

Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen ergeben sich grundsätzlich aus den beeinträchtigten Funktionen und Werten.

Bei der Anwendung des Osnabrücker Modells (2016) wird der Kompensationsbedarf quantitativ anhand von Werteinheiten ermittelt.

Beeinträchtigung von Schutzgüter gemäß BNatSchG

Durch die 11. Änderung des FNP werden folgende erhebliche Beeinträchtigungen planungsrechtlich vorbereitet:

Schutzgut Tiere und Pflanzen

- Verlust von acht alten Einzelbäumen
- Verlust von flächigen Gehölzstrukturen von allgemeiner Bedeutung

Schutzgut Boden

- Max. zusätzlich mögliche Versiegelung von rd. 0,28 ha Boden

Schutzgut Landschaftsbild / Stadtbild

- Verlust von acht alten Einzelbäumen mit raumprägender Wirkung

Schutzgüter mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz kommen im Plangebiet nicht vor.

3.2 Allgemeine Beschreibung der Planung

Durch die neue Darstellung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel und Wohnen“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zusätzlich mögliche Versiegelung von rd. 0,28 ha geschaffen. Die bereits als Mischgebiet festgesetzte Fläche wird in der Bilanzierung als „Teilfläche A“ bezeichnet. Zusätzlich wird das Sondergebiet um einen rd. 20 m breiten Streifen nach Osten in die bislang als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzte unversiegelte Rasenfläche (Bolzplatz) erweitert, die in der Bilanzierung als „Teilfläche B“ bezeichnet wird.

Neben der zusätzlich möglichen Versiegelung kommt es zu einem Verlust von linearen Gehölzstrukturen, die im Grünordnungsplan (GOP) zum bestehenden B-Plan dargestellt sind, sowie der Verlust von sechs gemäß der Baumschutzsatzung geschützten Bäumen. Die Begründung des bestehenden B-Planes gibt Hinweise darauf, dass die Stadt die Freiflächen auf der Fläche für Gemeinbedarf so gestalten wird, dass Beeinträchtigungen minimiert werden und Ausgleich für unvermeidbare Beeinträchtigungen entsteht. So ist es im zugehörigen Grünordnungsplan (GOP) dargestellt und betrifft die Gehölzstreifen zwischen Bolzplatz und derzeitiger Aldi-Bebauung, der im GOP als eine wichtige, zu erhaltende Vernetzungsstruktur beschrieben wird, in der Darstellung des B-Planes aber unberücksichtigt blieb.

Die Ausdehnung der Sonderbaufläche auf die privaten Grundstücke Ittener Straße 17 und 19 verursacht einen Verlust von verwilderter Gartenfläche mit Altbaumbestand sowie lineare Gehölzstrukturen.

Das anfallende Oberflächenwasser wird in dafür angelegten Grünflächen im Geltungsbereich versickert und/ oder zurückgehalten. Die Ableitung in das Kanalsystem darf das Maß des natürlichen Abflusses nicht überschreiten.

Nach den derzeitigen Planungen des Eigentümers ist eine Vergrößerung der Verkaufsfläche auf max. 1.400 m² vorgesehen. In den beiden Obergeschossen ist Wohnnutzung geplant. Die Höhe des Baukörpers ist auf 12,50 m begrenzt. Die Anzahl der Stellplätze beträgt ca. 110.

Die im Plangebiet vorhandenen Gebäude und versiegelten Flächen werden rückgebaut und der Boden bzw. die Auffüllungen aus Sand und Bauschutt werden bis ca. 1,50 m Tiefe ausgetauscht.

Die Tötung von Brutvögeln oder ihrer Gelege ist dadurch zu vermeiden, dass die Baufeldräumung außerhalb der Brutzeit erfolgt.

Der Erhalt der beiden raumprägenden Bäume im Straßenraum der Ittener Straße ist durch eine entsprechende Planung der Zu- und Ausfahrten zu sichern.

Im parallel erstellten Bebauungsplan werden folgende naturschutzbezogenen und grünordnerischen Maßnahmen festgesetzt:

- Anpflanzung von rd. 22 Bäumen auf dem Parkplatz: (mind. ein mittelkroniger, standortheimischer Laubbaum)
- eine fünf Meter breite Gehölzpflanzung am östlichen Rand des Plangebietes
- eine ein Meter breite Hecke zur Ittener Straße hin.

3.3 Eingriffs - Ausgleichsbilanz

Ziel der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung gem. des Osnabrücker Modells (2016) ist:

- I. die Ermittlung des derzeitigen ökologischen Wertes der vom Eingriff betroffenen, d. h. der überplanten Flächen (**Eingriffsflächenwert**) und des von der Planung betroffenen Raumes,
- II. die Ermittlung der ökologischen Wertverschiebung (Verlust bzw. Verbesserung auf der Fläche) durch die Planung (**Kompensationswert**),
- III. ggf. die Ermittlung des **Kompensationsdefizits als Flächengröße für externe Kompensationsmaßnahmen** (außerhalb der Eingriffsfläche, falls auf der Eingriffsfläche Defizite bestehen bleiben).

