

## **Stadt Lehrte**

### **13. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lehrte im Bereich „Villa Nordstern“ in Lehrte**

#### **Zusammenfassende Erklärung gem. § 6 Abs. 5 Satz 3 und 6a Abs. 1 BauGB**

Die zusammenfassende Erklärung stellt eine Übersicht über die Berücksichtigung der Umweltbelange, die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie anderweitige Planungsmöglichkeiten im Verfahren zur 13. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Lehrte dar.

#### **Ziel der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes**

Der Besitzer des Grundstücks der Villa Nordstern beabsichtigt das vom Verfall bedrohte Villengebäude umfassend zu sanieren und zu einer Kindertagesstätte (KiTa) umzubauen. Ein Bewegungsraum soll als eigenständiges Gebäude in unmittelbarer Nähe zum denkmalgeschützten Villengebäude in Abstimmung mit der Denkmalpflege errichtet werden. Für den nordöstlichen Grundstücksbereich der Villa sowie für eine östliche Teilfläche des Änderungsbereiches sollen auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die Voraussetzungen für eine Wohnbebauung geschaffen werden. Das geplante Wohngebiet schließt unmittelbar an die vorhandene Bebauung in Lehrte an.

Die Stadt Lehrte befürwortet die Umnutzung der Villa Nordstern zu einer Kindertagesstätte aus kitafachlicher Sicht, da der Bedarf für eine zusätzliche Einrichtung vorhanden ist. Mit der Schaffung von Wohnbauland wird gleichzeitig der großen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken in der Stadt Lehrte Rechnung getragen.

Der Flächennutzungsplan soll mit dem Ziel geändert werden, auf bislang als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage und Wald dargestellten Flächen Wohnbauflächen auszuweisen. Die Parkanlagen um das Villengebäude bleiben erhalten, wobei der Erhalt eines größtmöglichen, zusammenhängenden Freiraumes um das Villengebäude sowie der vollständige Erhalt der großen Waldfläche westlich der Villa angestrebt wird. Der Standort für die Wohnbauflächen wurde in einem größtmöglichen Abstand zum denkmalgeschützten Villengebäude gewählt sowie in unmittelbarem Anschluss an die bereits vorhandene Wohnbebauung.

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

Die 13. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Lehrte ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

### **Standort- und Planungsalternativen**

Gemäß dem Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP 2016) ist die Kernstadt Lehrte Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung. Hier befindet sich eine breitäfächerte Infrastrukturausstattung sowie eine gute ÖPNV-Anbindung mit dem schienengebundenen Haltepunkt Lehrte. Der Bedarf an Wohnraum in der Kernstadt ist zurzeit hoch. Die geplante Nachverdichtung entspricht den allgemeinen Grundsätzen der Bauleitplanung, wonach gemäß § 1a Abs. 2 BauGB im Hinblick auf einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden der Innenentwicklung ein Vorrang einzuräumen ist.

Die Sanierung des denkmalgeschützten Gebäudes „Villa Nordstern“ sowie dessen geplante Nutzung als Kindertagesstätte liegt aufgrund des Bedarfes an weiteren Einrichtung zur Betreuung von Kindern sowie aufgrund des Erhalts des denkmalgeschützten Gebäudes im Interesse der Stadt Lehrte.

Geeignete Alternativstandorte sind in der Stadt Lehrte nicht vorhanden.

Planungsalternativen wurden auf der Ebene des Flächennutzungsplanes nicht geprüft.

### **Änderungsbereich**

Das Plangebiet der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Villa Nordstern“ hat eine Größe von rd. 3,5 ha. Der Änderungsbereich befindet sich am südwestlichen Ortsrand der Kernstadt Lehrte.

### **Berücksichtigung der Umweltbelange**

Im Folgenden ist kurz zusammengefasst, auf welche Art und Weise die Umweltbelange berücksichtigt wurden.

#### Ergebnisse der Umweltprüfung

Die Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung auf die Umwelt wurden im Rahmen der gemäß Baugesetzbuch durchgeführten Umweltprüfung untersucht. Die Ergebnisse der Umweltprüfung wurden in einem Umweltbericht dargelegt, der Bestandteil der Begründung zu der Flächennutzungsplanänderung ist.

Gemäß den Ergebnissen der Umweltprüfung sind erhebliche Beeinträchtigungen des geplanten Wohngebietes durch den Verkehrslärm ausgehend von der Iltener Straße zu erwarten.

ten. Bei Festsetzung von entsprechenden Schallschutzmaßnahmen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist davon auszugehen, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm bestehen bleiben.

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

Die Planung ist mit einer Waldumwandlung im Sinne des Waldgesetzes verbunden. Für die Schutzgüter Biotop, Tiere, Boden, Grundwasser sind erhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten oder möglich. Sie können teilweise vermieden oder vermindert werden. Die mit Umsetzung der Planung entstehenden waldgesetzlichen, natur- und artenschutzrechtlichen Ausgleichsforderungen sind im Rahmen der weiterführenden Planung zu konkretisieren und zu bilanzieren. Unüberwindbare artenschutzrechtliche Verbotstatbestände für Tiere und Pflanzen sind nicht zu erwarten. Die Grünflächen im Änderungsbereich können durch Festsetzung entsprechender Maßnahmen der Kompensation dienen. Nicht auf der Fläche ausgleichbare Eingriffe sind extern zu kompensieren.

