Abschrift

Bebauungsplan Nr. 340 (gem. § 13a BauGB) - "Am Holztor", OT Ingeln-Oesselse

Stadt Laatzen

Begründung (Fassung vom 13.01.2026)

Quelle: Auszug aus der Deutschen Grundkarte 1:5000 © GLL (unmaßstäblich)

Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 340

Inhaltsverzeichnis

1 Allgemeines ... 3
1.1 Anlass der Planung ... 3
1.2 Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplans ... 3
1.3 Lage und Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches ... 3
2 Planerische und rechtliche Grundlagen ... 4
2.1 Bestand ... 4
2.2 Bestehendes Planungsrecht ... 4
2.3 Übergeordnete planungsrechtliche Grundlagen ... 5
2.3.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung ... 5
2.3.2 Flächennutzungsplan ... 6
3 Baulich genutzte Flächen, Freiflächen ... 6
4 Verfahren und Inhalte des Bebauungsplanes ... 7
4.1 Art des Bebauungsplanverfahrens ... 7
4.2 Städtebauliches Konzept ... 8
4.3 Begründung der Festsetzungen ... 8
4.3.1 Art der baulichen Nutzung ... 8
4.3.2 Maß der baulichen Nutzung ... 8
4.3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche ... 9
4.3.4 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Stadt Laatzen zu belastende Flächen 9
4.3.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ... 9
4.4 Abwägungsvorgang ... 9
5 Prüfung der Umweltauswirkungen ... 10
6 Auswirkungen der Planung ... 11
6.1 Verkehrserschließung ... 11
6.2 Boden ... 11
6.3 Bodenfunde ... 12
6.4 Ver- und Entsorgung ... 12
6.5 Brandschutz ... 12
6.6 Starkregen ... 13
6.7 Kosten und Finanzierung ... 14
6.8 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen ... 14

1 Allgemeines

1.1 Anlass der Planung

Vor dem Hintergrund einer städtebaulichen Nachverdichtung sollen mit dem Bebauungsplan Nr. 340 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Hinterliegerbebauung im Laatzener Ortsteil Ingeln geschaffen werden. Die 37 Grundstücke im Plangebiet weisen eine durchschnittliche Grundstücksgröße von ca. 875 m² auf und viele davon bieten ausreichend Platz, um im hinteren Bereich eine zusätzliche Bebauung zu ermöglichen. Die Zielvorstellung einer Nachverdichtung entspricht dem Klimaschutz-Aktionsprogramm der Stadt Laatzen aus 2012, nach dem eine „flächensparende dichte und kompakte Stadt“ angestrebt werden soll.
Derzeit geben die Bebauungspläne Nr. 301, Nr. 301, 1. Änderung sowie Nr. 301, 3. Änderung im Plangebiet Planungsrecht. Aufgrund der in den Bebauungsplänen festgesetzten Baugrenzen ist eine Hinterliegerbebauung momentan nicht genehmigungsfähig. Das Flurstück 4, Flurnummer 3, Gemarkung Ingeln liegt außerhalb der Geltungsbereiche der Bebauungspläne und wird nach § 35 BauGB behandelt. Demnach ist derzeit eine Bebauung im hinteren Bereich des Grundstückes ebenfalls nicht möglich.
Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 340 ist erforderlich, um eine Nachverdichtung zu ermöglichen.

1.2 Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

Die allgemeinen Ziele des Bebauungsplans Nr. 340 sind zum einen eine angemessene Berücksichtigung der bereits vorhandenen Bebauung sowie die Verdichtung im hinteren Bereich der Grundstücke im Sinne eines nachhaltigen Städtebaus mit eingeschossigen Wohnhäusern. Zum anderen sollen die Hinterliegergrundstücke über private Grundstückszufahrten erschlossen werden.
Der Bebauungsplan hat den Zweck, einen Teil des Wohnbedarfs in der Stadt Laatzen zu decken.

1.3 Lage und Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 340 befindet sich im Ortsteil Ingeln-Oesselse und wird umgrenzt von den Straßen Am Kleikamp, Am Holztor, Hauptstraße, Auf der Maine und Bokumer Straße.
Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden durch die nördliche Grenze des Flurstücks 4, Flur 3, Gemarkung Ingeln und der Flurstücke 232/1 sowie 232/2, Flur 1, Gemarkung Ingeln,
- im Osten durch die östliche Grenze der Flurstücke 232/2, 233/11, 233/12, 234/4, 235/5, 235/7, 235/9 und 235/11, Flur 1, Gemarkung Ingeln,
- im Süden durch die südliche Grenze der Flurstücke 235/11, 235/3, 74/8, 74/9, 76/1, 218/6, 216/6, Flur 1, Gemarkung Ingeln,
- im Westen durch die westliche Grenze der Flurstücke 216/6, 216/5, 216/4, 216/3, 216/2, 216/15, 219/8, 220/7, 221/7, 221/16, 222/2, 223/2, Flur 1 sowie Flurstück 4, Flur 3, Gemarkung Ingeln.

