

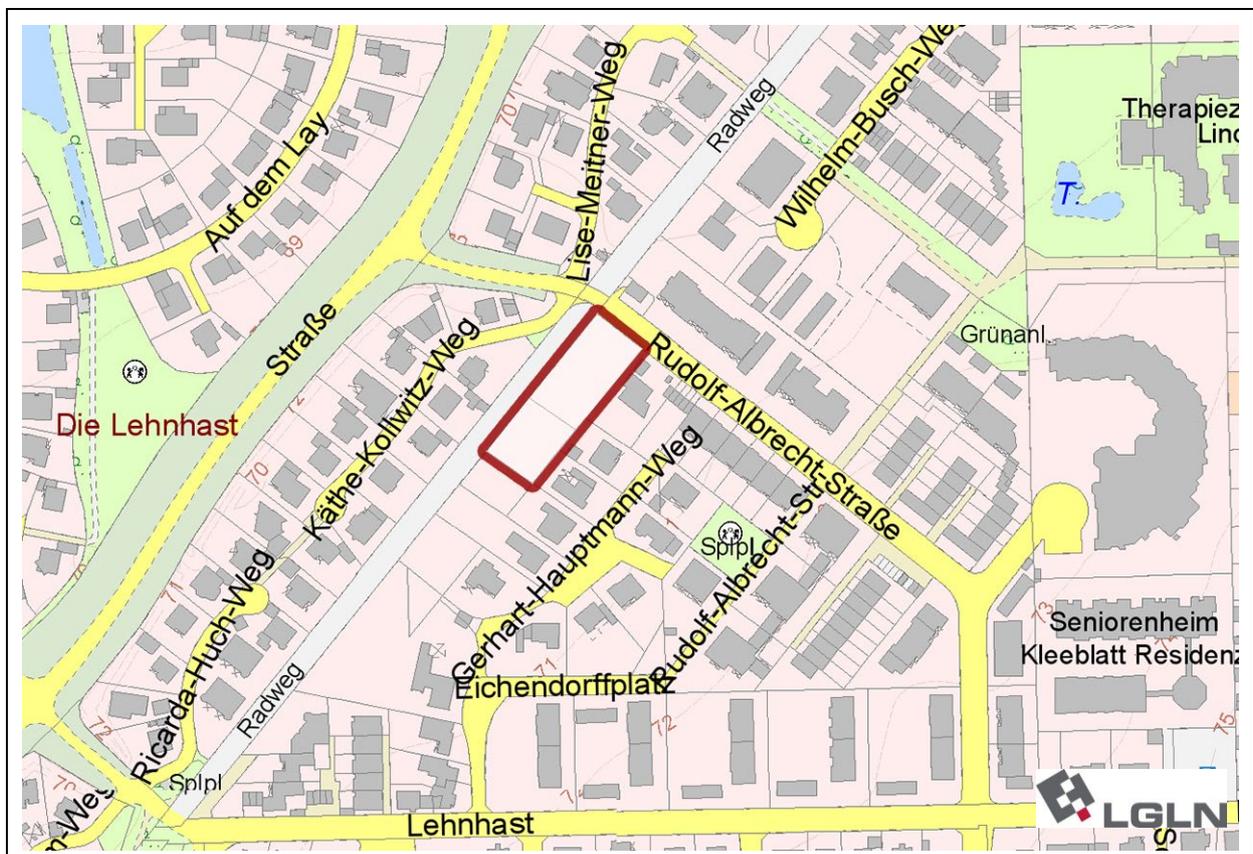
# Bauleitplanung der Stadt Bad Nenndorf



## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 20 a „Lehnast-Nord“, 5. Änderung

Verfahren der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB

### ABSCHRIFT



Übersichtsplan/Lageplan, Maßstab 1/3.333

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © LGLN 2013

Bearbeitung:

