



**Stadt Laatzen**

# **Flächennutzungsplan der Stadt Laatzen**

## **83. Änderung**

**Für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 341  
„Feuerwehr – Am Holztor“, OS Ingeln-Oesselse**

# **BEGRÜNDUNG**

**Feststellungsbeschluss**

**Stand: 20.05.2025**

## Inhaltsverzeichnis

Teil A: Begründung.....	3
1 Einleitung.....	3
2 Lage und Nutzung des Plangebietes .....	3
2.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes.....	3
2.2 Beschreibung des Plangebietes.....	4
2.3 Weitere planerische Rahmenbedingungen.....	4
3 Planungsvorgaben.....	6
3.1 Raumordnung und Landesplanung – allgemein .....	6
3.2 Länderübergreifender (Bundes-) Raumordnungsplan Hochwasserschutz.....	7
3.3 Belange benachbarter Gemeinden.....	8
4 Grundsätzliche städtebauliche Zielvorstellungen .....	8
4.1 Ziele und Zwecke der Planung.....	8
4.2 Voraussichtliche Auswirkungen.....	9
4.3 Standortdiskussion.....	9
5 Umfang und Erforderlichkeit der Darstellungen.....	10
6 Umweltbelange .....	10
6.1 Belange des Immissionsschutzes .....	11
6.2 Schutz von Natur und Landschaft / Eingriffsregelung .....	12
6.3 Artenschutz .....	12
6.4 Eingriffsregelung .....	13
6.5 Bodenschutz .....	14
6.6 Kampfmittel / Altlasten .....	17
Teil B: Umweltbericht.....	17
Teil C: Beschlussfassung .....	17
Abwägung und Beschluss der Begründung .....	17

## 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: 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**

Der Änderungsbereich der 83. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Laatzen befindet sich in der Ortschaft Ingeln-Oesselse im nordöstlichen Bereich.

Im Änderungsbereich und dessen Umfeld stellt sich die planungsrechtliche Ausgangssituation auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung derzeit wie folgt dar: Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Laatzen wird der Änderungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Im Änderungsbereich soll im direkten Anschluss an die vorhandene Bebauung ein Standort für ein Feuerwehrhaus für die Ortsfeuerwehr Ingeln-Oesselse geschaffen werden. Zu diesem Zweck wird für den Änderungsbereich 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 muss die heutigen Anforderungen an einen Feuerwehrstandort in der Größenordnung und Ausstattung erfüllen und soll auch die Belange der Kinder- und Jugendfeuerwehr erfüllen. Darüber hinaus soll ein Lager für die Materialien für den Katastrophenschutz vorbereitet werden. Der Planung liegt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ein Ansiedlungsentwurf zu Grunde, der die Anforderungen an eine Feuerwehr berücksichtigt.

Durch die Planung möchte die Stadt Laatzen einen Standort für eine leistungsfähige Feuerwehr schaffen und somit die öffentliche Sicherheit, den Brandschutz und den Katastrophenschutz sicherstellen. Konkret wird durch die vorliegende Planung den geänderten Anforderungen an einen Feuerwehrstandort, durch die gestiegenen Anforderungen an die Ausstattung und Fahrzeugtechnik Rechnung getragen werden.

### **2 Lage und Nutzung des Plangebietes**

#### **2.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes**

Der Änderungsbereich der 83. Änderung des Flächennutzungsplans liegt im Nordosten der Ortschaft Ingeln-Oesselse, am nordöstlichen Ende der Straße „Am Holztor“. Zur großräumigen Einordnung siehe folgende Abbildung 1. Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