2 Planerische und rechtliche Grundlagen

2.1 Bestand

Das Plangebiet befindet sich in Ingeln, dem östlichen Teil des Doppeldorfs Ingeln-Oesselse. Es umfasst 37 private Wohngrundstücke, die größtenteils mit Einfamilienhäusern bebaut wurden, zu denen überwiegend sehr große Hausgärten gehören. Vereinzelt sind auch Mehrfamilienhäuser aufzufinden. Ein Teil der Straße Am Holztor sowie der Bokumer Straße wird in den Bebauungsplan einbezogen und als Verkehrsfläche festgesetzt.

2.2 Bestehendes Planungsrecht

Bisher besteht Planungsrecht gemäß § 30 BauGB durch die Bebauungspläne Nr. 301 (Rechtskraft seit 30.09.1965), Nr. 301, 1. Änderung (Rechtskraft seit 30.06.1966), Nr. 301, 3. Änderung (Rechtskraft seit 17.12.1967) sowie Nr. 325 A, 1. Änderung (Rechtskraft seit 28.07.1988). In den vier Bebauungsplänen sind die Baugrenzen so festgesetzt, dass eine Hinterliegerbebauung nicht ermöglicht werden kann.

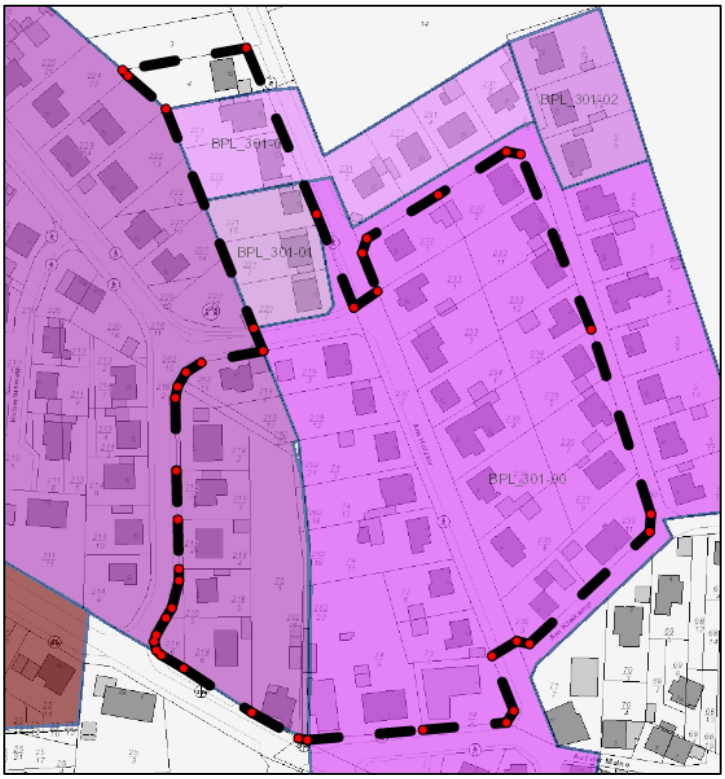

Abbildung 1: Bestehendes Planungsrecht

Das Flurstückes 4 in der Flur 3 in Abbildung 1, dass sich im Norden des Geltungsbereiches befindet wird aktuell nach §34 BauGB beurteilt. Die Aufnahme des Grundstückes in den Bebauungsplan Nr. 340 schafft klare Rechtsverhältnisse, da es die Abgrenzung des Grundstückes von dem nördlich davon beginnenden Außenbereich verdeutlicht.

2.3 Übergeordnete planungsrechtliche Grundlagen

2.3.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese lösen eine strikte Beachtungspflicht aus. Der Bebauungsplan Nr. 340 widerspricht nicht den Zielen des Landesraumordnungsprogramm Niedersachsens und des Regionalen Raumordnungsprogramm der Region Hannover und ist somit den Zielen der Raumordnung im Sinne des § 1 Abs. 4 BauGB angepasst.

Landesraumordnungsprogramm

Die Stadt Laatzen liegt in einem engen räumlichen Zusammenhang mit der Stadt Hannover. Gemäß dem Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 2008 (zuletzt geändert am 07.09.2022) sollen die verdichteten Regionen mit ihren Zentren ihre vielfältigen Potenziale und Funktionen zur Mobilisierung von Innovation, Wirtschaftswachstum und Beschäftigung, für die Versorgung, das Bildungs- und Sozialwesen sowie die Kultur und zur Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen nutzen und ausbauen.

Als Grundsatz der Raumordnung bestimmt das LROP unter Punkt 2.1 „Entwicklung der Siedlungsstruktur“:

„01 In der Siedlungsstruktur sollen gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen sowie siedlungsnahe Freiräume erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden.