3.3.1 Eingriff

Nach dem derzeitigen Planungsstand wird durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 00/36A „Südring / Wiesenstraße“ im Plangebiet ein Eingriff verursacht, der nach dem Osnabrücker Modell einen Flächenwert von 2.971 inkl. dem Verlust von sechs Bäumen, die gem. der Baumschutzsatzung geschützt sind, umfasst (vgl. Tab. 6). Die Eingriffsbilanzierung gilt dabei nur für die zusätzlichen, sich aus der 1. Änderung des B-Plan Nr. 00/36A ergebenden Flächenanteile.

Die zusätzlichen Eingriffe in das Schutzgut Boden durch die Versiegelung von bisher unversiegelten Flächen werden entsprechend bilanziert und über die Biotoptypen kompensiert. Zur Bilanzierung der Neuversiegelung in Anlehnung an das Osnabrücker Modell werden zwei Flächenbestandteile im Geltungsbereich differenziert:

- „Teilfläche A“ ist definiert als die Fläche, die bereits im bestehenden B-Plan als Mischgebiet mit einer GRZ von 0,6 festgesetzt und zur Bebauung freigegeben ist. Diese hat eine Flächengröße von 6.923 m² und realisiert gem. der potenziell zulässigen Überschreitung der GRZ von max. 80% eine zusätzliche Neuversiegelung von 20%, in Fläche 1.385 m².
- „Teilfläche B“ ist definiert als jene Fläche, um die das Sondergebiet in einem Umfang eines rd. 20 m breiten Streifens nach Osten in die bislang als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzte unversiegelte Rasenfläche (Bolzplatz) erweitert wird. Diese hat eine Flächengröße von 1.733 m² und realisiert gem. der potenziell zulässigen Überschreitung der GRZ von max. 80% eine Neuversiegelung von 1.386 m².

Ein zusätzlicher Kompensationsbedarf für diese Konflikte ist nicht gegeben bzw. wird über den Ausgleich der verloren gegangenen Biotoptypenwerte erreicht.

Sechs Bäume, die in der „Teilfläche A“ gefällt werden, besitzen aufgrund ihrer Stammumfänge (StU) von über 60 cm (BDH >0,19 m) eine hohe naturschutzfachliche Bedeutung und fallen unter die Baumschutzsatzung der Stadt Lehrte STADT Lehrte (2011) und werden im Rahmen des gewählten Kompensationsmodells kompensiert.

Tab. 6: Eingriffsflächenwert

	Verlust Schutzgut	Flächen- größe (in m ²)	Wert- faktor (in Pkt./m ²)	Flächen- wert (in WE)
Teilfläche A (bestehende B-Plan- Mischgebiets- fläche)	Biotoptypen als nicht zu versiegelnde Flächen (Grünanlagen, Halbruderale Gras- und Staudenfluren) gemäß der Erhöhung der zulässigen Überschreitung der GRZ um max. 20%	1.385	1	1.385
	Bäume die gem. Baumschutzsatzung geschützt sind	6 Stück	1	6 Stück
Teilfläche B (Fläche für Gemeindebe- darf (Bolzplatz))	Biotoptypen BRR, HEA 1-2, HEA 2	250	1,8	450
	Biotoptypen PZA (GRR), BZE	1.136	1	1.136
Summe				2.971
Summe (Eingriffsflächenwert)				2.971
Summe (Baumersatz)				6 Stück

3.3.2 Artenschutzrechtliche Prüfung

3.3.2.1 Rechtliche Grundlagen

Gemäß § 44 (1) Nr. 1-4 BNatSchG ist es verboten

1. wild lebende Tiere der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Da im Plangebiet keine Pflanzenarten des Anhang IV der FFH-RL vorkommen, entfällt die Prüfung des Verbotstatbestandes Nr. 4.

3.3.2.2 Prüfungsrelevante Tierarten

Fledermäuse (Anhang IV-Art der FFH-RL)

Wie in Kap. 2.2.3 dargestellt, wurden im Rahmen der Fledermauskartierung 2019 / 2020 im Plangebiet keine geeigneten bzw. genutzten Quartiere in den zu fällenden Bäumen und an / in den Abrissgebäuden festgestellt. Ausflüge aus den Gebäuden konnten ebenfalls nicht beobachtet werden.