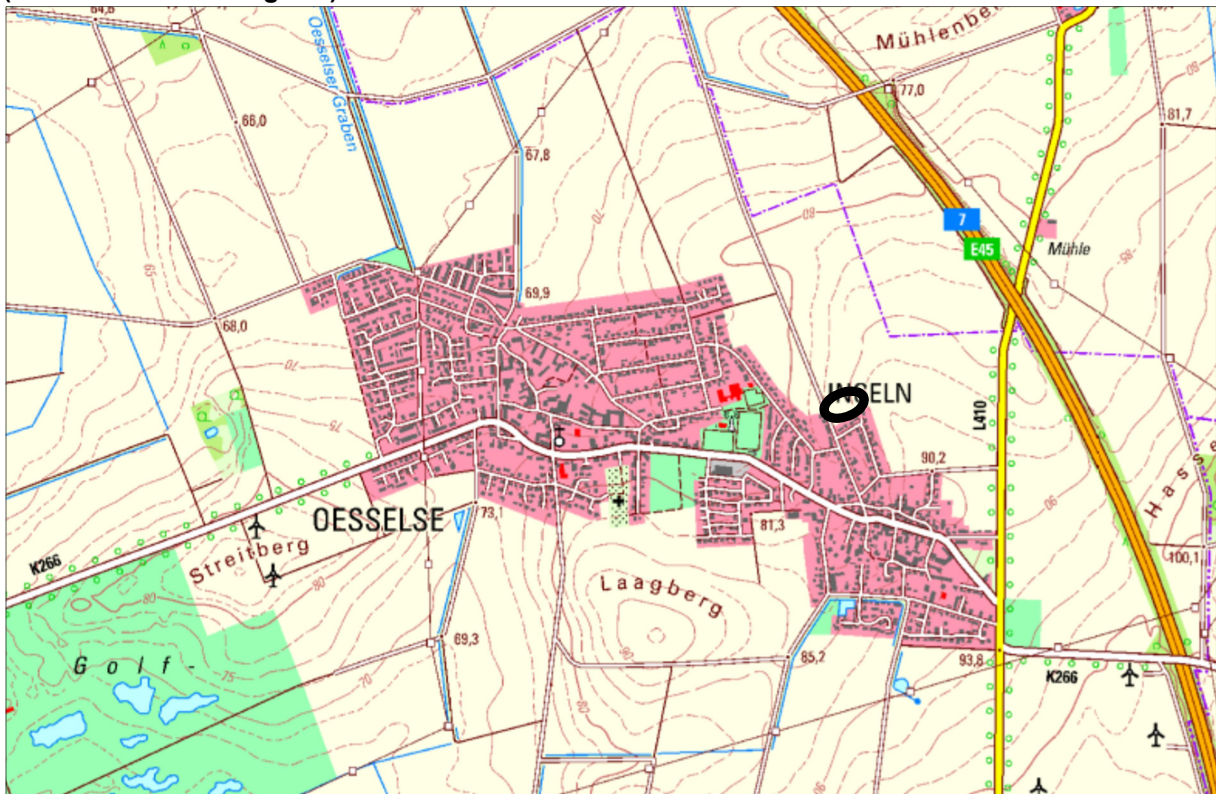
Der Änderungsbereich erstreckt sich über das Flurstück 14, Flur 3 der Gemarkung Ingeln.

Der räumliche Geltungsbereich des Änderungsbereiches wird begrenzt durch:

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

Die konkrete räumliche Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

**Abb. 1: Lage des Plangebietes- Übersichtsplan – maßstabslos: Lage des Plangebietes markiert (Quelle: Verden Navigator)**



## 2.2 Beschreibung des Plangebietes

Der Änderungsbereich wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Eine interne Wegeerschließung ist nicht vorhanden. Im Änderungsbereich selbst befinden sich keine Gehölze bis auf wenige kleinflächige Grünstrukturen an der Grenze zum Siedlungsbereich.

## 2.3 Weitere planerische Rahmenbedingungen

Die hier angesprochenen planerischen Rahmenbedingungen bestimmen die Inhalte (Darstellungen) der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung nicht unmittelbar – sind jedoch auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung oder im weiteren Planungsverlauf (Bauausführung) ggf. zu beachten. Zum Teil resultieren die folgenden Hinweise aus den Beteiligungsverfahren (*kursiv markiert*).

### Erschließung

Eine Erschließung der Feuerwehr für die Mannschaft und die Alarmausfahrt erfolgt über eine Anbindung an die im Westen vorhandene Gemeindestraße „Am Holzweg“. Details zur verkehrlichen Anbindung werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung getroffen.

### Ruhender Verkehr

Der zu erwartende ruhende Verkehr kann auf dem zukünftigen Grundstück der Feuerwehr untergebracht werden. Regelungen hierzu sind aufgrund der ausreichenden Größe des Grundstücks auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nicht erforderlich.

### Bodenschutz

Folgend wird bereits auf dieser Planungsebene vorsorglich auf die Belange des Bodenschutzes hingewiesen: 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.