#### Monitoring

Die Überwachung der Umweltauswirkungen während oder nach der Realisierung einer Planung soll unerwartete, ggf. abweichende Entwicklungen sowie Vollzugsdefizite bei der Umsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen erfassen. Das konkrete Monitoring wird daher auf Ebene des Bebauungsplans geregelt.

## **Verfahren**

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

22.09.2021	Feststellungsbeschluss	
	Plangenehmigung durch Region	§ 6 BauGB
	Rechtswirksamkeit durch Bekanntmachung	§ 6 (5) BauGB

### **Berücksichtigung und Abwägung der Stellungnahmen aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Im Rahmen der Beteiligungsverfahren sind von der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen eingegangen.

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind zu folgenden Punkten Anregungen und Hinweise vorgetragen worden, die in folgender Art und Weise berücksichtigt wurden:

#### Waldbelange

Seitens der Unteren Waldbehörde der **Region Hannover** erfolgte der Hinweis, dass mit der geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes eine Waldumwandlung verbunden ist, für die eine Ersatzaufforstung erforderlich wird. Die Berücksichtigung der Stellungnahme mit dem konkreten Nachweis der Ersatzaufforstung erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Als weitere Hinweise der Region Hannover in Bezug auf den Wald wurde festgestellt, dass der im Plangebiet vorhandene Baum- bzw. Waldbestand nicht als raumbedeutende Waldfläche im Sinne des RROP einzustufen ist. Jedoch befindet sich in räumlicher Nähe zum Plangebiet ein Vorbehaltsgebiet Wald gemäß RROP 2016. „Das LROP sieht dazu einen Abstand von 100 m als Orientierungswert vor.“ Es heißt in der Stellungnahme: „Aus Gründen der allgemeinen Gefahrenabwehr ist ein Mindestabstand von 35 Metern bei der Planung von Bauflächen einzuhalten [...]. Zwar liegt das Plangebiet dabei weniger als 35 m vom Vorbehaltsgebiet Wald entfernt, ist jedoch durchgängig getrennt durch die Itener Straße, welche im RROP 2016 als Vorranggebiet Straße von regionaler Bedeutung festgelegt ist. Aus regionalplanerischer Sicht sind hier die Belange des Waldabstandes nicht direkt von der Planung betroffen.“

Das **Niedersächsische Forstamt Fuhrberg** weist zudem darauf hin, dass bei einem unmittelbar an den Wald angrenzenden Außengelände der KiTa mit einem erhöhten Risiko für Sach- und Personenschäden zu rechnen ist. Die Berücksichtigung erfolgt auf der Ebene der Ausführungsplanung.

Der Hinweis des Niedersächsischen Forstamtes Fuhrberg auf eine erforderliche Verrieselung des – durch eine Grundwasserhaltung im Rahmen von Baumaßnahmen – geförderten Wassers innerhalb des Waldes ebenfalls nicht die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung.

### Naturschutz

Hinweise der **Region Hannover** zum Erhalt von vorhandenen Gehölzen und zur Eingriffsregelung können auf Ebene des Flächennutzungsplanes nicht berücksichtigt werden, sondern erst auf der nachfolgenden Ebene der Bauleitplanung. Nach Auffassung der Region Hannover ist von einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes auszugehen. Dem wird nicht gefolgt. Es handelt sich um einen Bereich allgemeiner Bedeutung, bei dem durch entsprechende Festsetzungen auf Ebene des Bebauungsplanes einer Beeinträchtigung entgegengewirkt werden kann (z. B. durch ortsbildangepasste Bauweise, Erhalt von Bäumen). Der Hinweis auf den Umgang mit potentiellen Fledermausquartieren wird zur Kenntnis genommen. Er ist auf der Ebene des Bebauungsplanes zu berücksichtigen.

### Nachbergbau

Der Hinweis des **Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie** auf das ehemalige Kalibergwerk im Bereich des Verfahrensgebietes und die Feststellung, dass nach allgemeinem Kenntnisstand von einer unmittelbaren Gefahr für die Oberfläche zum derzeitigen Zeitpunkt nicht ausgegangen wird, wird in die Begründung mit aufgenommen.

Weitere Hinweise auf Fernmeldekabel und deren Leitungsschutzbereiche (**Avacon**), Telekommunikationsanlagen der **Vodafone Kabel Deutschland**, Gashochdruckleitungen, zum Baugrund (Standort im Bereich einer Salzstockhochlage mit löslichen Gesteinen im Untergrund sowie der Zuweisung zur Erdfallgefährdungskategorie 3) vom **Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie** haben in der Planung Berücksichtigung gefunden.

November 2021