



Stadt Laatzen

Bebauungsplan Nr. 341 „Feuerwehr - Am Holztor“ OS Ingeln-Oesselse

BEGRÜNDUNG

Abschrift

~~Fassung für den Satzungsbeschluss~~

Stand: 10.02.2025

Inhaltsverzeichnis

Teil A: Begründung.....	4
1 Einleitung.....	4
2 Verfahren.....	5
3 Lage und Nutzung des Plangebietes	5
3.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes.....	5
3.2 Beschreibung des Plangebietes / umliegende Nutzungen.....	6
4 Planungsvorgaben.....	7
4.1 Raumordnung und Landesplanung – allgemein	7
4.2 Flächennutzungsplan	8
4.3 Festsetzungen bestehender Bebauungspläne	9
4.4 Belange benachbarter Gemeinden.....	11
4.5 Allgemeine Hinweise	11
5 Städtebauliche Zielvorstellungen	14
5.1 Ziele und Zwecke der Planung	14
5.2 Voraussichtliche Auswirkungen.....	15
5.3 Alternative Lösungen	15
6 Umfang und Erforderlichkeit der Festsetzungen	16
6.1 Art der baulichen Nutzung.....	16
6.2 Maß der baulichen Nutzung / Geschossigkeit / Bauhöhe	17
6.3 Überbaubare Flächen / Bauweise	18
6.4 Erschließung / Stellplätze	18
7 Ver- und Entsorgung.....	18
7.1 Wasserversorgung, sonstige Versorgung.....	18
7.2 Abwasserbeseitigung	19
8 Umweltbelange	19
8.1 Belange des Immissionsschutzes	19
8.2 Schutz von Natur und Landschaft / Pflanzungen	21
8.3 Artenschutz	22
8.4 Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung, Kompensation	24
8.5 Bodenschutz	30
8.6 Kampfmittel / Altlasten	33
9 Flächenbilanz	34
Teil B: Umweltbericht.....	34
Teil C: Beschlussfassung	34
10 Abwägung und Beschluss der Begründung	34

Abbildungen

Abbildung 1: Lageplan Feuerwehr (unverbindlich, ohne Maßstab)	4
Abbildung 2: Lage des Plangebietes, schwarz markiert (ohne Maßstab)	5
Abbildung 3: Blick von Nordwesten über das Plangebiet.....	6
Abbildung 4: Auszug RROP Region Hannover 2016 (ohne Maßstab, Plangebiet markiert) ...	8
Abbildung 5: Ausschnitt Flächennutzungsplan der Stadt Laatzen, Plangebiet markiert	9
Abbildung 6: Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 301 i. d. F. der 3. Änderung.....	10
Abbildung 7: Auszug Bebauungsplan Nr. 301 „Nord“, 2. Änderung (ohne Maßstab)10	
Abbildung 8: Ermittlung des Kompensationsbedarfes nach OSM 2016	25
Abbildung 9: Lage der Fläche für die o. g. im Hinweis IV. Artenschutz aufgeführte, vorgezogene Ausgleichmaßnahme Artenschutz.....	27
Abbildung 10: Übersicht Kompensation Artenschutz, Gemarkung Ingeln, Flur 5, Flst. 45/1, Kompensationsfläche 5.000 m²; Darstellung inklusive Pachtfläche	29

Abbildung 11: Lage der, o. g., in der textlihen Festfestung § 6.2 aufgeführten, externen Kompensationsfläche (Kompensationsflächenpool)	30
Abbildung 12: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan für die Stadt Laatzen (AK 3: Boden / Wasser).....	31
Abbildung 13: Bodenschutzplan	33

Anlagen

- Anlage 1: AMT Ingenieurgesellschaft mbH „Schalltechnischen Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 341 "Feuerwehr Ingeln-Oesselse" in Laatzen OT Ingeln-Oesselse“, vom 06.11.2024
- Anlage 2: Abia GbR: „Faunistische Untersuchung im Rahmen der Planung eines neuen Standortes für die Feuerwehr in Ingeln“, November 2023
- Anlage 3: Ingenieurbüro Schütte und Dr. Moll: „Ingenieurgeologisches Gutachten Neubau Feuerwehr Ingeln Am Holztor – Flur 3, Flurstück 14, vom 13. Februar 2023
- Anlage 4: Dr. Röhrs & Herrmann GbR: Neubau einer Feuerwehr „Am Holztor“ in Ingeln-Oesselse, Bodenschutzkonzept für die erforderlichen Baumaßnahmen, vom 22.01.2025

Teil A: Begründung

1 Einleitung

Im Plangebiet sollte im direkten Anschluss an die vorhandene Bebauung am Nordostrand der Ortschaft Ingeln-Oesselse ein Standort für ein Feuerwehrhaus für die Ortsfeuerwehr Ingeln-Oesselse geschaffen werden. Zu diesem Zweck wurde mit der Aufstellung des Bebauungsplanes im Plangebiet eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ festgesetzt.

Parallel dazu wurde im Rahmen der 83. Änderung des Flächennutzungsplanes eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ dargestellt.

Der aktuelle Standort der Freiwilligen Feuerwehr befindet sich an der Bokumer Straße, nur ca. 250 m nordwestlich entfernt vom hier gegenständlichen Plangebiet. Aufgrund der engen Lage zwischen Grundschule, Wohngebäuden und der Tennisanlage bietet dieser Standort keinerlei Optionen für eine bauliche Erweiterung oder Erneuerung.

Der neue Standort musste die heutigen Anforderungen an einen Feuerwehrstandort in der Größenordnung und Ausstattung erfüllen und sollte auch die Belange der Kinder- und Jugendfeuerwehr erfüllen. Darüber hinaus sollte ein Lager für die Materialien für den Katastrophenschutz vorbereitet werden. Durch die Planung möchte die Stadt Laatzen einen Standort für eine leistungsfähige Feuerwehr schaffen und somit die öffentliche Sicherheit, den Brandschutz und den Katastrophenschutz am Standort Ingeln-Oesselse sicherstellen. Damit kann den geänderten Anforderungen an einen Feuerwehrstandort durch die gestiegenen Anforderungen an die Ausstattung und Fahrzeugtechnik Rechnung getragen werden.

Abbildung 1: Lageplan Feuerwehr (unverbindlich, ohne Maßstab)¹



Der Planung lag ein Ansiedlungsentwurf zu Grunde, der die Anforderungen an eine Feuerwehr berücksichtigt, vgl. vorstehende Abbildung. Dieser ist zwar exemplarisch, begründet sich jedoch in einer Untersuchung mehrerer Varianten durch die Stadt Laatzen. Der Lage-

¹ Quelle: arc architekturkonzept GmbH, vom 09.10.2024

plan inkl. entsprechender Betriebsbeschreibungen war ebenfalls Grundlage der durchgeführten lärmtechnischen Untersuchung.

2 Verfahren

Es wurde ein Regelverfahren nach BauGB mit zwei Beteiligungsschritten durchgeführt. Die wesentlichen Ergebnisse des formalen Beteiligungsverfahrens finden sich zusammengefasst in Teil C dieser Begründung.

Auf die Erstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 BauGB wurde verzichtet, da dieser naturgemäß ein enges Planungskorsett schafft, das in der späteren Ausführung zu Problemen führen kann. Das Vorgehen ist hier begründbar, da die Stadt Laatzen selbst Bauherr und gleichsam Vorhabenträger ist und insofern vertragliche Bindungen (Durchführungsvertrag) obsolet sind.

3 Lage und Nutzung des Plangebietes

3.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet ist ca. 0,7 ha groß und liegt im Nordosten der Ortschaft Ingeln-Oesselse, am nordöstlichen Ende der Straße „Am Holztor“. Zur großräumigen Einordnung siehe folgende Abbildung 2. Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Im Plangebiet selbst befinden sich keine Gehölze, bis auf wenige kleinflächige Grünstrukturen an der Grenze zum Siedlungsbereich.

Abbildung 2: Lage des Plangebietes, schwarz markiert (ohne Maßstab)²



² Quelle: Navigator Landkreis Verden

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 341 wird wie folgt begrenzt :

- im Norden durch die nördliche Grenze des Flurstückes Gemarkung Ingeln, Flur 3, Flurstück 14,
- im Westen durch die östliche Grenze der Straße Am Holztor,
- im Süden durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke Gemarkung Ingeln, Flur 1, Flurstücke 231/2, 231/3, 231/4, 231/5 und 5/18,
- im Osten durch die westliche Grenze des Flurstückes Gemarkung Ingeln, Flur 3, Flurstück 15.

Die exakte Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der Planzeichnung zu entnehmen, siehe auch Abschnitt 9, Flächenbilanz.

Überplant wird das Flurstück 14, Flur 3, Gemarkung Ingeln, welches sich im Eigentum der Stadt Laatzen befindet.

3.2 Beschreibung des Plangebietes / umliegende Nutzungen

Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Eine interne Wegeerschließung ist nicht vorhanden. Im Plangebiet selbst befinden sich nur kleinflächig sonstige Grünstrukturen. Westlich verläuft angrenzend die Gemeindestraße „Am Holztor“. Südlich befindet sich die Wohnbebauung der Straße „Am Kleikamp“. Westlich befindet sich weitere Wohnbebauung der Straße am Holztor. Nördlich und östlich setzen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen weiter fort. In rd. 500 m Entfernung verläuft im Osten die BAB 7.

Abbildung 3: Blick von Nordwesten über das Plangebiet³



³ Quelle: Faun. Untersuchung, Abia

4 Planungsvorgaben

4.1 Raumordnung und Landesplanung – allgemein

Landesraumordnungsprogramm - LROP 2022:

Für die Raumordnung maßgebende Ziele und Grundsätze sind zu entnehmen:

- dem Landesraumordnungsprogramm, LROP 2022 sowie dem
- Regionalen Raumordnungsprogramm, RROP, der Region Hannover 2016

Gemäß Punkt 1.1.1 07 des LROP (2022) sollen die ländlichen Regionen, wozu auch die Ortschaft Ingeln-Oesselse zählt, sowohl mit ihren gewerblich-industriellen Strukturen als auch als Lebens-, Wirtschafts- und Naturräume mit eigenem Profil erhalten und so weiter entwickelt werden, dass sie zur Innovationsfähigkeit und internationalen Wettbewerbsfähigkeit der niedersächsischen Wirtschaft dauerhaft einen wesentlichen Beitrag leisten können. Die Entwicklung der ländlichen Regionen soll darüber hinaus gefördert werden, um insbesondere kleinen und mittleren Unternehmen ein geeignetes Umfeld bieten zu können. Diesen Zielsetzungen entspricht die Planung in außerordentlichem Maße, da die Sicherung der öffentlichen Sicherheit die Grundlage für die weitere Entwicklung und den Bestand der Stadt Laatzen und ihrer Ortschaften darstellt.

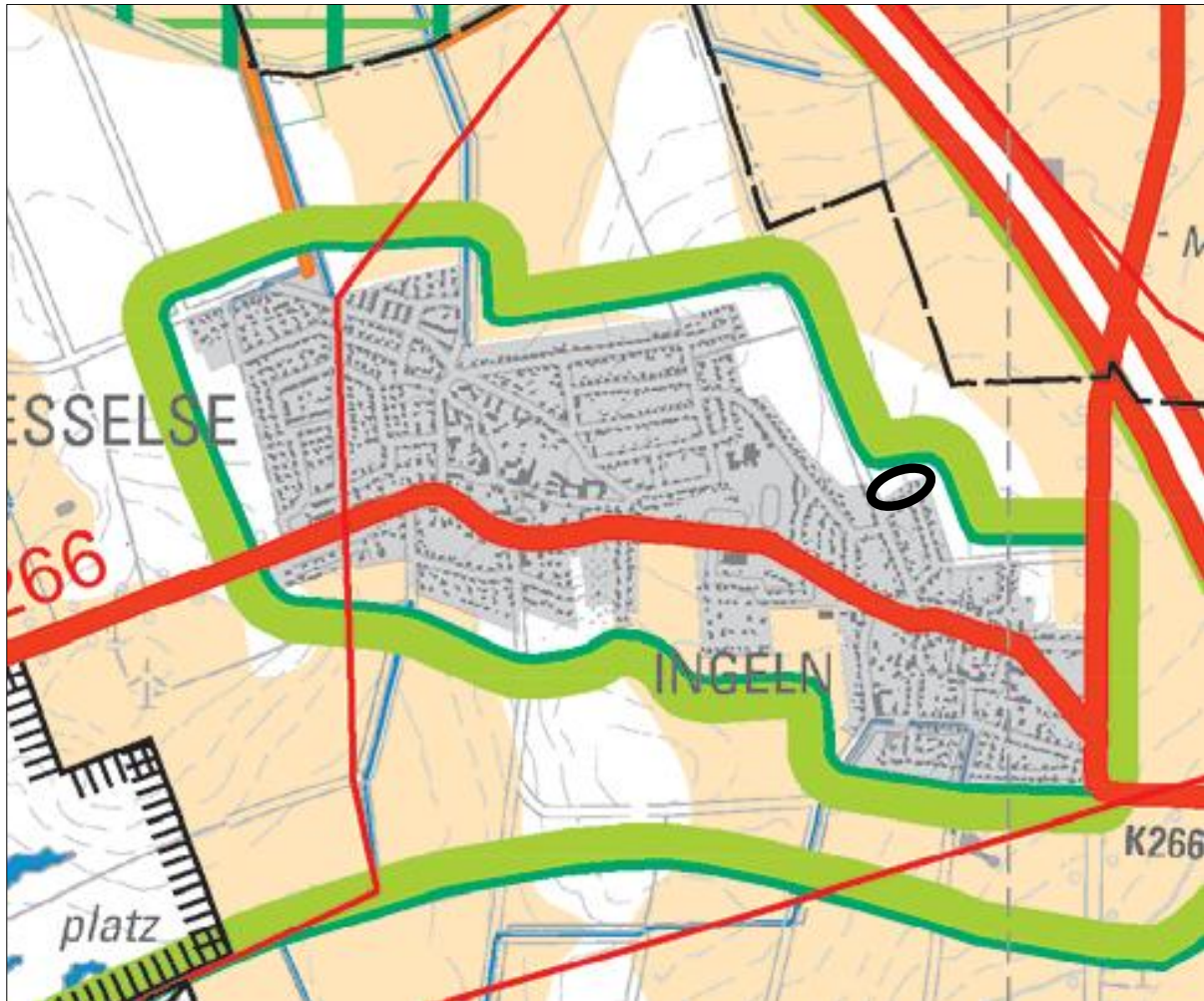
In der zeichnerischen Darstellung werden für das Plangebiet keine besonderen Darstellungen getroffen.