02 Es sollen Siedlungsstrukturen gesichert und entwickelt werden, in denen die Ausstattung mit und die Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge für alle Bevölkerungsgruppen gewährleistet werden; sie sollen in das öffentliche Personennahverkehrsnetz eingebunden werden.“

Regionales Raumordnungsprogramm

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 340 ist im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP 2016) als ein Standort mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung dargestellt.

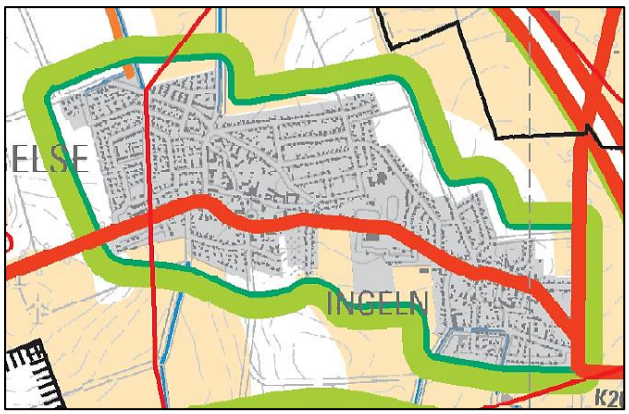

Abbildung 2: Ausschnitt aus dem RROP (2016)

Das Plangebiet liegt im bauleitplanerisch gesicherten Siedlungsbereich, der bereits bebaut ist und nachverdichtet werden soll. Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung sollen gemäß RROP 2016 Abschnitt 2.1.2 Ziffer 01 Vorrang vor der Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich haben.

Laatzen, Ortsteil Ingeln-Oesselse, ist im RROP als ländlich strukturiert ohne „Ergänzungsfunktion Wohnen“ festgelegt. Das bedeutet, dass hier die Siedlungsentwicklung auf die Eigenentwicklung

begrenzt ist. Der Entwicklungsspielraum besteht aus der Erfüllung des örtlichen Grundbedarfs an zusätzlichen Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen.

Die geplanten Festsetzungen lassen sich aus den Zielen des LROP 2008 und RROP 2016 ableiten. Somit wird dem Anpassungsgebot gemäß § 1 Abs. 4 BauGB gefolgt.

