

# Bauleitplanung der Stadt Bad Nenndorf



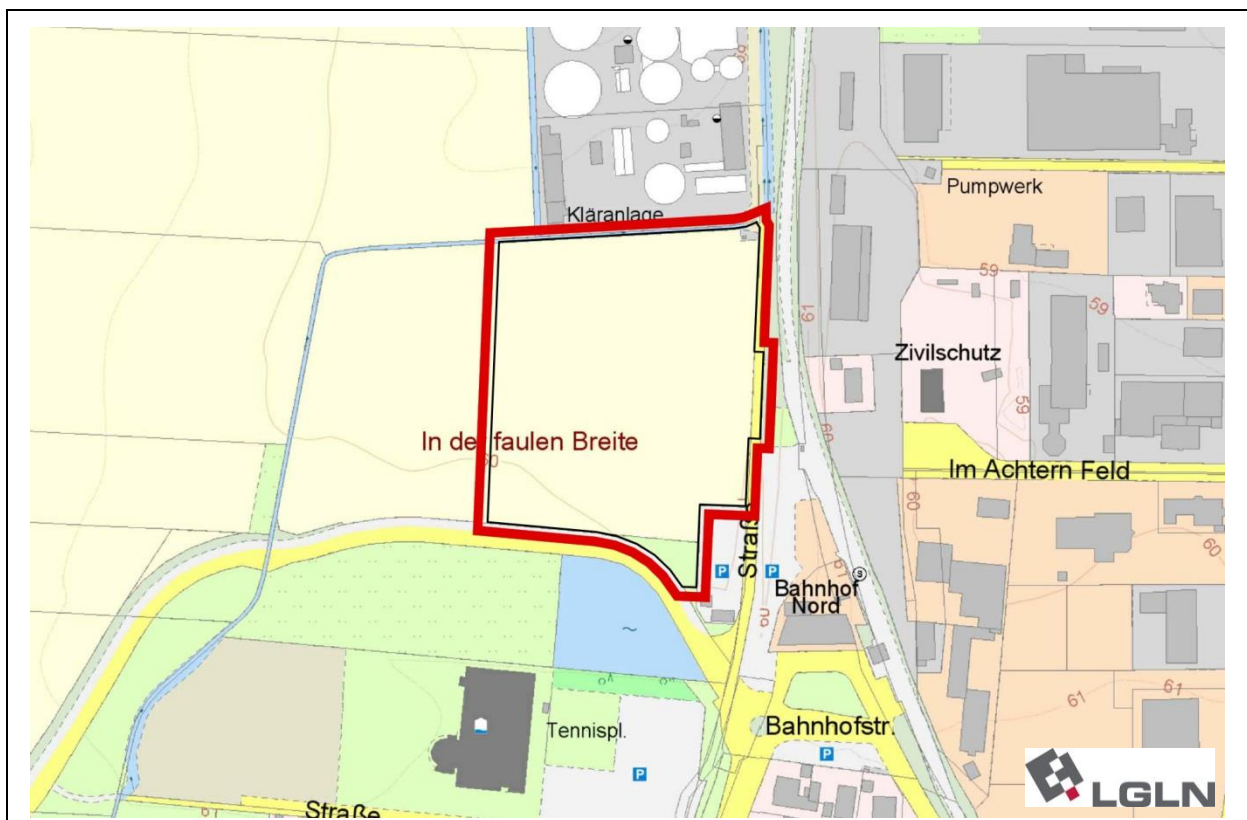
## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 89 „Feuerwehr und Bauhof“,

mit Teilaufhebung

- B-Plan Nr. 15 a „Sportgelände“
- B-Plan Nr. 81 „Fortführung westliche Entlastungsstraße“

Verfahren der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB

- Abschrift -



Übersichtsplan/Lageplan, Maßstab 1/4.000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © LGLN 2014

Begründung

Bearbeitung:

**• plan Hc •**

---

*Büro für Stadtplanung*

Architekt • Stadtplaner

Dipl.-Ing. Ivar Henckel

Schmiedeweg 2

31542 Bad Nenndorf

Begründung

**Inhaltsverzeichnis**

1.	Vorbemerkung und rechtliche Situation .....	5
2.	Lage, räumlicher Geltungsbereich und Bestand .....	5
3.	Ziel und Erforderlichkeit der Planänderung .....	7
4.	Verfahren der Innenentwicklung .....	8
5.	Übergeordnete Planungsebenen .....	8
5.1.	Landes- und Regionale Raumordnung .....	8
5.2.	Flächennutzungsplan .....	9
5.3.	Landschaftsplan .....	11
6.	Inhalt der Änderung des Bebauungsplans .....	11
6.1.	Rechtsgrundlagen .....	11
6.2.	Planungsrechtliche Festsetzungen .....	12
6.2.1.	Festsetzung der Flächen für Gemeinbedarf .....	12
6.2.2.	Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen und Bauweise .....	12
6.2.3.	Überbaubare Grundstücksflächen .....	13
6.2.4.	Wegfall einer öffentliche Grünfläche und Pflanzmaßnahmen .....	13
6.2.5.	Ableitung von Niederschlagswasser und Regenrückhaltung .....	14
6.2.6.	Verkehrsflächen und Erschließung .....	15
6.3.	Nachrichtliche Übernahmen .....	15
7.	Abwägungsrelevante Belange .....	15
7.1.	Belange des Umwelt- und Naturschutzes .....	15
7.1.1.	Betrachtung der Schutzgüter .....	16
7.1.2.	Zusammenfassung der Umweltbelange .....	19
7.2.	Öffentliche Infrastruktur .....	20
7.2.1.	Ver- und Entsorgung .....	20
7.3.	Sonstige Belange .....	20
7.3.1.	Nachbarschutz und Immissionen .....	20
7.3.2.	Denkmalschutz .....	21

Begründung

7.3.3.	Zivil- und Katastrophenschutz.....	21
7.3.4.	Altlasten .....	22
7.4.	Zusammenfassung der Belange.....	22
8.	Planungshinweise.....	23
8.1.	Flächenbilanz .....	23
8.2.	Bodenordnung, Durchführung und Kosten .....	23
8.3.	Allgemeiner Hinweis.....	23
8.4.	Bearbeitung des Verfahrens .....	24
8.5.	Verfahrensvermerk.....	24
Anlage 1	Übersicht der Geltungsbereiche und Ursprungsbebauungsplan (1 Seite)	
Anlage 2	Ursprungsbebauungsplan (1 Seite)	
Anlage 3a	Entwurf Var. 8 - Lageplan vom Büro S3 - Sasse   Stein   Sasse GmbH (1 Seite)	
Anlage 3b	Entwurf Var. 11 - Lageplan vom Büro S3 - Sasse   Stein   Sasse GmbH (1 Seite)	

## Begründung

### **1. Vorbemerkung und rechtliche Situation**

Der Bebauungsplan Nr. 89 „Feuerwehr und Bauhof“ hat eine neue, eigenständige Bezeichnung erhalten, obwohl es sich im eigentlichen Sinne um eine Änderung zweier Bebauungspläne handelt. Die Neubenennung dient hauptsächlich der Klarstellung, weil es sich nicht mehr um die im Titel benannte Nutzung als Sportgelände handelt, sondern um die Feuerwehr und den Bauhof in Bad Nenndorf.

Das Plangebiet liegt vollständig im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 15 a „Sportgelände“, der am 14.06.1976 als Satzung durch den Rat der damaligen Gemeinde Bad Nenndorf beschlossen wurde und mit Veröffentlichung im Amtsblatt des damaligen Regierungsbezirkes Hannover am 17.09.1980 in Kraft getreten ist.

Nach den Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes im Bebauungsplan Nr. 15a „Sportgelände“ sind im überplanten Bereich, innerhalb der festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf, ausschließlich Sportanlagen zulässig. Nach diesen Vorgaben bestehen für die Errichtung der geplanten Feuerwehr und des Bauhofes keine Baurechte. Dies erfordert die Änderung des Bebauungsplanes.

Das Plangebiet überplant zudem eine Teilfläche aus dem B-Plan Nr. 81, der am 19.12.2012 als Satzung durch den Rat der Stadt Bad Nenndorf beschlossen wurde und mit ortsüblicher Bekanntmachung am 12.01.2013 in Kraft getreten ist.

Mit der parallel fortschreitenden Hochbauplanung für die Feuerwehr und den Bauhof hat sich herausgestellt, dass auch Teilflächen aus dem Bebauungsplan Nr. 81 „Fortführung westliche Entlastungsstraße“ erneut überplant werden müssen, um die Erschließung im Bereich der Feuerwehr sicherstellen zu können. Für die Erschließung werden Flächen benötigt, die im Ursprungsbebauungsplan als öffentliche Grünflächen festgesetzt wurden. Hierbei werden ebenfalls die bereits umgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf der Fläche tangiert, die im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 89 „Feuerwehr und Bauhof“ erneut auszugleichen sind.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 89 „Feuerwehr und Bauhof“ verlieren die Festsetzungen aus den beiden genannten Ursprungsbebauungsplänen, in den überplanten Teilbereichen, ihre Rechtswirksamkeit (Teilaufhebung).