Regionales Raumordnungsprogramm – RROP 2016:

Im Regionalen Raumordnungsprogramm für die Region Hannover 2016 ist die Stadt Laatzen selbst als Mittelzentrum festgelegt und mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten sowie von Arbeitsstätten dargestellt.

Gemäß des zeichnerischen Teils des Regionalen Raumordnungsprogramms, siehe Abb. 4, wird für das Plangebiet keine Darstellung getroffen. Das Plangebiet liegt im Siedlungsbereich ohne besondere Darstellung. Der Bereich außerhalb der Ortschaft Ingeln-Oesselse wird als „Vorranggebiet Freiraumfunktionen“ dargestellt. Das Plangebiet befindet sich direkt am Ortsrand innerhalb des Siedlungsbereiches und wird durch die Darstellung nicht berührt. Das Plangebiet liegt außerhalb des „Vorranggebietes Freiraumfunktionen“, siehe nachfolgende Abbildung.

Abbildung 4: Auszug RROP Region Hannover 2016 (ohne Maßstab, Plangebiet markiert)



Länderübergreifender (Bundes-) Raumordnungsplan Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt in ca. 3,5 km Entfernung vom Überschwemmungsgebiet der Leine. Auch sonstige Überschwemmungsgebiete, vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete oder Risikogebiete befinden sich nicht in der Nähe des Plangebietes.

Die Belange des Hochwasserschutzes werden durch die Planung nicht berührt.

4.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Laatzen wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 341 als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, vgl. folgende Abbildung.

Abbildung 5: Ausschnitt Flächennutzungsplan der Stadt Laatzen, Plangebiet markiert

Aufgrund der vorgesehenen Nutzung muss der künftige Bebauungsplan eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ festsetzen.

Demgemäß bedarf dies der Darstellung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ im Flächennutzungsplan, um dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauNVO zu entsprechen. Die parallel zu diesem Bebauungsplan im Verfahren befindliche 83. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Laatzen stellt daher eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ gem. § 5 Abs. 2 Nr. 2 a BauGB, dar.

Mit Genehmigung der Änderung des Flächennutzungsplanes und seiner Schlussbekanntmachung können die Festsetzungen des Bebauungsplanes als aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt angesehen werden.

4.3 Festsetzungen bestehender Bebauungspläne

Für das Plangebiet besteht bisher kein Bebauungsplan. Südlich des Plangebietes grenzt der Bebauungsplan Nr. 301 (Stadt Laatzen), 2. und 3. Änderung, an. Diese setzen ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO fest – siehe folgende Abbildungen. In einem Teilbereich reicht die Baugrenze abschnittsweise bis auf 4 m an das Plangebiet heran. In den übrigen Bereichen sind die Abstände der Baugrenze zur Grundstücksgrenze größer.

Abbildung 6: Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 301 i. d. F. der 3. Änderung

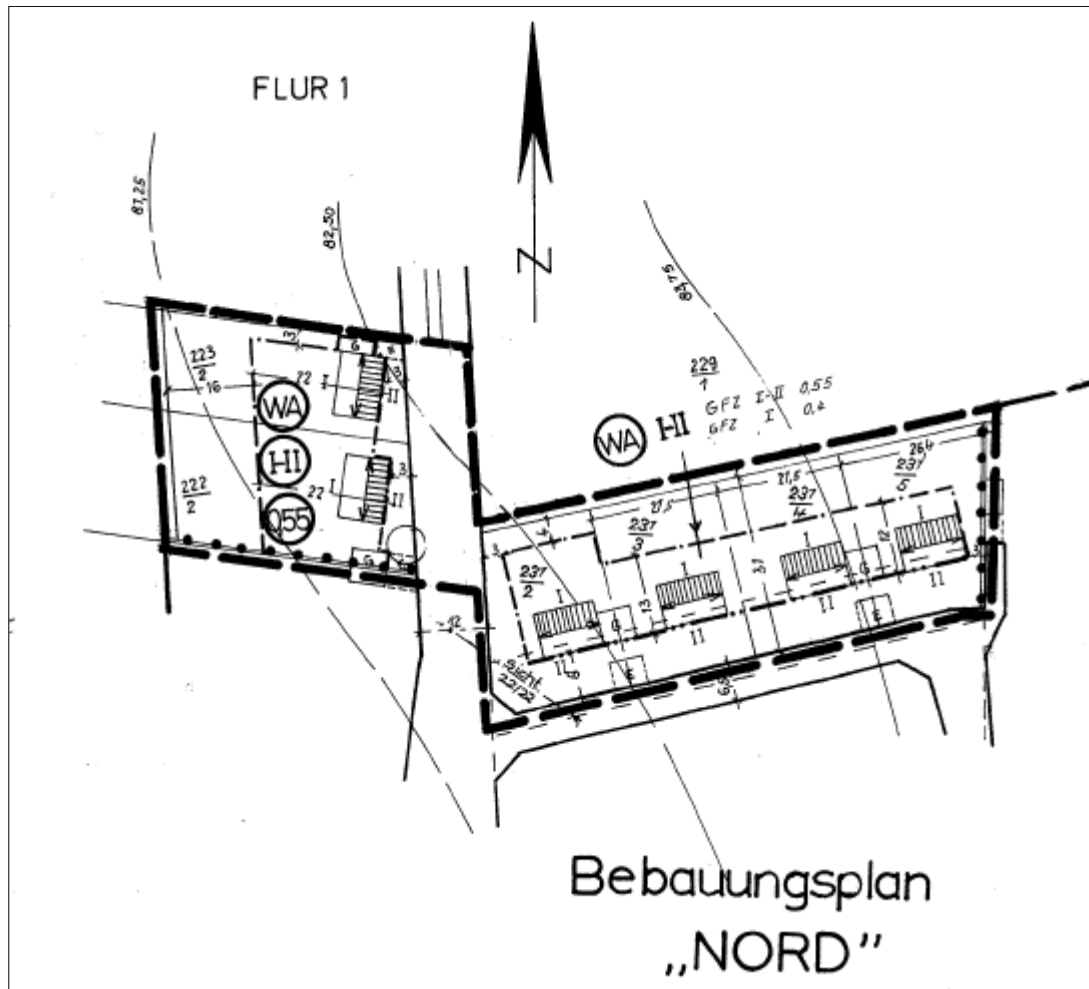
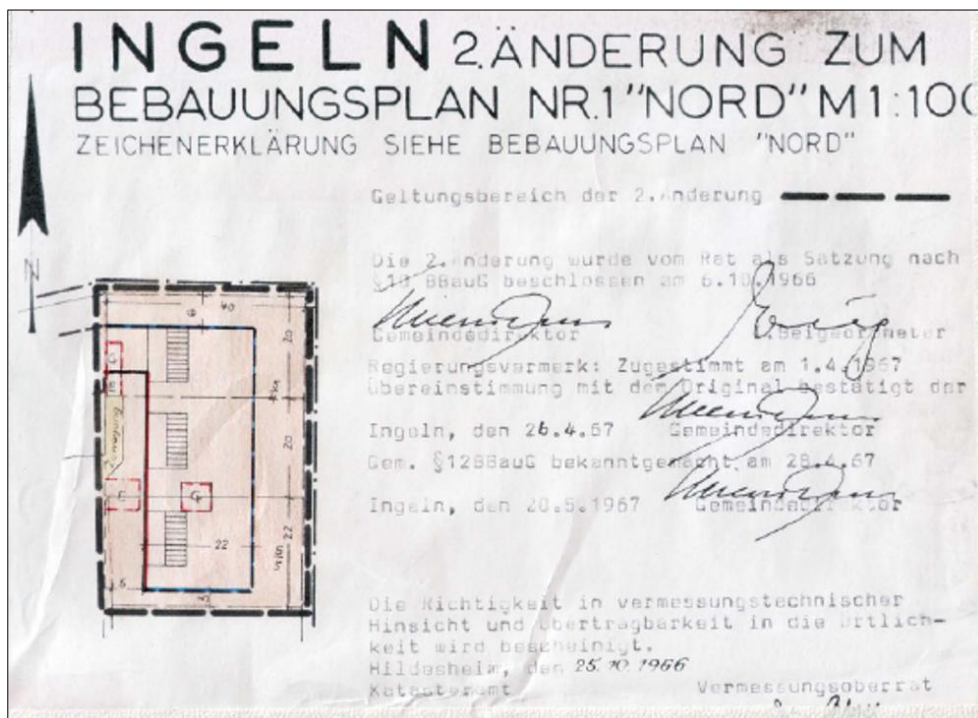


Abbildung 7: Auszug Bebauungsplan Nr. 301 „Nord“, 2. Änderung (ohne Maßstab)



4.4 Belange benachbarter Gemeinden

Belange der Bauleitplanung benachbarter Gemeinden werden durch dieses Verfahren voraussichtlich nicht berührt, § 2 Abs. 2 BauGB. Benachbarte Gemeinden wurden beteiligt und hatten Gelegenheit, sich zur Planung zu äußern. Im Rahmen der durchgeführten Beteiligung sind keine Anregungen zum Planinhalt von Seiten der Nachbargemeinden vorgebracht worden.

4.5 Allgemeine Hinweise

In das Planwerk wurden die Hinweise I. bis VII. aufgenommen, um auf planungserhebliche Rahmenbedingungen hinzuweisen, die insbesondere während des Genehmigungsverfahrens und der Bauausführung zu berücksichtigen sind:

I. Denkmalschutz

Unter dem allg. Hinweis I werden vorsorglich Anforderungen des Bodendenkmalschutzes wiedergegeben. Die Stadt Laatzen als Bauherr wird diese Belange im Zuge der Erdarbeiten berücksichtigen. Hinweis I lautet:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht die Möglichkeit des Auftretens archäologischer Bodenfunde. Auf das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz, NDSchG, § 6, „Erhaltungspflicht“ § 13 „Erdarbeiten“ und § 14 „Bodenfunde“ wird besonders hingewiesen. Archäologische Bodenfunde unterliegen der Meldepflicht. Sie sind bei Zutagetreten durch Baumaßnahmen unverzüglich bei der Unteren Denkmalschutzbehörde, Region Hannover, anzuzeigen.

Ergänzend dazu hat die Region Hannover im Verfahren auf Folgendes hingewiesen: Aus archäologischer Sicht wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet zwar derzeit keine archäologischen Kulturdenkmale enthält, jedoch in der Nähe eine bedeutende neolithische Fundstelle existiert. Aufgrund der Nähe zu dieser Fundstelle ist mit archäologischen Funden im Bereich der geplanten Bauarbeiten zu rechnen. Diese könnten durch die geplanten Erdarbeiten zerstört werden. Daher ist für alle Bodendarbeiten im Plangebiet eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich. Sollte es zu archäologischen Funden kommen, müssen diese durch fachgerechte Ausgrabungen dokumentiert und gesichert werden. Eine qualifizierte Fachkraft muss die Erdarbeiten begleiten und die zuständigen Denkmalschutzbehörden müssen über den Fortschritt und die Ergebnisse der Ausgrabungen regelmäßig informiert werden. Wird kein Fund gemacht, kann die Baufortführung nach Abstimmung mit den Behörden erfolgen. Bei Funden sind diese unverzüglich den Behörden zu melden und dürfen bis zur Genehmigung durch die Denkmalschutzbehörde nicht verändert oder entfernt werden.

II. Bodenschutz

Unter dem Hinweis zum Bodenschutz sind in der Planzeichnung somit die Hinweise aufgenommen worden, die insbesondere beim Baugenehmigungsverfahren von Belang sind, hier: Altablagerung (1. Absatz), Bodenschutzkonzept (2. Absatz) und Umgang mit Sulfatgestein (3. Absatz). Hinweis II lautet:

1. Absatz: Bei Bekanntwerden von Anzeichen einer möglichen schädlichen Bodenverunreinigung ist die Untere Bodenschutzbehörde, Region Hannover, unverzüglich einzuschalten. Dies könnten z. B. Vergrabungen (Hausmüll, Bauschutt usw.) oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens (Verfärbungen, Geruch usw.) sein.

2. Absatz: Zur Beurteilung des Schutzgutes Boden wurde eine Bodenfunktionsbewertung durchgeführt. Das Ergebnis, das Bodenschutzkonzept ist als Anlage zur Begründung beigelegt. Bei der Realisierung des Bauvorhabens sind die darin enthaltenen Maßnahmen zum Schutz des Bodens zu beachten. Die zur Umsetzung der Belange des Bodenschutzes aufgeführten Maßnahmen sind gem. DIN 19639/9/ im Rahmen einer bodenkundlichen Baubegleitung durch eine fachlich versierte und zertifizierte Person zu überwachen. Die Untere Bodenschutzbehörde, Region Hannover, ist zu beteiligen.

Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, LBEG, wies im Verfahren zudem auf Folgendes hin:

3. Absatz: Im Untergrund des Standorts können lösliche Sulfatgesteine in Tiefen liegen in denen lokal eine Verkarstung auftreten kann. Im näheren Umfeld bis 1 km Entfernung sind jedoch bisher keine Erdfälle bekannt. Formal ist dem Standort die Erdfallgefährdungskategorie 2 zuzuordnen (gem. Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.2.1987, Az. 305.4 - 24 110/2 -). Im Rahmen von Baumaßnahmen am Standort kann – sofern sich bei der Baugrunderkundung keine Hinweise auf Subrosion ergeben – bezüglich der Erdfallgefährdung auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen verzichtet werden. Sollten sich Hinweise auf Subrosion ergeben, wäre es wünschenswert, dies an das LBEG weiterzuleiten.

III. Eingriffsminderung

Ergänzend zu den in § 6 der textlichen Festsetzungen enthaltenen konkreten Pflanzmaßnahmen weist der allg. Hinweis III auf Maßnahmen zur Eingriffsminderung hin, die keinen unmittelbaren (baurechtlichen) Bodenbezug haben. Die Stadt Laatzen wird eine entsprechende Lichtplanung vornehmen und in Abhängigkeit von der konkreten Hochbauplanung und etwaigen Glasflächen am Gebäude im weiteren Planungsverlauf auch den Aspekt Vogensschlag berücksichtigen. Hinweis III lautet:

Zur Reduzierung von Lichtimmissionen sind im Plangebiet nur Lampen mit gerichtetem Licht zu verwenden, die die beleuchteten Flächen so anstrahlen, dass der obere Halbraum möglichst gering ausgeleuchtet wird. Das Lichtspektrum muss arm an ultravioletter Strahlung sein (z. B. Natriumdampf-Niederdrucklampen, Natriumdampfhochdrucklampen (SE/St-Lampen), LED-Leuchten).