• **plan Hc** •

*Büro für Stadtplanung*

Architekt • Stadtplaner

Dipl.-Ing. Ivar Henckel

Schmiedeweg 2

31542 Bad Nenndorf

Begründung

**Inhaltsverzeichnis**

1. Räumlicher Geltungsbereich und Bestand.....	4
2. Rechtliche Situation .....	5
3. Ziel und Erforderlichkeit der Planänderung.....	5
4. Verfahren der Innenentwicklung .....	6
5. Übergeordnete Planungsebenen .....	7
6. Inhalt der Änderung des Bebauungsplans .....	8
6.1. Rechtsgrundlagen .....	8
6.2. Planungsrechtliche Festsetzungen .....	8
6.2.1. Maß der baulichen Nutzung und Bauweise .....	8
6.2.2. Überbaubare Grundstücksflächen .....	9
6.2.3. Garagen und Nebenanlagen .....	9
6.2.4. Anzahl der Wohnungen.....	10
6.2.5. Pflanzmaßnahmen .....	10
6.3. Geh- Fahr und Leitungsrechte .....	10
6.4. Nachrichtliche Übernahmen .....	10
7. Abwägungsrelevante Belange.....	11
7.1. Belange des Umwelt- und Naturschutzes .....	11
7.1.1. Betrachtung der Schutzgüter .....	11
7.1.2. Zusammenfassung der Umweltbelange.....	13
7.2. Öffentliche Infrastruktur .....	13
7.2.1. Erschließung .....	13
7.2.2. Ver- und Entsorgung .....	14
7.2.3. Ableitung von Niederschlagswasser .....	14
7.3. Sonstige Belange.....	15
7.3.1. Nachbarschutz.....	15
7.3.2. Denkmalschutz .....	15
7.3.3. Zivil- und Katastrophenschutz.....	15

Begründung

7.3.4.	Altlasten .....	16
7.4.	Zusammenfassung der Belange.....	17
8.	Planungshinweise.....	17
8.1.	Flächenbilanz .....	17
8.2.	Städtebaulicher Entwurf.....	17
8.3.	Bodenordnung, Durchführung und Kosten .....	19
8.4.	Allgemeine Hinweise .....	19
8.5.	Bearbeitung des Verfahrens.....	19
8.6.	Verfahrensvermerk.....	19
Anlage 1	Ursprungsbebauungsplan Ausschnitt (1 Seite)	
Anlage 2	Ergebnis der Eigentümerbefragung (1 Seite)	
Anlage 3	Artenliste für Pflanzmaßnahmen (1 Seite)	

Begründung

### 1. Räumlicher Geltungsbereich und Bestand

Der Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20a „Lehnast-Nord“ umfasst das Flurstück 5/42 und die nordwestliche Teilfläche aus dem Flurstück 5/77 der Flur 20, Gemarkung Bad Nenndorf. Die Flächen befinden sich aktuell in privatem Eigentum. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 1930 qm, entspr. ca. 0,19 ha.

Das Plangebiet grenzt im Nordosten an die Rudolf-Albrecht-Straße und Nordwesten an das Flurstück der stillgelegten Bahntrasse Bad Nenndorf - Rodenberg, die heute als Fußweg ausgebaut ist. Im Übrigen grenzt das Flurstück an die benachbarten, privaten Hausgärten im Gerhart-Hauptmann-Weg an.

Die heutigen Hausgärten im Bereich des Geltungsbereichs sind wesentlich durch Scherrasen und einzelne Blumenbeete geprägt. Als Baumbestand bestehen kleinere Baum- und Strauchgruppen (Birken, Ahorn, Walnuss, Holunder – vorwiegend in den Grundstücksrandbereichen) sowie eine ältere Trauerweide an der Grenze zur ehemaligen Bahntrasse, dem heutigem Fuß- und Radweg.



Abb. 1: Südöstl. Grundstücksbereich Flurst. 5/77...



Abb. 2: ... mit Trauerweide



Abb. 3: Nordwestlicher Grundstücksbereich Flurst. 5/77 mit Zaun zur Rudolf-Albrecht-Straße

Begründung



Abb. 4: Grundstücksbereich Flurst. 5/42 mit Rasenfläche, einzelnen Bäumen im Randbereich und Hecke

## 2. Rechtliche Situation

Das Plangebiet liegt vollständig im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 20 a „Lehnast-Nord“, der am 23.01.1979 als Satzung durch den Rat der damaligen Gemeinde Bad Nenndorf beschlossen wurde und mit Veröffentlichung im Amtsblatt des damaligen Regierungsbezirkes Hannover am 27.12.1979 in Kraft getreten ist.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes war offenbar vorgesehen, neben der Bahntrasse eine Trasse für Leitungen der Moor- und Heilbäder anzulegen. Hierfür setzt der Bebauungsplan ein Leitungsrecht in einer Breite von 12 m fest, das inzwischen zu diesem Zweck und in dieser Breite nicht mehr gebraucht wird. Die hierfür vorgehaltenen Grundstücksbereiche sind in der Folge an die Grundstückseigentümer im Gerhart-Hauptmann-Weg bzw. am Eichendorffplatz veräußert worden. Alle betroffenen Grundstücksbereiche sind derzeit als Hausgärten angelegt. Heute verläuft lediglich eine Schmutzwasserleitung parallel zur nordöstlichen Grundstücksgrenze.