### **2. Lage, räumlicher Geltungsbereich und Bestand**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 89 „Feuerwehr und Bauhof“ umfasst die östliche Teilfläche des Flurstückes 7/29 (Feldflur) und eine Teilfläche aus dem Flurstück 7/39 (Wegeparzelle zur Kläranlage), die beide Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 15 a „Sportgelände“ sind. Ebenfalls im Geltungsbereich befindet sich eine Teilfläche aus dem Flurstück 7/27 (Stra-

Begründung

ßenseitengrün) die Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 81 „Fortführung westliche Entlastungsstraße“ ist. Sämtliche Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt Bad Nenndorf. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 21.945 qm, entspr. circa 2,19 ha.

Das Plangebiet grenzt im Süden an die neu gebaute westliche Entlastungsstraße mit der Straßenbezeichnung „Horster Feld“ an. Im Westen durchschneidet der Geltungsbereich die freie Feldflur mit der Flurbezeichnung „In der faulen Breite“. Im Norden grenzt der Geltungsbereich an den Haster Bach, der selbst nicht Bestandteil des Bebauungsplanes ist. Jenseits des Haster Baches schließt die Fläche für das örtliche Klärwerk an. Im Osten verläuft die gemeindliche Erschließungsstraße für den Bahnhof, das Klärwerk und die weiteren, hinterliegenden Nutzungen (Tierauffangstation und Biogasanlage). Im Bereich des Bahnhofsgeländes schließen Parkplatzflächen, ergänzt durch einige Garagen, an den Geltungsbereich an.



Abb. 1: Blick von Süden (westl. Erschließungsstraße) über das Plangebiet in Richtung Klärwerk



Abb. 2: Neue westliche Entlastungsstraße



Abb. 3: Weg zum Klärwerk und weiterer „Hinterlieger“

Im Bestand handelt es sich bei der freien Feldflur um eine vollständig intensiv genutzte Ackerfläche. Die Wegeparzelle zur Erschließung der vorderen Stellplätze am Bahnhof ist im Bestand

## Begründung

als Asphaltfläche in einer Breite bis 5 m ausgebaut. In nördlicher Richtung verjüngt sich die Asphaltfläche auf die Breite eines Feldweges.

Die überplante Teilfläche aus dem Bebauungsplan Nr. 81 zur Fortführung der westlichen Entlastungsstraße, ist als öffentliche Grünfläche (Straßenseitenraum) zum Teil mit ökologischer Ausgleichspflanzung bestückt.

### **3. Ziel und Erforderlichkeit der Planänderung**

Gemäß Satzung ist die Einrichtung einer Freiwilligen Feuerwehr Aufgabe der Samtgemeinde Nenndorf. Zur Sicherstellung des örtlichen und überörtlichen Brandschutzes sind in den Ortsteilen der Mitgliedsgemeinden Ortsfeuerwehren zu unterhalten.

In Bad Nenndorf reichen die konkreten Überlegungen für den Neubau einer Feuerwehr in das Jahr 2012 zurück. Am bestehenden Standort, in der Rodenberger Allee, sind die baulichen Verhältnisse beengt und es besteht ein hoher Sanierungsbedarf an den Gebäuden. Der neue Standort neben dem Bahnhof an der westlichen Entlastungsstraße zielt ergänzend auf eine nachhaltige Ausrichtung der Investition, weil hier eine optimale Erschließung vorhanden ist und auf den zur Verfügung stehenden Flächen alle Optionen für ggf. anstehende Erweiterungen vorhanden sind. In Kombination mit dem Neubau des Bauhofes, der sich ebenfalls in den beengten Verhältnissen auf dem Gelände des benachbarten Klärwerks befindet, werden Synergieeffekte erwartet.

Am neuen Standort wird das Ziel verfolgt, die bedarfsgerechten Nutzungsansprüche von Feuerwehr und Bauhof uneingeschränkt zu verwirklichen. Die Lage an der neuen, westlichen Entlastungsstraße führt insbesondere bei Einsätzen der Feuerwehr zu einer deutlichen Verbesserung der Erreichbarkeit der Einsatzorte im Stadtgebiet Bad Nenndorf.

Neben der grundsätzlichen planungsrechtlichen Absicherung der beiden Nutzungen auf dem neuen Standort werden flankierend die nachfolgenden Ziele und Zwecke verfolgt:

- Sicherung des Brand und Katastrophenschutzes für die Stadt Bad Nenndorf
- Sicherung der Einsatzfähigkeit der Feuerwehr
- Sicherung des Standortes für den Bauhof der Samtgemeinde Nenndorf
- Erhalt der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes und des Immissionsschutzes
- Einbindung der geplanten Nutzungen in die vorhandene, städtebaulich integrierte Struktur durch Entwicklung einer weitgehend arrondierten Fläche.

## Begründung

### **4. Verfahren der Innenentwicklung**

Die Änderung des Bebauungsplanes wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren, gemäß § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 13a BauGB durchgeführt.

Mit der geplanten baulichen Entwicklung wird der Bereich zwischen Hallenbad im Süden, Bahnhofsgelände im Osten und Klärwerk im Norden städtebaulich arrondiert.

Die Voraussetzungen nach Baugesetzbuch werden dafür erfüllt:

- Die überbaubare Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m<sup>2</sup>.
- Voraussichtlich sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten, die eine Umweltprüfung erforderlich machen.
- Es besteht keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Darüber hinaus liegen keine Anhaltspunkte einer Beeinträchtigung hinsichtlich FFH-Gebiete oder Europäischer Vogelschutzgebiete vor. Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB erfolgt im beschleunigten Verfahren nicht. Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist ebenfalls nicht erforderlich.

Daher sieht das Beteiligungsverfahren somit folgende Verfahrensschritte vor:

- Der betroffenen Öffentlichkeit wird durch eine öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
- Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird durch die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

### **5. Übergeordnete Planungsebenen**

#### **5.1. Landes- und Regionale Raumordnung**

Gemäß § 1 (4) Baugesetzbuch (BauGB) sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und somit auch den Zielen der Landes- und Regionalplanung anzupassen.

Das Landesraumordnungsprogramm (LROP) Niedersachsen (novellierte Fassung vom 21. Januar 2008, bekannt gemacht am 29.01.2008) stellt die Stadt Bad Nenndorf als Mittelzentrum dar. Durch Änderungsverordnung vom 24. September 2012 (Nds. GVBL S. 350) wurde das LROP hinsichtlich der Aussagen zum Klimaschutz zur Sicherung der Rohstoffgewinnung in Niedersachsen aktualisiert. Hinzugekommen sind vorsorgende Regelungen zur raumverträglichen Umsetzung der Energiewende, wie zur Wind- und Solarenergienutzung und zum Netzausbau und zu Trassenplanungen.

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP), das im Januar 2005 in Kraft getreten ist, bildet die Grundlage für die raumordnerische Entwicklung des Landkreises Schaumburg. Gemäß



### Begründung

der beschreibenden Darstellung zur Entwicklung der räumlichen Struktur zählt die Samtgemeinde Nenndorf zum Ordnungsraum gemäß Raumordnung (D 1.4.03), für die gilt, dass u.a. die Leistungsfähigkeit der Mittelzentren als Wirtschafts- und Dienstleistungszentren zu erhalten und zu verbessern ist. (C 1.4.01 (LROP)).

Prinzipiell handelt es sich bei der Entwicklung des Standortes für die Feuerwehr und den Bauhof um eine grundlegende Aufgabe der Daseinsvorsorge für die Stadt Bad Nenndorf und die Samtgemeinde, die bereits heute am Standort Bad Nenndorf vorhanden sind. Die Verlegung des Standortes der Feuerwehr dient der grundlegenden Sicherung und Verbesserung des Brand- und Katastrophenschutzes, der am bisherigen Standort keine Entwicklungsmöglichkeiten hatte.

Hinsichtlich der formulierten Belange im Landes- bzw. Regionalen Raumordnungsprogramm werden durch die Planänderung keine Vorhaben vorbereitet, die erkennbare raumordnungswirksame Auswirkungen anstreben.

## **5.2. Flächennutzungsplan**

Für die Samtgemeinde Nenndorf besteht der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) aus dem Jahr 1999, der am 05.01.2000 bekannt gemacht wurde. Dieser stellt den gesamten Bereich des Ursprungsbebauungsplans als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung für Sportanlagen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB dar. Im Nahbereich des Bahnhofs wird zusätzlich das Symbol für Parkplätze dargestellt.