Zum Schutz nachtaktiver Insekten und Fledermäuse ist die Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen energiesparend, blend- und streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten. Es wird empfohlen, Steuerungsgeräte (z. B. Zeitschaltuhren und Bewegungsmelder) einzusetzen. Empfehlungen für insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtung sind:

- Vollabgeschirmte Leuchten, deren Beleuchtung nicht über die Nutzfläche hinausreicht und die im installierten Zustand nur Licht unterhalb der Horizontalen abgeben (Upward Light Ratio ULR 0%),
- möglichst niedrige Lichtpunkthöhen,
- Beleuchtungsstärken von max. 5 Lux für Weg- und Zugangsbeleuchtung von Grundstücken und von max. 10 Lux für Hof- und Parkplatzbeleuchtung,
- geschlossene Leuchtengehäuse, Schutzklasse IP 65 (um das Eindringen von Insekten zu verhindern),
- Leuchtmittel ohne UV- und mit geringem Blauanteil, wie bernsteinfarbene bis warmweiße LED (zur Orientierung: Farbtemperatur 1.600 bis 2.400 Kelvin, max. 3.000 Kelvin),
- Leuchtengehäuse sollten nicht heißer als 60°C werden.

Ergänzend dazu hat die Untere Naturschutzbehörde, Region Hannover, im Verfahren auf Folgendes hingewiesen:

Zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen wird auf den aktuellen Leitfaden „Vogel-freundliches Bauen mit Glas und Licht“ der Schweizerischen Vogelwarte (Rössler et al. 2022) hingewiesen. Das Thema Vogelkollision ist bereits in der Gebäudeentwurfsphase zu berücksichtigen, u.a. sollten problematische Glasflächen vorrangig vermieden und notwendige Glasflächen wirksam markiert werden.

IV. Artenschutz

Neben dem Hinweis auf die externe Maßnahme werden hier gleichsam deklaratorisch, für jedermann klar erkennbar, die Vorgaben der Naturschutzgesetzgebung wiedergegeben, die im Rahmen der Bauausführung eingriffsvermeidend und eingriffsmindernd zu berücksichtigen sind. Hinweis IV lautet:

Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme Artenschutz dienen Maßnahmen auf externen Flächen welche auf dem Flurstück 45/1, der Flur 5, Gemarkung Ingeln entwickelt wurden Diese sind in der faunistischen Untersuchung näher beschrieben und im Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung erläutert.

Um eine Verletzung oder Tötung von Vögeln zu vermeiden, sollte die Vorbereitung des Bau-feldes, d.h. das Abschieben des Oberbodens oder ähnliches zum Schutz von Vogelarten nicht im Zeitraum von Anfang April bis Ende Juli erfolgen.

Falls im Zusammenhang mit der geplanten Bebauung einzelne Gehölze gefällt bzw. gerodet werden müssen, gilt mit Hinblick auf das Tötungsverbot gemäß §44 Abs.1 Nr. 1 BNatSchG sowie in Hinsicht auf die Regelungen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG, dass dies nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und Ende Februar 28./29.02. (außerhalb der Vogelbrutzeit) zulässig ist.

V. Einsichtnahme in Normen und Regelwerke

Dieser Hinweis ist im Kontext insb. zum Lärmgutachten aus verfahrensrechtlichen Gründen geboten. Hinweis V lautet:

Die im Rahmen der Bauleitplanung angesprochenen Normen und Regelwerke werden bei der Stadt Laatzen zur Einsicht bereitgehalten.

VI. Immissionsschutz

Basierend auf dem schalltechnischen Gutachten werden immissionsschutztechnische Anforderungen, die dann in der Baugenehmigung verbindlich zu berücksichtigen sind, angeführt. Die hier angeführten Restriktionen können mangels gesetzlicher Grundlage nicht textlich im Bebauungsplan festgesetzt werden und werden daher hier als Hinweis aufgenommen. Dies betrifft sowohl die Anwendung des Martinshorns wie auch die angeführten Betriebszeiten. Hinweis VI lautet:

Das Martinshorn ist im nächtlichen Notfallbetrieb erst nach Eintritt in den Verkehr einzuschalten und nicht schon bei Ausfahrt vom Grundstück. Keine Parkplatznutzung zwischen 22 und 6 Uhr (außer bei Notfalleinsätzen). Auf dem Gelände sind Übungen mit lautem Gerät, wie Kettensägen o.ä. zu unterlassen. Werkstattarbeiten sind bei geschlossenen Toren der Halle vorzunehmen.

Zur Vermeidung eventuell auftretender Störungen bei zulässigen Veranstaltungen wird darauf hingewiesen, dass sicherzustellen ist, dass die Gäste bis 22 Uhr das Gelände verlassen haben. Dementsprechend wird vom zum Bebauungsplan ausgearbeiteten Schalltechnischen Gutachten ein Veranstaltungsende von 21:30 empfohlen. Des Weiteren sind bei Veranstaltungen, bei denen gemäß Gutachten bis zu 200 Personen auf dem Gelände berücksichtigt wurden, nur an Tagen zulässig, an denen kein Übungsbetrieb stattfindet. Auf die Berechnungsansätze, Ergebnisse und Empfehlungen dieses als Anlage zur Begründung beigefügten Schalltechnischen Gutachten zum Betrieb der geplanten Feuerwehr wird verwiesen.

VII. Pflanzliste

Im allg. Hinweis VII wird eine Liste standortheimischer und ortsangepasster Pflanzen vorgegeben.

Bei den zu pflanzenden Gehölzen werden folgende Arten empfohlen.

Kleinkronige Bäume, Hochstamm, 3 x verpflanzt m.B., STU mind. 10-12 cm:

Carpinus betulus (Hainbuche)
Acer campestre (Feldahorn)
Crataegus sp. (Weißdorn)
Prunus spinosa (Schlehe)
Zierapfel in Sorten (Malus in Sorten)

Sträucher, 2 x verpflanzt o.B., 80 – 100 cm:

Eingrifflicher Hartriegel (Cornus sanguinea)
Corylus avellana (Haselnuss) Liguster (Ligustrum vulgare)
Hundsrose (Rosa canina)
Schwarze Johannisbeere (Ribes nigrum)
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra).

Zur Endfassung wurde die Mehlbeere auf Hinweis der Unteren Naturschutzbehörde gestrichen.

5 Städtebauliche Zielvorstellungen

Wie einleitend angeführt, sollen im Plangebiet die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines neuen Stützpunktes für die Feuerwehr in der Ortschaft Ingeln-Oesselse geschaffen werden.

5.1 Ziele und Zwecke der Planung

Die Ziele und Zwecke lassen sich in Stichworten wie folgt zusammenfassen:

- Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Errichtung eines Feuerwehrstandortes der Ortsfeuerwehr Ingeln-Oesselse
- Sicherstellung der öffentlichen Sicherheit und des Brandschutzes
- Berücksichtigung aktueller technischer und materieller Anforderungen an einen Feuerwehrstandort

- Nutzung der vorhandenen Erschließungsanlagen (Straße „Am Holztor“)

5.2 Voraussichtliche Auswirkungen

Die voraussichtlichen Auswirkungen lassen sich in Stichworten wie folgt zusammenfassen:

- Abrundung der Ortslage Ingeln-Oesselse in die freie Landschaft
- Auswirkungen auf Flora, Fauna, Landschaftsbild durch Überplanung einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche
- Lärmimmissionen insbesondere auf die unmittelbar angrenzenden Grundstücke infolge Verkehr und Betrieb
- Aufgabe des Altstandortes mit Optionen einer standortgerechten Nachnutzung

5.3 Alternative Lösungen

Die Stadt Laatzen hat sich intensiv mit der Standortfrage auseinandergesetzt. Dabei waren folgende Aspekte maßgeblich:

- hinreichende Flächengröße,
- gute verkehrliche Erreichbarkeit,
- kurzfristige Flächenverfügbarkeit,
- Realisierbarkeit insbesondere unter lärmtechnischen Aspekten.

Insbesondere der letzte Punkt brachte frühzeitig Klarheit, dass nur ein neuer Standort in Ortsrandlage zielführend ist. Die Realisierung eines neuen Feuerwehrstandortes innerhalb einer integrierten Ortslage ist unter lärmtechnischen Aspekten heute nicht mehr umsetzbar, wenn jenseits der reinen Einsatzfunktion auch weitere Belange berücksichtigt werden sollen.

Innerhalb der Ortschaft Ingeln-Oesselse wurden durch die Verwaltung potenziell geeignete Flächen untersucht. Im Eigentum der Stadt Laatzen befanden sich keine unbebauten Grundstücke in der entsprechenden Größe.

Folgende Flächen wurden näher untersucht:

- a) Innenbereich:
 - i.) Gemarkung Ingeln Flur 1, Flurstück 83/12 (ca. 5.800 m²)
 - ii.) Gemarkung Oesselse Flur 1, Flurstücke 15/24 und 15/25 (ca. 4.800 m²)

Zu i.)

Das Grundstück liegt unmittelbar an der K 226 und ist erschlossen. Die vorhandene Bebauung reduziert das mögliche Baufeld auf rund 3.100 m². Die Fläche ist daher zu gering.

Zu ii.)

Die beiden Flurstücke verfügen in Summe über eine geringfügige Unterschreitung der benötigten Fläche, der Zuschnitt der Grundstücke mit einer Gesamtbreite von lediglich 23 m lässt eine Bebauung und Nutzung für ein Feuerwehrgerätehaus nicht zu.

Weitere unbebaute Grundstücke in einer entsprechenden Größe sind innerhalb der Ortschaft Ingeln-Oesselse nicht vorhanden.

- b) Außenbereich
 - i.) Gemarkung Ingeln, Flur 3, Flurstück 14 (Größe ca. 6.800 m²)
 - ii.) Gemarkung Oesselse, Flur 6 Flurstück 42/1 (Größe 45.648 m²)
 - iii.) Gemarkung Ingeln, Flur 3, Flurstück 1 sowie Gemarkung Ingeln, Flur 3, Flurstück 28

Zu i)

Das Grundstück ist durch die Straße „Zum Holzfeld“ voll erschlossen. Die Straße „Zum Holzfeld“ grenzt unmittelbar an einen Feldweg, der direkt zur vorhandenen Behelfsauffahrt für Rettungskräfte der Bundesautobahnen 7 und 37 führt. Unmittelbar südlich an das Baugrundstück grenzt ein allgemeines Wohngebiet.

Zu ii)

Das Grundstück befindet sich im Eigentum einer GbR und wird als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Das potentielle Baugrundstück müsste herausgeteilt werden, die Erschließung über die Gleidinger Straße (K 226) hergestellt werden. An das Grundstück grenzen südlich und östlich zwei allgemeine Wohngebiete.

Zu iii)

Die Grundstücke befinden sich in landwirtschaftlicher Nutzung oder werden als „Reitplatz“ genutzt. Beide Grundstücke sind nicht erschlossen. Durch die Überplanung beider Grundstücke würden die Grundstücke Gemarkung Ingeln, Flur 3, Flurstück 2 und 3 faktisch zum unbeplanten Innenbereich werden.

Weitergehende Flächen im Außenbereich wurden im ersten Schritt nicht weiter in Betracht gezogen. Durch die Feuerwehrführung wurde das Grundstück Gemarkung Ingeln, Flur 3, Flurstück 14 aufgrund der Lage in der Nähe des bisherigen Standortes und an den Zufahrtsweg zu den Bundesautobahnen 7 und 37 bevorzugt.

Der gewählte Standort erfüllt die genannten Anforderungen. Dafür sprach auch, dass lediglich intensiv genutzte Ackerfläche mit kleinflächigen Gehölzstrukturen an der Grenze zum Siedlungsbereich vorlag. Die geringe Entfernung zum zentral gelegenen Altstandort an der Bokumer Straße stützte die Standortentscheidung zudem. Zusammenfassend wird dem Belang Feuerwehr / Öffentliche Sicherheit damit der Vorrang vor den anderen verfahrenserheblichen Belangen eingeräumt.

6 Umfang und Erforderlichkeit der Festsetzungen

Entsprechend der vorhergehend beschriebenen städtebaulichen Zielsetzung setzen die Festsetzungen des Bebauungsplanes einen bauleitplanerischen Regelungsrahmen, der hinreichend eng ist, um städtebauliche „Auswüchse“ zu verhindern, der die Berücksichtigung der dem Lärmgutachten zugrunde liegenden Vorgaben sichert, der aber andererseits noch gewissen „Spielraum“ bietet, um kleinteilige oder kleinräumige Anpassungen, die sich ggf. erst bei einer weiteren, bauantragsreifen Konkretisierung der Planung ergeben, noch zu ermöglichen.

Auf örtliche Bauvorschriften kann verzichtet werden, da die Stadt Laatzen hier als Bauherr die Umsetzung einer verträglichen Gestaltung und Architektur in der eigenen Hand hat.

6.1 Art der baulichen Nutzung

Gemeinbedarfsfläche Zweckbestimmung „Feuerwehr“:

Entsprechend dem eingangs beschriebenen Planungsziel wird als Art der baulichen Nutzung eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt. Der unten aufgeführten textlichen Festsetzung § 1 können die zulässigen Nutzungen, die im Zusammenhang mit der Nutzung als Feuerwehrstandort im Plangebiet zulässig sind, entnommen werden. Durch die Festsetzung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen zeitgemäßen Standort für die Ortsfeuerwehr von Ingeln-Oesselse geschaffen werden.

§ 1 Flächen für den Gemeinbedarf

Als Art der baulichen Nutzung wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung „Feuerwehr“ festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche ist die Errichtung von baulichen Anlagen und Nutzungen zulässig, die der Feuerwehr, dem Katastrophenschutz und der Sicherung des Brandschutzes dienen und dieser Nutzung räumlich und funktional zugeordnet sind. Hierzu zählen neben der Fahrzeughalle mit Geräteräumen auch Sozialräume, Schulungs- und Seminarräume, Büroräume, Serverräume, Veranstaltungsräume und Verwaltungseinrichtungen sowie Stellplätze, Waschplätze und Übungsfreiflächen sowie sonstige Nebenanlagen und Nebennutzungen.

