

Stadt Laatzen

Flächennutzungsplan der Stadt Laatzen

84. Änderung

**für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 232,
1. Änderung „Nordöstlicher Bereich Oesselser
Straße“, OT Gleidingen**

BEGRÜNDUNG

Fassung für die frühzeitige Beteiligung

Stand: 23. Juli 2026

Inhaltsverzeichnis

Teil A: Begründung.....	3
1 Einleitung.....	3
1.1 Rechtsquellen	4
2 Lage und Nutzung des Plangebietes	4
2.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes.....	4
2.2 Beschreibung des Plangebietes / umliegende Nutzungen.....	4
3 Planungsvorgaben.....	5
3.1 Raumordnung und Landesplanung – allgemein	5
3.2 Gutachterliche Stellungnahme zur raumordnerischen Verträglichkeit.....	7
3.3 Belange benachbarter Gemeinden.....	7
4 Grundsätzliche städtebauliche Zielvorstellungen	7
5 Umfang und Erforderlichkeit der Darstellungen.....	8
6 Fachgutachten Verkehr und Lärm.....	8
6.1 Verkehrliche Anbindung	8
6.2 Belange des Immissionsschutzes	8
7 Umweltbelange.....	9
7.1 Schutz von Natur und Landschaft	9
7.2 Artenschutz.....	10
7.3 Wasserschutzgebiete / Heilquellenschutzgebiete / Überschwemmungsgebiete	10
7.4 Kampfmittel / Altlasten	11
7.5 Bilanzierung / Kompensation.....	11
Teil B: Umweltbericht.....	13
8 Umweltbericht.....	13
Teil C: Beschlussfassung	14
9 Abwägung und Beschluss der Begründung	14

Anlagen

(siehe Bebauungsplanverfahren Nr. 232, 1. Änderung)

Teil A: Begründung

1 Einleitung

Mit diesem Planverfahren sowie der parallel im Verfahren befindlichen Bebauungsplanaufstellung sollen die Voraussetzungen für einen Ersatzneubau für einen Discountmarkt an der Oesselser Straße am Ostrand von Gleidingen geschaffen sowie Flächen für den Wohnungsbau planungsrechtlich vorbereitet werden.

Derzeit befindet sich unmittelbar südwestlich des hier überplanten Areals, südlich der Oesselser Straße, K 266, ca. 200 m von der Einmündung der Oesselser Straße in die B 6 entfernt, der Standort eines Discountmarktes. Dieser entspricht hinsichtlich seiner Größe (aktuelle Verkaufsfläche ca. 600 m²) nicht mehr zeitgemäßen Anforderungen an die Warenpräsentation und den Angebotsumfang. Der Bestandsmarkt soll daher aufgegeben werden und durch einen Neubau am hier in Rede stehenden Standort nördlich der Oesselser Straße ersetzt werden (künftige Verkaufsfläche ca. 1.000 m²).

Hintergrund ist a), dass das Bestandsgrundstück nicht hinreichend groß ist, um eine zeitgemäße Erweiterung bzw. einen Neubau aufzunehmen und dass im direkten Umfeld auch kein Flächenzukauf möglich war und b) dass sich nördlich der Oesselser Straße infolge der Nutzungsaufgabe eines dort bisher ansässigen Gewerbebetriebes (Baustoffhandel) eine geeignete Alternativfläche aufdrängt.

Das ansässige Einzelhandelsunternehmen hat die Planungsfläche erworben und danach einen Antrag auf Bauleitplanung mit den o.g. Zielsetzungen bei der Stadt Laatzen gestellt. Zur Nachnutzung des Bestandsgrundstückes wird von Seiten der Stadt ein gemischt genutzter Wohnstandort präferiert, wobei zum Schutz der Versorgungsstruktur lokal und regional am Altstandort der Einzelhandel gemäß Einzelhandelsgutachten (s. Anlage 1) / gutachterliche Stellungnahme zur raumordnerischen Verträglichkeit auszuschließen ist. Die Steuerung der Entwicklung an diesem Standort bleibt einem anderen Bauleitplanverfahren vorbehalten.

Neben der Einzelhandelsnutzung soll ergänzend, wie oben erwähnt, am Nordrand des Plangebietes Wohnnutzung mit Erschließung über die Schützenstraße ermöglicht werden. Somit kann eine Neuordnung der städtebaulichen Strukturen im östlichen Bereich der Oesselser Straße erfolgen, die in Einklang mit den Zielsetzungen der Stadtentwicklung steht: Bei gleichzeitiger Aufgabe der Baustoffhandlung kann infolge der Umsiedlung des Marktstandortes die Versorgungsstruktur in zentraler Lage gewährleistet werden. Weitere bedarfsgerechte Wohnnutzung in unmittelbarer Nähe stützt den Versorgungsstandort.