Begründung

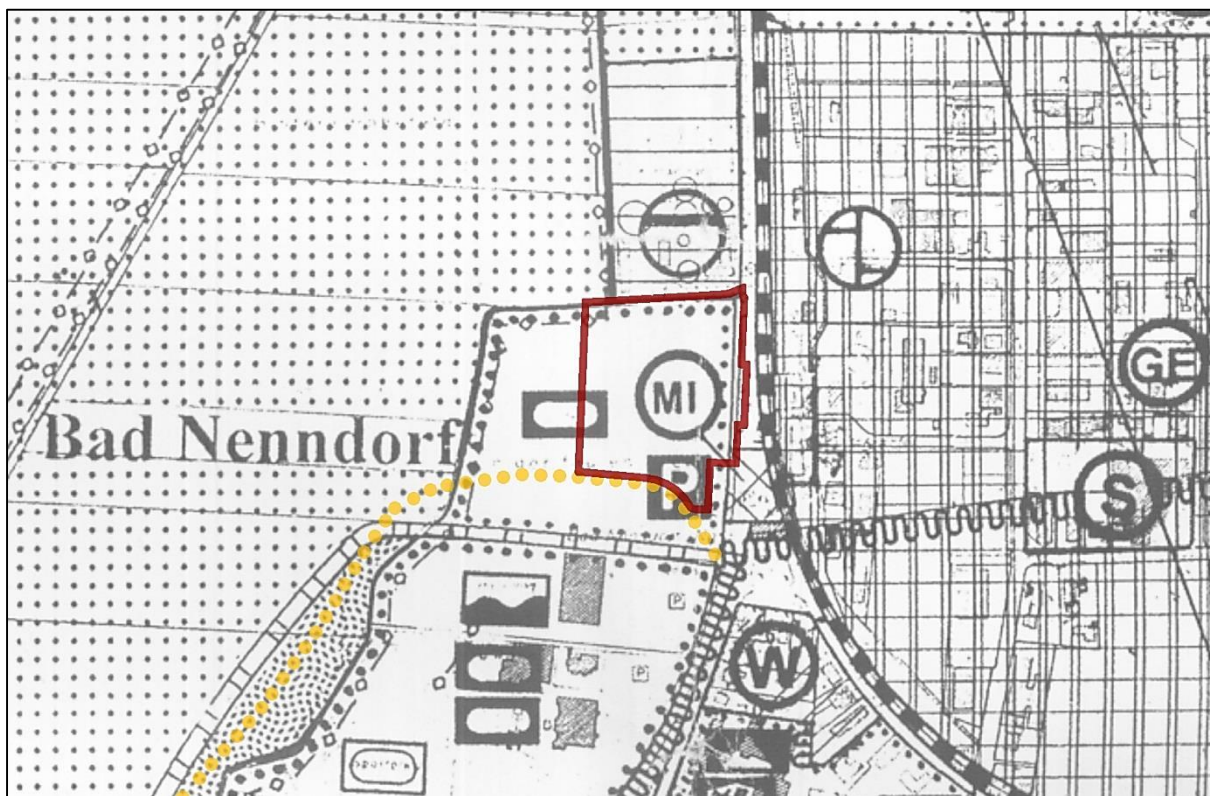


Abb. 5: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bad Nenndorf, unmaßstäblich (rot: Geltungsbereich des Bebauungsplans, gelb markiert: Verlauf der neuen, westlichen Entlastungsstraße)

Für eine rechtskonforme Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB, ist eine Berichtigung erforderlich, die die beiden Symbole der angestrebten Gemeinbedarfsnutzungen (Zweckbestimmung für die Feuerwehr und Anlagen für die Verwaltung) ergänzt (vgl. Abb. 6).

Bei der Berichtigung des Flächennutzungsplans wird die Darstellung in einem Teilbereich des Flächennutzungsplans nach § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB lediglich an die Festsetzungen eines nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellten Bebauungsplans der Innenentwicklung angepasst, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung dabei nicht beeinträchtigt wird. Dabei handelt es sich um einen rein redaktionellen Vorgang, auf den die Vorschriften über die Aufstellung von Bauleitplänen keine Anwendung finden. Sie erfolgt ohne Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und beinhaltet keinen Umweltbericht. Die Berichtigung ist genehmigungsfrei.

## Begründung

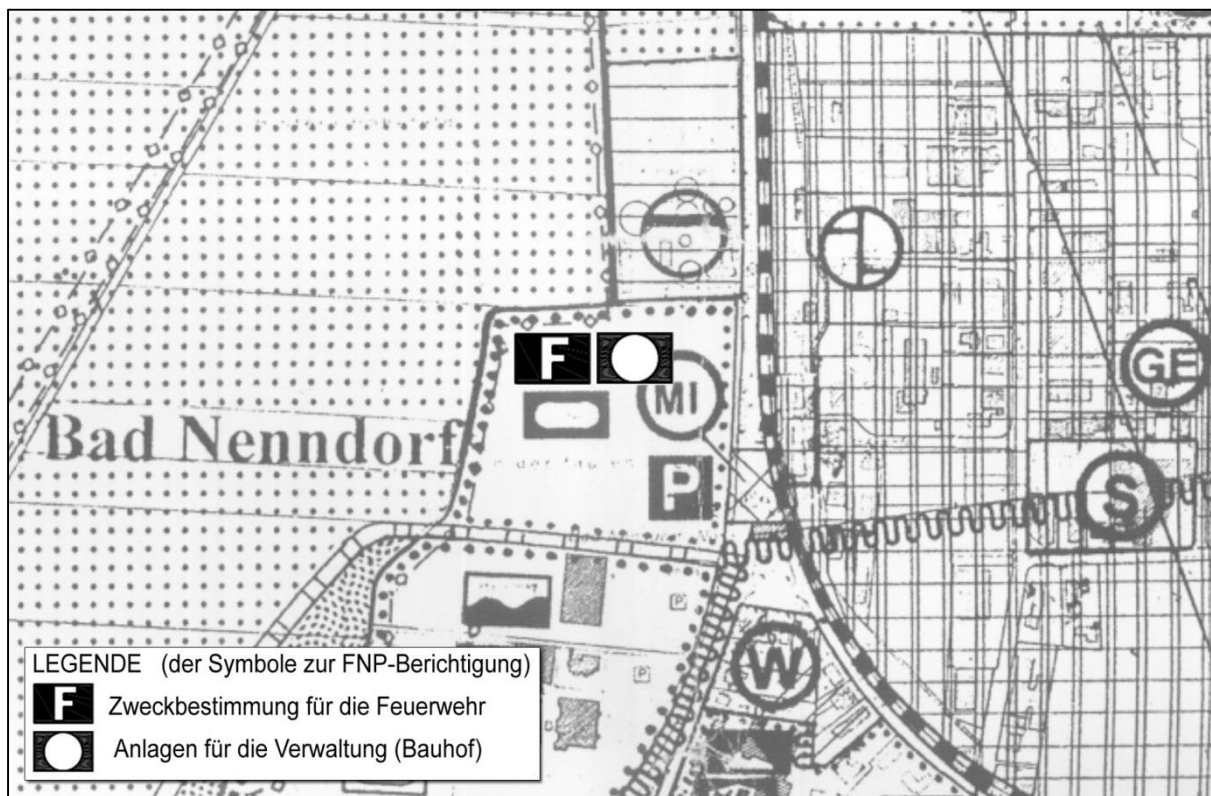


Abb. 6: Auszug aus dem berichtigten Flächennutzungsplan der Stadt Bad Nenndorf, unmaßstäblich

### 5.3. Landschaftsplan

Im aktuellen Landschaftsplan der Samtgemeinde Nenndorf ( LP 1995, Luckwald) ist das Planungsgebiet als Ackerfläche dargestellt. Der Landschaftsplan sieht in dem nordwestlichen Siedlungsrandbereich der Stadt Defizite bei der landschaftlichen Einbindung der Siedlungsränder. Die geplanten Maßnahmen zur Eingrünung des Gebietes sind demgemäß folgerichtig.

## 6. Inhalt der Änderung des Bebauungsplans

### 6.1. Rechtsgrundlagen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 89 „Feuerwehr und Bauhof“ enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung nach folgenden Vorschriften:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. IS. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 G v. 20.11.2014 I 1748.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 11.6.2013 I 1548.

## Begründung

### 6.2. Planungsrechtliche Festsetzungen

#### 6.2.1. Festsetzung der Flächen für Gemeinbedarf

Im Ursprungsbebauungsplan Nr. 15 a „Sportgelände“ ist der gesamte nördliche Bereich als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung für Sportanlagen festgesetzt. Mit dem Bau der westlichen Entlastungsstraße wird der ursprüngliche Geltungsbereich in einen südlichen Abschnitt, in dem die ursprüngliche Hauptzweckbestimmung erhalten bleibt und einen nördlichen Abschnitt unterteilt. Auf der östlichen Teilfläche, nördlich der Entlastungsstraße (Horster Feld), wird nunmehr der Standort für die Feuerwehr und den Bauhof entwickelt. Bei der geplanten Feuerwehr und dem Baubetriebshof der Samtgemeinde handelt es sich um klassische Nutzungen des Gemeinbedarfs im Sinne § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB.

Die Flächen für den Gemeinbedarf gehören begrifflich nicht zu den Baugebieten und die Vorschriften der Baunutzungsverordnung, mit einer unmittelbaren Zuordnung von Art und Maß der baulichen Nutzung, finden auf sie keine Anwendung. Der Rahmen der Festsetzungen wird lediglich dort definiert, wo ansonsten negative Auswirkungen zu erwarten wären.