Mindestens sechs Fledermausarten (dominant die landesweit verbreitete Zwergfledermaus) wurden bei Aktivitätsmessungen an der entfallenden linearen Gehölzstruktur im östlichen Bereich des Plangebietes erfasst. Die registrierten Rufsequenzen zeigen, dass dem linearen Gehölzbestand als Randstruktur des östlich sich erstreckenden Jagdraumes mit dem älteren Gehölzbestand beidseits der Fuß- und Radwegeverbindung und dem Lehrter Bach, beides außerhalb des Plangebietes, insbesondere für die Zwergfledermaus eine gewisse Rolle zukommt.

Das Eintreten von Verbotstatbeständen des § 44 (1) 1-3 BNatSchG kann somit ausgeschlossen werden, sodass **für die Artengruppe der Fledermäuse keine artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich** ist.

Europäische Vogelarten

Ergebnis der im Jahr 2021 durchgeführten Brutvogelerfassung war, dass zwei Vogelarten der Vorwarnliste (KRÜGER. & NIPKOW 2015) im Plangebiet brüteten (vgl. Kap. 2.2.2).

- Zwei Brutkolonien des Haussperlings (*Passer domesticus*) im Dach des leerstehenden Wohngebäudes Illtener Straße Nr. 17
- ein Brutrevier des Stieglitzes (*Carduelis carduelis*) in Gehölzen am nordöstlichen Rand des Plangebietes
- zwei Brutzeitfeststellungen des Stieglitzes in Gehölzen im Garten und am südöstlichen Rand des Plangebietes

Darüber hinaus wurden im Plangebiet 14 landesweit nicht gefährdete Brutvogelarten erfasst, die der Gilde der Gehölzbrüter im Siedlungsbereich zuzuordnen sind.

Für europäische Vogelarten kann nicht ausgeschlossen werden, dass Verbotstatbestände des § 44 (1) 1-3 BNatSchG eintreten.

Für die beiden Brutvogelarten der Vorwarnliste erfolgt eine einzelartbezogene artenschutzrechtliche Prüfung und für die Gilde der Gehölzbrüter eine gruppenbezogene artenschutzrechtliche Einschätzung.

Prognose und Bewertung der Schädigung oder Störung nach § 44 (1) BNatSchG

• Nr. 1 Fang, Verletzung, Tötung

Das Eintreten dieses Verbotstatbestandes kann für alle Brutvögel im Plangebiet durch die Vermeidungsmaßnahme 1 V_{CEF} (Baufeldräumung außerhalb der Brutzeit)

ausgeschlossen werden. Dies gilt sowohl für den Rückbau des Wohngebäudes Ilte-
ner Straße Nr. 17 als auch für alle Gehölze.

- **Nr. 2 Störungstatbestände**

Da alle Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Haussperling, Stieglitz und der Gilde
der nicht gefährdeten Gehölzbrüter im Zuge der Baufeldräumung außerhalb der
Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeiten beseitigt werden, können erhebliche Störungen
ausgeschlossen werden.

- **Nr. 3 Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und
Ruhestätten**

Im Zuge der Baufeldräumung werden die Fortpflanzungs- und Ruhestätten des
Haussperlings im Wohngebäude Ilte-ner Straße Nr. 17 und die Brutreviere des Stieg-
litzes sowie der nicht gefährdeten Brutvogelarten in den Gehölzen zerstört.

Da nicht mit Sicherheit von Ausweichmöglichkeiten beim **Haussperling** ausgegan-
gen werden kann, werden durch das Aufhängen von Nistkästen im angrenzenden
Siedlungsbereich (hohe Ortstreue des Haussperlings) vor Baubeginn, ohne zeitliche
Verzögerung neue Fortpflanzungsstätten zur Verfügung gestellt (4 A_{CEF}). Die Funkti-
on der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang
bleibt gewahrt.

**Der Verbotstatbestand „Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflan-
zungs- und Ruhestätten“ tritt bei Durchführung der vorgesehenen Aus-
gleichsmaßnahme nicht ein.**

Im Zuge der Baufeldräumung wird eine Fortpflanzungsstätte des **Stieglitzes** in dem
Gehölz am nordöstlichen Rand des Plangebietes zerstört. Möglicherweise sind zwei
weitere Fortpflanzungsstätten (Brutzeitfeststellung) betroffen.

Da der Stieglitz wenig wählerisch bzgl. seines Lebensraumes ist (entscheidend sind
ein geeigneter Brutplatz und ausreichend Nahrung) und in den angrenzenden Gärten
und Gehölzen des Freiraums geeignete Brutplätze vorhanden sind, bleibt die ökolo-
gische Funktion des Raumes für den Stieglitz erhalten. Zudem ist die Pflanzung einer
linearen Gehölzstruktur am östlichen Rand des Plangebietes festgesetzt, die nach
einigen Jahren wieder eine Habitateignung aufweisen wird.