Hinsichtlich der geplanten Verlegung des Marktes liegt ein Fachgutachten vor, das die raumordnerische sowie städtebauliche und ökonomische Verträglichkeit der Planungen nachweist. Das Gutachten ist der verbindlichen Bauleitplanung beigelegt.

Bodengutachten, inkl. Betrachtung der Altlastensituation am Planungsstandort, liegen ebenfalls vor. Auch diese Gutachten sind der verbindlichen Bauleitplanung beigelegt.

Die verkehrlichen Verflechtungen mit der Oesselser Straße / B 6 werden aktuell fachgutachterlich untersucht, ebenso die lärmtechnischen Auswirkungen. Die Ergebnisse beider Untersuchungen werden zur Entwurfsfassung berücksichtigt.

1.1 Rechtsquellen

Für den vorliegenden Bauleitplan gelten folgende Rechtsvorschriften:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung — BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist,
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) i. d. F. vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29.01.2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 3),

2 Lage und Nutzung des Plangebietes

2.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Der Änderungsbereich liegt im östlichen Teil von Gleidingen, nördlich der Oesselser Straße, K 266, ca. 100 m von der B 6 entfernt - zur räumlichen Einordnung siehe Abbildung 1. Er wird im Norden begrenzt von der Schützenstraße bzw. deren östlicher Wegeverlängerung, im Osten von einer Sportplatzfläche, im Süden beinhaltet das Plangebiet eine Teilfläche der Oesselser Straße, im Westen grenzt Wohnbebauung an.

Der Änderungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die südliche Grenze der Flurstücke 13/11 und 13/4,
- im Osten durch die westliche Grenze des Flurstücks 12/75 und deren gradliniger Verlängerung bis zur südlichen Grenze des Flurstücks 151/13,
- im Süden durch die südliche Grenze des Flurstücks 151/13,
- im Westen durch die östliche Grenze des Flurstück 12/72 und die südliche Grenze der Flurstücke 12/23 und 12/34 sowie die westliche Grenze des Flurstücks 12/33 und deren gradliniger Verlängerung bis zur Südgrenze des Flurstücks 151/13.

Vorgenannte Flurstücke liegen in der Gemarkung Gleidingen, Flur 3.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 9.000 m² inkl. im Süden gelegener Verkehrsfläche der Oesselser Straße.

2.2 Beschreibung des Plangebietes / umliegende Nutzungen

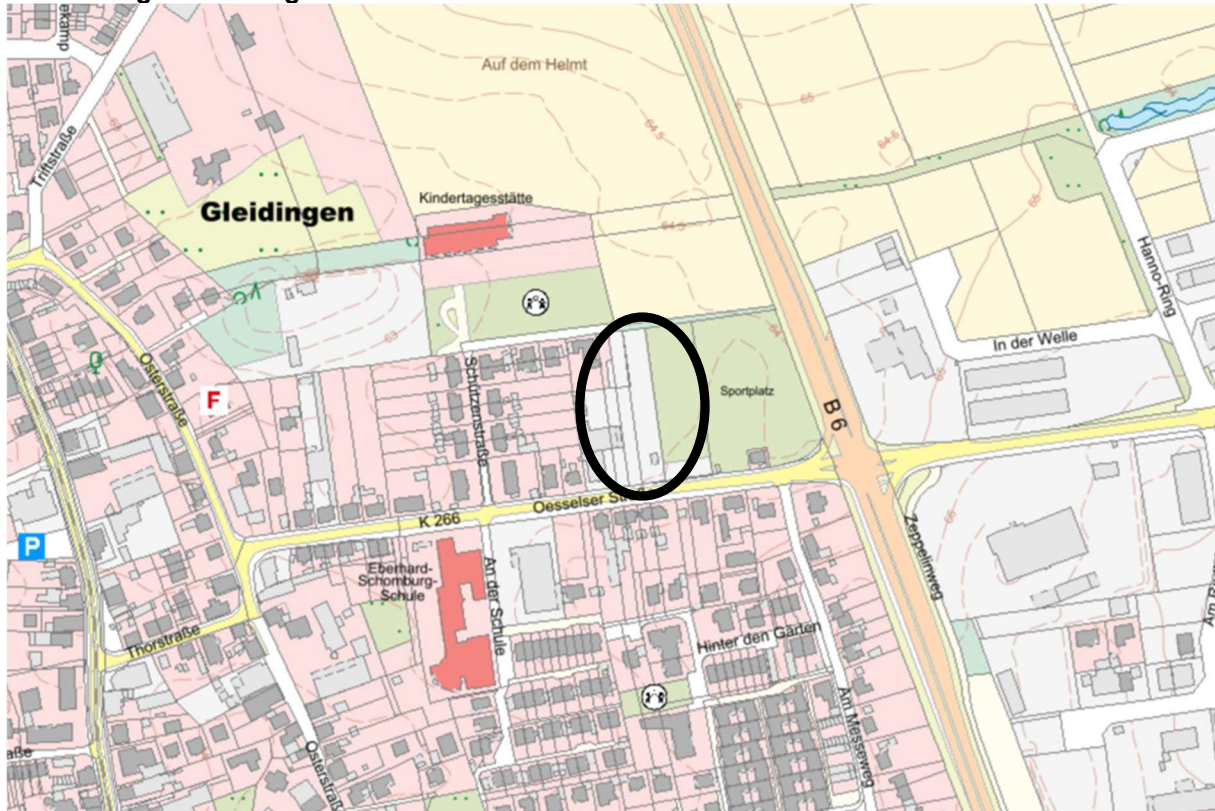
Östlich des Plangebietes liegt eine großzügige multifunktionale Grünfläche: Hier findet über Pfingsten alljährlich das Gleidinger Schützenfest statt. Ansonsten wird der Bereich als Sportplatzfläche, vornehmlich für Schulsport, temporär aber auch für Vereinssport genutzt. Nordwestlich der Schützenstraße, ca. 100 m vom Plangebiet entfernt, liegt die Kindertagesstätte Gleidingen. Westlich und südlich des Plangebietes grenzen vornehmlich Wohnnutzungen an.