Für den hier gegenständlichen Änderungsbereich wurde zur Beurteilung des Schutzgutes Boden, neben dem ingenieurgeologischen Bodengutachten, das dem Bebauungsplan Nr. 341 zugeordnet wurde, eine Bodenfunktionsbewertung durchgeführt. Das Ergebnis als Bodenschutzkonzept ist als Anlage 3 beigefügt. 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.

Die Belange des Bodenschutzes werden in Abschnitt 6.5 dieser Begründung vertieft.

Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, LBEG, wies im Verfahren im Kontext zum Belang Boden zudem auf folgenden Aspekt hin, der ebenfalls vorsorglich schon auf der hier vorliegenden Planungsebene genannt werden sollen: *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.*

### Denkmalschutz

Es wird vorsorglich bereits auf dieser Planungsebene auf die allgemeinen Bestimmungen des NDSchG hinsichtlich unerwarteter Funde hingewiesen (Melde- und Anzeigepflicht bei Bodenfunden gem. § 14 NDSchG in Verbindung mit § 35 NDSchG bei Nichtbeachtung) hingewiesen: Sollten bei den geplanten Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde wie Tongefäßscherben, Schlacken, Metallobjekte, Holzkohleansammlungen, auffällige Bodenverfärbungen, Steinkonzentrationen und Denkmale der Erdgeschichte gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 NDSchG meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Laatzen und dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege, Referat Archäologie-, Scharnhorststr. 1, 30175 Hannover unverzüglich gemeldet werden. 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. Die Unterlassung der Anzeige stellt eine Ordnungswidrigkeit dar und kann mit einem Bußgeld geahndet werden.

Im Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 341 hat die Region Hannover zudem konkret 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 Bodenarbeiten 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 Er-*

*gebnisse 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 Denkmal-schutzbehörde nicht verändert oder entfernt werden.*

#### Gewässerschutz

Die Region Hannover hat zum Belang Gewässerschutz darauf hingewiesen, 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 m<sup>3</sup>). 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.*

### **3 Planungsvorgaben**

#### **3.1 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)

Nach 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 Ihren Ortschaften darstellt.

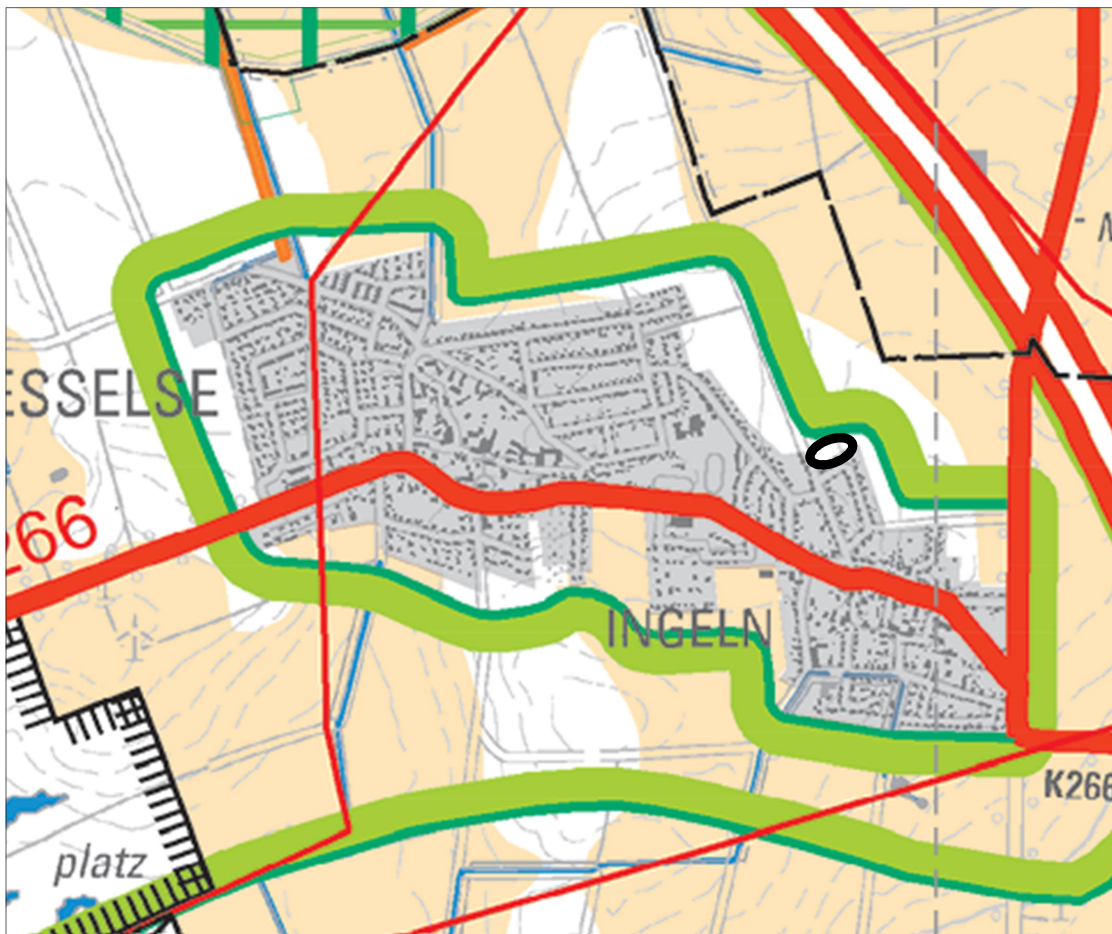
In der zeichnerischen Darstellung werden für den Änderungsbereich keine besonderen Darstellungen getroffen.