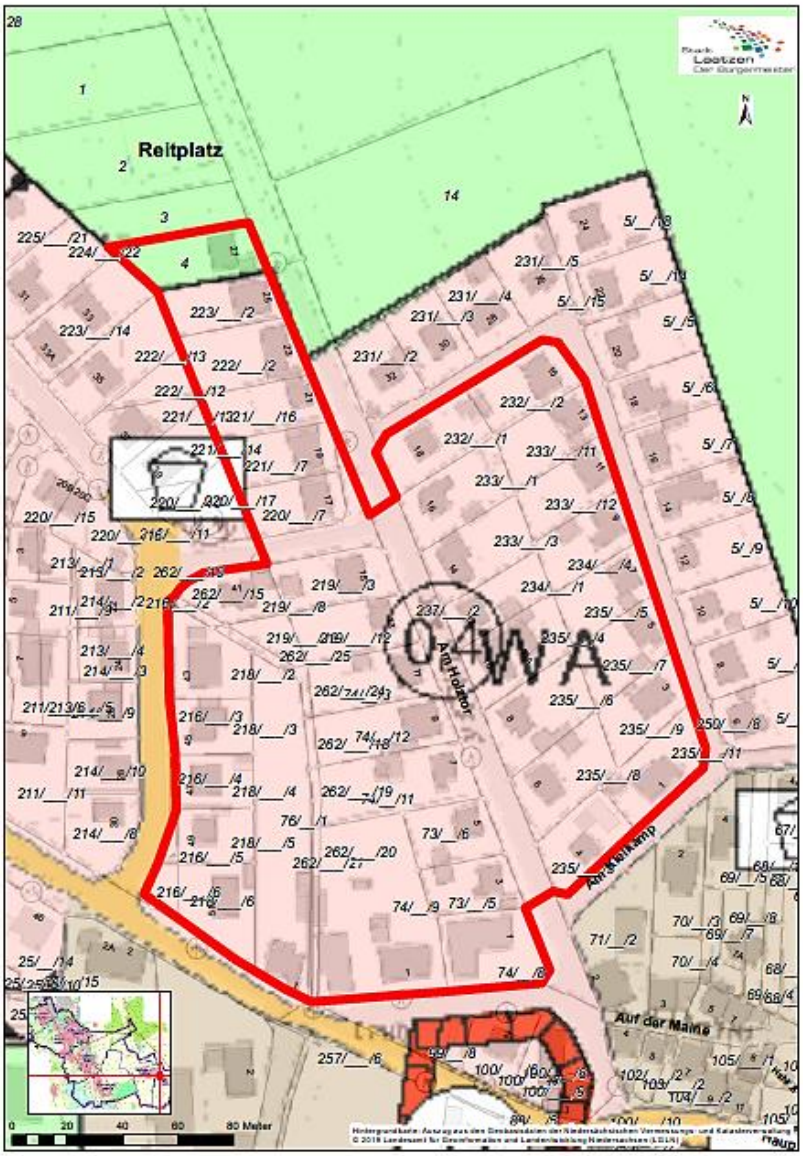

Abbildung 2: Auszug des Flächennutzungsplanes ohne Maßstab

2.3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein Allgemeines Wohngebiet WA mit einer Grundflächenzahl GRZ von 0,4 dar. Im Flächennutzungsplan ist das nördliche Grundstück als Grünfläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird daher im Zuge einer Berichtigung an dieser Stelle den Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechend angepasst.

3 Baulich genutzte Flächen, Freiflächen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind überwiegend 1-2-geschossige Einfamilienhäuser, zu einem kleineren Teil auch Mehrfamilienhäuser, vorzufinden. An der Straße Auf der Maine befinden sich kleinflächig auch Geschäfte bzw. gewerblich genutzte Grundstücke. Die Gärten weisen vor allem Rasenflächen und kleinere Ziergehölze auf. Lediglich ein Grundstück nördlich der Hauptstraße weist einen Baumbestand mit mehreren alten Bäumen mit größeren Kronen auf. Entlang der Straßen im Plangebiet sind nur wenige Bäume aufzufinden. An der Hauptstraße und Auf der Maine befinden sich einzelne Bäume, unter anderem eine alte Linde. Zudem befinden sich Auf der Maine zwei kleine Grünflächen mit Ziergebüschen.

4 Verfahren und Inhalte des Bebauungsplanes

4.1 Art des Bebauungsplanverfahrens

Bei dem Bebauungsplan Nr. 340 handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB.

Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung liegt u.a. vor, wenn der Bebauungsplan für eine Nachverdichtung aufgestellt wird und es sich um Flächen innerhalb der Ortslage handelt, um eine zusätzliche Bebauung zu ermöglichen.

Das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB ist zulässig, wenn eine Grundfläche von 20.000 m² bis 70.000 m² festgesetzt wird. Das gesamte Plangebiet beträgt ca. 36.300 m². Bei einer GRZ von 0,4 beträgt die festgesetzte Grundfläche zzgl. der zulässigen Überschreitung um bis zu 50% für Nebenanlagen (§19 BauNVO) ca. 21.880 m². Im beschleunigten Verfahren gilt in den Fällen des § 13a Absatz 1 Satz 2 Nummer 2 BauGB, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Eine Vorprüfung des Einzelfalls wurde von der Gruppe Freiraumplanung durchgeführt (s. Kap. 5). Außerdem kann im beschleunigten Verfahren von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, von den Angaben in der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung, welche Arten umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, und von der zusammenfassenden Erklärung wird abgesehen.

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 340 überplant in seinem Geltungsbereich die entsprechenden Flächen der Bebauungspläne Nr. 301, Nr. 301, 1. Änderung, Nr. 301, 3. Änderung sowie Nr. 325 A, 1. Änderung. Der Bebauungsplan Nr. 340 ersetzt in diesem Bereich die alte Norm. Eine ausdrückliche Aufhebung der Bebauungspläne ist nicht erforderlich. Damit würde die alte Rechtsnorm, für den Fall, dass der neue Bebauungsplan entfällt, unverändert weitergelten.

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 3 BauGB für die Dauer eines Monats vom 23.01.2023 bis einschließlich 23.02.2023 öffentlich ausgelegt.
Aufgrund von Änderungen des Bebauungsplanes durch das Verfahren nach § 3 BauGB wurde der Bebauungsplan gemäß § 4a BauGB vom 26.06.2025 bis 26.07.2025 für die Dauer eines Monats erneut ausgelegt.

Abbildung 4: Grobe Beispielbebauung des Geltungsbereiches

4.2 Städtebauliches Konzept

Mit dem Bebauungsplan Nr. 340 soll der gesamte Planbereich überplant werden, um eine Nachverdichtung im Sinne einer Hinterliegerbebauung zu ermöglichen. Hierbei soll entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen der Bestand (Vorderlieger) gesichert werden. Die hinterliegende Bebauung soll sich an der bereits vorhandenen Bebauung orientieren. Somit ist für den Großteil des Plangebietes eine Bebauung mit einem Vollgeschoss zulässig. Ausnahmen bilden der westliche Teil sowie ein kleiner Teil im Norden des Geltungsbereiches, die sich an dem bestehenden Planungsrecht orientieren.
Die Erschließung der Grundstücke soll durch private Grundstückszufahrten erfolgen. Es werden dafür also keine Verkehrsflächen festgesetzt.
Es wurde ein grober Entwurf erstellt, der eine mögliche Bebauung mit hinterliegenden Grundstücken aufzeigt.