Geplant ist die Nutzung des Plangebietes als Standort für Material und Fahrzeuge sowie als Schulungs- und Seminarräume und als Übungsfläche. Von dem Standort aus sollen die notwendigen Feuerwehreinsätze eingeleitet werden. Im Plangebiet selbst sollen ebenfalls Übungsfreiflächen geschaffen werden, auf denen Übungen durchgeführt werden (z. B. Schläuche ausrollen, Schiebeleiter Löschfahrzeug ausfahren etc.). Auch die notwendigen Büro- und Verwaltungseinrichtungen sollen im Plangebiet umgesetzt werden können.

In den im Gebäude geplanten Sozialräumen sollen entsprechende theoretische Schulungen stattfinden. Ferner sollen im Gebäude Abstellmöglichkeiten für die Fahrzeuge geschaffen werden (Fahrzeughalle) und es sollen Möglichkeiten für das Abstellen von Geräten, Maschinen und Material geschaffen werden. Ferner soll ein Waschplatz für die Einsatzfahrzeuge planungsrechtlich ermöglicht werden. Darüber hinaus sollen Stellplätze für PKWs für die Nutzung des Gebäudes errichtet werden.

6.2 Maß der baulichen Nutzung / Geschossigkeit / Bauhöhe

Für die festgesetzte Gemeinbedarfsfläche wird als Maß der baulichen Nutzung eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO darf die festgesetzte Grundflächenzahl durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 überschritten werden. Hier konnte die Überschreitung zum Entwurf, aufgrund konkretisierender Hochbauplanung, von GRZ 0,8 auf GRZ 0,7 reduziert werden, auch als Betrag zur Minderung von Eingriffen in das Schutzgut Boden i.S. § 1a BauGB. Unter Berücksichtigung der im Sinne der Öffentlichen Sicherheit zwingend erforderlichen Planung des Feuerwehrstandortes berücksichtigt die Stadt Laatzen mittels kompakter Bauausführung damit die Leitlinien des § 1a BauGB, wonach mit Grund und Boden sparsam umzugehen ist.

Zur Bestimmung der Höhe von baulichen Anlagen wird als Maß die maximale Gebäudehöhe in Metern über NHN gemäß Planzeichnung festgesetzt. Als oberer Bezugspunkt gilt der höchste Punkt der Dacheindeckung oder für Gebäude mit Flachdächern die Oberkante des Gebäudes oder Hauptgesimses. Technische Anlagen wie Schornsteine, Solar- und Photovoltaikanlagen, Lüftungsrohre und dgl. sind gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO von der Pflicht zur Einhaltung der festgesetzten Höhe ausgenommen.

Das Plangebiet weist einen großen Höhenunterschied auf, daher gilt für den östlichen Bereich eine Höhe von 92,50 m ü NHN und im westlichen Bereich eine max. Höhe von 90,50 m ü NHN. Das entspricht Gebäudehöhen über der derzeitigen Geländeoberfläche von max. rd. 7 m.

Die Festsetzungen lassen ausreichend Möglichkeiten, um einer bedarfsgerechten Gestaltung eines Feuerwehrstandortes, den heutigen Anforderungen entsprechend, Rechnung zu tragen. Gleichzeitig werden durch die Höhenfestsetzung „Auswüchse“ betreffend die Höhe am Ortsrand vermieden.

6.3 Überbaubare Flächen / Bauweise

Es gilt die abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO. Innerhalb der festgesetzten „abweichenden Bauweise (a)“ gilt die „offene Bauweise (o)“ mit der Maßgabe, dass die Errichtung von Gebäuden, deren Gebäudelänge 50 m überschreitet, zulässig ist. Im Übrigen gelten die Abstandsvorschriften der Niedersächsischen Bauordnung. Aufgrund des Zuschnittes des Grundstücks und der funktionalen Zusammenhänge zwischen Fahrzeughalle und den sonstigen Räumen ist die Errichtung eines zusammenhängenden Gebäudes mit länglichem Zuschnitt notwendig.

6.4 Erschließung / Stellplätze

Eine Erschließung der Feuerwehr für die anrückenden Einsatzkräfte und ausrückenden Einsatzfahrzeuge erfolgt über eine Anbindung an die im Westen vorhandene Gemeindestraße „Am Holzweg“. Die Sichtbeziehungen im Einmündungsbereich sind gut.

Stellplätze:

Bei der Entwurfsplanung wurde insbesondere auf eine konfliktfreie Verkehrsführung geachtet. Die Verkehre der im Privat-PKW anrückenden Einsatzkräfte und ausrückenden Einsatzfahrzeuge dürfen sich nicht kreuzen. Demzufolge sind die Stellplätze für die privaten PKW entsprechend im Süden angeordnet und die Einsatzfahrzeuge nördlich davon.

Der zu erwartende ruhende Verkehr kann auf dem zukünftigen Grundstück der Feuerwehr untergebracht werden. Von einer räumlichen Verortung im Plan wird zugunsten einer flexiblen Gestaltung des Grundstücks abgesehen. Die lärmtechnische Untersuchung erbrachte den Nachweis, dass selbst eine Anordnung von Stellplätzen entlang der Südkante (im Sinne eines lärmtechnischen Worst-Case-Szenarios) umsetzbar ist. Voraussichtlich wird eine Anordnung der Stellplätze im Süden unumgänglich sein, da sich kreuzende Verkehre von anrückenden Einsatzkräften mit dem privaten PKW und ausrückenden Einsatzfahrzeugen zu vermeiden sind.

7 Ver- und Entsorgung

7.1 Wasserversorgung, sonstige Versorgung

Die Versorgung mit Erdgas, Trinkwasser und elektrischer Energie kann durch die Erweiterung der bestehenden Anlagen sichergestellt werden. Konkretere Planungen dazu liegen noch nicht vor.

Die Abfallentsorgung ist durch den Entsorgungsträger gewährleistet.

Die Wasser- und Löschwasserversorgung erfolgt durch enercity, Stadtwerke Hannover.

Die Region Hannover wies im Verfahren von Seiten des Brandschutzes darauf hin, dass der Löschwasserbedarf für das Plangebiet nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW mit 1.600 l/min über 2 Stunden sicherzustellen ist. Sofern das aus dem Leitungsnetz zu entnehmende Löschwasser der erforderlichen Menge nicht entspricht, sind zusätzlich noch unabhängige Löschwasserentnahmestellen in Form von z. B. Bohrbrunnen, Zisternen oder ähnlichen Entnahmestellen anzulegen. Auf die Anforderungen gemäß § 4 NBauO in Verbindung mit § 1 und § 2 der DVO NBauO bezüglich der Zugänglichkeit der Gebäude zur Sicherstellung der Rettungswege wurde ebenfalls vorsorglich hingewiesen. Zudem gilt: Bei der Neugestaltung der Verkehrsflächen sind die Belange der Feuerwehr, insbesondere der Einsatz von Fahrzeugen der Feuerwehr bzw. Rettungswagen, zu berücksichtigen. Dies gilt bei der Ausgestaltung der Zuwegungsflächen (Durchfahrtsbreiten und -höhen, Wendebereiche, Kurvenradien).

7.2 Abwasserbeseitigung

Gemäß § 96 Abs. 3 des Niedersächsischen Wassergesetzes NWG sind zur Beseitigung des Niederschlagswassers an Stelle der Stadt die Grundstückseigentümer verpflichtet, soweit die Stadt nicht den Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vorschreibt oder ein gesammeltes Fortleiten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu verhüten.

Es wird zum derzeitigen Zeitpunkt davon ausgegangen, dass eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht ohne weiteres möglich ist.⁴ Ein Bodengutachten, siehe Anlage 4, als Grundlage der Bewertung der Situation liegt vor. Geplant ist dennoch das anfallende Oberflächenwasser auf Vegetationsflächen bzw. in Sickeranlagen auf dem Grundstück zurückzuhalten und zu versickern. Die max. Einleitungsmenge an Oberflächenwasser in das städtische Entwässerungsnetz darf 2,5 l/(s*ha) nicht überschreiten. Dies wurde im Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB vom Träger öffentlicher Belange „GLV52 Mittlere Leine“ mitgeteilt und mit dem städtischen Vorhabenträger abgestimmt, so dass die Anforderung berücksichtigt werden kann.

Erforderliche Genehmigungen und Erlaubnisse werden im Zuge der Bauantragstellung eingeholt.

8 Umweltbelange

Die Umweltbelange werden ausführlich im Umweltbericht dargelegt. Dieser wurde durch das Planungsbüro Bosch & Partner, Hannover erstellt, vgl. gesonderter Teil B. Die Stadt Laatzen hat die Inhalte des Umweltberichts geprüft und auch unter dem Blickwinkel des dringenden Erfordernisses der Baurechtschaffung für einen Feuerwehrstandort in Ingeln-Oesselse bewertet und sofern geboten als verbindliche Regelungen in das Planverfahren übernommen.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind in den Überlegungen zu den getroffenen Festsetzungen eingeflossen, in der Begründung näher erläutert und als Hinweise in die Planzeichnung eingegangen. Diese sind dazu geeignet die im Umweltbericht empfohlenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, die sowohl den Artenschutz als auch die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung betreffen, i.S. § 1a BauGB umzusetzen.

Zur Beurteilung des Eingriffs in das Schutzgut Boden wurde ergänzend zu den Ausführungen im Umweltbericht von der Stadt Laatzen eine Bodenfunktionsbewertung in Auftrag gegeben. Neben der Beurteilung und Klassifizierung des Bodentyps sind Bodenschutzmaßnahmen empfohlen worden, die zum einen dem Bodenschutz während der Bauausführung dienen und zum anderen Möglichkeiten der Kompensation des durch die Bauleitplanung vorbereiteten Eingriffs in den Boden aufzeigen. Diesbezüglich wird auf die Erläuterungen und Maßnahmen in dem als Bodenschutzkonzept der Begründung beigefügten Anlage verwiesen. Diese Maßnahmen sind geeignet den Eingriff auszugleichen.

8.1 Belange des Immissionsschutzes

Bezüglich der Belange des Immissionsschutzes wurde von der AMT Ingenieurgesellschaft mbH ein „Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 341 „Feuerwehr - Am Holztor“ in Laatzen OT Ingeln-Oesselse, vom 06.11.2024 ausgearbeitet. Zur Gewährleistung der immissionsschutzrechtlichen Unbedenklichkeit im Bereich der umliegenden Nutzungen wurden die aus dem Betrieb des Feuerwehrgerätehauses zukünftig zu erwartenden Geräus-

⁴ Vgl.: Ingenieurbüro Schütte und Dr. Moll: „Ingenieurgeologisches Gutachten Neubau Feuerwehr Ingeln Am Holztor – Flur 3, Flurstück 14“, vom 13. Februar 2023

schimmissionen an den schutzbedürftigen Nutzungen in der Nachbarschaft ermittelt und beurteilt.

Als Ergebnis ist festzuhalten:

„Die Ergebnisse der durchgeführten Immissionsberechnungen zum vorab erläuterten Regelbetrieb zeigen, dass an den bestehenden maßgeblichen Immissionsorten in der Nachbarschaft die Immissionsrichtwerte eingehalten werden, wenn folgende Vorgaben berücksichtigt werden:

- Keine Parkplatznutzung zwischen 22 und 6 Uhr (außer bei Notfalleinsätzen)
- Übungsbetrieb mit lauten Gerätschaften wie Kettensägen oder ähnlichem ausschließlich bei externen Übungen. Der kurzzeitige Betrieb von Pumpen oder Motoren auf der Übungsfläche ist zulässig.
- Bei Werkstattarbeiten sind die Tore der Halle geschlossen zu halten.
- Die angenommenen Schallleistungspegel der Haustechnik dürfen nicht überschritten werden.
- Die hier betrachtete Veranstaltung mit bis zu 200 Personen darf nur an Tagen durchgeführt werden, an denen kein Übungsbetrieb der Einsatzabteilung stattfindet.

Es ist darauf hinzuweisen, dass die Geräuschemissionen bei Veranstaltungen deutlich von den geplanten Konzepten abhängen. Je nachdem, wo sich die Personen bei Veranstaltungen aufhalten, können höhere Geräuschemissionen als hier angenommen auftreten. In der Berechnung wurden lediglich die Kommunikationsgeräusche von 200 Personen im nordöstlichen Grundstücksbereich angenommen. Da Veranstaltungen im Beurteilungszeitraum Nacht nicht möglich sind, ist sicherzustellen, dass die Gäste das Gelände bis 22 Uhr verlassen. Dementsprechend ist ein Veranstaltungsende von 21:30 Uhr zu empfehlen. Bei größeren Veranstaltungen auf dem gesamten Gelände, bei denen zusätzliche Geräuschemissionen auftreten (z. B. Verwendung einer Beschallungsanlage), sind die Geräuschemissionen unter Berücksichtigung des Veranstaltungskonzepts separat zu betrachten. Solche Veranstaltungen sind als seltenes Ereignis durchzuführen.

Bei einer regulären Nutzung des Feuerwehrgebäudes ist davon auszugehen, dass keine störenden tieffrequenten Geräusche auftreten. Auch werden die Kriterien für maximale Geräuschspitzen an allen bestehenden Immissionsorten eingehalten.

Im nächtlichen Notfallbetrieb wird an allen Immissionsorten der Immissionsrichtwert überschritten. Die Beurteilungspegel liegen unter 60 dB(A) und sind demnach nicht gesundheitsgefährdend.

Das Martinshorn sollte erst nach Eintritt in den Verkehr und nicht schon bei der Ausfahrt vom Grundstück eingeschaltet werden.⁵

Auf die Anlage 1 zu dieser Begründung wird verwiesen.

Auf die Berechnungsansätze, Ergebnisse und Empfehlungen dieses als Anlage zur Begründung beigefügten schalltechnischen Gutachtens zum Betrieb der geplanten Feuerwehr wird verwiesen.

Die im Rahmen der Bauleitplanung angesprochenen Normen und Regelwerke werden bei der Stadt Laatzen zur Einsicht bereitgehalten.