##### Regionales Raumordnungsprogramm – RROP 2016:

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

Gemäß des zeichnerischen Teils des Regionalen Raumordnungsprogramms wird für den Änderungsbereich keine besondere Darstellung getroffen.

Um die Ortschaft Ingeln-Oesselse wird die Darstellung „Vorranggebiet Freiraumfunktionen“ dargestellt. Das Plangebiet befindet sich direkt am Ortsrand innerhalb des Siedlungsbereichs und wird durch die Darstellung nicht berührt.

**Abb. 2: Auszug RROP Region Hannover 2016 (unmaßstäblich, Lage des Plangebietes markiert)**

### 3.2 Länderübergreifender (Bundes-) Raumordnungsplan Hochwasserschutz

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 Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögens des Bodens.

Der hier vorliegende Änderungsbereich liegt ca. 3,5 km vom nächsten (vorläufig gesicherten) Überschwemmungsgebiet entfernt, vgl. nachfolgende Abbildung. Auch ein Risikogebiet außerhalb eines Überschwemmungsgebietes liegt nicht vor. Weder wird daher eine Hochwasserretention beeinflusst noch werden etwaige Maßnahmen (etwa baulicher Art) zum Hochwasserschutz erschwert.





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

#### 4.2 Voraussichtliche Auswirkungen

Die voraussichtlichen Auswirkungen lassen sich in Stichworten wie folgt zusammenfassen:

- Erweiterung der Ortslage Ingeln-Oesselse in die freie Landschaft,
- dementsprechende Auswirkungen auf Flora, Fauna, Landschaftsbild,
- Lärmimmissionen insbesondere auf die unmittelbar angrenzenden Grundstücke infolge Verkehr und Betrieb,
- Aufgabe des Altstandortes mit Optionen einer standortgerechten Nachnutzung.

#### 4.3 Standortdiskussion

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

- Hinreichende Flächengröße,
- gute verkehrliche Erreichbarkeit,
- kurzfristige Flächenverfügbarkeit,
- Realisierbarkeit insb. unter lärmtechnischen Aspekten.

Insbesondere der letzte Punkt brachte frühzeitig Klarheit, dass nur ein Neustandort 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 wurde näher untersucht:

- a) Innenbereich:
  - i.) Gemarkung Ingeln Flur 1, Flurstück 83/12 (ca. 5.800 m<sup>2</sup>)
  - ii.) Gemarkung Oesselse Flur 1, Flurstücke 15/24 und 15/25 (ca. 4.800 m<sup>2</sup>)

Zu i.)

Das Grundstück liegt unmittelbar an der K226 und ist erschlossen. Die vorhandene Bebauung reduziert das mögliche Baufeld auf rund 3.100 m<sup>2</sup>. 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 Grundstücke unbebaute 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 m<sup>2</sup>)
  - ii.) Gemarkung Oesselse, Flur 6 Flurstück 42/1 (Größe 45.648 m<sup>2</sup>)
  - 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 (K226) hergestellt werden. An das Grundstück grenzen südlich und östlich zwei allgemeine Wohngebiete

Zu iii)

Die Grundstücke befinden sich in der landwirtschaftlichen 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 Grünstrukturen an der Grenze zum Siedlungsbereich vorlag. Die geringe Entfernung zum zentral gelegenen Altstandort an der Bokumer Straße stützte die Standortentscheidung zudem. Die Errichtung eines neuen Feuerwehrgebäudes ist zwingend und dringend erforderlich um dem heutigen und zukünftigen Standard und Bedürfnissen an eine funktionierende Gefahrenabwehr für die Ortschaft Ingeln-Oesselse und darüber hinaus gerecht zu werden.