4.3 Begründung der Festsetzungen

4.3.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung ist im Bebauungsplan Nr. 340 Allgemeines Wohngebiet WA festgesetzt. Neben Wohnhäusern sind auch dem Gebiet dienende Versorgungseinrichtungen und nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zulässig. Die vorhandene Erschließungsstraße ist als Verkehrsfläche festgesetzt.

4.3.2 Maß der baulichen Nutzung

In den derzeit rechtskräftigen Bebauungsplänen ist keine GRZ festgesetzt. Ausnahmen bilden einzelne Grundstücke an der Bokumer Straße. Der Bebauungsplan Nr. 325 A, 1. Änderung setzt eine GRZ von 0,4 fest.
Es wurde die vorhandene GRZ der Grundstücke überschlägig ermittelt, die sich als recht unterschiedlich herausstellt.
Eine einheitliche Tiefe der Grundstücke jeweils an der Bokumer Straße, Am Holztor und Am Kleikamp wurde ermittelt und demnach ist im Bebauungsplan Nr. 340 eine GRZ von 0,4 sowohl für die Vorderlieger als auch für die Hinterlieger festgesetzt.
Die Zahl der Vollgeschosse ist im WA-2 auf ein Vollgeschoss und im WA-1 auf zwei Vollgeschosse festgesetzt. Diese Festsetzungen orientieren sich an den Bestandsgebäuden und -plänen.
Eine Geschossflächenzahl von 0,7 ist im WA-1 bzw. von 0,4 im WA-2 festgesetzt. Diese Festsetzung wird ebenfalls aus dem Bestandsplan übernommen.

4.3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren bzw. nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind überall durch Baugrenzen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO festgesetzt. Die Baugrenzen sind so festgesetzt, dass zu den Nachbargrundstücken ausreichend breite Flächen freigehalten werden und gleichzeitig die nötige Flexibilität für die Bebauung gewährleistet wird. Somit sind die überbaubaren Grundstücksflächen so festgesetzt, dass ein Abstand von 3 m zu den Erschließungsstraßen vorhanden ist. Die Baugrenze ist so festgesetzt, dass vorhandene Gebäude, die dichter an der Straße liegen, zulässig bleiben. Im hinteren Bereich hält die Bebauung einen Abstand von 3 m zu vorhandenen Wohngebäuden ein. Im zentralen Bereich ist eine Fläche von der Bebauung ausgeschlossen, da dort die Gefahr bei Starkregenereignissen unzumutbar hoch ist.

Es ist eine offene Bauweise festgesetzt.

4.3.4 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Stadt Laatzen zu belastende Flächen

Im südwestlichen Teil des Plangebietes verläuft zwischen den Grundstücken Am Holztor 1-15 und Bokumer Straße 43-51 ein unterirdischer Regenwasserkanal (verrohrter Höhnebach). Die Stadt Laatzen erhält für die Betreibung und Instandhaltung des Regenwasserkanals ein Leitungsrecht. Demnach sind auf den Flächen bauliche Anlagen und solche anderen Vorhaben, die den Kanal und dessen Instandhaltung beeinträchtigen können, unzulässig.

4.3.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Um eine dauerhafte Durchgrünung des Baugebietes zu sichern und sogenannte „Schottergärten“ zu vermeiden, sind die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke als Grünfläche gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten zu erhalten. Zulässige Nutzungen wie beispielsweise Terrassen oder Zufahrten sind hiervon ausgenommen.

4.4 Abwägungsvorgang

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Nach den Grundsätzen der Bauleitplanung sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB als wesentliche Belange die Ausweisung von Flächen zur Deckung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung zu berücksichtigen. Der Bebauungsplan Nr. 340 regelt durch die Festsetzung von Flächen des Allgemeinen Wohngebietes in diesem Sinne.

Die allgemeinen Wohnflächen liegen in zentraler Lage in Ingeln in einem Siedlungsbereich. Das Plangebiet befindet sich in fußläufiger Entfernung zur Bushaltestelle Auf der Maine sowie zu diversen Einkaufsmöglichkeiten.

Mittels der Festsetzungen des Bebauungsplanes wird den öffentlichen Belangen entsprochen, Wohnbaugrundstücke vor dem Hintergrund einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung für die Bevölkerung zu schaffen.

Die zulässigen Nutzungen führen zu keinen Konflikten in der Nachbarschaft.

Es bestehen keine artenschutzrechtlichen Belange, die einer Realisierung von Baumaßnahmen und damit dem Vollzug des Bebauungsplanes Nr. 340 widersprechen.