⁵ AMT Ingenieurgesellschaft mbH „Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 341 "Feuerwehr Ingeln-Oesselse" in Laatzen OT Ingeln-Oesselse, vom 06.11.2024

8.2 Schutz von Natur und Landschaft / Pflanzungen

Schutzgebiete:

Der Umweltbericht führt aus, dass sich innerhalb oder unmittelbar an das Plangebiet angrenzend keine Natura 2000- oder Naturschutzgebiete befinden und weist auf das ca. 1.500 m nordwestlich des Plangebietes gelegene Landschaftsschutzgebiet „Gaim-Bockmer Holz“ (LSG H 00020) hin.

Biotop- und Habitatstrukturen:

Aus naturschutzfachlicher Sicht sind die Flächen im Eingriffsbereich und dem unmittelbaren Umfeld gemäß Umweltbericht von geringer bis mittlerer Bedeutung (Acker, Nitrophiler Staudensaum und Strauch-Baumhecke). Der Umweltbericht legt die Auswirkungen dar. Die intensiv genutzte Ackerfläche im Plangebiet bietet Habitatstrukturen für die heimische Fauna, v. a. für Offenlandarten wie Rebhuhn und Feldlerche. Mit Umsetzung der Planung und dem damit einhergehenden Verlust eines Rebhuhn- und zweier Feldlerchenreviere werden artenschutzrechtliche Konflikte ausgelöst, siehe im Einzelnen folgender Abschnitt 8.3.

Boden:

Zum Belang Boden führt der Umweltbericht aus, dass die natürlichen Bodenfunktionen und wasserhaushaltlichen Funktionen im Plangebiet aufgrund der intensiv landwirtschaftlichen Nutzung bereits anthropogen überprägt sind. Böden besonderer Bedeutung kommen im westlichen Teil des Plangebietes (Flacher Pelosol-Pseudogley) vor, deren Struktur ist jedoch gemäß Umweltbericht aufgrund der langjährigen anthropogenen Nutzung verändert.

Diese Einschätzung des Umweltberichts wurde von der Region Hannover nicht geteilt. Die Stadt Laatzen hat dazu eine Bodenfunktionsbewertung in Auftrag gegeben, die den Belang vertieft hat, vgl. dazu Abschnitt 8.5.

Hinweise auf Altlasten oder Altablagerungen bestehen im Plangebiet nicht. Im Rahmen einer ingenieurgeologischen Untersuchung wurden im gesamten Plangebiet keine ur- oder frühgeschichtlichen Bodenfunde festgestellt.

Gewässerschutz:

Der Umweltbericht führt aus, dass sich im Plangebiet oder der näheren Umgebung weder Still- noch Fließgewässer befinden und dass der Belang Oberflächenwasser insofern nicht unmittelbar betroffen ist.

Das Plangebiet befindet sich auch in keinem Trinkwasserschutzgebiet.

Die Region Hannover wies im Verfahren von Seiten des Gewässerschutzes darauf hin, dass, sofern im Zusammenhang mit Bautätigkeiten das Entnehmen, Zutagefördern, Zutageleiten oder Ableiten von Grundwasser erforderlich ist und damit eine Grundwasserbenutzung stattfindet, es grundsätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedarf. Erlaubnisfrei ist lediglich die vorübergehende Grundwasserbenutzung (Absenkung während der Baumaßnahme) in einer geringen Menge (insgesamt weniger als 5.000 m³). Wasserrechtliche Antragsunterlagen sind mindestens 6 Wochen vor Beginn der geplanten Grundwasserabsenkung für die Durchführung eines wasserrechtlichen Verfahrens nach den §§ 8, 9 und 10 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz WHG) bei der Unteren Wasserbehörde der Region Hannover einzureichen.

Pflanzungen:

Neben den externen Kompensationsmaßnahmen, siehe Abschnitt 8.4, setzt der Bebauungsplan Maßnahmen zur Kompensation innerhalb des Plangebietes nach § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a BauGB fest, vgl. § 6 der textlichen Festsetzungen, 1. Absatz 6.1:

§ 6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung**6.1 Maßnahmen innerhalb des Plangebietes**

Die nicht überbauten Flächen sind, soweit sie nicht für andere zulässige Nutzungen erforderlich sind, als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Es sind mindestens 120 m² Strauch-Baumheckenflächen zu realisieren, vgl. auch Umweltbericht, Tabelle 8, wobei die einzelnen Strauch-Baumheckenflächen eine Mindestbreite von 1,50 m und eine Mindestlänge von 8,00 m nicht unterschreiten dürfen. In dieser Fläche ist 1 Baum zu pflanzen und in zwei Reihen versetzt je qm 1 Strauch. Es sind ausschließlich heimische und standortgerechte Strauch-Baumarten in der als Hinweis VII Pflanzliste angegebenen Arten und Qualitäten zu verwenden. Die Pflanzungen sind regelmäßig zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Abgänge sind spätestens in der folgenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen. Vorhandene gleichwertige Bepflanzungen können auf die vorzusehenden Pflanzungen angerechnet werden.

Diese Maßnahmen sind in der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung nach Abbildung 8 in Abschnitt 8.4 bereits berücksichtigt.

8.3 Artenschutz

§ 44 BNatSchG beinhaltet umfangreiche Regelungen bzw. Verbote betreffend den Umgang mit wild lebenden, streng oder besonders geschützten Arten. Diese dürfen nicht gestört oder gar getötet oder beseitigt werden. Der Lebensraum, insbesondere etwaige Fortpflanzungs- und Ruhestätten, dürfen nicht beeinträchtigt werden. Die Regelungen gelten für Flora und Fauna.

Hinsichtlich des naturschutzrechtlichen Eingriffs gilt: Vom Büro Abia wurde in 2023 bereits eine „Faunistische Untersuchung im Rahmen der Planung eines neuen Standortes für die Feuerwehr in Ingeln“, vom November 2023 ausgearbeitet, vgl. Anlage 3. Als Ergebnis ist festzuhalten:

Im Untersuchungsgebiet wurden 21 Brutvogelarten nachgewiesen, darunter drei landes- und bundesweit gefährdete Arten und eine landes- und bundesweit stark gefährdete Art. Hervorzuheben ist ein Revier des stark gefährdeten Rebhuhns. Außerdem besitzt die gefährdete Feldlerche im Bereich des Plangebiets bzw. in dessen direkter Umgebung zwei Reviere, die von der Planung betroffen sind. Als weitere gefährdete Arten wurden am Siedlungsrand bzw. im Siedlungsbereich Bluthänfling und Star nachgewiesen.

Der Feldhamster wurde weder im beplanten Gebiet selbst noch im untersuchten Radius von 500 m um das Gebiet herum nachgewiesen.

Im Folgenden wird für die ermittelten relevanten Arten bzw. Artengruppen geprüft, inwiefern durch die mit dem Vorhaben einhergehenden Wirkungen artenschutzrechtliche Konflikte auftreten können.

Die Prognose erfolgt dabei unter Einbeziehung der nachfolgend aufgeführten und im Zuge des Vorhabens vorgesehenen artspezifischen Vorkehrungen zur Vermeidung und Konfliktminderung. Hierzu zählen artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen (V_{Art}) sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen), die das Eintreten artenschutzrechtli-

cher Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG infolge negativer Wirkungen des Eingriffs auf Arten abwenden.

- Schutz gehölzbrütender Vogelarten durch Bauzeitenregelung (3 V_{Art})
Notwendige Gehölzbeseitigungen im Zuge der Baufeldfreimachung sind zum Schutz von Brutvögeln und Fledermäusen gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur außerhalb der Vegetationsperiode, d. h. nur im gesetzlich zulässigen Zeitraum vom 30. September bis 1. März vorzunehmen.
- Schutz bodenbrütender Vogelarten durch Bauzeitenregelung (4 V_{Art})
Vorbereitende Bodenarbeiten sind zum Schutz von Feldvogelarten nur außerhalb der Kernbrut- und Aufzuchtzeiten der Arten, d. h. nicht im Zeitraum von Anfang April bis Ende Juli, durchzuführen.

Gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ist es untersagt, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Ein Konflikt mit der Verbotsnorm liegt vor, wenn das Tötungsrisiko signifikant erhöht ist, d. h. wenn das Tötungsrisiko für Individuen besonders geschützter Arten das „allgemeine Lebensrisiko“ überschreitet.

Bei der Umsetzung der Planung kann es baubedingt infolge der Baufeldfreimachung und der damit einhergehenden Entfernung der bestehenden Vegetationsstrukturen (Bodenabtrag) zur Verletzung oder Tötung von Vögeln, die diese Strukturen nutzen, kommen. Hinsichtlich der Brutvögel kann dieser Verbotstatbestand durch die Berücksichtigung der Bauzeitenregelung (s. 3 V_{Art}, keine Gehölzentnahmen oder -rückschnitt zwischen dem 01. März und 30. Oktober eines Jahres gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG) sowie durch ein Verbot von Bodenarbeiten zur Vorbereitung des Baufeldes im Zeitraum von Anfang April bis Ende Juli (s. 4 V_{Art}) vermieden werden. Bei längeren Unterbrechungen der Bautätigkeiten wird durch Vergrämuungsmaßnahmen im Baubereich eine (Wieder-) Besiedlung von Brutvögeln vermieden.

Betriebsbedingte Verletzungen oder Tötungen von Vögeln sind infolge des Vorhabens nicht zu erwarten. Durch das Vorhaben ist keine relevante Verkehrszunahme, die zu einer signifikanten Erhöhung des Kollisionsrisikos führt, zu erwarten.

Unter der Einhaltung der vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen (3 V_{Art} und 4 V_{Art}) kann ein Eintreten des Verbotstatbestandes nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG vermieden werden.

Gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ist es verboten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (Lebensstätten) der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Unter Berücksichtigung von bauzeitlichen Beschränkungen kann sichergestellt werden, dass keine aktuell besetzten Brutplätze von Vögeln im Zuge der Baumaßnahme beschädigt oder zerstört werden.

Mit Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 341 der Stadt Laatzen ist ein direkter Flächenentzug für das Rebhuhn verbunden. Mit der Errichtung der neuen Feuerwehrgebäude entstehen zukünftig auch Kulissenwirkungen, die voraussichtlich den Verlust zweier Feldlerchenreviere nach sich ziehen (die beiden Reviere befinden sich in weniger als 100 m Entfernung zur geplanten Fläche für Gemeinbedarf). Um die Funktion der zwei Brutreviere der Feldlerche und des Brutreviers des Rebhuhns im räumlich-funktionalen Zusammenhang zu erhalten und damit einen artenschutzrechtlichen Konflikt zu vermeiden, ist ein geeignetes Ersatzhabitat im Umfeld zur Verfügung zu stellen:

- A_{CEF}-Maßnahme Rebhuhn (1 Revier): Für den Verlust des Rebhuhnreviers ist von der Stadt Laatzen die zusätzliche Aufwertung des Flurstücks 45/1, Flur 5, Gemarkung Ingeln für ein Brutpaar des Rebhuhns vorgesehen.
- A_{CEF}-Maßnahme Feldlerche (2 Reviere): Für den Verlust der zwei Feldlerchenreviere ist von der Stadt Laatzen die zusätzliche Aufwertung des Flurstücks 45/1, Flur 5, Gemarkung Ingeln für zwei Brutpaare der Feldlerche vorgesehen.

Die festgestellten Brutplätze der im Umfeld des Plangebietes gefährdeten Arten Bluthänfling (1 Revier), Star (1 Revier) und Stieglitz (1 Revier) bleiben von der Planung unberührt bzw. erhalten, obgleich mit der Bebauung der Ackerbrache ein Nahrungshabitat dieser Arten verloren geht. In Anbetracht der auf dem Plangebiet mit festgesetzten Saumstrukturen (Baum-Strauchhecke) und der im Süden des Gebietes geplanten Kompensationsmaßnahme für Rebhuhn und Feldlerche ist davon auszugehen, dass die Arten im Umfeld zukünftig auch geeignete Habitatstrukturen als Ausweichmöglichkeit finden.⁶

Unter Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen und CEF-Maßnahmen sind keine artenschutzrechtlichen Konflikte gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu erwarten. Die folgenden CEF-Maßnahmen, vgl. Abschnitt 8.4, begründen sich um Umweltbericht und wurden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde, Region Hannover, in das Planwerk entwickelt.

Die CEF-Maßnahme ist so lange zu erhalten, wie der Eingriff fortwirkt. Die Flächen sind daher dauerhaft grundstücksbezogen zu sichern. Eine Befristung der Pflegeverträge auf 30 Jahre ist aus Verhältnismäßigkeitsgründen hingegen üblich.

Darüber hinaus ist ein begleitendes Monitoring als Wirksamkeitsnachweis zu beauftragen und die Ergebnisse der UNB zu übermitteln. Falls sich die Wirksamkeit der Maßnahme nicht einstellen sollte, sind entsprechende Anpassungen der Bewirtschaftung/Pflege vorzunehmen.

8.4 Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung, Kompensation

Grundlage für die Ermittlung und Bilanzierung des Eingriffs ist die „Arbeitshilfe zur Vorbereitung und Umsetzung der Eingriffsregelung des OSNABRÜCKER KOMPENSATIONSMODELLS“ (OKM 2016). Der Kompensationsbedarf ergibt sich hierbei hauptsächlich aus der Gegenüberstellung der Flächenwerte des Bestandes / Ausgangszustandes und der Flächenwerte der Planung / Planzustandes (rechnerische Bewertung).

Die gemäß dem Modell zugeordnete Empfindlichkeitsstufe eines Biotoptyps (von 0 = wertlos bis 5 = extrem empfindlich) spiegelt dabei dessen spezifischen Wert für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und für das Landschaftsbild wider. Mit der Bemessungs- und Bewertungsgrundlage sind sämtliche für die Eingriffsregelung relevanten Eigenschaften einer Fläche standardisiert in ein Bilanzierungsmodell überführt worden.

Neben der rechnerischen Bewertung sieht das Modell zudem noch eine verbalargumentative Bewertung des Eingriffs vor. So kann Biotoptypen bzw. Teilen oder Komplexen von Biotoptypen in Hinblick auf das betroffene Schutzgut (Arten und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser, Klima/Luft und Landschaftsbild) ein besonderer Schutzbedarf zukommen, der nicht allein über den flächenbezogenen Wertfaktor des Biotoptyps erfasst werden kann und daher gesondert zu ermitteln bzw. darzustellen ist.

⁶ Bosch & Partner: Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 341 „Feuerwehr – Am Holztor“, OS Ingeln-Oesselse der Stadt Laatzen, November 2024 (Stand 06.11.2024).