Nach den Vorgaben des Bebauungsplans (vgl. Planausschnitt Anlage 1: Ursprungsbebauungsplan) sind derzeit keine Baurechte vorhanden.

Auf der ehemaligen Bahntrasse ist inzwischen ein Fuß- und Radweg eingerichtet worden. Die ehemalige Bahntrasse befindet sich heute im Geltungsbereich des nordwestlich angrenzenden Bebauungsplans Nr. 53 „Am Grünzug“ und ist dort als Fuß- und Radweg festgesetzt.

## 3. Ziel und Erforderlichkeit der Planänderung

Die Stadt Bad Nenndorf strebt eine behutsame Nachverdichtung innerörtlicher Flächen an. Nachdem bisher in mehreren Bauleitplanverfahren öffentliche Flächen in Wohnbauland umgewidmet wurden, zeigt sich ein weiterer Bedarf diese behutsame Nachverdichtung für geeignete Privatgrundstücke zu ermöglichen.

## Begründung

Im August 2013 hat die Verwaltung der Stadt Bad Nenndorf die betroffenen Grundstückseigentümer am Gerhart-Hauptmann-Weg angeschrieben, um deren Interesse an einer städtebaulichen Entwicklung ihrer Hinterliegergrundstücke in Erfahrung zu bringen. Das Ergebnis der Befragung ist in der Anlage 2 dokumentiert. In der Abwägung der Fragestellung zum Umfang der daraus resultierenden Bauleitplanung, empfiehlt der Bauausschuss die Durchführung von zwei bedarfsorientierten Bauleitplanverfahren der Innenentwicklung.

Die Stadt Bad Nenndorf kommt dem Anliegen von privaten Grundstückseigentümern nach, wenn die geplante Bebauung städtebaulich integriert ist und dem Vorrang der Innenentwicklung folgt. Grundsätzlich soll jedoch eine Erschließung über den angrenzenden Fuß- und Radweg ausgeschlossen werden.

Mit der vorliegenden Planung wird ein Grundstücksteil für eine Bebauung herangezogen, das unmittelbar von der Rudolf-Albrecht-Straße aus erschlossen werden kann. Auf diesem Grundstück sind im Sinne einer Angebotsplanung verschiedene Bebauungsmöglichkeiten denkbar, die die Tiefe des Grundstückes städtebaulich angemessen ausnutzen. Im einfachsten Fall kann auf dem Gesamtgrundstück ein Einfamilienhaus errichtet werden. Bei optimaler Ausnutzung der Grundstückstiefe soll maximal eine Hausgruppe mit drei Wohneinheiten ermöglicht werden.

Darüber hinaus wird ein unmittelbar benachbartes Hinterliegergrundstück vom Gerhart-Hauptmann-Weg in die Planung einbezogen. Hier erfolgt die Erschließung über die Privatflächen des Vorderliegiers durch Anbindung an den Gerhart-Hauptmann-Weg. Hier soll der Bau eines Einfamilienhauses ermöglicht werden.

### **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.

Die Voraussetzungen nach Baugesetzbuch werden dafür erfüllt:

- Die überbaubare Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche.
- 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.

## Begründung

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

### 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 von 24. September 2012 (Nds. GVBL S. 350) wurde das LROP hinsichtlich der Aussagen zum Klimaschutz zur Sicherung der Rohstoffgewinnung in Niedersachsen, zu vorsorgenden Regelungen zur raumverträglichen Umsetzung der Energiewende, wie zur Wind- und Solarenergienutzung und zum Netzausbau und zu Trassenplanungen aktualisiert.

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

Die Belange beider Raumordnungsprogramme werden durch die Planänderung nicht berührt, da keine raumordnungswirksamen Änderungen vorgenommen werden.

### Flächennutzungsplan

Für die Stadt Bad 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 Wohnbauflächen (W) gemäß § 1 Abs. 1 BauNVO dar.

Die Festsetzungen der verbindlichen Bauleitplanung entsprechen den Darstellungen des FNP. Die vorliegende 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20a „Lehnast-Nord“ wird ebenfalls gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### Landschaftsplan

Für die überplante Fläche ist keine Darstellung im Landschaftsplan der Stadt Bad Nenndorf erkennbar.