5 Prüfung der Umweltauswirkungen

Da es sich bei dem Bebauungsplan Nr. 340 um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB handelt, ist eine Umweltprüfung nicht erforderlich. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als erfolgt oder zulässig. Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege stehen den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht entgegen. Weder handelt es sich um UVP-pflichtige Vorhaben noch sind Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes gemäß §1 Abs. 6 Nr. 7 b) BauGB betroffen.
Im Juli 2022 wurde vom Büro Abia GbR eine artenschutzrechtliche Potenzialanalyse (s. Anlage 1 zur Begründung) durchgeführt. Der Geltungsbereich des Plangebietes weist vor allem Siedlungsflächen mit hauptsächlich Wohnbebauung auf. Die Gärten zeichnen sich vor allem durch Rasenflächen und kleineren Ziergehölzen aus. Ein Grundstück weist einen Baumbestand mit mehreren alten Bäumen mit größeren Kronen auf. Entlang der Straßen sind kaum bis keine Bäume vorhanden. An der Hauptstraße und Auf der Maine befinden sich einzelne Straßenbäume, unter anderem mittelalte Eichen, die jedoch keine Höhlen oder Spalten aufzeigen.
Bei den Begehungen des Plangebietes durch das Büro Abia GbR wurden verschiedene Höhlen-, Nischen- und Freibrüter erkannt, die alle als potenzielle Brutvögel im Gebiet einzustufen sind. Für viele dieser Arten bietet das Gebiet jedoch keine ausreichenden Brutbedingungen.
Mit hoher Wahrscheinlichkeit sind jagende Tiere der Zwergfledermaus in dem Plangebiet zu erwarten. Entsprechende Besiedlungsstrukturen, wie z.B. von außen zugängliche Quartiere an der Fassade, sind im Gebiet vorhanden. Die Bedingungen für ein Vorkommen weiterer Fledermausarten sind nicht optimal, da ausgedehnte Gehölzbestände oder Gewässer als Jagdgebiete fehlen.
Wenn bei Fällung von Bäumen Hinweise auf Fledermäuse oder Vogelniststätten gefunden werden, ist Kontakt mit der Unteren Naturschutzbehörde aufzunehmen, auch wenn zu dem Zeitpunkt keine Tiere anwesend sind. Die Baumschutzsatzung der Stadt Laatzen ist anzuwenden.
Bei Abriss von Gebäuden könnten neben besonders oder streng geschützten Gebäudebrütern und Fledermäusen auch Schläfer- und Insektenarten betroffen sein. Der Abriss darf nur außerhalb der Brutperiode von Vögeln stattfinden. Im Winterhalbjahr könnten Fledermäuse und Schläfer die Gebäude als Winterquartier nutzen, daher sind vor Abriss entsprechende artenschutzfachliche Untersuchungen durchzuführen. Beim Vorhandensein von Quartieren sind in Abstimmung mit der UNB CEF-Maßnahmen durchzuführen.
Ein Vorkommen der Käferart Eremit ist nicht völlig auszuschließen. Aufgrund der Seltenheit der Art, der wenigen vorhandenen Altbäume im Gebiet und des Fehlens von Nachweisen im näheren Umfeld ist ein Vorkommen jedoch sehr unwahrscheinlich.
Die artenschutzrechtliche Beurteilung benennt potenzielle Konflikte und Maßnahmen. Bei konkreten Bauvorhaben wären entsprechende Prüfschritte erforderlich, die der artenschutzrechtlichen Potenzialanalyse und den Hinweisen des Bebauungsplanes zu entnehmen sind.

Neben der Potenzialanalyse wurde vom Büro Gruppe Freiraumplanung eine Vorprüfung des Einzelfalls (s. Anlage 2 zur Begründung) gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Die Neuplanung des Gebietes führt bei Einhaltung der maximal zulässig zu bebauenden Grundfläche und unter Berücksichtigung entsprechender Vermeidungsmaßnahmen zu keinen erheblichen und nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt, da die bereits bestehende Siedlung weist keine besonderen Ausprägungen hinsichtlich Natur und Landschaft auf.

6 Auswirkungen der Planung

6.1 Verkehrserschließung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 340 ist durch die Straßen Am Holztor, Bokumer Straße, Am Kleikamp, Hauptstraße und Auf der Maine erschlossen. Es befindet sich in fußläufiger Entfernung die Bushaltestelle „Auf der Maine“.