Aus der Gegenüberstellung der Flächenwerte von Bestand und Planung ergibt sich für die vorliegende Bebauungsplanung somit insgesamt ein Defizit von 4.794 Werteinheiten, das extern zu kompensieren ist.

Erhebliche Beeinträchtigungen für Schutzgüter mit besonderem Schutzbedarf, die voraussichtlich nicht vermieden werden können oder die sich nicht allein über den flächenbezogenen Wertfaktor (rechnerische Bilanzierung) erfassen lassen, bestehen für das Schutzgut „Pflanzen, Tiere und die biologische Vielfalt“.

Durch die Umsetzung der Planung kommt es aus artenschutzrechtlicher Sicht (i.S.d. § 44 BNatSchG) zu Verlusten bzw. Beeinträchtigungen einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte des stark gefährdeten Rebhuhns und der Feldlerche (beide gefährdete Arten des Offenlandes).

Für die Zerstörung eines Rebhuhnreviers sowie den Verlust zweier Brutreviere der Feldlerche durch Verdrängung ist im Umfeld des Eingriffes ein zusammenhängendes Ersatzhabitat zu schaffen, um den Lebensraumverlust für beide Arten auszugleichen. Die artenschutzrechtlichen Anforderungen gem. § 44 BNatSchG sind zu berücksichtigen.

Abbildung 8: Ermittlung des Kompensationsbedarfes nach OSM 2016⁷

Bebauungsplan „Feuerwehr – Am Holztor“							
Bestand				Planung			
Flächennutzung	m²	Wertfaktor*	Flächenwert	Flächennutzung	m²	Wertfaktor	Flächenwert
Biotoptypen				Fläche für den Gemeindebedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ (versiegelt, GRZ = 0,7)			
AL	6463	1	6463	F 0,7 (GRZ I + II) (OY, versiegelt)	4.750	0	0
HFM	102	1,5	153				
UHN	219	1,3	285				
				Fläche (unversiegelt)			
				Fläche unversiegelt (Grünfläche)	1.915	1	1.915
				Fläche unversiegelt (Strauch-Baumhecke)	120	1,6	192
Gesamt	6.785		6.901	Gesamt	6.785		2.107
Erläuterungen:							
Bestand: Abkürzungen Biotoptypen siehe Kapitel 2, Tabelle 1							
*: zur Begründung der Wertfaktoren siehe Kapitel 2							
Planung: Für die Fläche für den Gemeinbedarf (F) ist, inklusive zulässiger Überschreitungen für Nebenanlagen, eine GRZ von 0,7 angesetzt. Für die verbleibende unversiegelte Fläche (TF) wird, wenn in den TF nichts anderes angegeben, aufgrund fehlender anderweitiger Festsetzungen für die Gebiete im Sinne einer „worst-case“ Betrachtung von geringwertigen Biotoptypen (Wertstufe 1) ausgegangen.							
Bewertung Bestand				6.901 Werteinheiten			
Bewertung Planung				2.107 Werteinheiten			
Differenz (externer Kompensationsbedarf)				4.794 Werteinheiten			

Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz der erheblichen Beeinträchtigungen

Gemäß § 15 Abs. 2 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).

⁷ Bosch & Partner: Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 341 „Feuerwehr – Am Holztor“, OS Ingeln-Oesselse der Stadt Laatzen, November 2024 (Stand 06.11.2024)

Die Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffe leiten sich aus den im Zuge des Vorhabens verursachten erheblichen Beeinträchtigungen der vorrangig wiederherzustellenden Strukturen und Funktionen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes ab. Für die Erstellung des Kompensationskonzeptes ist von einer Mehrfachwirkung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für verschiedene Funktionsbeeinträchtigungen auszugehen. I. d. R. erfolgen sowohl die Kompensation der Eingriffe in die Biotop- und Lebensraumfunktion wie auch der Eingriffe in die abiotischen Faktoren und das Landschaftsbild über biotopbezogene Maßnahmen, sodass eine Multifunktionalität von Maßnahmen grundsätzlich gegeben ist. Die Grundsätze der multifunktionalen Kompensation gelten auch für Beeinträchtigungen mehrerer Arten(-gruppen) mit ähnlichen Lebensraumansprüchen.

Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme für den Lebensraumverlust des Rebhuhns und der Feldlerche (CEF) sieht die Stadt Laatzen in einer Entfernung von rd. 1.300 m südlich des Eingriffsortes die Aufwertung einer Fläche vor (Gemarkung Ingeln, Flur 5, Flurstück 45/1), welche mit entsprechenden Bewirtschaftungsauflagen für die Feldlerche und das Rebhuhn abgestimmt festzusetzen ist. Die Fläche umfasst insgesamt ca. 5 ha und wird in Kombination mit einer 17 m breiten Ackerbrache sowie zwei, jeweils 15 m breiten, flankierenden Blühstreifen entsprechend für beide Arten aufgewertet. Die Maßnahme wurde von der Stadt Laatzen direkt mit der Region Hannover abgestimmt.

Als Ausgleichsmaßnahme für den Bedarf an 4.794 WE gem. OKM 2016 ist die Aufwertung einer intensiv bewirtschafteten Ackerfläche (0,7 WE47/m²) in artenreiches Grünland (2,5 WE/m²) vorgesehen. Der Aufwertungsfaktor beträgt 1,8. Die insgesamt rd. 3,7 ha große Kompensationspoolfläche der Stadt Laatzen befindet sich in der Gemeinde Gleidingen / Flur 7, Flurstücke 109/13, 110/12 und 111/9.

Für den Belang Boden erachtet die Stadt Laatzen die Kompensation unter Berücksichtigung der vorgesehenen Maßnahmen und im Kontext zum Bodenschutzkonzept als gegeben an. So führen insb. die Maßnahmen im Bereich der beiden externen Kompensationsflächen zu einer Aufwertung der Bodenfunktionen, indem eine Nutzungsextensivierung vorgenommen wird, verbunden mit der Begründung / Anpflanzung von zumindest zum Teil tiefwurzelnden Pflanzen (vgl. Saatgutmischung), die den Bodenhaushalt im Sinne des Bodenschutzkonzeptes verbessern. Auch hier sei nochmals angeführt, dass die Stadt Laatzen die Belange von Natur und Landschaft sehr wohl erkennt, aber den Belang der Feuerwehr / Öffentlichen Sicherheit hier als besonders wichtig erachtet. Auf den Belang Boden wird in Abschnitt 8.5 gesondert eingegangen.

Die Beschreibung der Maßnahmen ist den nachfolgenden Abschnitten zu entnehmen. Maßnahmen, die der Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte dienen, sind mit dem Kürzel „CEF“ gekennzeichnet.

Maßnahme 5 A_{CEF} – Anlage einer Ackerbrache

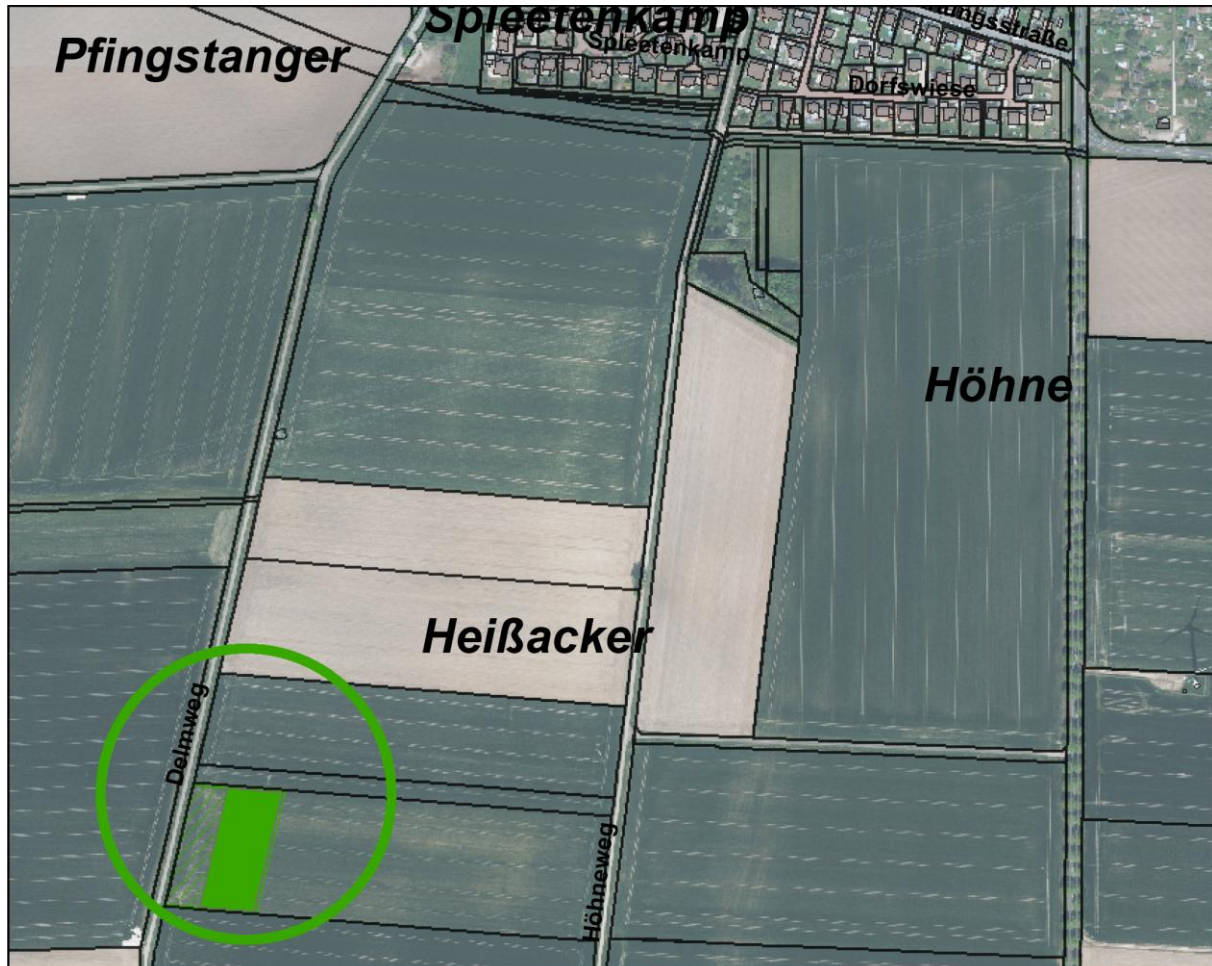
Ziel der Maßnahme ist die Aufwertung des bestehenden intensiv landwirtschaftlich genutzten Landschaftsraumes für Feldvogelarten (Rebhuhn und Feldlerche) und weitere Offenland- bzw.

Halboffenlandarten durch Habitat verbessernde Maßnahmen und damit die Erhöhung der Siedlungsdichte und des Bruterfolgs der Arten. Die Stadt Laatzen verpflichtet sich, die erforderlichen Maßnahmen entsprechend den festgesetzten Vorgaben durchzuführen.

Die mind. 10 m breite und etwa 100 m lange Ackerbrache darf nicht entlang von Wegen angelegt werden und ist außerhalb vom Einwirkungsbereich von Straßen und/oder Windenergieanlagen anzulegen.

Das Rebhuhn ist v. a. im Sommer auf extensiv genutzte Vegetationsstrukturen angewiesen. Im Winter sucht das Rebhuhn Deckung, so dass für die Art möglichst eine ganzjährige Deckung angestrebt wird. Die Brache ist daher ab dem Spätsommer bis zum Ausgang des Winters oder länger möglichst unbearbeitet zu belassen.

Abbildung 9: Lage der Fläche für die o. g. im Hinweis IV. Artenschutz aufgeführte, vorgezogene Ausgleichsmaßnahme Artenschutz⁸



Allgemeine Angaben zur Maßnahmenfläche:

Lage: Gemarkung Ingeln, Flur 5, Flurstück 45/1

Ausgangszustand: Acker (rd. 1.870 m²)

Zielbiotop: Ackerbrache (1.870 m²)

Die Maßnahme erfolgt kombiniert mit der Maßnahme 6 A_{CEF} (Schutz und Erhalt der Feldlerchen Population).

Maßnahmenbeschreibung:

Auf der Fläche ist ein Aufwuchs durch Selbstbegrünung direkt auf Stoppelacker vorgesehen, um ein ausreichend großes Nahrungsangebot für Bestäuber und Insekten (dienen u. a. dem Rebhuhn als Nahrung) zu erreichen sowie um ausreichend Deckungsmöglichkeiten für das Rebhuhn zu schaffen. Bei starken Vorkommen von Problempflanzen ist eine anfängliche Bodenbearbeitung (Saatbettbereitung) möglich (vorzugsweise nach dem Anbau von Wintergetreide, Raps, Rüben, Mais).

⁸ Hintergrundkarte: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2024 Landesamt für Geoinformation und Landesentwicklung Niedersachsen (LGLN), unmaßstäblich

Beschreibung der Entwicklung und Pflege

- Aufwuchs durch Selbstbegrünung direkt auf Stoppelacker, bei starken Vorkommen von Problempflanzen ist eine anfängliche Bodenbearbeitung möglich
- kein Einsatz von Dünge- oder Pflanzenschutzmitteln, keine Beregnung
- keine Mahd während der Brut- und Aufzuchtzeiten (1. März bis 30. September)
- Mahd oder Mulchen einmal jährlich, jedoch nicht vor dem 1.10.

Maßnahme 6 A_{CEF} – Anlage zweier Blühstreifen

Für den Verlust von 2 Feldlerchenhabitaten im Umkreis von 100 m um das Plangebiet ist für die Feldlerche durch die Aufwertung von Lebensraum in der intensiv genutzten Agrarlandschaft ein Ausgleich vorgesehen. Für den Verlust der zwei Feldlerchenreviere sind zwei Blühstreifen auf einer Kompensationsfläche von insgesamt 5.000 m² in Kombination mit Maßnahme 5 A_{CEF} vorgesehen. Die Maßnahme wurde von der Stadt Laatzen mit der Region Hannover abgestimmt. Die Stadt Laatzen verpflichtet sich, die erforderlichen Maßnahmen entsprechend der festgesetzten Vorgaben durchzuführen.

Die zwei mindestens 15 m breiten und etwa 110 m langen Blühstreifen dürfen nicht entlang von Wegen angelegt werden und sind außerhalb vom Einwirkungsbereich von Straßen und/oder Windenergieanlagen anzulegen. Um anthropogene Störungen für die Art zu vermeiden, wird von der Stadt Laatzen zusätzlich zu dem westlich verlaufenden Weg ein Grünstreifen von 30 m vorgehalten.