#### 6.2.2. Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen und Bauweise

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung orientiert sich an dem konkreten Vorhaben für das – parallel zur Durchführung der Bauleitplanung – die Hochbauplanung stattfindet. Der Bauleitplanung liegen die zuletzt diskutierten Entwürfe vom Büro S3 - Sasse | Stein | Sasse GmbH in den Varianten 08 und 11 (vergleiche Anlage 3) zu Grunde. Sie geben ansatzweise den Rahmen für die mögliche bauliche Entwicklung vor.

Ein Vorteil der bereits angelaufenen Hochbauplanung besteht darin, dass Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen werden können, die dem Vorhaben einerseits weitergehende Freiheiten einräumen, zum anderen aber insbesondere den bodenschützenden Belangen gerecht werden. Darüber hinaus dienen die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung der städtebaulichen Einbindung in das nähere Umfeld. Gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan wird das Maß der baulichen Nutzung auf das notwendige Maß reduziert.

Für die baulichen Anlagen wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt. Gegenüber den Entwürfen vom Büro S3 ist hier eine Reserve von 0,1 gegeben, um künftigen baulichen Entwicklungen Rechnung zu tragen. Für die Gesamtversiegelung auf dem Grundstück, indem die baulichen Anlagen zuzüglich der Zufahrten und sonstigen befestigten Flächen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO geregelt sind, wird eine Grundflächenzahl (GR max.) von 1 ha (10.000 m<sup>2</sup>) festgesetzt, was einem Anteil von ca. 50% der Gemeinbedarfsfläche entspricht. Damit ist die zweckentsprechende Grundstücksnutzung gewährleistet.

### Begründung

Hinsichtlich der Höhe der Gebäude wird festgesetzt, dass die Höhe der baulichen Anlagen 69,0 m über NN nicht überschreiten dürfen. Im Bereich der Entlastungsstraße (Horster Feld) liegt das Niveau des natürlichen Bodens bei 60 m über NN mit einem geringen Gefälle in nördlicher Richtung zum Haster Bach. Daraus abgeleitet, ergeben sich Gebäudehöhen von maximal 9 bis 10 m. Maßgeblich sind hierbei die obersten Bauteile der baulichen Anlagen, wie Firstgrate bei geneigten Dächern oder die Oberkante der Attika bei Flachdächern.

In geringem Umfang, bis maximal 120 m<sup>2</sup> Grundfläche baulicher Anlagen (das entspricht ca. 2% der überbaubaren Grundfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes) darf die Gebäudehöhe für einzelne bauliche Anlagen oder Teile baulicher Anlagen um bis zu 5 m überschritten werden, um die zweckentsprechende Nutzung, beispielsweise für einen Übungsturm der Feuerwehr o.ä., zu gewährleisten.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird gemäß § 22 BauNVO eine „abweichende Bauweise“ festgesetzt, die der „offenen Bauweise“ entspricht und hinsichtlich der Zulässigkeit der Länge der Hausform (Gebäude) 70 m zulässt. Die Festsetzung ist erforderlich, um die geplante, zweckentsprechende Bebauung auf dem Gelände durchführen zu können.

#### 6.2.3. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden nicht näher bestimmt. Es werden keine Baugrenzen festgesetzt, um die größtmögliche Flexibilität innerhalb der Gemeinbedarfsfläche zu gewährleisten. Mit einer möglichst kompakten Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück können jedoch die Erschließungsflächen reduziert werden, was gleichzeitig dem Bodenschutz zu Gute kommt.

Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des §§ 12 und 14 BauNVO sind ebenfalls innerhalb der gesamten Gemeinbedarfsfläche zulässig. Die Stellplätze sollten, ebenso wie die Gebäude, in möglichst kompakt angeordnet werden, um unnötige Erschließungsflächen zu vermeiden.

#### 6.2.4. Wegfall einer öffentliche Grünfläche und Pflanzmaßnahmen

Die überplante Teilfläche aus dem Bebauungsplan Nr. 81 (Flurstück 7/27) ist im Ursprungsbebauungsplan als öffentliche Grünfläche festgesetzt, auf der auch ein Teil der Kompensation aus dem Bebauungsplan durchgeführt wurde. Die Fläche wird im Rahmen der Bauleitplanung ebenfalls der Gemeinbedarfsfläche zugeschlagen, weil die Haupteerschließung sinnvollerweise von der westlichen Entlastungsstraße erfolgen muss.

Mit textlicher Festsetzung wird bestimmt, dass Pflanzmaßnahmen auf dem Flurstück 7/27, die im Rahmen der Erschließung der Gemeinbedarfsfläche entfallen, auf dem auf dem Flurstück

## Begründung

7/29 in gleichem Umfang in Ergänzung zu den festgesetzten Pflanzflächen erneut auszugleichen sind. Die Festsetzung dient der 1:1-Kompensation von Eingriffen, die im Rahmen der Bauleitplanung zur westlichen Entlastungsstraße auf der ehemaligen öffentlichen Grünfläche bereits umgesetzt wurden.

Zur Einbindung in das Landschaftsbild, wird entlang der Westgrenze des Geltungsbereichs eine Pflanzfläche in einer Breite von 8 m festgesetzt, die sich in kleineren Abschnitten an der Süd- und Nordgrenze des Geltungsbereichs fortsetzen. Auf den Pflanzflächen werden zu 95% Strauchpflanzungen und zu 5% Baumpflanzungen vorgesehen. Eine Artenauswahl standortgerechter, heimischer Pflanzen ist im Bebauungsplan als Hinweis aufgeführt. Entlang des Haster Baches können weitere Pflanzen ausgewählt werden, die in besonderer Weise für feuchte Standorte geeignet sind.

### 6.2.5. Ableitung von Niederschlagswasser und Regenrückhaltung

Im gesamten Stadtgebiet liegen bindige Bodenverhältnisse vor, die eine Versickerung von Niederschlagswasser kaum möglich machen. Eine Versickerung von Niederschlagswasser kann daher planungsrechtlich nicht festgesetzt werden. Durch die Festsetzung der maximalen Versiegelung der Grundfläche auf das Maß von  $GR = 0,5$ , wird einerseits die Bebaubarkeit und die Versiegelung der Grundfläche eingeschränkt, andererseits dient die Festsetzung einer klaren Bestimmung für die Gesamtableitungsmenge des anfallenden Regenwassers. Für die durch das Bauvorhaben und die Erschließungsflächen neu entstehende Gesamtversiegelung wird eine Regenrückhaltung angestrebt, die die gesamte Ableitungsmenge auf das natürliche Maß von ca.  $5 \text{ l/s*ha}$  beschränkt.

Eine vorläufige, überschlägige Berechnung des maximalen Rückhaltevolumens nach ATV Arbeitsblatt A 117 ergibt 1 Hektar versiegelte Fläche ein ungefähr erforderliches Rückhaltevolumen von ca. 450 bis 500  $\text{m}^3$ . ( $GR \text{ max} = 10.000 \text{ m}^2$  Gesamtversiegelung).

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird in der Nordostecke des Baugrundstückes eine Fläche von etwas mehr als 1000  $\text{m}^2$  für die Anordnung eines Regenrückhaltebeckens dargestellt. Die Signatur definiert den Standort, der durch die Topographie bedingt ist. Die exakte Lage und Ausformung des Rückhaltebeckens wird der späteren Entwurfsplanung im Hochbau überlassen. Die Böschungsneigung des Regenrückhaltebeckens wird auf maximal 1:3 festgesetzt (möglichst mit wechselnden Böschungsneigungen), um rein technische Gestaltungsaspekte zu vermeiden.

Die Ableitung erfolgt über das Regenrückhaltebecken in den Haster Bach als Gewässer 3. Ordnung. Um eine dauerhafte Ableitung zu gewährleisten, ist die Pflege des Haster Baches sicherzustellen, indem ein Pflege- und Räumstreifen von 5 m Breite auf mindestens einer Seite des Haster Baches von Bebauung und Bepflanzung freizuhalten ist.

## Begründung

### 6.2.6. Verkehrsflächen und Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über das örtliche Straßennetz. Die Haupteerschließung der Feuerwehr erfolgt über die neue, westliche Entlastungsstraße (Horster Feld). Die Erschließung erfolgt hier über zwei Alarmzu- und ausfahrten und eine separate Anbindung der Stellplätze.

Eine zweite Anbindung erfolgt im Bereich der Zufahrt zur Kläranlage. Ein Teil der Erschließung ist Bestandteil des Bebauungsplans Nr. 81 „Fortführung westliche Entlastungsstraße“. Hier wird die Erschließung als Verkehrsfläche bis zur Anbindung an die Fläche für Gemeinbedarf fortgeführt. Über diesen Anschluss läuft die Haupteerschließung des geplanten Baubetriebshofes der Samtgemeinde.