6.2 Boden

Laut dem LBEG sind am Standort lösliche Sulfatgesteine in Tiefen von unter 200 Metern zu erwarten. In diesen kann mitunter Auslaugung stattfinden und Verkarstungen können auftreten. Im näheren Umfeld sind bisher keine Erdfälle bekannt. Deswegen ist das Gebiet der Erdfallgefährdungskategorie 2 zuzuordnen. Das LBEG bittet um einen Hinweis sollten sich Hinweise auf Subrosion bei der Baugrunderkundung ergeben. Die Planzeichnung enthält einen entsprechenden Hinweis mit dem Wortlaut: „Im Untergrund des Standorts sind lösliche Sulfatgesteine in Tiefen ≤ 200m u. GOK zu erwarten, in denen mitunter Auslaugung stattfindet und Verkarstung auftreten kann. Im näheren Umfeld des Standorts sind bisher keine Erdfälle bekannt. Formal ist dem Standort die Erdfallgefährdungskategorie 2 zuzuordnen. Sollten sich Hinweise auf Subrosion ergeben, ist es wünschenswert, dies an das LBEG weiterzuleiten. Weitere Informationen erhalten Sie hierzu unter: www.lbeg.niedersachsen.de > Geologie > Baugrund > Subrosion > Hinweise zum Umgang mit Subrosionsgefahren.“

Dies erübrigt jedoch nicht die Durchführung von Bodenuntersuchungen vor Baubeginn. Insbesondere aufgrund des Vorhandenseins von altlastenverdächtigen Flächen gemäß § 2 (4) BBodSchG im Plangebiet ist die Untere Bodenschutzbehörde im Rahmen nachfolgendender Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

Der vorherrschende Bodentyp ist nach den NIBIS Kartenserver des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) Pelosol-Pseudogley. Beim Pseudogley handelt es sich um einen durch Staunässe geprägten Boden mit einem jahreszeitlich bedingten Wechsel von Vernässung und Austrocknung. In ihm kann Niederschlagswasser wegen eines verdichteten Untergrundes nicht oder nur unvollständig versickern.

Bei Bauvorhaben sind die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen.

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. Informationen zum Baugrund können dem Internet-Kartenserver des LBEG (www.lbeg.niedersachsen.de) entnommen werden.

6.3 Bodenfunde

Archäologische Strukturen im Bereich des Plangebietes sind grundsätzlich nicht auszuschließen. Sämtliche in den Boden eingreifende Erdarbeiten, wie Erschließungsarbeiten, Oberbodenabtrag und alle in den Unterboden reichenden Bodeneingriffe im Bereich des Plangebietes bedürfen daher einer denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß §10 i.V.m. §§ 12-14, 35 NDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde, in der die facharchäologische Untersuchung der Erdarbeiten beauflagt wird.
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß §14 Abs. 1 des Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Laatzen sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Abteilung Archäologie, Scharnhorststraße 1-, 30175 Hannover unverzüglich gemeldet werden.
Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach §14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

6.4 Ver- und Entsorgung

Die Kanalisation und die Versorgungsmedien werden in den vorhandenen Straßenräumen geführt.

Die ordnungsgemäße, schadlose Ableitung des Schmutz- und Niederschlagwassers liegt in der Zuständigkeit der Stadt Laatzen. Die Entwässerung erfolgt im Trennverfahren durch den Anschluss an die im öffentlichen Straßenraum bereits vorhandene Kanalisation entsprechend der Abwassersatzung.

Da die Hinterliegergrundstücke von Müllfahrzeugen nicht direkt angefahren werden können, sollten Sammelplätze festgelegt werden, an denen die Anwohner ihre Abfälle bereitstellen. Wertstoffsäcke sind grundsätzlich in kürzester Entfernung zum Fahrbahnrand bereitzustellen. Es darf nur ein Bereitstellungsplatz ausgewählt werden, den das Sammelfahrzeug unmittelbar anfahren kann. Sollte die Entsorgung mittels Tonnen oder Behältern erfolgen, so sind die Standplätze für diese Behälter in kürzester Entfernung zum Fahrbahnrand oder zum nächsten möglichen Halteplatz des Entsorgungsfahrzeuges einzurichten. Die Entfernung darf 15 m nicht überschreiten. Bei Transportwegen über 15 m zum Haltepunkt des Abfallsammelfahrzeuges müssen die Abfallbehälter entweder selbst zur Leerung am Halteplatz des Fahrzeuges bereitgestellt werden oder es muss der gebührenpflichtige Hol- und Bringservice des Zweckverbandes in Anspruch genommen werden.

6.5 Brandschutz

Bei Bauvorhaben ist der Löschwasserbedarf nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW – unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung – mit mindestens 1.600 l/min. (im Bereich von Einzel- und Doppelhausbebauung mindestens 800 l/min.) über 2 Stunden

sicherzustellen. Laut Aussage von enercity (22.02.2023) kann die Löschwassermenge durch das vorgelagerte Trinkwassernetz sichergestellt werden.

Hinsichtlich der Zugänglichkeit / Zuwegung, Aufstell- und Bewegungsflächen für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge wird allgemein auf §§ 1 und 2 DVO-NBauO in Verbindung mit „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ verwiesen.
Befinden sich Gebäude mehr als 50 m von öffentlichen Verkehrsflächen entfernt, sind mindestens 3 m bzw. 3,5 m breite Zu- oder Durchfahrten (lichte Höhe der Durchfahrten mindestens 3,5 m) herzustellen (gemäß den „Richtlinien für die Feuerwehr“).