Allgemeine Angaben zur Maßnahmenfläche:

Lage: Gemarkung Ingeln, Flur 5, Flurstück 45/1

Ausgangszustand: Blühstreifen (ca. 3.764 m²)

Zielbiotop: Blühstreifen (ca. 3.764 m²)

Die Maßnahme erfolgt kombiniert mit der Maßnahme 5 A_{CEF} (Schutz und Erhalt der Rebhuhnpopulation).

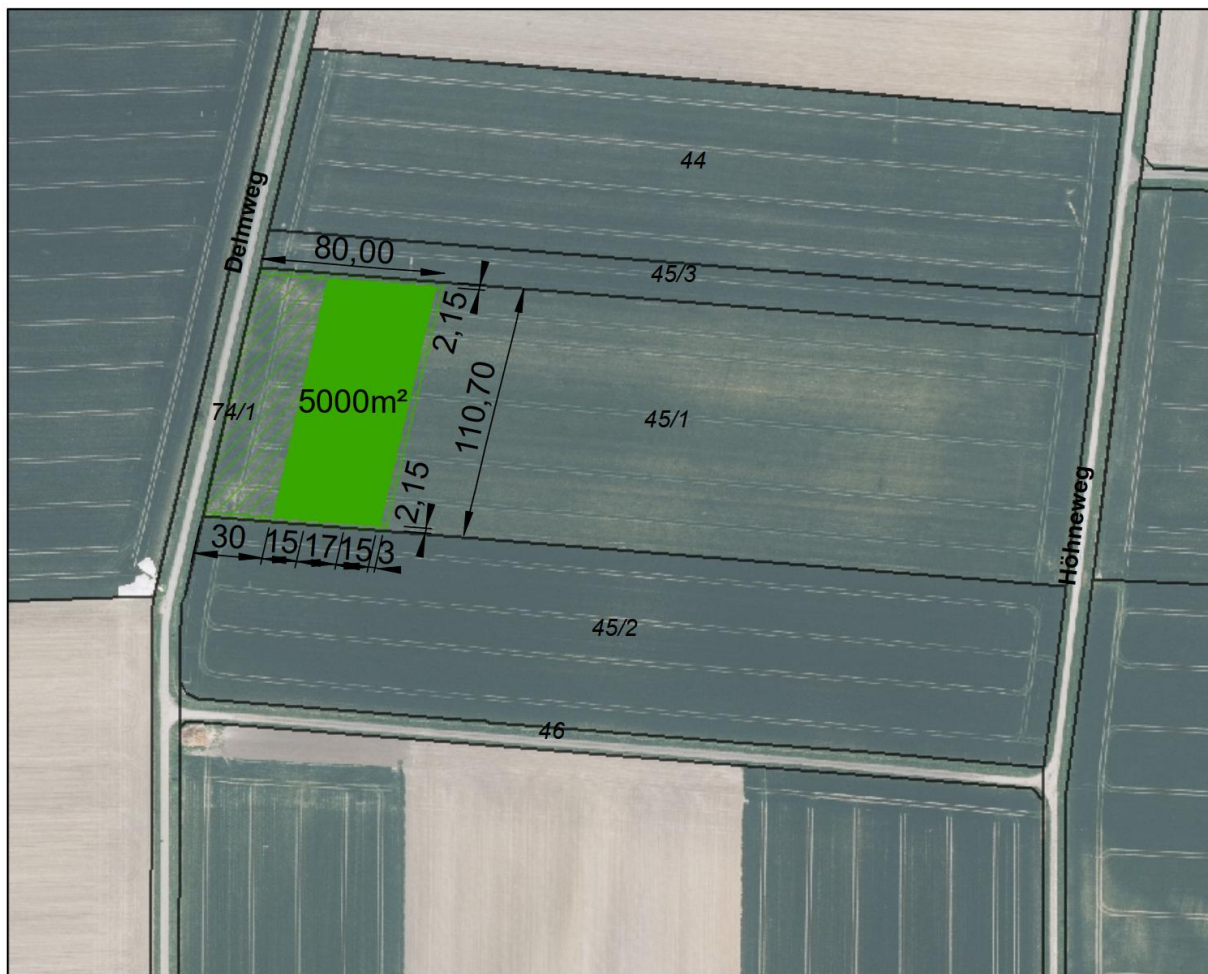
Maßnahmenbeschreibung:

Je ein Blühstreifen wird jährlich untergearbeitet und neu eingesät, der andere Blühstreifen bleibt zweijährig bestehen (vgl. dazu strukturreicher Blühstreifen). Die Blühstreifen (unbearbeitet und bearbeitet) sind in den folgenden Jahren jährlich zu tauschen.

Beschreibung der Entwicklung und Pflege:

- keine Bewirtschaftung vom 1.03. bis 30.09.
- reduzierte Aussaat (um 50 %) oder Saatreihenabstand von mindestens 20 cm → Verwendung der „Göttinger Mischung“ oder vergleichbarer Mischungen
- kein Einsatz von Dünger und Herbiziden
- mechanische Unkrautregulierung (z. B. Striegeln) nur alle 5 Jahre ertragsreduzierende Beikräuter können bei Bedarf frühzeitig gezielt mechanisch bekämpft werden, jedoch ausschließlich außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit

Abbildung 10: Übersicht Kompensation Artenschutz, Gemarkung Ingeln, Flur 5, Flst. 45/1, Kompensationsfläche 5.000 m²; Darstellung inklusive Pachtfläche



Hintergrundkarte: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
© 2024 Landesamt für Geoinformation und Landesentwicklung Niedersachsen (LGLN), unmaßstäblich



Maßnahme 7 E – Extensivierung einer intensiv bewirtschafteten Ackerfläche

Der durch das Vorhaben hervorgerufene verbleibende Kompensationsbedarf in Höhe von 4.794 Werteinheiten (OKM 2016) wird auf einer externen Fläche des Kompensationspools der Stadt Laatzen in Gleidingen erbracht.

Die Flächen des Kompensationspools befinden sich rd. 5 km südwestlich vom Eingriffsort entfernt. Es handelt sich um drei Flurstücke mit einer Gesamtflächengröße von ca. 3,4 ha in der Gemeinde Gleidingen / Flur 7, Flurstücke 109/13, 110/12 und 111/9. Der Fläche wurde aufgrund der intensiven Nutzung am 20.04.2015 ein Flächenwert von 0,7 Werteinheiten/m² zugewiesen.

Sowohl das Plangebiet, als auch die Flächen des Kompensationspools befinden sich in der naturräumlichen Einheit Börden (7.1) (DRACHENFELS, 2010).

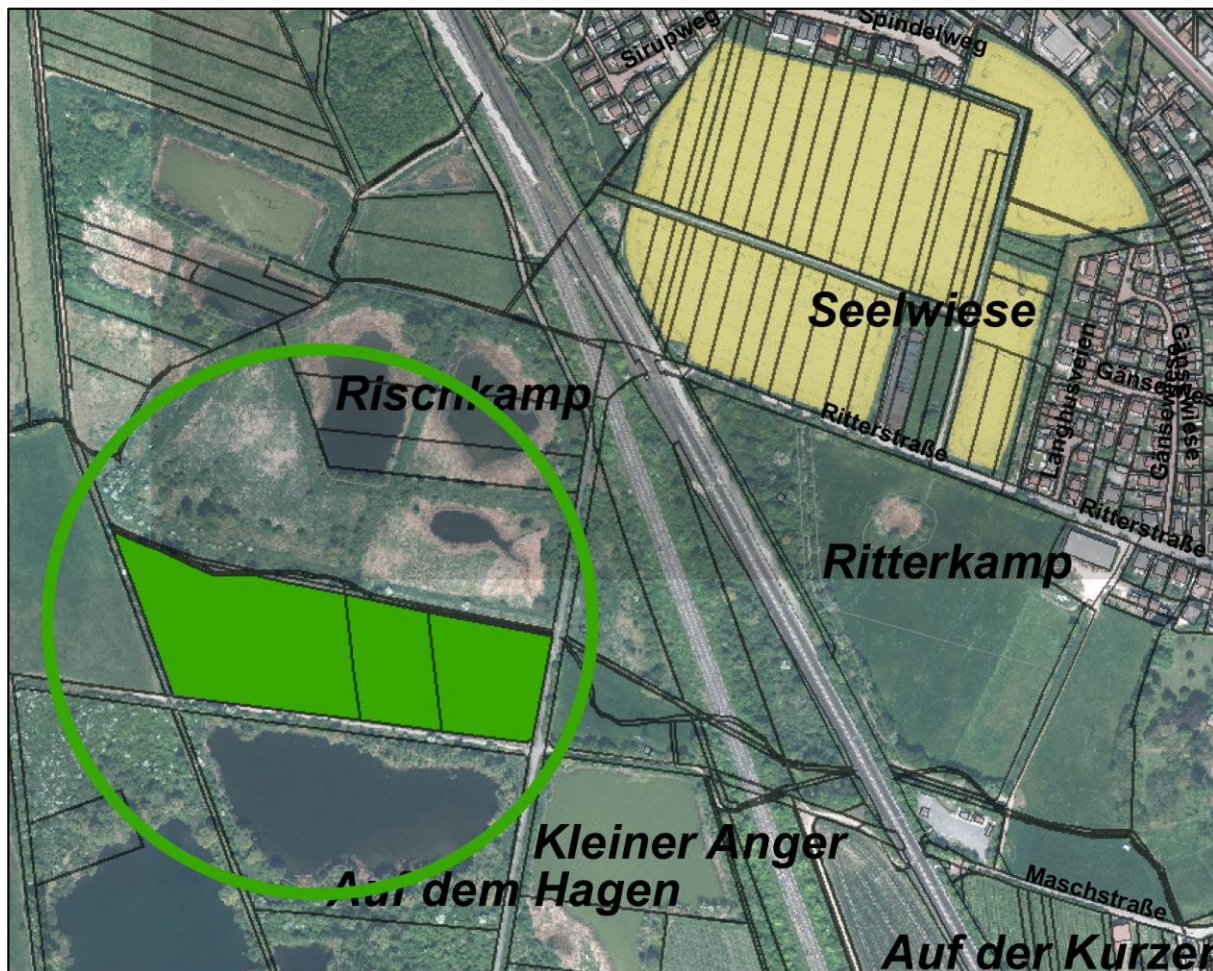
Allgemeine Angaben zur Maßnahmenfläche:

Lage: Gemarkung Gleidingen, Flur 7, Flurstücke 109/13, 110/12 und 111/9

Ausgangszustand: Acker (ca. 2.665 m², Wertfaktor 0,7)

Zielbiotop: Artenreiches Grünland (ca. 2.665 m², Wertfaktor 2,5)

Abbildung 11: Lage der, o. g., in der textlihen Festfestung § 6.2 aufgeführten, externen Kompensationsfläche (Kompensationsflächenpool) ⁹



Maßnahmenbeschreibung:

Die Poolfläche soll aus der Nutzung genommen und dauerhaft in deutlich höherwertige Biotoptypen überführt werden. Dem vorliegenden Vorhaben werden von der Gesamt-Poolfläche rd. 2.665 m² zugewiesen, die zu einem artenreichen Grünland entwickelt werden. Für den vorliegenden BP Nr. 341 werden damit 4.794 Werteinheiten angerechnet.

Angaben zur Pflege und Entwicklung:

Die Entwicklung und Pflege der Flächen obliegt der Stadt Laatzen. Die Durchführung der Kompensationsmaßnahmen umfasst die Bereitstellung von 4.794 Wertpunkten, alle Herrichtungs- und Unterhaltungsmaßnahmen sowie alle dauerhaften Verpflichtungen zur Gewährleistung der Kompensationsziele. Die Fläche wird aktuell 2-mal jährlich gemäht.

Sonstige Hinweise (Ausführungsplanung, Grunderwerb, Sicherung etc.)

Die Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt Laatzen. Selbige verpflichtet sich, die erforderlichen Maßnahmen innerhalb des Kompensationspools durchzuführen.

8.5 Bodenschutz

Das Schutzgut Boden ist sowohl Gegenstand der Bauleitplanung als auch in der Bauausführung von besonderer Bedeutung. Vor allem steht der Leitsatz des schonenden Umgangs mit Grund und Boden, vgl. § 1a Abs. 2 BauGB.

⁹ Hintergrundkarte: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2024 Landesamt für Geoinformation und Landesentwicklung Niedersachsen (LGLN), unmaßstäblich

Im vorliegenden Fall befindet sich gemäß Umweltbericht das Plangebiet innerhalb der Bodengroßlandschaft Bördenvorland (Tonsteingebiet des Bergvorlandes). Gemäß der Bodenkarte von Niedersachsen 1:50.000 (BK50) handelt es sich im Plangebiet um einen „Flachen Pelosol-Pseudogley“, der östlich der Planungsfläche in eine „Mittlere Pseudogley-Braunerde“ übergeht (LBEG, 2024). Der Pelosol-Pseudogley zählt in Niedersachsen zu den besonders schutzwürdigen Böden.