In Verlängerung der vorhandenen Stellplätze am Bahnhof wird eine weitere Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als „öffentliche Parkfläche“ im Bebauungsplan festgesetzt. Bei nahezu gleicher Größe, wie bei dem er südlich angrenzenden Parkplatz, besteht hier im Sinne einer Angebotsplanung die Option, weitere 40-50 Parkplätze herzustellen.

### 6.3. Nachrichtliche Übernahmen

Im Geltungsbereich verlaufen zwei Versorgungsleitungen, die durch Planzeichen nachrichtlich dargestellt werden. In nordsüdlicher Richtung verläuft eine Fernwärmeleitung zwischen der örtlichen Biogasanlage und dem Hallenbad. In ostwestlicher Richtung verläuft ein Stromkabel parallel zum Haster Bach. Beide Trassen sind in einer Gesamtbreite von 6 m von jeglicher Bebauung freizuhalten. Eine Versiegelung der Fläche oberhalb der Leitungen ist dennoch möglich. Nach Angaben des Betreibers der Biogasanlage hat die Fernwärmeleitung eine Sohltiefe von 1,25 unter Geländeoberfläche.

## 7. Abwägungsrelevante Belange

### 7.1. Belange des Umwelt- und Naturschutzes

Für den Bebauungsplan Nr. 89 „Feuerwehr und Bauhof“ wird auf eine Eingriffsbilanzierung verzichtet. Durch den Ursprungsbebauungsplans Nr. 15 a „Sportgelände“ bestehen bereits umfangreiche Baurechte, hinter denen der aktuelle Bebauungsplan, insbesondere durch die Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung und der Festlegung der überbaubaren Grundstücksbereiche, zurückbleibt. Die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung eines

## Begründung

Umweltberichtes sind nicht erforderlich, da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB handelt.

Dennoch werden die Belange des Umwelt- und Naturschutzes inhaltlich abgehandelt, um die Auswirkungen der Planung darzustellen und in die Abwägung zur Planung einzustellen. Hierzu werden die möglichen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter im Sinne der Systematik einer Umweltprüfung kurz beschrieben und bewertet.

### 7.1.1. Betrachtung der Schutzgüter

#### a) Mensch (Gesundheit, sowie Bevölkerung insgesamt)

Eine Betroffenheit des Menschen stellt sich in der Regel durch eine Beeinträchtigung seiner Gesundheit und seines Wohlbefindens dar. Unter dem Gesichtspunkt der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ergeben sich nur konkrete Aspekte hinsichtlich der Anforderungen an die entstehenden Arbeitsstätten.

Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zum nördlich angrenzenden Klärwerk. Die bestehenden Arbeitsplätze des Baubetriebshofes auf dem Gelände des Klärwerks werden nach Süden in den Geltungsbereich des Bebauungsplans verlagert. Mit dem zunehmenden Abstand verringert sich eine möglicherweise vorliegende Beeinträchtigung der Arbeitsplätze durch Gerüche.

Durch den Bebauungsplan kommen neue Arbeitsstätten im Bereich des Baubetriebshofes und der Feuerwehr hinzu. Konkrete Abstandsregeln für Klärwerke in der Größenordnung (Kapazität von 21.000 EW) liegen nicht vor. Das Klärwerk ist mit dem aktuellen Stand der Technik ausgestattet, so dass keine wesentlichen Beeinträchtigungen der neuen Arbeitsstätten zu erwarten sind.

Mit dem neuen Standort der Feuerwehr wird die Einsatzfähigkeit im Bereich der Stadt Bad Nenndorf deutlich verbessert. Dies dient gleichzeitig dem Schutz und der Gesundheit der Wohnbevölkerung.

#### b) Tiere und Pflanzen sowie die biologische Vielfalt

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine intensiv ackerbaulich genutzte Fläche mit kultivierten und anthropogen überformten Bodenstrukturen. Lediglich in den Randbereichen entlang der Wege und im Bereich der öffentlichen Grünfläche (B-Plan Nr. 81) bestehen neu entwickelte Ruderalstrukturen mit höherem Arten- und Biotoppotenzial. Innerhalb des Plangebietes sind zudem keine geschützten Biotope nach dem niedersächsischen Naturschutzrecht vorhanden.

Aus artenschutzrechtlicher Sicht wurde der (angrenzende) Planbereich zuletzt durch



### Begründung

Brandt (2011): Kartierungen von Amphibien und Feldhamstern zum B-Plan 81 begutachtet.

Im Bereich des Haster Baches wurden hierbei Amphibien nachgewiesen, die zu Schutzmaßnahmen (Anlage von Biotopen durch Renaturierungsmaßnahmen) im Rahmen des Baus der westlichen Entlastungsstraße geführt haben. Für den Haster Bach im Norden des Plangebietes bestehen geringere Eingriffsfolgen, weil der Bach in diesem Bereich nicht renaturiert ist. Durch die potenzielle Bebauung wird dennoch ein Abstand von mindestens 6 m zum Bachlauf eingehalten, weil in diesem Bereich eine unterirdische Stromleitung verläuft, die von jeglicher Bebauung freizuhalten ist.

Ein Vorkommen von Hamstern wurde in der gleichen Untersuchung nicht nachgewiesen. Dies betrifft den Verlauf der westlichen Entlastungsstraße und einen beidseitigen Untersuchungsraum von 200 m. Unter diesem Aspekt ist kein erheblicher Eingriff zu erwarten.

Auf der Ackerfläche sind darüber hinaus lediglich geringe Empfindlichkeiten in Bezug auf das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften gegeben. Mit der Durchführung der Planung werden zumindest in den Randbereichen (Pflanzflächen) höherwertige Grünstrukturen entstehen, die auch zur Vernetzung der Biotope beitragen.

#### c) Boden

Durch die zusätzliche Bodenversiegelung entsteht ein Eingriff, der auch die Zerstörung der natürlichen Bodenfunktionen umfasst. Eine besondere Bedeutung kommt den natürlichen Bodenfunktionen und der Archivfunktion des Bodens zu. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen dieser Funktionen so weit wie möglich vermieden werden (vgl. §1 BBodSchG).

Bei den anstehenden Parabraunerden (Quelle: <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/>), handelt es sich um Böden mit hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit. Durch die Planung wird eine teilweise Versiegelung der Böden vorbereitet. Bodenversiegelung führt immer zu erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden, weil sämtliche Bodenfunktionen verloren gehen.

Durch die Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung wird der Eingriff minimiert. Gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan bleiben die Festsetzungen hinter der ehemals zulässigen Ausnutzung zurück. Gegenüber den bestehenden Baurechten fällt der Eingriff somit geringer aus. Aufgrund der Durchführung der Bauleitplanung im Rahmen der Innenentwicklung entfällt ein Ausgleich des Eingriffs.

Begründung

d) Landschaftsbild

Als Landschaftsbild wird im Wesentlichen die sinnlich wahrnehmbare Erscheinungsform von Natur und Landschaft einschließlich der Siedlungsränder verstanden. Bei der vorliegenden Planung ist das Landschaftsbild durch die nahezu ebene Bördenlandschaft geprägt, in der die baulichen Strukturen der Ortsränder optisch besonders hervortreten. Im Landschaftsplan wird auf Defizite bei der Ortsrandeingrünung hingewiesen.

Das Plangebiet wird im Norden von der Kläranlage im Osten vom Bahnhofsgelände und im Süden von der neuen Entlastungsstraße mit den Sportanlagen und dem Hallenbad begrenzt. Trotz seiner Größe arrondiert das Plangebiet das Siedlungsgefüge und passt sich dem städtebaulichen Gesamtkontext gut ein.

Die „offene Flanke“, die Westgrenze, ist für die eine Bepflanzung vorgesehen ist, die den Eingriff in das Landschaftsbild (als Blick auf den Ortsrand aus der Ferne) minimiert. Zudem werden Festsetzungen zu den Höhen der baulichen Anlagen getroffen, um den Eingriff in das Landschaftsbild zu minimieren.

e) Wasser (Schmutz-, Grund- und Oberflächenwasser)

Das anfallende Schmutzwasser wird der örtlich vorhandenen Kanalisation zugeführt und in der Kläranlage gereinigt.

Aufgrund des höheren Versiegelungsgrades gegenüber dem heutigen Bestand wird die Grundwasserneubildungsrate grundsätzlich berührt. Auch hier trägt die Festsetzung der maximalen versiegelbaren Grundfläche dazu bei, den Eingriff und die Eingriffsfolgen zu minimieren.