Bei der Bemessung des Löschwasserbedarfes dürfen nur Löschwasserentnahmestellen innerhalb eines Umkreises von 300 m um das jeweilige Objekt berücksichtigt werden.
Am Ende etwaiger erforderlicher Feuerwehrzufahrten sind Bewegungsflächen gemäß den Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr vorzusehen, bloße Zufahrten sind nicht ausreichend.

6.6 Starkregen

Die Starkregengefahrenkarten stellen die Ergebnisse der Simulation von Starkregenereignissen für die Stadt Laatzen dar. In den Daten enthalten sind die maximalen Wasserstandhöhen bei Starkregenereignissen der Stufe 3, 5 und 7. Die Ergebnisse wurden auf Grundlage des DGM1 (Stand 2016) erarbeitet.

Die Starkregenkarte der Stadt Laatzen zeigt für circa ein Drittel des Geltungsbereichs eine mögliche Betroffenheit mit Wasserhöhen von 0,5 bis über 1 Meter bei einem extremen (T100) Starkregenereignis. Bei einem seltenen (T30) Ereignis besteht ebenfalls an den bereits genannten Stellen die Möglichkeit, dass Wasserstände von bis zu 0,5 Metern erreicht werden. In geringen Teilen des Geltungsbereiches kann es auch bei seltenen (T30) Ereignissen zu Wasserständen von mehr als einem Meter kommen. Bei normalen (T10) Starkregenereignissen kann es in geringen Teilen des Geltungsbereiches zu Wasserständen von bis zu 0,5 Metern kommen.
Die Betroffenheit kann unter https://www.laatzen.de/de/starkregenkarte.html abgerufen werden.

Abbildung 5: Ausschnitt aus der Starkregenkarte

Im zentralen Bereich des Geltungsbereiches sind bei T100-Ereignissen Wasserhöhen zwischen 0,5 und 1 Meter möglich. Zusätzlich treten in diesem Gebiet Fließgeschwindigkeiten von bis zu 0,5 m/s auf, was die Gefährdung durch Starkregen weiter erhöht. Diese Wasserhöhen und Fließgeschwindigkeiten erfordern im Falle einer Bebauung umfangreiche präventive bauliche Maßnahmen. Werden angemessene Vorkehrungen getroffen, wie beispielsweise Aufschüttungen oder wasserresistente Sockelgeschosse, geht jedoch vorhandener Retentionsraum verloren. Aus den oben genannten Gründen wird eine Bebauung in den betroffenen Teilen der Flurstücke 76/1, 74/11, 74/12, 262/19 und 262/18 ausgeschlossen.

Es wird darauf hingewiesen, dass soweit die Bodenverhältnisse es zulassen, die Oberflächenwassereinleitung nicht ungedrosselt und mit maximal 2,5 l/s*ha in die Kanalisation und im weiteren Verlauf in die Bruchriede abzugeben ist.

Der Gefährdung durch Starkregenereignisse ist im Zuge der Genehmigungsplanung, bei der Ausgestaltung des Grundstücks und durch geeignete Maßnahmen durch den Bauherrn Rechnung zu tragen. Potenzielle negative Auswirkungen auf die Sicherheit und Gebäudesubstanz sind zu berücksichtigen, Ihnen ist im Zuge der Genehmigungsplanung entsprechend vorzubeugen. Hierzu enthält die Planzeichnung einen entsprechenden Hinweis mit folgendem Wortlaut: „Die Starkregenkarten der Stadt Laatzen zeigen für Teile des Geltungsbereiches Betroffenheit bei Starkregenereignissen. Die Betroffenheit kann unter: https://www.laatzen.de/de/starkregenkarte.html abgerufen oder bei dem Team Stadtplanung eingesehen werden. Diesem Umstand ist im Zuge der Genehmigungsplanung sowie bei der Ausgestaltung des Grundstückes durch den Bauherrn Rechnung zu tragen. Potenzielle negative Auswirkungen auf die Sicherheit und Gebäudesubstanz sind zu berücksichtigen.“

6.7 Kosten und Finanzierung

Für die Stadt Laatzen entstehen Kosten durch die Beauftragung von Büros für externe Fachgutachten und die Vermessungsgrundlage. Die Planung übernimmt die Stadt selbst.

Die öffentlichen Straßen einschließlich der Schmutz- und Regenwassersammler und sonstigen Versorgungsleitungen sind bereits vollständig vorhanden.

6.8 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des BauGB sind zur Durchführung des Bebauungsplans nicht erforderlich.

Laatzen, 13.03.2026

gez. Kai Eggert
Der Bürgermeister