Abbildung 12: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan für die Stadt Laatzen (AK 3: Boden / Wasser)¹⁰

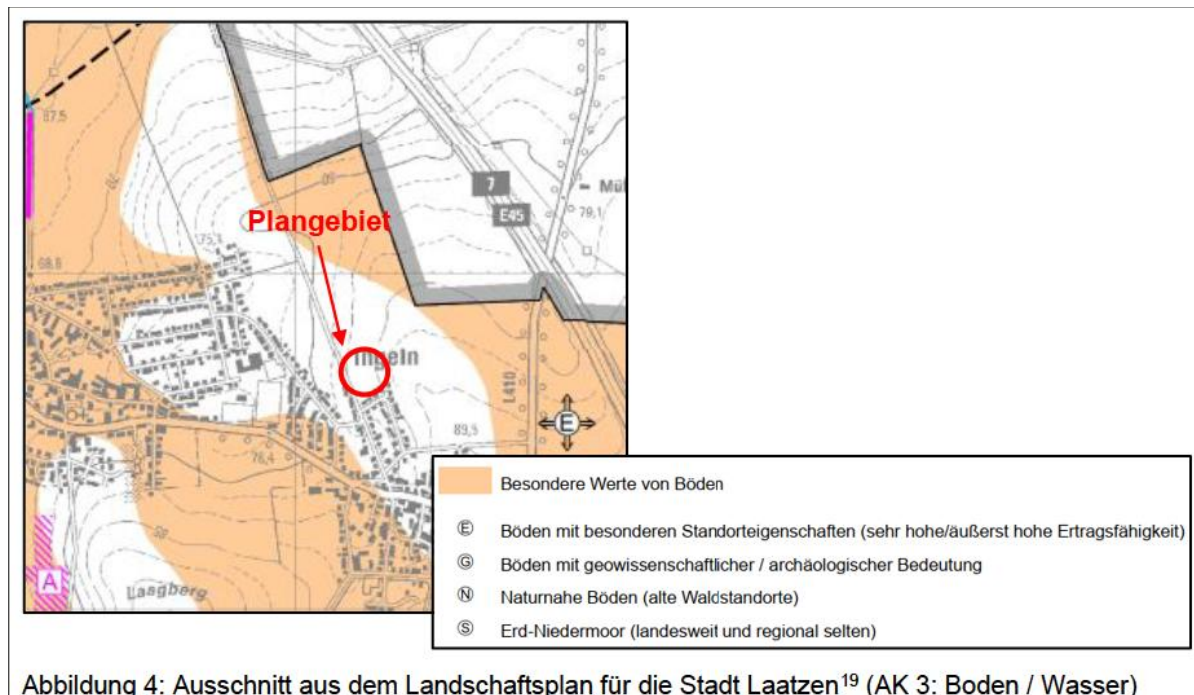


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan für die Stadt Laatzen¹⁹ (AK 3: Boden / Wasser)

Die Stadt Laatzen hat bei der Planung des Vorhabens eine kompakte Bauausführung auf einem vergleichsweise kleinen Grundstück gewählt, um damit die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu minimieren. Die Umsetzung der Planung führt dennoch zu einer großflächigen Versiegelung von derzeit unversiegeltem Boden. Der Umweltbericht stellt fest, dass bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7 auf rund 4.000 m² alle Bodenfunktionen (Speicher-, Regelungs- und Filterfunktionen sowie Funktion als biotischer Lebensraum) für immer verloren gehen und dass laut dem NIBIS-Kartenserver davon auch ein seltener Boden (Pelosol-Pseudogley) betroffen ist, auch wenn dieser weder im LP der Stadt Laatzen (ALAND, 2023) noch im Rahmen der umweltgeologischen Untersuchung (DR. MOLL, 2023) als solcher erwähnt wird.

Mit Umsetzung der Planung sind für das Schutzgut Boden somit erhebliche nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten. Dies stellt der Umweltbericht fest, konstatiert aber, dass die Struktur des Pelosol-Pseudogley mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht mehr erhalten ist. Dem folgte die Region Hannover im Verfahren nicht. Daher wurde der Belang zur Endfassung umfassend vertieft. Dazu ist auszuführen:

Die Stadt Laatzen hat sich auf Grundlage einer intensiven Standortalternativenprüfung, siehe vorne Abschnitt 5.3, im Wissen um die Beeinträchtigung der Bodenfunktionen am Standort für diesen Standort entschieden. Für die Stadt Laatzen fand sich kein anderer Standort für die geplante Nutzung, zumal eine zeitnahe Umsetzung der für die Öffentliche Sicherheit maßgeblichen Planung des neuen Feuerwehrstandortes eine vordergründige Planungsprämisse war.

¹⁰ Bosch & Partner: Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 341 „Feuerwehr – Am Holztor“, OS Ingeln-Oesselse der Stadt Laatzen, November 2024 (Stand 06.11.2024)

Aus diesem Grund wurde ein Bodenschutzkonzept gemäß DIN 19639 für die erforderlichen Baumaßnahmen beauftragt. Das Konzept (vgl. Anlage 4) wurde durch das Büro Dr. Röhrs & Herrmann GbR, Beratende Ingenieure und Geologen, Hildesheim erstellt.

Bei der Bewertung der Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen sind die Ebenen Bauleitplanung und Bauausführung zu unterscheiden.

a) Im Rahmen der Bauleitplanung ist der Verlust von Bodenfunktionen in der Kompensationsbewertung zu berücksichtigen. Das Bodenschutzkonzept verweist hier zum einen auf die Grünflächen / Pflanzmaßnahmen auf dem Grundstück selbst, wo die Bodenfunktionen erhalten werden können. Zum anderen nimmt das Bodenschutzkonzept Bezug auf die beiden externen Ausgleichsflächen, bei denen durch die Extensivierung der Vornutzung „Acker“ und die Verwendung von tiefwurzelnden Pflanzen insbesondere die Bodenfruchtbarkeit sowie Infiltration und Versickerung verbessert werden können.

b) Im Zuge der Bauausführung umfasst das Bodenschutzkonzept die notwendigen Maßnahmen zum vorsorgenden und baubegleitenden Bodenschutz, um schädliche Bodenveränderungen durch die Baumaßnahmen zu minimieren. Hierzu zählt insbesondere die Vermeidung von schädlichen Verdichtungen durch unsachgemäße Befahrungen von Bereichen, die nicht versiegelt werden sollen oder von Flächen, die an die Baumaßnahmen angrenzen. Hintergrund ist, dass die im Plangebiet vorkommenden seltenen Pelosol-Böden eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Bodenverdichtung haben. Die Kompensationsmaßnahmen dieses Vorhabens wurden hierbei berücksichtigt.

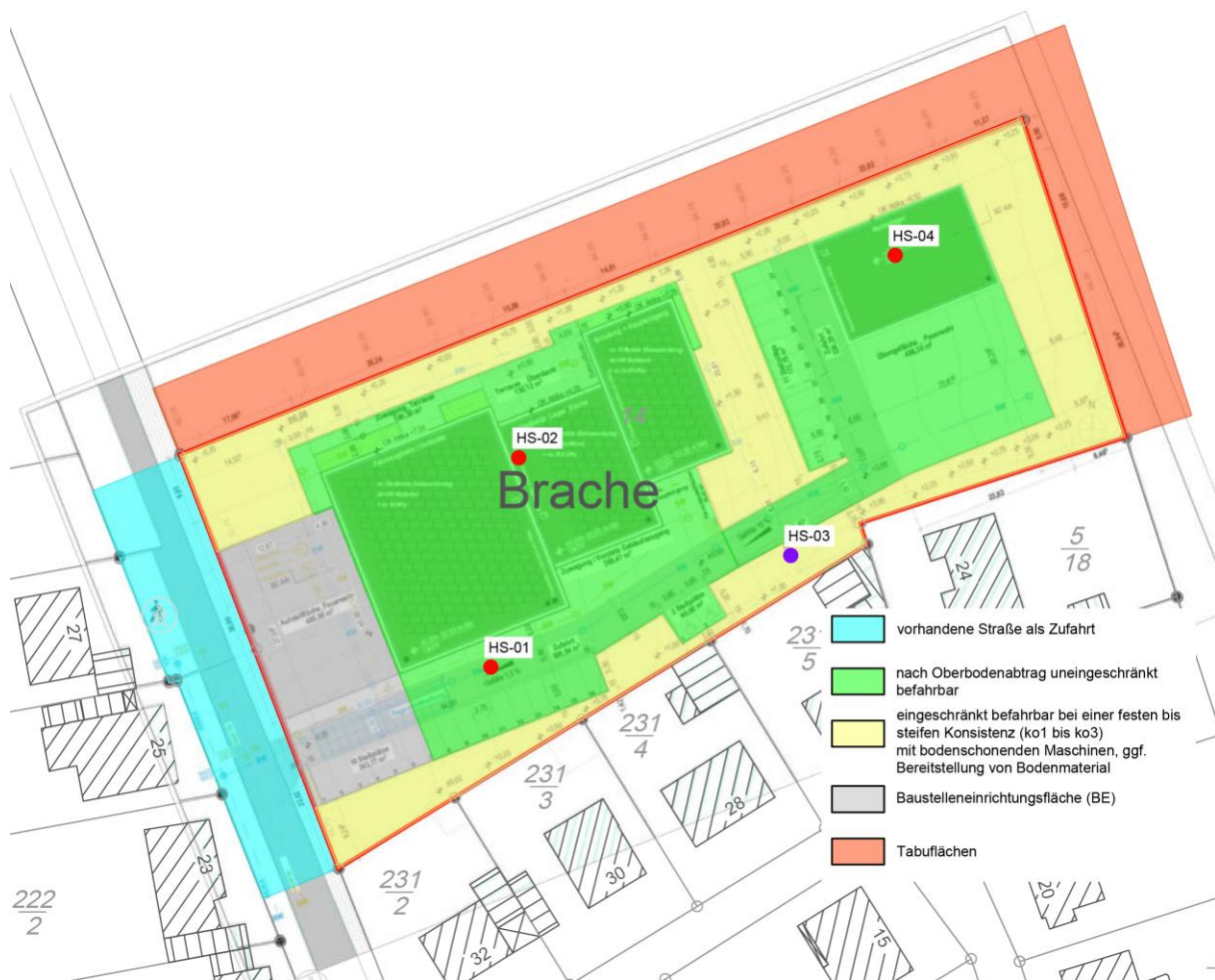
Die schützenswerten Bereiche sind:

- seltene Böden im Bereich der Eingriffsfläche,
- gemäß Bodenfunktionsbewertung im Bereich der Eingriffsfläche eine regional hohe Schutzwürdigkeit (Stufe 4),
- an die Baumaßnahme angrenzende Flächen (Tabuflächen).

Folgende Maßnahmen sind zum Schutz dieser Bereiche erforderlich:

- Unschädliche Befahrung des Bodens.
- Regelmäßige Bestimmung der Bodenfeuchte und Konsistenzbereiche während der Baumaßnahmen.
- Erstellung eines Maschinenkatasters.

Die Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen während der Baumaßnahme gemäß Abschnitt 6 des vorliegenden Bodenschutzkonzeptes sind zu beachten. Zur Absicherung dafür ist eine bodenkundliche Baubegleitung unter Einbeziehung der Unteren Naturschutzbehörde, Region Hannover, vorgesehen. Im Zuge des Konzeptes wurde auch ein Bodenschutzplan erstellt (siehe nachfolgende Abbildung), der während der Baumaßnahme zu berücksichtigen ist.

Abbildung 13: Bodenschutzplan¹¹

8.6 Kampfmittel / Altlasten

Kampfmittel

Die Stadt Laatzen hat im Zuge der Planung eine Luftbilddauswertung beim Kampfmittelbeseitigungsdienst beantragt. Als Ergebnis ist festzuhalten, dass für das Plangebiet kein Handlungsbedarf besteht.

Altlasten

Im Plangebiet und in der näheren Umgebung sind keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen vorhanden, die zu möglichen Beeinträchtigungen der geplanten Nutzungen führen können. Der Kartenserver des LBEG stellt für das Plangebiet keine Verdachtsflächen dar.¹²

¹¹ Dr. Röhrs & Herrmann GbR: Neubau einer Feuerwehr „Am Holztor“ in Ingeln-Oesselse – Bodenschutzkonzept, Januar 2025

¹² http://www.lbeg.niedersachsen.de/portal/live.php?navigation_id=600&article_id=72321&psmand=4

9 Flächenbilanz

Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“	6.794 m ²
Gesamt	6.794 m²

Teil B: Umweltbericht

Seit Gültigkeit des BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 ist der Begründung als gesonderter Teil ein Umweltbericht beizufügen, in dem die auf Grundlage der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargelegt werden. Die Vermeidung und der Ausgleich von Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaftsbild sind dabei in der Abwägung zu berücksichtigen, § 1a Abs. 3 BauGB.

Die Umweltbelange wurden im Umweltbericht dargelegt. Dieser wurde durch das Planungsbüro Bosch & Partner, Hannover erstellt, vgl. Teil B.

Teil C: Beschlussfassung

10 Abwägung und Beschluss der Begründung

Abwägung

Folgend werden die verfahrenserheblichen Stellungnahmen in Kurzform wiedergegeben. Seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind die Stellungnahmen der Region Hannover sowie des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie als inhaltlich maßgeblich hervorzuheben. Es wurden weitere Stellungnahmen vorgetragen, die jedoch lediglich zu redaktionellen Vervollständigungen geführt haben oder die lediglich zur Kenntnis genommen wurden, weil sie keine unmittelbaren Auswirkungen auf die Bauleitplanung hatten.

Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie sowie die Untere Bodenschutzbehörde der Region Hannover wiesen auf die Notwendigkeit einer geotechnischen Untersuchung und die Einhaltung von Bodenschutzmaßnahmen während der Bauarbeiten hin, um negative Auswirkungen auf den Boden zu minimieren. Die Untersuchung dient dazu, mögliche Konflikte mit raumplanerischen Belangen zu identifizieren und zu berücksichtigen. Die beeinträchtigten Bodenfunktionen seien zu kompensieren. Die Stadt Laatzen hatte bereits ein Bodenschutzkonzept in Auftrag gegeben, das seltene Böden im Plangebiet identifiziert und entsprechende Schutzmaßnahmen festlegt. Die Ausführungen des Konzeptes werden bei der Planung berücksichtigt. Die Stadt betrachtet den Belang Boden als kompensiert, da neben der Ausgleichsfläche aus dem Kompensationspool auch Ackerflächen in Blühstreifen und Ackerbrache umgewandelt werden, was die Bodenfunktionen erheblich verbessert. Diese Maßnahmen sind im Bodenschutzkonzept enthalten.

Die Untere Naturschutzbehörde der Region Hannover gab in Bezug auf den Artenschutz den Hinweis, dass ein Monitoring zur Wirksamkeit der Maßnahmen beauftragt werden muss und die Sicherung der CEF-Maßnahme gewährleistet werden muss. Die Stadt Laatzen kam diesen Hinweisen nach. Ebenfalls wurde der Anregung zur Verwendung samentragender

Saumstrukturen nachgekommen und der Schutz vor Vogelschlag an Glasflächen bei der weiteren Planung berücksichtigt, indem die Begründung zu diesen Belangen ergänzt wurde.

Aus der Öffentlichkeit liegen keine Stellungnahmen vor.

Beschlussfassung

Die vorliegende Begründung zum Bebauungsplan Nr. 341 „Feuerwehr Am - Holztor“ OS Ingeln-Oesselse wurde in der Sitzung des Rates der Stadt Laatzen am 27.02.2025 beschlossen.

Laatzen, den 03.12.2025

L.S.

gez. Kai Eggert
Der Bürgermeister