Das Plangebiet selbst ist vergleichsweise eben und nahezu vollständig versiegelt. Es wird aktuell noch durch einen Baustoffhandel genutzt, der jedoch zeitnah den Betrieb einstellen wird.

Nordöstlich des Plangebietes und weiter westlich an der B 6 bilden markante Baum-Strauch-Hecken eine wirksame Eingrünung der vorgenannten Grünfläche und damit auch des hier gegenständlichen Plangebietes.

An den ÖPNV ist der Vorhabenstandort über die Haltestelle ‚Gleidingen An der Schule‘ in rd. 200 Metern östlicher Entfernung angebunden. Die Haltestelle wird in 20- bis 40-minütiger Taktung von der Buslinie 390 bedient. In etwa 500 m Entfernung befindet sich zudem die Haltestelle ‚Gleidingen Thorstraße‘, die von der U1 (Stadtbahn) in Richtung Sarstedt und Hannover angefahren wird.

Abb. 1: Lage des Plangebietes



Übersichtsplan – maßstabslos: Lage des Plangebietes markiert (Quelle: LGLN, Katasterkarten-online)

3 Planungsvorgaben

3.1 Raumordnung und Landesplanung – allgemein

Landesraumordnungsprogramm - LROP 2017:

Die Stadt Laatzen liegt in einem engen räumlichen Zusammenhang mit der Stadt Hannover. Gemäß dem Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 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. 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 an das öffentliche Personennahverkehrsnetz eingebunden werden. Alle Gemeinden sollen für ihre Bevölkerung ein zeitgemäßes Angebot an Einrichtungen und Angeboten des allgemeinen täglichen Grundbedarfs bei angemessener Erreichbarkeit sichern und entwickeln. Art und Umfang der zentralörtli-