Begründung

## **6. Inhalt der Änderung des Bebauungsplans**

### **6.1. Rechtsgrundlagen**

Die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20a „Lehnast-Nord“ enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung nach folgenden Vorschriften:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 G v. 11.6.2013 I 1548.
- 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.
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46)

### **6.2. Planungsrechtliche Festsetzungen**

Das Plangebiet soll, entsprechend der umgebenden Bebauung, vorrangig dem Wohnen dienen. Aus diesem Grund wird im Plangebiet „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt. Damit die angestrebten speziellen Wohnverhältnisse realisiert werden können und zur Einbindung in die vorhanden, teils eingeschränkten städtebauliche Strukturen, sind folgende allgemein bzw. ausnahmsweise zulässige Nutzungen in Anwendung des § 1 (5) BauNVO nicht zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

#### **6.2.1. Maß der baulichen Nutzung und Bauweise**

Zur Differenzierung hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung und der Bauweise wird das Plangebiet in die Bereiche WA 1 und WA 2 untergliedert. Im Plangebiet werden bzgl. des Maßes der baulichen Nutzung unterschiedliche Festsetzungen getroffen, damit sich die neue Bebauung gut in die städtebaulichen Strukturen des näheren Umfeldes einfügen. Im städtebaulichen Kontext mit umgebender Zweigeschossigkeit (im Bereich der Rudolf-Albrecht-Straße) soll sich die geplante Bebauung durchgängig auf ein Vollgeschoss begrenzen, weil die ebenerdige Wohnnutzung im Vordergrund steht. Der Ausbau eines Dachgeschosses nach den Vorgaben der niedersächsischen Bauordnung ist zulässig.

Im WA 1 orientiert sich die Grundflächenzahl aufgrund der ebenerdigen Hauptnutzung am zulässigen Höchstmaß für Allgemeine Wohngebiete, um die städtebaulich maximale Bebau-

Begründung

ungsvariante mit einer Hausgruppe realisieren zu können. Im WA 2 orientiert sich die Ausnutzungsziffer der Grundflächenzahl aus Bodenschutzgründen auf 0,3, damit hiermit problemlos - wie vorgesehen - ein Einfamilienhaus realisiert werden kann.

Gemäß § 22 BauNVO wird im WA 1 die „offene Bauweise“ festgesetzt. Im unmittelbaren städtebaulichen Umfeld sind ebenfalls vorwiegend Einzelhäuser und Hausgruppen anzufinden. Für die künftige Grundstücksausnutzung kann damit eine angemessene städtebauliche Verdichtung für das heutige Einzelgrundstück geschaffen werden, die sich am näheren Umfeld orientiert. Auf dem Hinterliegergrundstück (WA 2) bietet es sich aufgrund der beengten Verhältnisse maximal an, ein Einzelhaus zu errichten.

Maß der baulichen Nutzung	WA 1	WA 2
<b>Anzahl maximal zulässiger Vollgeschosse</b>	eins (I)	eins (I)
<b>Grundflächenzahl (GRZ)</b>	0,4	0,3
<b>Bauweise</b>	offene Bauweise	Einzelhaus zulässig

6.2.2. Überbaubare Grundstücksflächen

Im WA 1 werden überbaubaren Grundstücksflächen auf drei Seiten durch Baugrenzen gebildet. In Richtung der Rudolf-Albrecht-Straße wird das Baufeld durch eine Baulinie festgesetzt, die an der benachbarten Bebauung (Hs.-Nr. 63) ausgerichtet ist. Die Baulinie ist erforderlich, um zu gewährleisten, dass sich eine Bebauung des Grundstücks, gemeint ist eine bauliche Anlage die der Hauptzweckbestimmung des Baugebietes entspricht, zur Rudolf-Albrecht-Straße orientiert. Einzelne, untergeordnete Gebäudeteile können gegenüber der Baulinie zurückweichen, wenn der Zweck der Baulinie als maßgebliche Gebäudeflucht gewahrt bleibt.

In Kombination mit der Festsetzung, dass die erstmalige Errichtung baulicher Anlagen an der Baulinie zu erfolgen hat, wird eine alleinige Einzelhausbebauung im rückwärtigen Grundstücksbereich von WA 1 ausgeschlossen. Ohne diese Festsetzung wäre es theoretisch möglich, das Grundstück zu teilen, das Hinterliegergrundstück zu bebauen und das straßenseitige Grundstück unbebaut zu lassen. Die Bebauung in der „ersten Reihe“ trägt zu einem geschlossenen, harmonischen Straßenbild bei.