**Der Verbotstatbestand „Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflan-
zungs- und Ruhestätten“ tritt nicht ein.**

Durch die Beseitigung der Gehölze werden Fortpflanzungs- und Ruhestätten **nicht
gefährdeter Brutvogelarten** zerstört. Bei den vorkommenden ungefährdeten Brut-
vogelarten der Siedlungen ist davon auszugehen, dass sie in den angrenzenden
Siedlungsbereichen und Gehölzen im östlich angrenzenden Freiraum genügend
Ausweichmöglichkeiten finden, da sie keine speziellen Habitatansprüche aufweisen
(Ubiquisten).

**Der Verbotstatbestand „Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflan-
zungs- und Ruhestätten“ tritt nicht ein.**

3.3.2.3 Fazit

Unter Berücksichtigung der Maßnahme zur Vermeidung (1 V_{CEF} Baufeldräumung außerhalb der Brutzeit) und zum vorgezogenen Ausgleich (4 A_{CEF} Anbringen von Nisthilfen für den Haussperling am Gebäude Iltener Straße Nr. 11) treten die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG nicht ein, so dass keine Ausnahme gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich ist.

3.3.3 Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen

Erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind gemäß § 13 und § 15 Abs.1 BNatSchG vorrangig zu vermeiden.

Folgende Maßnahmen sind während der Bauzeit umzusetzen:

- Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 (1) Nr.1 BNatSchG (Tötungsverbot) durch Bauzeitenregelung, d. h. Baufeldräumung außerhalb der Brutzeit von Vögeln) (**1 V_{CEF}**)
- Vermeidung der Beeinträchtigung der beiden zu erhaltenen Bäume im Straßenraum durch Baumschutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 (**2 V**)
- Vermeidung der Beeinträchtigung der Bodenfunktionen durch Bodenschutzmaßnahmen (Getrennter Abtrag von Oberboden sowie dessen sachgerechte Zwischenlagerung in Mieten; Beachtung von DIN 18300 und DIN 18915; Errichtung von Baustelleneinrichtungsflächen auf bereits versiegelten oder zu versiegelnden Flächen) (**3 V**)

3.3.4 Kompensation

Der Eingriff von 2.971 WE und sechs nach Baumschutzsatzung geschützte Bäume kann innerhalb des Plangebietes nur zu einem sehr geringen Anteil kompensiert werden (vgl. Tab. 7).

Tab. 7: Kompensationswert im Plangebiet

Biotoptyp Planung	Biotoptyp Planung	Flächengröße (in m ²)	Wertfaktor (in WE/m ²)	Flächenwert (in WE)
Maßnahme 6 A: BZE/BZH	Strauchhecken aus stand- ortheimischen Gehölzen	513	0,8	410
ONZ/OE	Teilfläche A: zusätzliche Neuversiegelung bei einer GRZ von 0,4 durch Erhöhung der zulässigen Überschreitung der GRZ um max. 20% (0,2) (Erhöhung von max. 60% (0,6) auf max. 80% (0,8) ergibt eine Differenz von 0,2) (6.923 * 0,2)	1.385	0	0
	Teilfläche B: nicht zu versiegelnde Fläche nach Abzug der potenziell zulässigen Versiegelung gem. der zulässigen Überschreitung der GRZ auf max. 80% (1.733 * 0,2)	347	1	347
	Teilfläche B: zu versiegelnde Fläche gem. der zulässigen Überschreitung der GRZ auf max. 80% (1.733 * 0,8)	1.386	0	0
Maßnahme 5 A: HEB	davon 22 Baumpflanzungen zw. den Stellplätzen (a 10 m ²)	220	0,8	176
Summe				933
Summe (Kompensationswert)				933

Das **Kompensationsdefizit** beträgt somit **2.038 WE**

Dieses Kompensationsdefizit ist gemäß § 15 Abs.2 BNatSchG durch externe Maßnahmen zu kompensieren.

Geplant ist, das Kompensationsdefizit in dem Kompensationsflächenpool „Hämelerwald“ der Niedersächsischen Landesforsten umzusetzen.

4 Zusätzliche Angaben

4.1 Verwendete technische Verfahren/ Hinweise auf Schwierigkeiten

Zur Beurteilung der Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft erfolgte eine flächendeckende Biotoptypenkartierung nach dem niedersächsischen Kartierschlüssel (DRACHENFELS 2021) sowie die Erfassung der möglicherweise artenschutzrechtlich relevanten Tierartengruppen Fledermäuse und Brutvögel.

Der Eingriff wurde mit Hilfe des Osnabrücker Modells (2016) bilanziert.

Besondere Schwierigkeiten sind bei der Erhebung der Grundlagendaten sowie der Erstellung des Umweltberichtes nicht aufgetreten.