## **5 Umfang und Erforderlichkeit der Darstellungen**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Laatzen stellt für das Plangebiet Flächen für die Landwirtschaft dar.

Die nunmehr geplanten Nutzungen dienen der öffentlichen Sicherheit und dem Brandschutz. Die 83. Änderung des Flächennutzungsplanes stellt eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ gem. § 5 Abs. 2 Nr. 2 a BauGB, dar. In der verbindlichen Bauleitplanung wird daher ebenfalls eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ festgesetzt.

Die Stadt Laatzen bereitet damit auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die Umsetzung ihrer städtebaulichen Zielsetzungen vor.

## **6 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 des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 341 übernommen.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind in den Überlegungen zu den getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 341 eingeflossen. Diese sind dazu geeignet die 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 beigefügten Anlage 3 verwiesen. Die Maßnahmen sind geeignet den Eingriff auszugleichen.

### **6.1 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 Geräuschimmissionen 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 Schalleistungspegel 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 Geräuschimmissionen 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 Geräuschimmissionen 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.“<sup>1</sup>

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.

#### Einsichtnahme in Normen und Regelwerken

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

### **6.2 Schutz von Natur und Landschaft / Eingriffsregelung**

Grundsätzlich maßgebend für die Überplanung der Fläche schon im Flächennutzungsplanverfahren sind Fragen des Artenschutzes nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

Etwaige Schutzgebiete, wie z.B. Natura 2000-Gebiete oder Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiete befinden sich nicht im Änderungsbereich oder in der unmittelbaren Nähe des Änderungsbereiches.

Die Flächen des Plangebietes stellen sich derzeit als unversiegelte landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen dar. Zur Entwurfsfassung wird eine entsprechende Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung der Planung beigefügt. Im Bebauungsplan erfolgen dazu eine Konkretisierung von Eingriff und Ausgleich bzw. die verbindliche Absicherung der Maßnahme mittels entsprechender Festsetzung.

Als Maßnahme zur Eingriffsminderung wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung eine Begrenzung der zulässigen Versiegelung angestrebt. Eine Begründung wird im Zuge der Ausführungsplanung umgesetzt. Da hier die Stadt Laatzen als Bauherr auftritt, darf eine Umsetzung einer landschaftswirksamen Begründung unterstellt werden.

### **6.3 Artenschutz**

§ 44 BNatSchG beinhaltet umfangreiche Regelungen bzw. Verbote betreffs des Umgangs mit wildlebenden, 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. 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 festgestellt. Hervorzuheben ist ein Revier des stark gefährdeten Rebhuhns. Außerdem besitzt die

---

<sup>1</sup> AMT Ingenieurgesellschaft mbH „Schalltechnischen Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 341 "Feuerwehr Ingeln-Oesselse" in Laatzen OT Ingeln-Oesselse“, vom 06.11.2024

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, außerhalb des Plangebietes.

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

Für Rebhuhn und Feldlerche sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) notwendig.<sup>2</sup>

Im Umweltbericht wird dazu ausgeführt:

„Durch die Umsetzung der vorliegenden 83. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Laatzen entsteht ein direkter Flächenentzug für das Rebhuhn. Mit der Errichtung der neuen Feuerwehrgebäude entstehen zukünftig auch Kulissenwirkungen, die sich auf zwei Feldlerchenpaare auswirken, welche in weniger als 100 m Entfernung zur geplanten Fläche für Gemeinbedarf festgestellt wurden. Um die Funktion dieser Brutreviere im räumlich-funktionalen Zusammenhang sowie ohne zeitliche Funktionslücke zu erhalten und damit einen artenschutzrechtlichen Konflikt zu vermeiden, ist jeweils ein geeignetes Ersatzhabitat für beide Arten im Umfeld zur Verfügung zu stellen:

- 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 weiteres Brutpaar des Rebhuhns vorgesehen.
- 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 weitere 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 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.“

Diese Maßnahmen werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung konkretisiert und abgesichert. Auf die Anlage 2 zu dieser Begründung wird verwiesen.