Aufgrund der bindigen Bodenverhältnisse, die im gesamten Bereich der Stadt Bad Nenndorf vorliegen, ist eine Versickerung des anfallenden, unbelasteten Niederschlagswassers nicht möglich. Zur Vermeidung eines erhöhten Eintrags von Regenwasser in die Vorflut (Haster Bach), ist eine Regenwasserrückhaltung vorgesehen, die die gesamte Ableitungsmenge auf das natürliche Maß beschränkt.

f) Luft und Klima

Durch die angestrebten Nutzungen (Feuerwehr und Bauhof) werden keine Vorhaben vorbereitet, die einen negativen Einfluss auf die Luft und das Klima erkennen lassen.

g) Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Im Nahbereich befinden sich keine sonstigen Kultur-, oder Sachgüter im Sinne des Gesetzes. Hier sind insgesamt keine negativen Auswirkungen erkennbar. Die angestrebten Nutzungen (Feuerwehr und Bauhof) tragen zum Schutz, zum Erhalt und zur

### Begründung

Pflege der Kulturgüter und sonstige Sachgüter in der Stadt Bad Nenndorf und der Samtgemeinde Nenndorf bei.

h) Wechselwirkungen zwischen den genannten Schutzgütern

Es bestehen zwischen den einzelnen Aspekten des Naturhaushaltes, die zuvor betrachtet wurden, naturgemäß Wechselwirkungen. Es sind jedoch keine Wechselwirkungen erkennbar, die besonders hervortreten und damit beachtlich sind.

#### 7.1.2. Zusammenfassung der Umweltbelange

Mit der angestrebten Bauleitplanung wird kein Vorhaben begründet oder vorbereitet, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt. Zudem bestehen keine Anhaltspunkte für eine erhebliche Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b im BauGB genannten Schutzgüter.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind aufgrund der Tatsache, dass es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, nicht durchzuführen. Die Belange des Umwelt- und Naturschutzes werden durch vermeidende oder vermindernde Maßnahmen (z.B. Pflanzgebot, Bodenschutz durch Reduzierung der Grundflächenzahl) ausreichend berücksichtigt.

## Begründung

### 7.2. Öffentliche Infrastruktur

#### 7.2.1. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Abwasser, Elektrizität und Gas sowie der Anschluss an das Telekommunikationsnetz sind durch entsprechende Erweiterungen der in den angrenzenden Gebieten vorhandenen Bestandsleitungen sichergestellt.

Folgende Ver- und Entsorgungsträger sind zuständig:

- Trinkwasser SG Nenndorf/Wasserverband Nordschaumburg
- Löschwasser SG Nenndorf
- Abwasser SG Nenndorf
- Strom Westfalen Weser GmbH & Co. KG.
- Gas Westfalen Weser GmbH & Co. KG.
- Telekommunikation Telekom AG
- Entsorgung (Müll) Landkreis Schaumburg (AWS)

Das Löschwasser kann – zumindest anteilig – über das Trinkwasser-Leitungsnetz bereitgestellt werden. Die Fördermenge richtet sich nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ und erfordert 1600l/min über 2 Stunden (vgl. Kap. 7.3.3 Zivil- und Katastrophenschutz). Die Löschwasserbereitstellung wird abschließend im Baugenehmigungsverfahren geprüft.

### 7.3. Sonstige Belange

#### 7.3.1. Nachbarschutz und Immissionen

Die nächstgelegene Wohnbebauung befindet sich in einer Entfernung von mehr als 150 m zum Plangebiet. Die nachbarschützenden Belange sind durch die Einhaltung ausreichender Abstände im Allgemeinen und hinsichtlich des Landschaftsbildes durch die Begrenzung der Höhen der baulichen Anlagen berücksichtigt worden.

Der geplante Standort für die Feuerwehr und den Bauhof liegen in unmittelbarer Nachbarschaft zum Klärwerk. Die Kapazität des Klärwerks reicht für 21.000 Einwohnergleichwerte (EW). Die Ausstattung entspricht dem Stand der Technik. Damit werden die optimalen Anforderungen für die Gesundheit für die bestehenden und entstehenden Arbeitsplätze im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfüllt.

## Begründung

### 7.3.2. Denkmalschutz

Bodendenkmäler sind im Plangebiet nicht bekannt. Sollten im Zuge der Bauarbeiten Bodendenkmäler gefunden werden, so sind diese gemäß § 14 Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) der Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Das Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind für vier Werktage in unverändertem Zustand zu belassen und vor Fremdeinwirkung zu schützen.

Ergänzender Hinweis zur archäologischen Denkmalpflege:

Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde wie etwa Keramikscherben, Steingeräte oder Schlacken sowie Holzkohleansammlungen, Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, sind gem. § 14 Abs. 1 des NDSchG auch in geringer Menge meldepflichtig. Sie müssen der zuständigen Kommunalarchäologie (Tel. 05722/9566-15 oder Email: Berthold@SchaumburgerLandschaft.de) und der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden, Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des 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.

Im Rechtsplan wird darauf hingewiesen.

### 7.3.3. Zivil- und Katastrophenschutz

Aus der Sicht des vorbeugenden Brandschutzes wird darauf hingewiesen, dass auch die Löschwasserversorgung sicherzustellen ist und zur Löschwasserentnahme DIN-gerechte Wasserentnahmestellen zu installieren sind. Außerdem sind die Zuwegungen zu bebauten Grundstücken für die Feuerwehr jederzeit zu gewährleisten. Die Samtgemeinde Nenndorf hat gemäß §§ 1 und 2 des Nds. Brandschutzgesetzes vom 18.07.2012 in der zurzeit geltenden Fassung die lt. § 41 NBauO für die Erteilung von Baugenehmigungen erforderliche Löschwasserversorgung in allen Bereichen herzustellen. Für den Grundschutz bereitzustellende Löschwassermengen sind nach der 1. WasSV vom 31.05.1970 und den Technischen Regeln des DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.) Arbeitsblatt W 405- zu bemessen. Der Grundschutz für das ausgewiesene Bebauungsgebiet beträgt nach den Richtwerttabellen des Arbeitsblattes W 405 aufgrund der künftigen Nutzung 1.600 l/min. für eine Löscheinheit von mind. zwei Stunden. Die Löschwassermengen sind über die Grundbelastung für Trink- und Brauchwasser hinaus bereitzustellen.

Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung durch die öffentliche Trinkwasserversorgung und erforderlichenfalls durch zusätzliche unabhängige Löschwasserentnahmestellen, z. B. Löschwasserteiche, Löschwasserbrunnen, Zisternen usw., ist nachzuweisen und in einem Löschwasserplan, Maßstab 1:5000, mit Angabe der jeweiligen Löschwassermenge zu erfassen.

### Begründung

Der Löschwasserplan ist der für den Brandschutz zuständigen Stelle des Landkreises, zusammen mit den sonstigen Planunterlagen, zuzustellen.

Wasserversorgungsleitungen, die gleichzeitig der Löschwasserentnahme dienen, müssen einen Mindestdurchmesser von DN 100 mm haben. Der erforderliche Durchmesser richtet sich nach dem Löschwasserbedarf.

Zur Löschwasserentnahme sind innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen Hydranten zu installieren bei einer Löschwasserversorgung durch die öffentliche Trinkwasserversorgungsleitung oder Sauganschlüsse bei Entnahme von Löschwasser aus unabhängigen Löschwasserentnahmestellen.

Für den Einbau von Hydranten sind die Hydranten-Richtlinien des DVGW-Arbeitsblattes W 331/I-VII zu beachten. Für Löschwassersauganschlüsse gilt die DIN 14 244. Die Löschwasserentnahmestellen sind nach DIN 4066 gut sichtbar und dauerhaft zu kennzeichnen. Sie sind freizuhalten und müssen durch die Feuerwehr jederzeit ungehindert erreicht werden können.

Die Einhaltung der vorgenannten Hinweise ist im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Beurteilung der Vorhaben nachzuweisen.

#### 7.3.4. Altlasten

Hinsichtlich einer Belastung durch Altlasten, Rüstungsaltposten oder Kampfmittel liegen keine Erkenntnisse vor.

### **7.4. Zusammenfassung der Belange**

Ziel der Planung ist es, einen neuen, geeigneten Standort für die Feuerwehr und den Bauhof zu entwickeln. Mit dem Bau der westlichen Entlastungsstraße ist eine hervorragende Anbindung zum gesamten Stadtbereich gegeben, wodurch die Gesamtplanung der Sicherheit und dem Schutz der Menschen, der Bebauung und sonstigen Kulturgütern zu Gute kommt.

Vom Gesetzgeber sind Pläne der Innenentwicklung von der Pflicht zum Ausgleich eines Eingriffs freigestellt. Daher sind die Festsetzungen und Hinweise zu Umweltbelangen insbesondere unter dem Gesichtspunkt der Vermeidung bzw. Minimierung von Eingriffsfolgen zu verstehen.

Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan und die Erörterung der näheren Umstände sind keine erheblichen Auswirkungen erkennbar, die darauf schließen lassen, dass gesunde (Wohn- und ) Arbeitsverhältnisse im Geltungsbereich der Planung nicht erreicht werden. Gleiches gilt für die nähere Umgebung des Geltungsbereichs. Insgesamt wird ein ausgewogenes Ergebnis erreicht, bei dem die öffentlichen und privaten Belange hinreichend beachtet wurden.