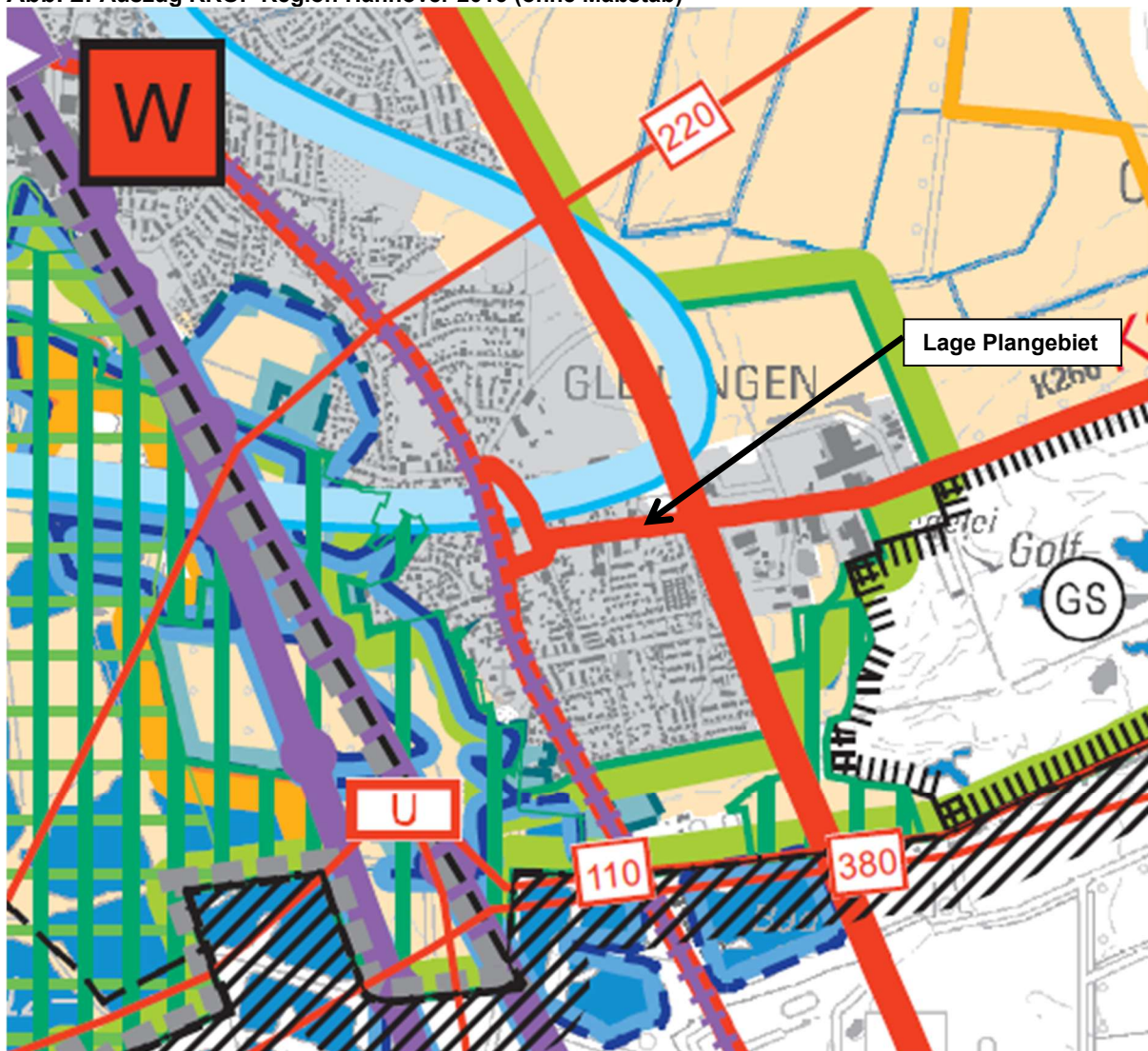
chen Einrichtungen und Angebote sind an der Nachfrage der zu versorgenden Bevölkerung und der Wirtschaft im Verflechtungsbereich auszurichten.

Die Stadt Laatzen ist im Landes-Raumordnungsprogramm als Mittelzentrum ausgewiesen. In den Mittelzentren sind zentrale Einrichtungen und Angebote für den gehobenen Bedarf bereitzustellen. Art und Umfang der zentralörtlichen Einrichtungen und Angebote sind an der Nachfrage der zu versorgenden Bevölkerung und der Wirtschaft im Verflechtungsbereich auszurichten, wobei die Verkaufsflächen und das Warensortiment von Einzelhandelsgroßprojekten der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes entsprechen müssen.

Regionales Raumordnungsprogramm – RROP 2016:

Im Regionalen Raumordnungsprogramm für die Region Hannover 2016 ist die Stadt Laatzen als Mittelzentrum festgelegt mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten sowie von Arbeitsstätten dargestellt. Gleidingen wird als „zentrales Siedlungsgebiet“ definiert. Einzelhandelsgroßprojekte mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment sind dort zulässig.

Abb. 2: Auszug RROP Region Hannover 2016 (ohne Maßstab)



Im zeichnerischen Teil des Regionalen Raumordnungsprogramms wird das Plangebiet entsprechend als „zentrales Siedlungsgebiet“ dargestellt. Erkennbar sind die K 266 und die B 6 als Hauptverkehrsstraßen, darüber hinaus die Abgrenzung des Vorranggebietes Trinkwas-

erschutz, siehe dazu folgender Abschnitt 7.3. Dieses endet unmittelbar nördlich des Plangebietes.

Somit ist festzuhalten, dass die Planung mit den Belangen der Raumordnung und Landesplanung grundsätzlich zu vereinbaren ist.