Ergänzend dazu sei mit Blick auf die weiteren Planungsebenen vorsorglich auf den Belang Vogelschlag an Glasflächen hingewiesen: Zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen wird auf den aktuellen Leitfaden „Vogelfreundliches 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.

## 6.4 Eingriffsregelung

Zur Eingriffsregelung führt der Umweltbericht aus:

„Die erforderlichen Maßnahmen zum Ausgleich der erheblichen Umweltauswirkungen infolge der Umsetzung des Vorhabens lassen sich erst auf Ebene des nachgeordneten Bebauungsplanverfahrens konkret ermitteln, da diese von den im Bebauungsplan vorgegebenen Rah-

---

<sup>2</sup> Abia GbR: „Faunistische Untersuchung im Rahmen der Planung eines neuen Standortes für die Feuerwehr in Ingeln“, November 2024

menbedingungen (insbesondere festgesetzte Nutzungsarten mit ihrem jeweiligen Ausnutzungsgrad etc.) und damit dem tatsächlichen Eingriff abhängen. An dieser Stelle wird daher auf den Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 314 „Feuerwehr – Am Holztor“ verwiesen, in dem die konkreten Erfordernisse einschließlich Art und Umfang der Maßnahmen bestimmt werden.

Auf Ebene des Flächennutzungsplans und dem bisher vorliegenden Kenntnisstand können vorab Maßnahmen, die im Rahmen der Eingriffsregelung erforderlich werden, in Aussicht gestellt werden. Es handelt sich dabei, der Planungsebene (FNP) entsprechend, um eine vorläufige, grob-maßstäbliche Einschätzung.

### Brutvögel

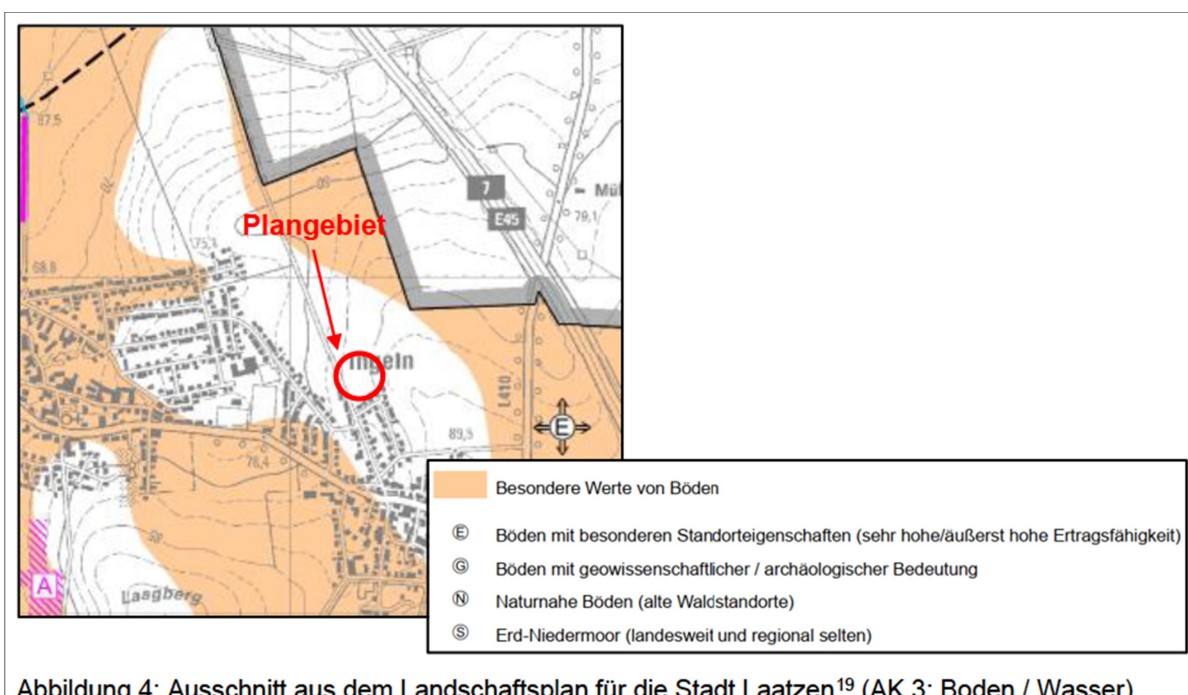
- Für den Habitatverlust eines Rebhuhnreviers und zweier Feldlerchenreviere ist in der Gemarkung Ingeln, Flur 5, Flurstück 45/1 auf einer Gesamtfläche von 0,5 ha eine kombinierte, vorzeitige Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) vorgesehen, die bezüglich ihrer Ausführung mit der Unteren Naturschutzbehörde Region Hannover im Detail abgestimmt wurde