4.2 Geplante Maßnahmen zur Umweltüberwachung

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

Da aufgrund der Durchführung der Bauleitplanung keine erheblichen Umweltauswirkungen verursacht werden, sind Maßnahmen zur Umweltüberwachung nicht erforderlich.

Die Vitalität und der Pflegezustand der im Rahmen der Kompensation zu pflanzenden Gehölze im Plangebiet sind nach Ende der dreijährigen Fertigstellungs- und Entwicklungspflege durch die Stadt Lehrte zu prüfen.

5 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Anlass und Aufgabenstellung

Die Stadt Lehrte beabsichtigt, mit der 11. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) im Planbereich „Südring / Wiesenstraße“ in der Gemarkung Lehrte die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Neubau und die Erweiterung eines Lebensmitteldiscountmarktes an der Itener Straße zu schaffen. Die 11. Änderung wird gleichzeitig mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 00/36A „Südring / Wiesenstraße“ durchgeführt (Parallelverfahren).

Nach § 2 (4) Baugesetzbuch (BauGB) ist bei der Aufstellung, Erweiterung und Ergänzung von Bauleitplänen für die Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht (§ 2a BauGB) beschrieben und bewertet werden.

Bestandteil des Umweltberichts bzw. der Umweltprüfung ist die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 14 & § 15 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) einschließlich einer artenschutzrechtlichen Prüfung gemäß § 44 BNatSchG.

Lage und Nutzung des Plangebietes

Der rd. 0,86 ha große Geltungsbereich der 11. Änderung des FNP befindet sich ca. einen Kilometer südlich der Stadtmitte von Lehrte an der Itener Straße (Regionsstraße K 139).

Das Plangebiet wird überwiegend durch den Discounter ALDI, einen Getränkemarkt und die Filiale eines Fleischerfachgeschäftes genutzt und weist einen hohen Versiegelungsgrad auf (Gebäude und Stellplätze). Südwestlich und nordöstlich befinden sich Einzelhausbebauung und südlich grenzt ein Altenheim an. Im Osten erstreckt sich eine Rasenfläche (Grünfläche). Raumprägende Gehölze stellen die alten Einzelbäume im Garten des Grundstücks Nr. 19 und die linearen Gehölzstrukturen am südöstlichen und östlichen Rand des gewerblich genutzten Grundstücks dar.

Änderung der Darstellung im FNP

Der Flächennutzungsplan der Stadt Lehrte (Stand 13.09.2007) stellt für den Änderungsbereich hpts. Gemischte Bauflächen sowie Flächen für den Gemeinbedarf dar. Östlich und südlich des Änderungsbereichs dehnen sich großflächig die Flächen für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen Altenheim, Schule und Sportplatz aus. Die neue Darstellung stellt für das Plangebiet Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung „Lebensmittelmarkt mit Wohnen“ dar.

Auswirkungen der Planänderung auf die Umwelt

Die Schutzgüter Menschen - einschließlich der menschlichen Gesundheit, Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt, Boden, Fläche, Wasser, Klima/ Luft, Landschaft sowie Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter weisen im Plangebiet keine besonderen Werte und Funktionen auf, so dass negative umwelterhebliche Auswirkungen durch die Darstellung als Sonderbaufläche nicht zu erwarten sind.

Erhebliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut Menschen / menschliche Gesundheit können durch ein Nachtbetriebsverbot und die Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18.005 durch passive Schallschutzmaßnahmen vermieden werden.

Biotoptypen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz sowie bedeutsame / seltene Habitate für gefährdete Tierarten kommen nicht vor. Die abiotischen Schutzgüter weisen ebenfalls keine besonderen Werte und Funktionen auf. Stadtbildprägende Vegetationsstrukturen stellen die alten Bäume im verwilderten Garten Iltener Straße Nr. 19 dar. Der Verlust von Boden und Biotoptypen kann durch Landschaftspflegerische Maßnahmen bzw. Festsetzungen im Rahmen der Bebauungsplan-Änderung ausgeglichen werden.

Artenschutz

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG (Tötung und Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) können für Brutvögel durch Vermeidungsmaßnahmen (Gehölzrodungen und Rückbau der Gebäude außerhalb der Brutzeit) und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (Anbringen von Nisthilfen am Gebäude Iltener Straße 11 angrenzend an das Plangebiet für den Verlust von Fortpflanzungsstätten des Haussperlings vor dem Rückbau des Wohngebäudes Iltener Straße Nr. 17) vermieden werden.

Eingriffsbewertung

Durch die geplante Flächennutzungsplan-Änderung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für zusätzliche Flächenversiegelung und den Verlust von Boden und Biotoptypen geschaffen.