Konkret zu beurteilen ist in Hinblick auf den geplanten großflächigen Einzelhandel die raumordnerisch-städtebauliche Verträglichkeit. Im vorliegenden Fall dient die Einzelhandelsnutzung der wohnortbezogenen Nahversorgung, weswegen die raumordnerischen Verbote / Gebote nicht zur Anwendung kommen. Siehe dazu folgender Abschnitt 3.2 dieser Begründung sowie ausführlicher Begründung zum Bebauungsplan Nr. 232, 1. Änderung.

3.2 Gutachterliche Stellungnahme zur raumordnerischen Verträglichkeit

Mit Datum vom 09.12.2025 hat Dr. Lademann & Partner, Hamburg, eine Auswirkungsanalyse für die Verlagerung und Erweiterung des in Rede stehenden Diskountmarktes vorgelegt, die mit Blick auf die sich daraus ergebenden Regelungen dem Bebauungsplan zugeordnet ist.

Zusammenfassend gilt: Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind im Rahmen der Aufstellung und Änderung von B-Plänen die Ziele der Raumordnung zwingend zu beachten (LROP Niedersachsen). Die geplante Penny-Verlagerung und Erweiterung am Standort Oesseler Straße 13 im Mittelzentrum Laatzen mit einer projektierten Gesamtverkaufsfläche von 1.000 m² (zzgl. Bäckerei) ist verträglich umsetzbar und entspricht als „Betrieb zur wohnortbezogenen Nahversorgung“ gemäß LROP 2017 den Anforderungen der Raumordnung.

Vorhabeninduzierte Betriebsaufgaben können angesichts der geringen Umsatzumverteilungswirkungen, die sich deutlich unterhalb des kritischen 10 %-Schwellenwerts bewegen, vollständig ausgeschlossen werden, zumal vor allem das NVZ Marktzentrum Rethen mit einem Verbund aus Vollsortimenter, Discounter und Drogeriemarkt sehr leistungsstark und sogkräftig aufgestellt ist. Weder wird das Vorhaben die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs NVZ Marktzentrum Rethen in Laatzen noch die verbrauchernahe Versorgung mehr als unwesentlich beeinträchtigen. Das Vorhaben entspricht zudem den Zielsetzungen des Einzelhandelskonzepts der Stadt Laatzen.

Nähere Aussagen sind dem parallel im Verfahren befindlichen Bebauungsplan Nr. 232, 1. Änderung, zu entnehmen, siehe dort Begründung, Abschnitt 5.2.

3.3 Belange benachbarter Gemeinden

Belange der Bauleitplanung benachbarter Gemeinden werden durch dieses Verfahren voraussichtlich nicht berührt, § 2 Abs. 2 BauGB. Benachbarte Gemeinden werden bereits im Zuge der frühzeitigen Beteiligung beteiligt.

4 Grundsätzliche städtebauliche Zielvorstellungen

Wie eingangs angeführt beinhaltet der Änderungsbereich im Hauptteil die Ansiedlung eines Diskountmarktes und im nördlichen Bereich die Entwicklung eines Wohngebietes. Die hier vorliegende Flächennutzungsplanänderung schafft dafür auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die Voraussetzungen.

Hinsichtlich des Wohnteils sollen verdichtete Bauformen zulässig sein, sprich Mehrfamilienhäuser oder Doppelhäuser / Hausgruppen. Die Geschossigkeit soll die städtebaulichen Strukturen an der Schützenstraße fortsetzen. Für den Diskountmarkt gilt, dass ein Geschoss vorgesehen ist, die Gebäudehöhe ist bei < 7 m zu erwarten. Das Gebäude soll im westlichen Teil des Areals verortet werden. Damit soll zum Einen eine Abschirmung der Stellplatzfläche gegenüber der westlich bestehenden Wohnnutzung erwirkt werden, zudem soll der künftige Markt von der Oesselser Straße aus „erlebbar“ sein, sprich seine südliche Gebäudeseite soll die westlich bestehenden Gebäudefluchten aufgreifen.

5 Umfang und Erforderlichkeit der Darstellungen

Der Flächennutzungsplan der Stadt Laatzen wurde im Zuge der 15. Berichtigung angepasst und stellt für das Plangebiet GE dar, vgl. Plandarstellungen. Die östlich angrenzende Freifläche ist als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ dargestellt. Der Bestandsstandort südlich der Oesselser Straße ist als gemischte Baufläche, M, § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO, dargestellt.

Redaktioneller Hinweis: Die Geltungsbereichsmarkierung in der Planzeichnung „Bisherige Darstellungen“ umfasst das Gebiet der 15. Berichtigung und hat für das hier vorliegende Verfahren keine Bedeutung. Zum Entwurf erfolgt hier eine Überarbeitung der Darstellung.