Im Bereich WA 2 werden ausschließlich Baugrenzen festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Übrigen so ausgebildet, dass eine zweckentsprechende Bebauung realisiert werden kann.

6.2.3. Garagen und Nebenanlagen

Im WA 1 erfolgt für die geplante Bebauung eine räumliche Festsetzung für Garagen und überdachte Stellplätze sowie für Neben- und Gemeinschaftsanlagen. Die Stellplätze orientieren sich zur Rudolf-Albrecht-Straße und lassen zur bestehenden Straßenkante einen Freiraum von 5 m für die notwendige Freifläche vor den Garagen. Als Neben- und Gemeinschaftsanlage kommen beispielsweise Abstell- und Lagerräume oder eine Energiezentrale für

## Begründung

eine Hausgruppe in Betracht. Im Bereich WA 2 dürfen die notwendigen Einstellplätze auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen auf dem Grundstück errichtet werden.

### 6.2.4. Anzahl der Wohnungen

Für den Bereich WA 1 stellt der Bau einer Hausgruppe mit drei Wohneinheiten die maximal verträgliche städtebauliche Dichte dar. Die Anzahl der Wohnungen wird daher begrenzt, um einer stärkeren, ungewollten Verdichtung vorzubeugen. Hier sind maximal drei Wohneinheiten zulässig. Im Bereich WA 2 ist ein Einzelhaus vorgesehen, in dem maximal eine Wohneinheit zulässig ist. Die Begrenzung ergibt sich aufgrund der eingeschränkten Erschließungsmöglichkeiten des Hinterliegergrundstückes.

### 6.2.5. Pflanzmaßnahmen

Um eine Durchgrünung des Geltungsbereiches zu gewährleisten sind Bereich WA 1 des Bebauungsplans innerhalb der Freiflächen auf den privaten Baugrundstücken mindestens drei klein- bis mittelkronige, standortgerechte, heimische Laubbäume oder Obstbäume zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Im Bereich WA 2 werden zwei Bäume zum Pflanzen bzw. zum Erhalten festgesetzt. Die zu pflanzenden Laubbäume sollten als Hochstamm mit einem Stammumfang von 14-16 cm in 1m Höhe gepflanzt werden. Die zu pflanzenden Obstbäume sind als Hochstamm zu pflanzen und sollten in 1 m Höhe einen Stammumfang von 8-10 cm aufweisen. Die Artenwahl ist der Begründung als Anlage 3 beigelegt. Die Pflanzmaßnahmen sind nach Beginn der privaten Baumaßnahmen, spätestens jedoch innerhalb der anschließenden Vegetationsperiode durchzuführen. Der Festsetzung kann auch durch den Erhalt von Bestandsbäumen, die der Artenliste entsprechen, nachgekommen werden.

## 6.3. Geh- Fahr und Leitungsrechte

Die umfangreichen Festsetzungen von Leitungsrechten aus dem Ursprungsbebauungsplan sind nicht mehr erforderlich, größtenteils funktionslos und können daher im Geltungsbereich der 5. Änderung zurückgenommen werden. Die Rückmeldung eines Versorgungsträgers bedingt, dass entlang der Nordwestgrenze auf den Privatgrundstücken ein erneutes Leitungsrecht zu Gunsten des Versorgungsträgers in einer Breite von 3 m festgesetzt wird.

## 6.4. Nachrichtliche Übernahmen

Der Geltungsbereich liegt in der weiteren Schutzzone des Heilquellenschutzgebietes der Stadt Bad Nenndorf. Gemäß § 9 (6) BauGB wird dies in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Heilquellenschutzgebietsverordnung (vom 23.04.1926) ist zu beachten.

Begründung

Hinweis: Die Versickerung von (nicht schädlich verunreinigtem) Niederschlagswasser ist ausschließlich über die belebte Bodenzone (Flächen- bzw. Muldenversickerung) zulässig. Sickerschächte oder vergleichbare Anlagen sind nicht zulässig.

Beabsichtigte geothermische Nutzungskonzepte sind im Sinne des Heilquellenschutzgebietes im Rahmen einer Einzelfallprüfung zu begutachten.

Der Heilquellenschutz wird damit im Rahmen der Planung beachtet.