Im Rahmen der Erarbeitung des Umweltberichts für die Änderung des Bebauungsplans Nr. 00/36A „Südring / Wiesenstraße“ erfolgte die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 14 & § 15 des BNatSchG.

Nach dem anzuwendenden Osnabrücker Modell wurde für das Plangebiet ein Eingriffsflächenwert von 2.971 ermittelt. Aufgrund der vorgesehenen Festsetzungen durch die Bebauungsplan-Änderung ergibt sich auf der Eingriffsfläche (Plangebiet) ein Kompensationswert von 933. Das Kompensationsdefizit beträgt somit 2.038 WE.

Kompensation

Das Kompensationsdefizit von 2.038 WE wird durch eine externe Maßnahme kompensiert.

Die Kompensation erfolgt in Abstimmung mit der Stadt Lehrte im Kompensationsflächenpool „Hämelerwald“ der Niedersächsischen Landesforsten, ca. 7,0 km östlich des Plangebietes. Auf den Poolflächen wurden die Maßnahmen – Umbau von Pap-

pel- und Nadelholzforsten in Eichen-Hainbuchen-Mischwald feuchter, basenreicher Standorte (WCR) - bereits umgesetzt.

Fazit

Zusammenfassend ist festzustellen, dass durch die 11. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Lehrte keine nachteiligen erheblichen Umweltauswirkungen vorbereitet werden. Erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft im Sinne der Eingriffsregelung können durch Festsetzungen im Plangebiet sowie eine externe Maßnahme im Flächenpool der Niedersächsischen Landesforsten im Hämeler Wald kompensiert werden.