Aufgrund der vorgesehenen Verkaufsflächen muss der künftige Bebauungsplan ein Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO festsetzen. Demgemäß bedarf dies der Darstellung eines Sondergebietes, SO, im Flächennutzungsplan, um dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauNVO zu entsprechen. Die vorliegende FNP-Änderung stellt daher ein Sondergebiet, SO, mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ dar, § 1 Abs. 2 Nr. 10 BauNVO. Die Stadt Laatzen sichert damit bereits auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die Umsetzung ihrer städtebaulichen Zielsetzungen, vgl. vorheriger Abschnitt.

Im nördlichen Drittel des Plangebietes stellt die Flächennutzungsplanänderung Wohnbaufläche, W, dar.

6 Fachgutachten Verkehr und Lärm

6.1 Verkehrliche Anbindung

Zur verkehrlichen Situation wird ein Gutachten des Büros Ingenieurgesellschaft Dr. Schubert, Hannover, erstellt, dessen Ergebnisse im Planungsverlauf berücksichtigt werden. Zu beachten ist neben der unmittelbaren Gebietseinmündung an der Oesselser Straße der Knotenpunkt mit der B 6, ca. 100 m östlich des Änderungsbereichs.

6.2 Belange des Immissionsschutzes

Um die schalltechnischen Auswirkungen der Planung zu beurteilen, wird eine Schallprognose durch die Dekra Automobil GmbH, Hamburg, erstellt. Neben den gebietsinternen Immissionen (SO / WA) sind die auf das Plangebiet von außen einwirkenden Immissionen der B 6 sowie der östlich gelegenen Sportfläche zu beachten. Letztere wird temporär für das Gleidinger Schützenfest genutzt.

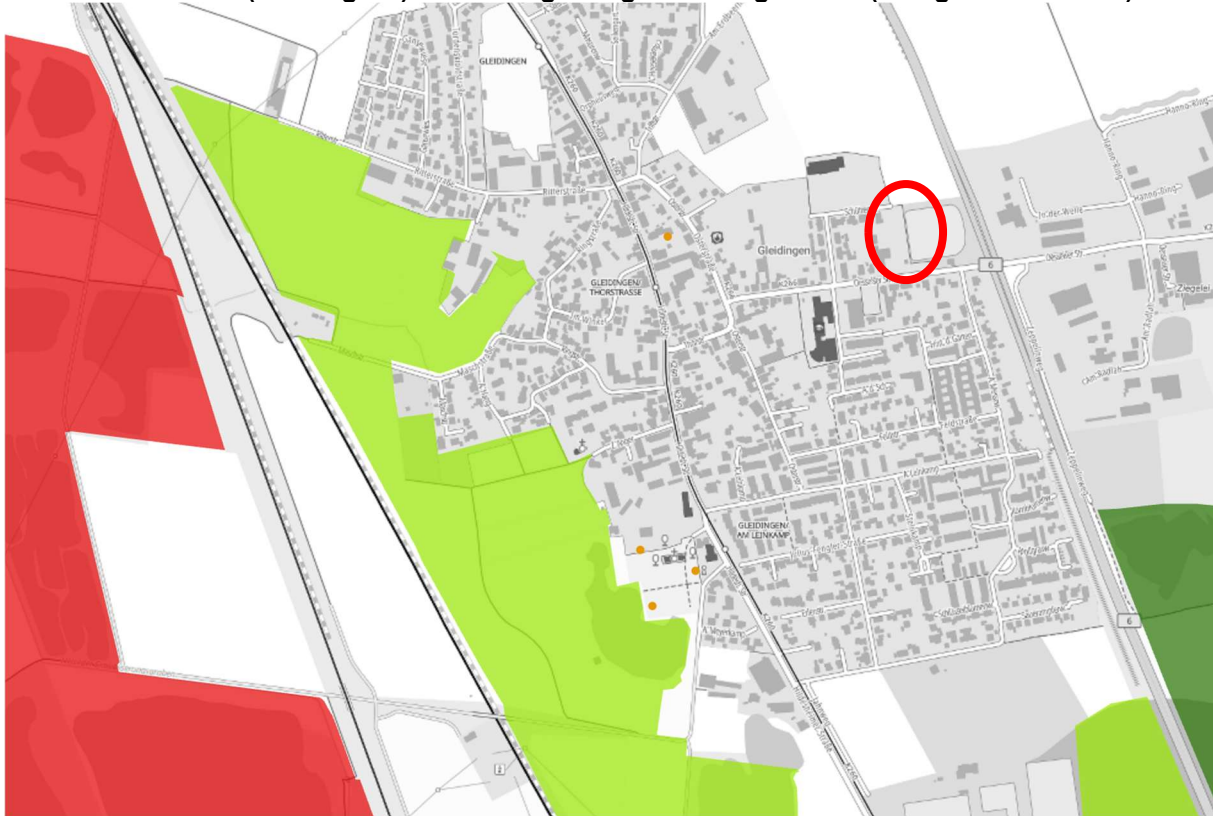
7 Umweltbelange

Die Belange von Natur und Landschaft werden im Umweltbericht erhoben. Unter Berücksichtigung der Aussagen des Umweltberichts kommt die Stadt Laatzen zu folgender vorläufiger Bewertung der Umweltbelange. Zur Entwurfsfassung erfolgt, soweit geboten, eine Fortschreibung / Vervollständigung.