**7. Abwägungsrelevante Belange**

**7.1. Belange des Umwelt- und Naturschutzes**

Für den Bereich der 5. Änderung des Bebauungsplans wird auf die Durchführung einer Eingriffsbilanzierung verzichtet. Die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung eines 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

Schutzgut	Mögliche Auswirkungen und Bewertung
<b>Mensch (Gesundheit, sowie Bevölkerung insgesamt)</b>	Zum Gebäudebestand der umliegend weitestgehend durch Wohnbebauung geprägt ist, kommen gleichwertige Nutzungen hinzu. Hier sind keine Auswirkungen erkennbar. Von einer erkennbaren Auswirkung auf das Schutzgut ist daher nicht auszugehen.
<b>Tiere und Pflanzen sowie die biologische Vielfalt</b>	Die innerörtlich gelegenen Gartengrundstücke sind in den vergangenen Jahrzehnten anthropogen überformt und im Wesentlichen durch Scheerrasen und einzelne Blumenbeete geprägt. Das eine Grundstück ist durch einen geschlossenen Holzzaun gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen weitgehend abgeschirmt. Als Baumbestand bestehen kleinere Baum- und Strauchgruppen (Birken, Ahorn, Walnuss, Holunder) auf der Grundstücksfläche sowie eine große Trauerweide an der Grenze zur ehemaligen Bahntrasse. Die heutige Begrünung wird - je nach Umsetzung der Bebauung - entfallen. In den späteren Gärten werden Ziergartenbereiche in

Begründung

	<p>geringerem Umfang neu angelegt. Durch Festsetzung werden bis zu fünf Baumstandorte neu geschaffen.</p> <p>Vorkommen von Arten oder Biotopen mit besonderer naturschutzfachlicher Bedeutung sind durch die heutige intensive Gartennutzung der Fläche nicht erkennbar betroffen.</p> <p>Grundsätzlich besteht für Bebauungspläne der Innenentwicklung keine Pflicht für einen Ausgleich. Im Hinblick auf die Vermeidung von Eingriffen ist hervorzuheben, dass eine Nachverdichtung grundsätzlich der Neuausweisung von Flächen im Außenbereich entgegenwirkt und somit Eingriffe in wertvollere Biotope zu vermeiden hilft. Zusätzlich werden in bescheidenem Umfang Pflanzmaßnahmen auf dem Grundstück vorgesehen.</p>
<b>Boden und Landschaft</b>	<p>Durch die zusätzliche Bodenversiegelung entsteht ein Eingriff. Durch die maximale städtebauliche Verdichtung in Form einer Hausgruppe bei eingeschossiger, ebenerdiger Bauweise ist eine Reduzierung der Grundflächenzahl nicht angezeigt. Ein Ausgleich ist aufgrund der Innenentwicklung nicht erforderlich.</p> <p>Darüber hinaus handelt es sich um ein Vorhaben im Siedlungsbestand, so dass keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu erwarten ist.</p>
<b>Wasser (Schmutz-, Oberflächen- und Grundwasser)</b>	<p>Das Schmutzwasser wird der örtlich vorhandenen Kanalisation zugeführt und in der Kläranlage gereinigt.</p> <p>Aufgrund des erhöhten Versiegelungsgrades gegenüber dem Bestand wird sich der Abfluss an Oberflächenwasser erhöhen. Die Grundwasserneubildung wird durch die Versiegelung der Flächen grundsätzlich berührt. Aufgrund der bindigen Bodenverhältnisse, die eine Versickerung nicht möglich macht, sind die Bauvorhaben an die Regenwasserkanalisation anzuschließen. Auf die freiwillige Möglichkeit zur Rückhaltung/Versickerung wird hingewiesen. Die Belange des Heilquellenschutzgebietes werden durch Hinweise – wie im übrigen betroffenen Stadtgebiet – berücksichtigt.</p>
<b>Luft und Klima</b>	<p>Hier sind keine Auswirkungen erkennbar, da von einer gleichwertigen Nutzung ausgegangen werden kann, die keine beachtlichen Auswirkungen auf Luft und Klima erwarten lassen.</p>

Begründung

<b>Kulturgüter und sonstige Sachgüter</b>	Im Nahbereich befinden sich keine sonstigen Kultur-, oder Sachgüter im Sinne des Gesetzes. Hier sind insgesamt keine negativen Auswirkungen erkennbar.
<b>Wechselwirkungen zwischen den genannten Schutzgütern</b>	Es sind keine Wechselwirkungen erkennbar, die beachtlich sind.

### 7.1.2. Zusammenfassung der Umweltbelange

Mit den angestrebten Änderungen 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 (Innenentwicklung) oder vermindernde Maßnahmen (z.B. Pflanzgebot, Bodenschutz durch Reduzierung der Grundflächenzahl) ausreichend berücksichtigt.