6 Literatur / Quellen

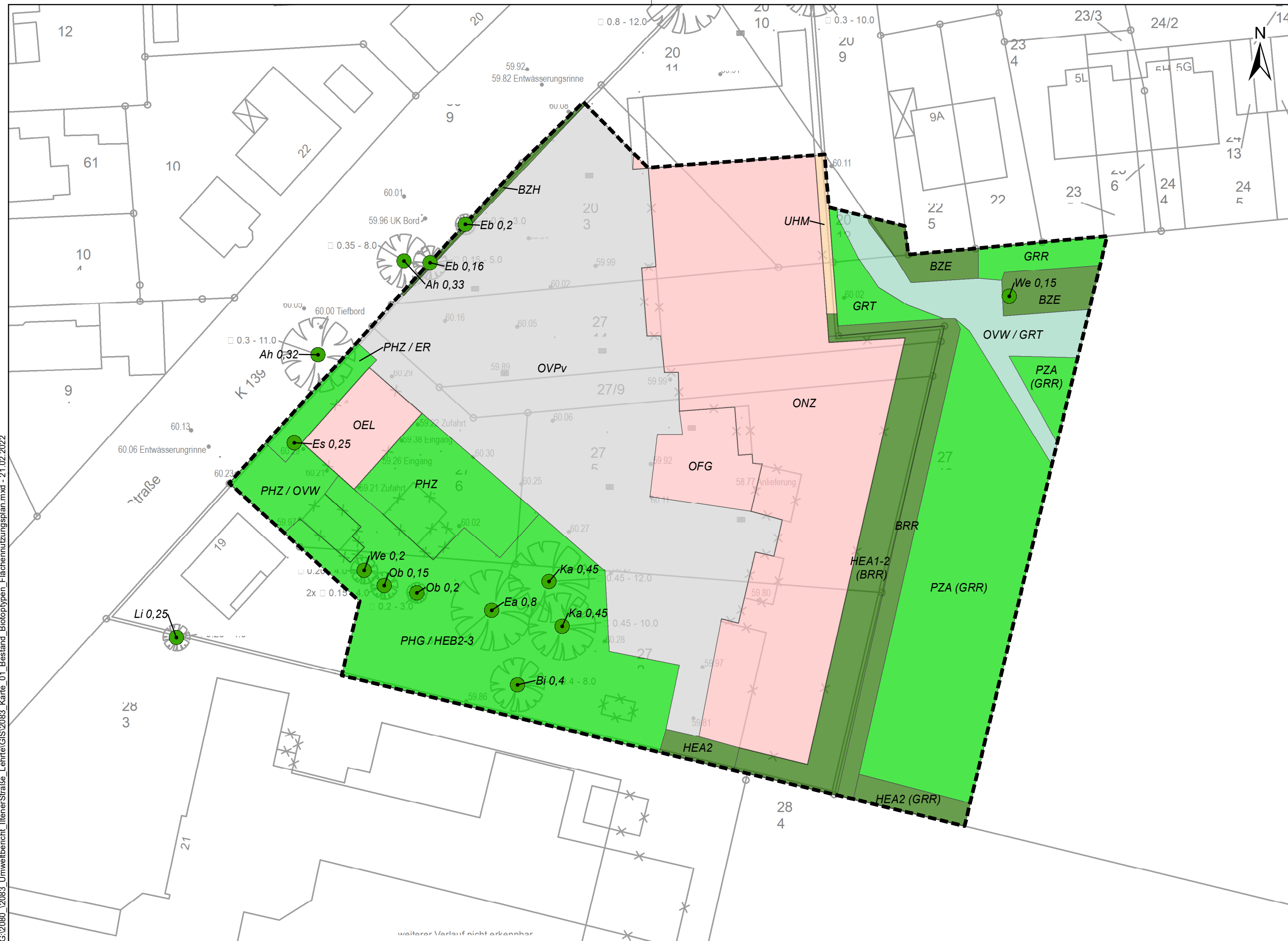
- BfN – Bundesamt für Naturschutz (2022):
<https://biologischevielfalt.bfn.de/infothek/biologische-vielfalt/begriffsbestimmung.html>.
 [zuletzt aufgerufen am 08.02.2022]
- BUG, J., N. ENGEL, E. GEHRT & K. KRÜGER (2019): Schutzwürdige Böden in Niedersachsen. In: GeoBerichte 8, Hrsg. LBEG, Hannover.
- DRACHENFELS, O. v. (2021): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Stand März 2021. Naturschutz Landschaftspf. Niedersachs. Heft A/4, Hannover.
- INGENIEURGEMEINSCHAFT DR.-ING. SCHUBERT (2019): Verkehrsplanerische Untersuchung zum Neubau eines Aldi-Marktes in Lehrte, Hannover.
- KRÜGER, T. & NIPKOW, M. (2015): Rote Liste der in Niedersachsen und Deutschland gefährdeten Brutvögel (8. Fassung, Stand 2015), Inform. d. Naturschutz Niedersachs. 35. Jg., Nr. 4, Hannover.
- LANDKREIS OSNABRÜCK (2016): Osnabrücker Kompensationsmodell. Arbeitshilfe zur Vorbereitung und Umsetzung der Eingriffsregelung, unveröffentlicht.
- LOBENSTEIN, U. (2004): Rote Liste der in Niedersachsen und Bremen gefährdeten Großschmetterlinge mit Gesamtartenverzeichnis (2. Fassung, Stand 1.8.2004) – Inform.d. Naturschutz Niedersachs. 24.Jg. Nr. 3, Hildesheim.
- NIBIS® Kartenserver (2021a): Bodenkarte (BK 50) - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover.
- NIBIS® Kartenserver (2021b): Suchräume für schutzwürdige Böden - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Hannover.
- NIBIS® Kartenserver (2021c): Standortabhängige Verdichtungsempfindlichkeit (Auswertung BK 50) - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Hannover.
- NIBIS® Kartenserver (2021d): Grundwasser Oberfläche und Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover.
- NIBIS® Kartenserver (2021e): Grundwasserkörper (HUK 500) - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Hannover.
- NIBIS® Kartenserver (2021f): Grundwasserneubildung (1:50.000) - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover.
- NLÖ – NIEDERSÄCHSISCHE LANDESAMT FÜR ÖKOLOGIE (1994): Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 1/94, Hannover.
- NLWKN – NIEDERSÄCHSISCHER LANDESBETRIEB FÜR WASSERWIRTSCHAFT, KÜSTEN- UND NATURSCHUTZ (2006): Aktualisierung „Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 26 (1) (1/2006), Hannover.
- NLWKN – NIEDERSÄCHSISCHER LANDESBETRIEB FÜR WASSERWIRTSCHAFT, KÜSTEN- UND NATURSCHUTZ (2017): Mengenmäßiger und Chemischer Zustand der Grundwasserkörper in Niedersachsen. Stand Februar 2017, Lüneburg.
- NIEDERSÄCHSISCHE LANDESREGIERUNG (2017): Landesraumordnungsprogramm für Niedersachsen, Hannover.
- NIERMANN, IVO (2020): Fachgutachten Fledermäuse zum geplanten Abriss des Gebäudeensembles mit Aldi-Markt an der Iltener Straße, Lehrte. Gutachten i.A. von ALAND, Laatzen, unveröffentlicht.
- REGION HANNOVER (2016): Regionales Raumordnungsprogramm der Region Hannover. Hannover.
- REGION HANNOVER (2013): Landschaftsrahmenplan der Region Hannover. Hannover.