7.1 Schutz von Natur und Landschaft

Etwaige Schutzgebiete, wie z.B. Natura 2000-Gebiete oder Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiete befinden sich nicht im Plangebiet oder in der unmittelbaren Nähe des Plangebietes. Im Plangebiet steht eine Mittlere Tschernosem-Parabraunerde im Bereich der Lössbörde an¹. Das Plangebiet befindet sich gemäß der Karten des LBEG (Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Hannover) in Suchräumen für schutzwürdige Böden², hier: aufgrund äußerst hoher Bodenfruchtbarkeit. Im Plangebiet ist der Boden jedoch bereits nahezu vollständig durch die intensive menschliche Nutzung und den damit verbundenen Versiegelungen überprägt.

Abb. 3: Naturschutzgebiet (rot), Landschaftsschutzgebiet (hellgrün) und geschützter Landschaftsbestandteil (dunkelgrün) in der Umgebung des Plangebietes (Plangebiet markiert)³



Belange des Stadtbildes werden durch die Planung im Abgleich zur Bestandsnutzung nicht erheblich berührt. Grundsätzlich wird eine gemessen an den Entwicklungspotentialen derzeit untergenutzte Fläche einer standortangepassten Nutzung zugeführt. Die geplanten Baukörper des Allgemeinen Wohngebietes fügen sich in Maßstäblichkeit und Geschossigkeit in die

¹ <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/> - BÜK 1:50.000

² <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/> - schutzwürdige Böden

³ <https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarten/?topic=Basisdaten&lang=de&bgLayer=TopographieGrau>

Umgebung ein. Die tatsächliche Grundstücksausnutzung und Versiegelung wird hinter dem Bestand zurückbleiben.

Die Neubauten werden die Ortsrandlage mit prägen, fügen sich jedoch großräumig betrachtet in die Siedlungsstruktur des betroffenen Abschnitts der Oesselser Straße bzw. des Schützenweges ein.

7.2 Artenschutz

§ 44 BNatSchG beinhaltet umfangreiche Regelungen bzw. Verbote betreffs des Umgangs 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.

Als für den Artenschutz relevant ist im vorliegenden Fall der Gebäudebestand, insbesondere nach längerem Leerstand. Zum Belang des Artenschutzes wird im weiteren Verfahrensverlauf eine gutachterliche Kurzbeurteilung eingeholt, insb. mit einer Potentialabschätzung für Fledermäuse und Vögel.

Hierzu erfolgen zum Entwurf entsprechende Ergänzungen.

7.3 Wasserschutzgebiete / Heilquellenschutzgebiete / Überschwemmungsgebiete

Nördlich an das Plangebiet grenzt die Schutzzone IIIA des Trinkwassergewinnungsgebietes Grasdorf an, siehe folgende Abbildung. Planbedingte bzw. künftige nutzungsbedingte negative Auswirkungen auf die Trinkwassergewinnung bzw. die Qualität des Trinkwassers sind nicht zu erwarten.

Das gesetzliche Überschwemmungsgebiet der Leine liegt vornehmlich westlich der Bahnlinien, sprich im Bereich des Naturschutzgebietes. Vorläufig gesicherte Überschwemmungsflächen erstrecken sich auch nach Osten, etwa deckungsgleich mit der LSG-Abgrenzung. Auch Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten reichen nicht näher an das Plangebiet heran. Das bedeutet, dass Belange des Hochwasserschutzes oder der Hochwasservorsorge, auch in Hinblick auf den Länderübergreifenden (Bundes-)Raumordnungsplan Hochwasserschutz⁴, durch das Verfahren nicht berührt werden.

⁴ Als Ziel, den Hochwasserschutz zu verbessern, trifft der (Bundes-) Raumordnungsplan Regelungen zum Hochwasserrisikomanagement, insbesondere im Hinblick auf die Siedlungsentwicklung und kritische Infrastrukturen aber auch Regelungen zur Gewinnung und Freihaltung von Retentionsflächen sowie zur Erhaltung und Verbesserung des Wasser-versickerungs- und Wasserrückhaltevermögens des Bodens.