## 7.2. Öffentliche Infrastruktur

### 7.2.1. Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes wird für den Bereich WA 1 über die örtliche Gemeindestraße (Rudolf-Albrecht-Straße) gewährleistet, wobei die Breite der zulässigen Zufahrt auf 10 m begrenzt wird. Die Rudolf-Albrecht-Straße ist im Ursprungsbebauungsplan als Straßenverkehrsfläche festgesetzt und somit gesichert. Mit Ratsbeschluss vom 22.06.2005 sind die Zufahrten zu Privatgrundstücken auf eine Breite von 5 m zu begrenzen. Breitere Zufahrten sind im Einzelfall als Sondernutzung zu beantragen. Über die Rudolf-Albrecht-Straße werden im Bereich WA 1 maximal drei Wohneinheiten erschlossen. Der Standort für Garagen und Nebenanlagen ist im Bebauungsplan festgesetzt und orientiert sich zur erschließenden Straße. Bei einer Garagenbreite von ca. 3 m und einem Stellplatz vor der Garage lassen sich bei einer Zufahrtsbreite von 10 m insgesamt sechs Einstellplätze für den Bereich WA 1 nachweisen. Im Straßenverlauf der Rudolf-Albrecht-Straße in diesem Bereich keine öffentlichen Stellplätze vorhanden, so dass eine 10 m breite Zufahrt ohne Nachteile für öffentliche Einstellplätze angeordnet werden kann. Städtebaulich orientiert sich der Vorschlag an weiteren Garagenzufahrten im Bereich der Rudolf-Albrecht-Straße, die ebenfalls in der gleichen Art und Weise erschlossen sind.

### Begründung

Im Bereich WA 2 erfolgt die Erschließung ausschließlich über das Grundstück des Vorderliegers (Flurstück 5/29), das sich außerhalb des Geltungsbereichs der 5. Änderung befindet. Um die Erschließung sicherzustellen, ist hier eine entsprechende Grunddienstbarkeit einzutragen. Die Mindestbreite der Erschließung auf dem Privatgrundstück sollte 2,50 m nicht unterschreiten.

Eine Erschließung über den nordwestlich angrenzenden Fuß- und Radweg wird über die Festsetzung des Verbotes von Ein- und Ausfahrten planungsrechtlich unterbunden. Dies gilt ebenfalls für den Zeitraum der Baumaßnahmen.

#### 7.2.2. 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/Wasserverband Nordschaumburg |
| • Abwasser          | SG Nenndorf                              |
| • Strom             | E.ON Westfalen Weser AG                  |
| • Gas               | E.ON Westfalen Weser AG                  |
| • Telekommunikation | Telekom AG                               |
| • Entsorgung (Müll) | Landkreis Schaumburg (AWS)               |

Das Löschwasser kann 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)

Aus abfallwirtschaftlicher Sicht wird vom Landkreis Schaumburg darauf hingewiesen, dass ausschließlich dreiachsige Mülleinsammelfahrzeuge eingesetzt werden. Um den Unfallverhütungsvorschriften „Müllbeseitigung“ der Berufsgenossenschaft für Fahrzeughaltungen zu genügen, sollte die verkehrliche Erschließung von Baugebieten gemäß der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen“ (RASt06) ausgeführt werden.

#### 7.2.3. Ableitung von Niederschlagswasser

Im gesamten Stadtgebiet liegen bindige Bodenverhältnisse vor, die eine Versickerung von Niederschlagswasser kaum möglich machen. Eine Versickerung kann daher planungsrechtlich nicht festgesetzt werden. In den erschließenden Verkehrsflächen sind jedoch öffentliche Regenwasserkanäle vorhanden, an den die Grundstücke angeschlossen werden können.

## Begründung

Aus ökologischer Sicht ist die Rückhaltung von Regenwasser auf den Baugrundstücken in Zisternen und Regentonnen zur Gartenbewässerung oder die freiwillige Anlage einer Versickerungsmulde jedoch dennoch empfehlenswert. Auf diesen sinnvollen, praktischen Beitrag zum Boden- und Gewässerschutz wird hiermit ausdrücklich, unter Hinweis auf die Schutzzone III des Heilquellenschutzgebietes der Stadt Bad Nenndorf (vgl. Pkt.6.4), hingewiesen.

Für Muldenversickerung auf den Baugrundstücken ist keine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Bei geeigneten Bodenverhältnissen kann eine Muldenversickerung nach dem ATV-Arbeitsblatt A 138 vorgenommen werden.