- RI+P – Prof. Dr.-Ing. Victor Rizkallah + Partner (2019): Neubau eines ALDI-Marktes in Lehrte, Iltener Str. 11-15. Ergebnisse der Baugrunderkundungen und Baugrunduntersuchungsbericht. Erstellt i.A. der BGB-Grundstücksgesellschaft Hertent, Hannover.
- RYS LAVY, T., BAUER, H.-G., GERLACH, B., HÜPPOP, O., STAHRMER, P., SÜDBECK, P. & C. SUDFELDT (2020): Rote Liste der Brutvögel Deutschlands, 6. Fassung v. 30.09.2020. Berichte Vogelschutz 57.
- SÜDBECK, P., H. ANDRETTZKE, S. FISCHER, K. GEDEON, T. SCHIKORE, K. SCHRÖDER & C. SUDFELDT (Hrsg. 2005): Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands. Radolfzell.

Gesetze / Verordnungen / Richtlinien

- BauGB - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147).
- BNatSchG – Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist.
- BBodSchG – Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.
- DIN 18005: Schallschutz im Städtebau, Teil 1, (07/2002).
- DIN 18920: Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen. Ausgabe Juli 2014.
- DIN 18300: VOB Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen - Teil C: Allgemeine Technische Vertragsbedingungen für Bauleistungen (ATV) – Erdarbeiten.
- DIN 18915: Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten. Ausgabe August 2002.
- NAGBNatSchG - Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz vom 19. Februar 2010 (Nds. GVBl.S.104), zuletzt geändert am 11.11.2020 (Nds. GVBl. S.451), gültig ab 01.01.2021.
- NDSchG – Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978 (Nds. GVBl. S. 517), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10.11. 2021 (Nds. GVBl. S. 732).
- STADT LEHRTE (2011): Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Gemarkung Lehrte: vom 06.07.2011.

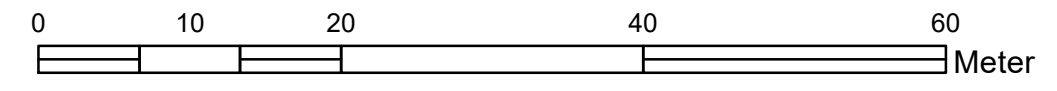
G:\2080_12083_Umweltbericht_IllenerStraße_Lehrie\GIS\2083_Karte_01_Bestand_Biototypen_Flächenutzungsplan.mxd - 21.02.2022



Biototypen (DRACHENFELS 2021)

- 02 Gebüsch und Gehölzbestände**
 - BRR - Brombeer-/Lianengestrüpp
 - 10 Trockene bis feuchte Stauden- und Ruderalfluren**
 - UHM - Halbruderaler Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte
 - 12 Grünanlagen der Siedlungsbereiche**
 - HEB - Einzelbaum/Baumgruppe des Siedlungsbereichs
 - BZE - Ziergebüsch aus überwiegend heimischen Gehölzarten
 - BZH - Zierhecke
 - HEA - Allee/Baumreihe des
 - GRR - Artenreicher
 - GRT - Trittrassen
 - PHG - Hausgarten mit Großbäumen
 - PHZ - Neuzeitlicher Ziergarten
 - PZA - Sonstige Grünanlage ohne
 - 13 Gebäude, Verkehrs- und Industrieflächen**
 - ONZ - Sonstiger öffentlicher Gebäudekomplex
 - OFG - Sonstiger gewerblich genutzter Platz
 - OEL - Locker bebautes Einzelhausgebiet
 - OVP - Parkplatz
 - OVW - Weg
- Zusatzmerkmale**
- 12 Grünanlagen der Siedlungsbereiche**
 1 = Stangenholz, inkl. Gartenholz
 2 = Schwaches bis mittleres Baumholz
 3 = Starkes Baumholz
- Ah 0,33 = Baumart und Brusthöhendurchmesser in m
- 13 Gebäude, Verkehrs- und Industrieflächen**
 v = sonstiges Pflaster mit engen Fugen
- Gehölzarten**
- | | |
|--------------------|---------------|
| Ah = Ahorn | Ka = Kastanie |
| Ea = Amerik. Eiche | Li = Linde |
| Eb = Eberesche | Ob = Obstbaum |
| Es = Esche | We = Weide |

Plangebiet der 11. Änderung



Umweltbericht zur 11. Änderung des Flächennutzungsplanes Plangebiet "Südring / Wiesenstraße"

Karte 1: Bestand Biototypen

Auftraggeber: ALDI Immobilienverwaltung GmbH & Co. KG		Auftragnehmer: ALAND Landschafts- und Umweltplanung Engwer & Stegemann Landschaftsarchitekten PartGmbH	
Hohewardstraße 345-349 45699 Herten/Westf.		Gerberstr. 4 30169 Hannover Tel.: 0511 / 12 10 83 6-0 Fax: 0511 / 12 10 83 79 E-Mail: hannover@aland-nord.de Internet: www.aland-nord.de	
Maßstab 1:500	Datum 02/2022	Gezeichnet M. Fink	Bearbeitet K. Herbst-Heumann