Begründung

**8. Planungshinweise**

**8.1. Flächenbilanz**

In der nachfolgenden Flächenbilanz werden die Flächenabgaben aus dem vorliegenden Bebauungsplan dargestellt:

Fläche	in Quadratmeter	Anteil in %
Geltungsbereich	21945 qm	100,0 %
Fläche für Gemeinbedarf	20630 qm	94,0 %
Verkehrsfläche	275 qm	1,3 %
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Parkplatz	1040 qm	4,7 %

Überlagernde Festsetzungen innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf		
Gesamtversiegelung (GR max)	10000 qm	
Fläche für Regenrückhaltung (`R)	1005 qm	
Flächen für Anpflanzungen	1180 qm	

(alle Angaben auf 5 qm gerundet)

**8.2. Bodenordnung, Durchführung und Kosten**

Die Eigentumsverhältnisse ändern sich durch die Planänderung nicht. Die Stadt Bad Nenndorf ist Eigentümerin der Fläche und wird sie der Samtgemeinde zur Nutzung überlassen. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Die Durchführung von Bauvorhaben ist möglich, sobald die Rechtsgrundlage gegeben ist. Erschließungskosten fallen lediglich zur Erschließung des Grundstückes an und werden Teil der Baukosten des Vorhabens.

**8.3. Allgemeiner Hinweis**

Die vorstehende Begründung ist Bestandteil des Bebauungsplans, hat aber keinen Satzungscharakter. Alle Inhalte, die als Satzung beschlossen werden, enthält nur der Rechtsplan (Satzung) in Form der Planzeichnung und der textlichen Festsetzungen.

Begründung

**8.4. Bearbeitung des Verfahrens**

Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung wurde ausgearbeitet von

---

Dipl.-Ing. Ivar Henckel • Architekt, Schmiedeweg, 31542 Bad Nenndorf

**• plan Hc •**  
*Büro für Stadtplanung*

(S)

Bad Nenndorf, **28.04.2015**

**gez. Henckel**

**8.5. Verfahrensvermerk**

Diese Begründung wurde vom Rat der Stadt Bad Nenndorf in seiner Sitzung am **22.04.2015** als Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Die Entwurfsbegründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 89 „Feuerwehr und Bauhof“, vom **10.11.2014** bis einschließlich **10.12.2014** öffentlich ausgelegen.

(L.S.)

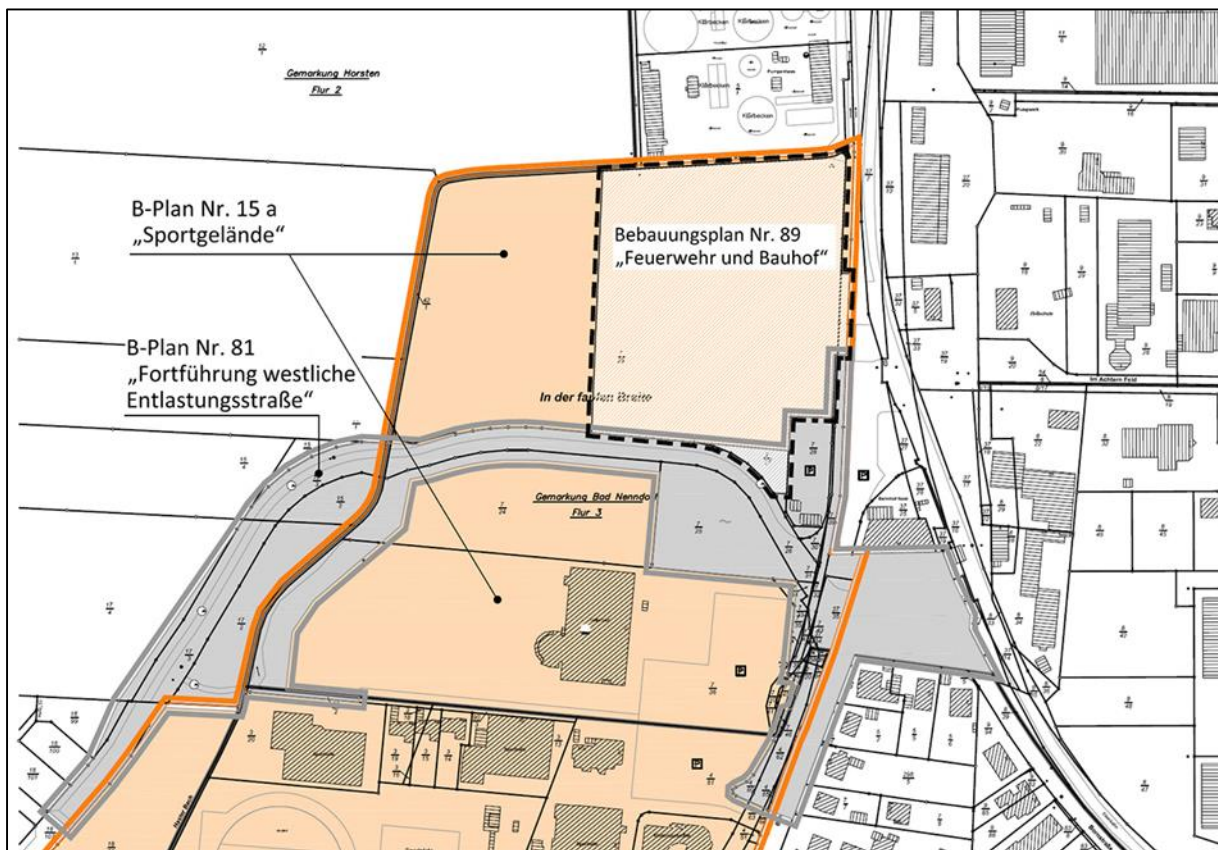
Bad Nenndorf, **20.05.2015**

**gez. Schmidt**



# Anlage 1

## Übersicht der Geltungsbereiche



(Eigene Darstellung, unmaßstäblich, genordet)

## Ursprungsbebauungsplan

### Bebauungsplan Nr. 81 „Fortführung westliche Entlastungsstraße“

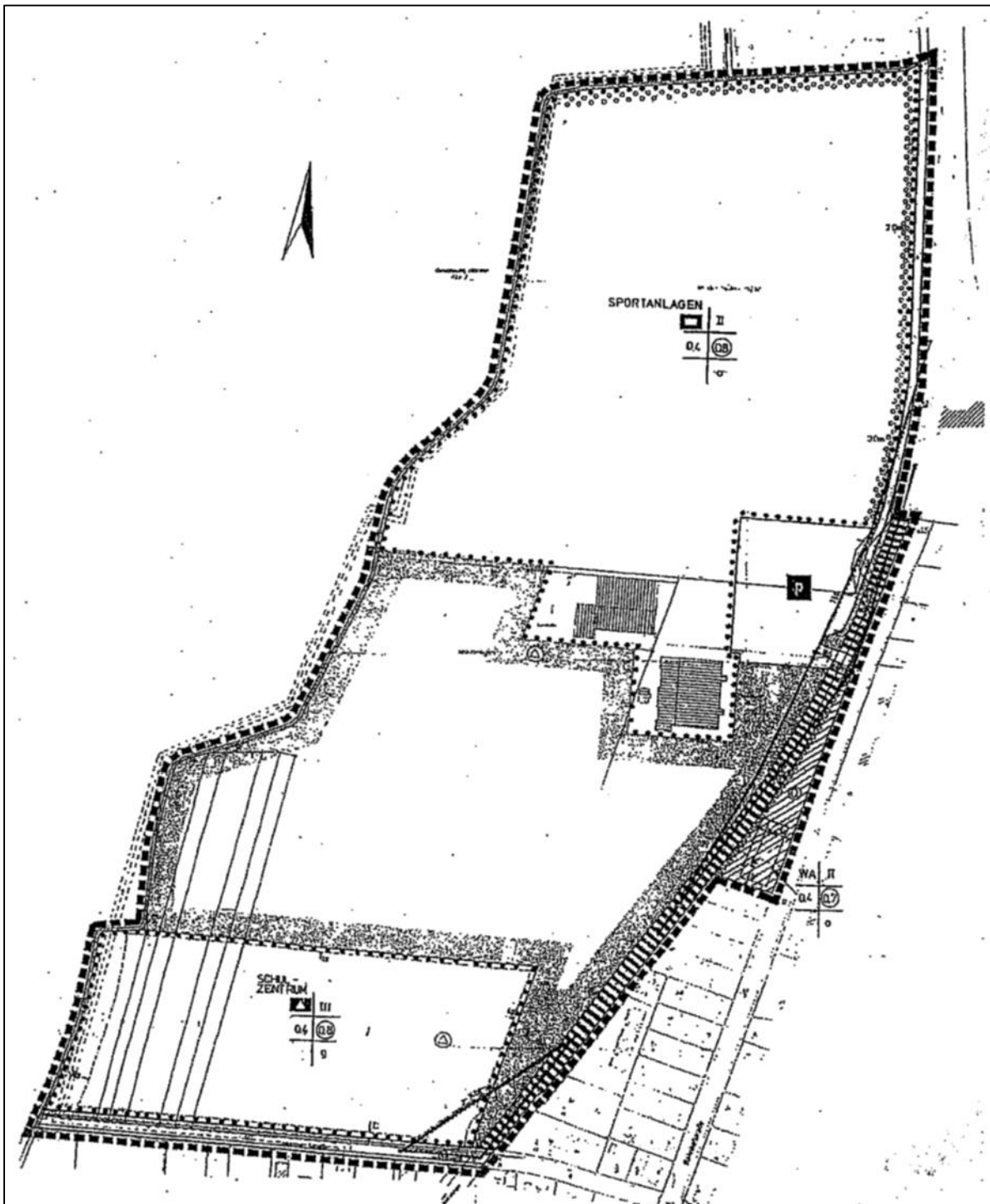


(Ausschnitt aus der Planzeichnung, unmaßstäblich verkleinert, genordet)