### Boden und Biotope:

- Für die Überbauung und Versiegelung von Boden sowie für den Verlust von Biotoptypen / Vegetationsstrukturen im Sinne der Eingriffsregelung nach dem OKM (2016) werden auf einer Fläche in der Gemarkung Gleidingen, Flur 7, Flurstück 109/13, 110/12 und 111/9, 4794 Werteinheiten für die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriff auf dieser externen Fläche ausgeglichen. Es ist die Entwicklung von artreichen Grünland vorgesehen.

## 6.5 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.



Im vorliegenden Fall befindet sich 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.

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 des Bebauungsplans Nr. 341 stellt fest, dass bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7 auf rund 4.000 m<sup>2</sup> 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 ingenieurgeologischen Untersuchung (Ingenieurbüro Schütte und Dr. Moll, 13. Februar 2023 – Anlage zur Begründung des Bebauungsplans Nr. 341) 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 4.3, 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.

Aus diesem Grund wurde ein Bodenschutzkonzept gemäß DIN 19639 für die erforderlichen Baumaßnahmen beauftragt. Das Konzept, vgl. Anlage 3, 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 gemäß Bebauungsplan 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).

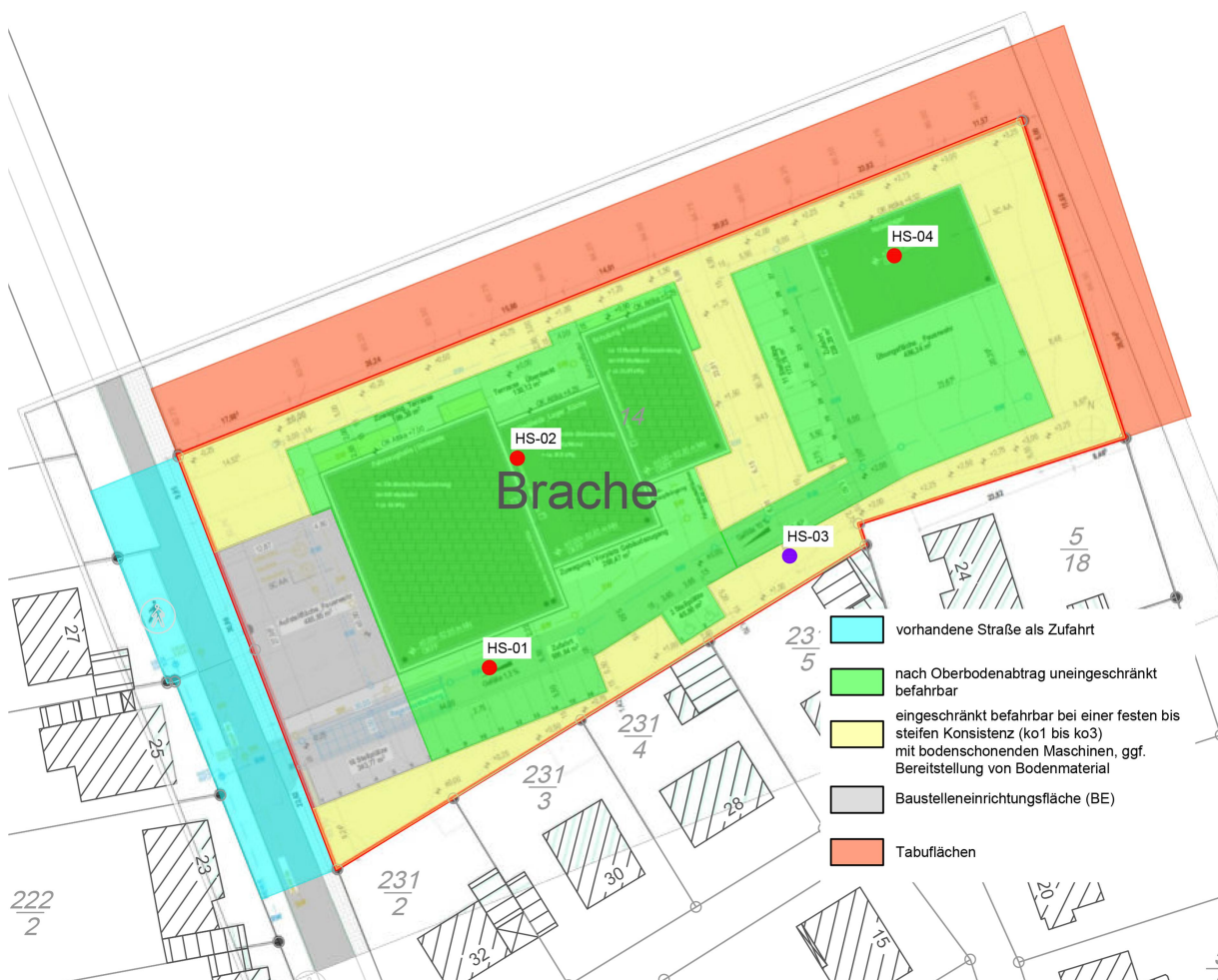
Folgende Maßnahmen sind zum Schutz dieser Bereiche erforderlich:

- 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 Bodenschutzkonzepts sind zu beachten. Zur Absicherung dafür ist im Rahmen der Bauausführung 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.

Die Beschreibung und Absicherung der genannten Maßnahmen zum Bodenschutz erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung: Bebauungsplan Nr. 341 der Stadt Laatzen.

**Abb. 5: Bodenschutzplan<sup>3</sup>**



<sup>3</sup> Dr. Röhrs & Herrmann GbR: Neubau einer Feuerwehr „Am Holztor“ in Ingeln-Oesselse – Bodenschutzkonzept, Januar 2025



## **6.6 Kampfmittel / Altlasten**

### Kampfmittel

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

### Altlasten

Im Änderungsbereich 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 den Änderungsbereich keine Verdachtsflächen dar.<sup>4</sup>

## **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**

### **Abwägung und Beschluss der Begründung**

#### Abwägung

Folgend werden die verfahrenserheblichen Stellungnahmen in Kurzform wiedergegeben.

Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit wurden nicht vorgetragen.

Seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist die Stellungnahme der Region Hannover als inhaltlich maßgeblich hervorzuheben.

Die Untere Bodenschutzbehörde der Region Hannover wies mit Blick auf einen regions- und landesweit seltenen Bodentyp (hier Pelosol-Pseudogley) auf die Notwendigkeit einer geotechnischen Untersuchung (Durchführung der Bodenfunktionsbewertung sowie der Erstellung eines Bodenschutzkonzeptes) hin, um negative Auswirkungen auf den Boden zu minimieren. Die Untersuchung dient dazu, mögliche Konflikte mit raumplanerischen Belangen zu identifizieren und zu berücksichtigen. 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 vorliegende Begründung wurde dazu ausführlich ergänzt. Das Bodenschutzkonzept wurde als Anlage 3 dieser Begründung beigefügt.

Die Untere Naturschutzbehörde der Region Hannover wiederholt in Bezug auf ihre Belange die Äußerungen, die sie bereits im Zuge des Bebauungsplanverfahrens Nr. 341 abgegeben

---

<sup>4</sup> [http://www.lbeg.niedersachsen.de/portal/live.php?navigation\\_id=600&article\\_id=72321&psmand=4](http://www.lbeg.niedersachsen.de/portal/live.php?navigation_id=600&article_id=72321&psmand=4)

hatte, weswegen eine Vielzahl der vorgetragenen Hinweise auch erst auf Ebene des Bebauungsplans berücksichtigt werden kann (so z.B. zur Eingriffsminderung, zur Pflanzliste und zum Monitoring). Für die hier vorliegende Planungsebene ergaben sich keine unmittelbaren Auswirkungen.

Darüber hinaus hat das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie ausführliche Hinweise insbesondere zu den Belangen Baugrund (mit Blick auf formale Erdfallgefahren) und Bodenschutz vorgetragen. Diese wurden in die Begründung aufgenommen. Mit dem ingenieur-geologischen Bodengutachten, zugeordnet dem Bebauungsplan Nr. 341, sowie dem Bodenschutzkonzept, s.o., berücksichtigt die Stadt Laatzen die Belange des Bodenschutzes umfassend.

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 für die vorliegende Planungsebene hatten.

Beschlussfassung:

Laatzen, den

\_\_\_\_\_  
Der Bürgermeister