Abb. 4: Abgrenzung Trinkwassergewinnungsgebiet Grasdorf (Plangebiet markiert)⁵

7.4 Kampfmittel / Altlasten

In Hinblick auf etwaige Kampfmittel wurde eine Luftbildauswertung beim Kampfmittelbeseitigungsdienst (LGLN -Regionaldirektion Hameln-Hannover, Dez. 5 KBD, Marienstraße 34, 30171 Hannover) in Auftrag gegeben. Das Ergebnis bleibt abzuwarten.

Es liegt ein geotechnischer Bericht, verbunden mit einer Orientierenden Bausubstanzuntersuchung vor, siehe Anlage 2a/b. Zusammenfassend ist festzuhalten:

Das Grundstück wird momentan vom einem Baustoffhändler genutzt und ist mit mehreren Gebäuden / Hallen (Bürogebäude, Lagerhalle mit Anbau, Beton-Fertiggarage) bebaut. Die Freiflächen sind versiegelt und werden teilweise als Lagerflächen verwendet. Die Flurstücke 12/33, 12/45 und 12/57 sind aufgrund ihrer Vornutzung (Tankstelle, Großhandel) als Altstandort / altlastverdächtige Fläche im Altlastenkataster der Region Hannover registriert. Die übrigen Flurstücke sind nicht im Altlastenkataster eingetragen. Die abfalltechnische Klassifizierung des angetroffenen Bodenmaterials entspricht den EBV-Klassen BM-0 bis BM-F1 und gilt demnach als unbelastet. Eine Gefährdung für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser besteht nicht. Die Tankstelle ist als oberirdische Tankanlage in der Fertiggarage ausgebaut, es befindet sich kein unterirdischer Tank auf dem Grundstück, sowie keine Kontaminationen aus dem Tankbetrieb.

7.5 Bilanzierung / Kompensation

Zur Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung ist anzuführen: Mit Blick auf die Bestandsnutzung und die bestehende Versiegelung geht die Stadt Laatzen davon aus, dass Eingriffe, die auf Grund der Bauleitplanung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor

⁵ <https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarten/?topic=Basisdaten&lang=de&bgLayer=TopographieGrau>

der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig anzusehen sind. Der angesprochene Passus des Gesetzes lautet: „*Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren*“. Beides sieht die Stadt Laatzen hier als gegeben an und geht daher davon aus, dass es auf dieser Basis keiner gesonderten Kompensationsmaßnahmen bedarf, da die künftige Versiegelung, insb. im WA erheblich unter der tatsächlichen derzeitigen Versiegelung liegt und der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 232 für das Gesamtareal bereits eine GRZ von 0,8 vorsieht – spricht entsprechendes Baurecht bereits besteht.

Die Stadt Laatzen macht sich diese gesetzliche Regelung soweit zu eigen, dass sie auf eine konkrete Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung verzichtet. Auch wenn angesichts des geringen naturschutzfachlichen Wertes des Eingriffsbereichs davon ausgegangen werden kann, dass diesbezüglich keine Pflanzmaßnahmen durchzuführen sind, sieht die Stadt Laatzen es als erforderlich an, dass aus Gründen der Verbesserung des Ortsbildes und Einbindung der geplanten Baumaßnahmen in den Umgebungsbereich Maßnahmen zur Durchgrünung und Eingrünung vorzusehen sind. Mit entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplanverfahren kann ein den örtlichen Anforderungen von Natur und Landschaft entsprechender Umgang mit den planungsbedingten Auswirkungen sichergestellt werden. Die Belange des Umweltschutzes im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB sind - gemessen am Ziel der Schonung des Außenbereichs, des sparsamen Umgangs von Grund und Boden und der effizienten Nutzung vorhandener Erschließungs- und Versorgungsstrukturen - hinreichend berücksichtigt.

Teil B: Umweltbericht**8 Umweltbericht**

Zu diesem Vorentwurf wird auf den Umweltbericht verzichtet. Es wird auf den parallel im Verfahren befindlichen Bebauungsplan Nr. 232, 1. Änderung, verwiesen, der einen Umweltbericht, Stand Vorentwurf, für das in Rede stehende Plangebiet enthält. Im Übrigen gibt der vorhergehende Abschnitt 7 der Begründung einen Überblick über die zu erwartenden Umweltauswirkungen der Planung.

Zur Entwurfsfassung wird an dieser Stelle ein Umweltbericht ergänzt.

Teil C: Beschlussfassung

9 Abwägung und Beschluss der Begründung

Abwägung

-

Beschlussfassung

Die vorliegende Begründung wurde vom Rat der Stadt Laatzen in seiner Sitzung am beschlossen.

Laatzen, den

Der Bürgermeister