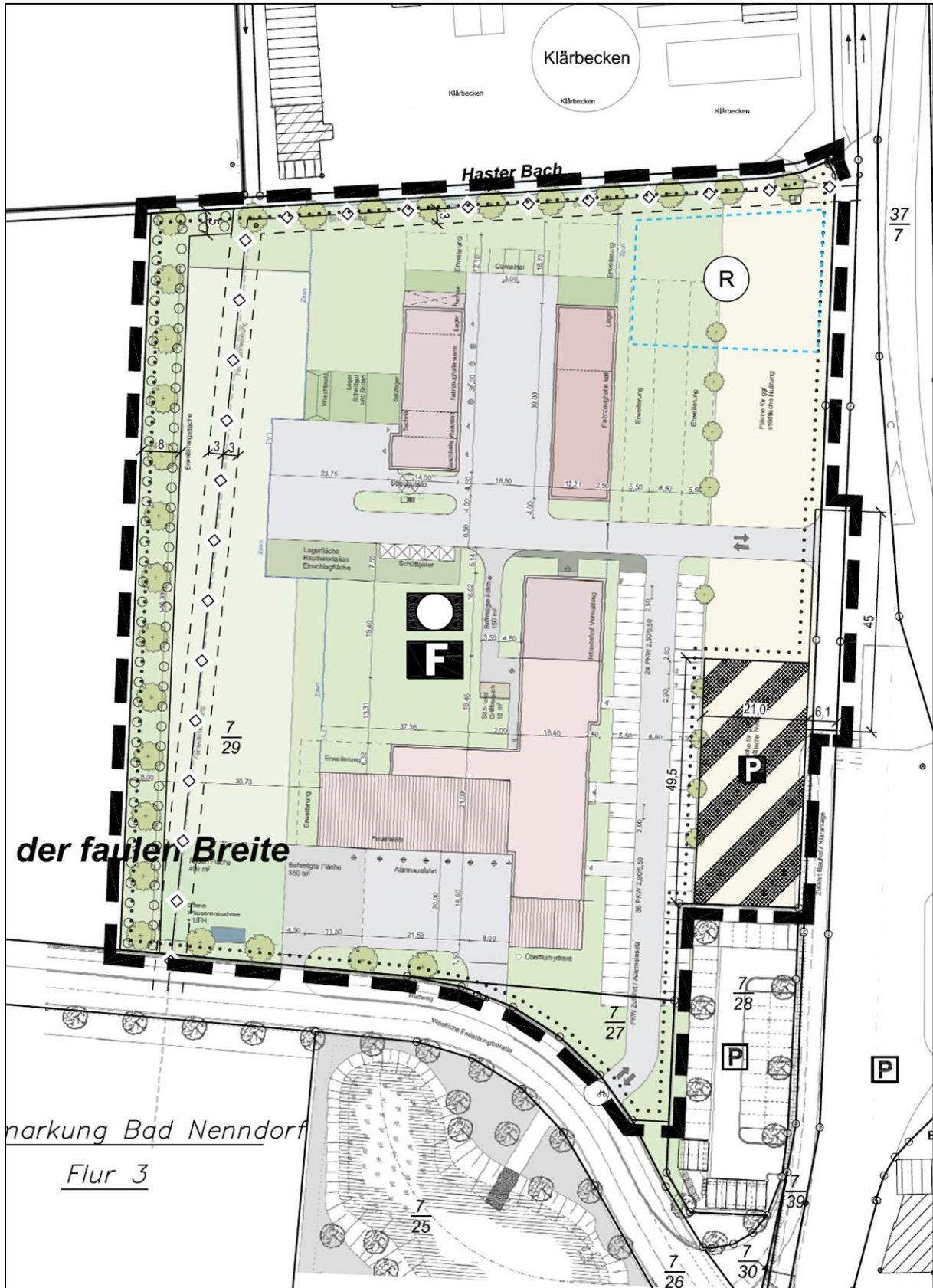
Anlage 2

Ursprungsbebauungsplan

Bebauungsplan Nr. 15 a „Sportgelände“

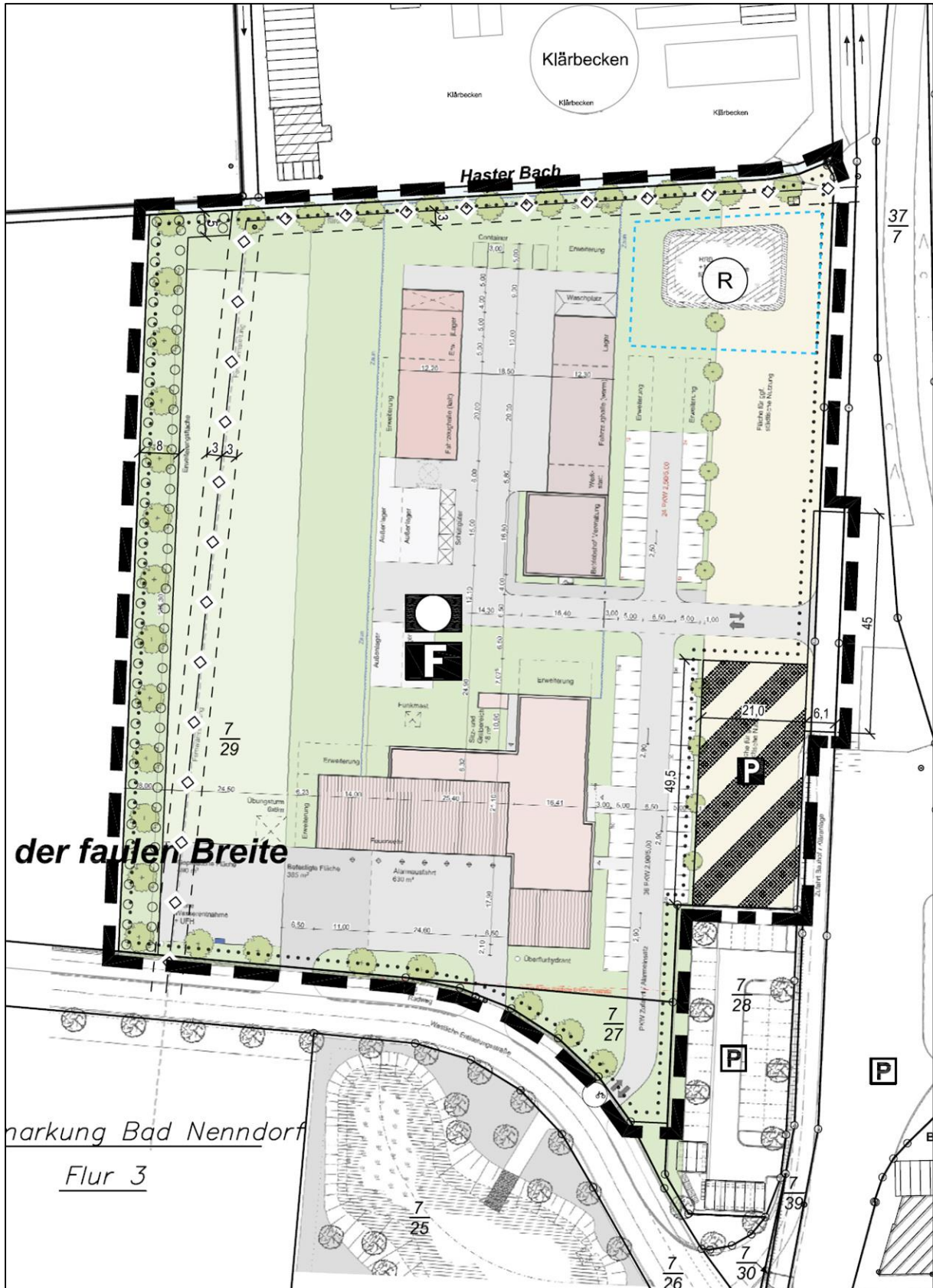


(Ausschnitt aus der Planzeichnung, unmaßstäblich verkleinert)



(Lageplan zum Entwurf - Variante 8, Stand vom März 2014, unmaßstäblich verkleinert, genordet)

Entwurf Variante 11 - Lageplan vom Büro S3 - Sasse | Stein | Sasse GmbH



(Lageplan zum Entwurf - Variante 11, Stand vom April 2014, unmaßstäblich verkleinert, genordet)