### **7.3. Sonstige Belange**

#### 7.3.1. Nachbarschutz

Die nachbarschützenden Belange sind durch die Einhaltung ausreichender Grenzabstände und die Begrenzung der Geschossigkeit berücksichtigt worden.

#### 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 Sicht des vorbeugenden Brandschutzes wird darauf hingewiesen, dass bei Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes auch die Lösch-wasserversorgung sicherzustellen ist und zur Löschwasserentnahme DIN-gerechte Wasserentnahmestellen zu installieren sind und außer-

### Begründung

dem die Zuwegungen zu bebauten Grundstücken für die Feuerwehr jederzeit gewährleistet sein müssen.

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 800 bis 1.600 l/min. für eine Löschzeit 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. 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.

Im Bereich der Rudolf-Albrecht-Straße und im Gerhard-Hauptmann-Weg sind Wasserleitungen vorhanden. Die Einhaltung der vorgenannten Hinweise ist im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Beurteilung der Vorhaben nachzuweisen.

#### 7.3.4. Altlasten

Hinsichtlich einer Belastung durch Altlasten liegen keine Erkenntnisse vor.

Begründung

**7.4. Zusammenfassung der Belange**

Ziel der Planung ist es, geeignete Flächen für eine Innenentwicklung innerhalb der Stadt Bad Nenndorf mit Baurechten zu versehen, die grundsätzlich für eine Wohnnutzung geeignet erscheinen und bei denen die Erschließung gesichert ist. Durch eine Innenentwicklung mit der Schaffung von Baurechten kann eine Ausweisung von Flächen im Außenbereich entgegengewirkt werden. Von Seiten des Gesetzgebers 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 Wohnverhältnisse im Geltungsbereich der Planung nicht erreicht werden. Gleiches gilt für die nähere Umgebung des Geltungsbereichs der Änderung. Insgesamt wird ein ausgewogenes Ergebnis erreicht, bei dem die öffentlichen und privaten Belange hinreichend beachtet wurden.

**8. Planungshinweise**

**8.1. Flächenbilanz**

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

Fläche	in Quadratmeter	Anteil in %
Geltungsbereich	1920 qm	100,0 %
Allgemeines Wohngebiet (WA 1)	1170 qm	60,9 %
Allgemeines Wohngebiet (WA 2)	750 qm	39,1 %

**überlagernde Festsetzungen**

überbaubare Grundstücksbereiche (innerhalb der Baufelder)	780 qm
Grundstücksbereiche (Garagen und Nebenanlagen im WA 1)	120 qm
(alle Angaben auf 5 qm gerundet)	

**8.2. Städtebaulicher Entwurf**

Zur städtebaulichen Gestaltung bestehen folgende Überlegungen, die mit der vorliegenden Bauleitplanung planungsrechtlich abgesichert werden soll. Im Rahmen einer Angebotsplanung ist auf den heutigen Flurstück 5/77 (WA 1) maximal eine Bebauung mit zwei Einzelhäusern, eines Doppelhauses oder einer kleinen Hausgruppe mit drei Wohneinheiten zulässig.

Begründung

Am Beispiel der maximal zulässigen Bebauung, mit einer Hausgruppe im Bereich WA 1, wird das Baukonzept erläutert. Hier ist es zulässig, eine Reihenhausezeile mit drei Gebäuden als eingeschossige, ebenerdige Bebauung zu errichten, die von der Rudolf-Albrecht-Straße aus erschlossen sind. Die Erschließung der Gebäude erfolgt über einen Wohnweg auf der Südostseite der Hausgruppe. Hinsichtlich der Bauweise könnte ein moderner Baustil mit flach geneigtem Satteldach oder leicht geneigten, gegeneinander versetzten Pultdächern vorgesehen werden. Hinsichtlich der Nachhaltigkeit bestehen Überlegungen für eine Energiezentrale als kleines, objektbezogenes Blockheizkraftwerk (BHKW) oder alternativ die Errichtung der Gebäude im Passivhausstandard und die Gewinnung von Solarenergie.

Die PKW-Einstellplätze als Garagen oder offene, überdachte Carports sind zur Rudolf-Albrecht-Straße orientiert. Daneben ist ein festes Gebäude als Gemeinschaftsanlage zum Abstellen oder als BHKW möglich.

Auf dem Flurstück 5/42 (WA 2) ist die Bebauung mit einem Einzelhaus zulässig, das über das Vorderliegergrundstück erschlossen ist.

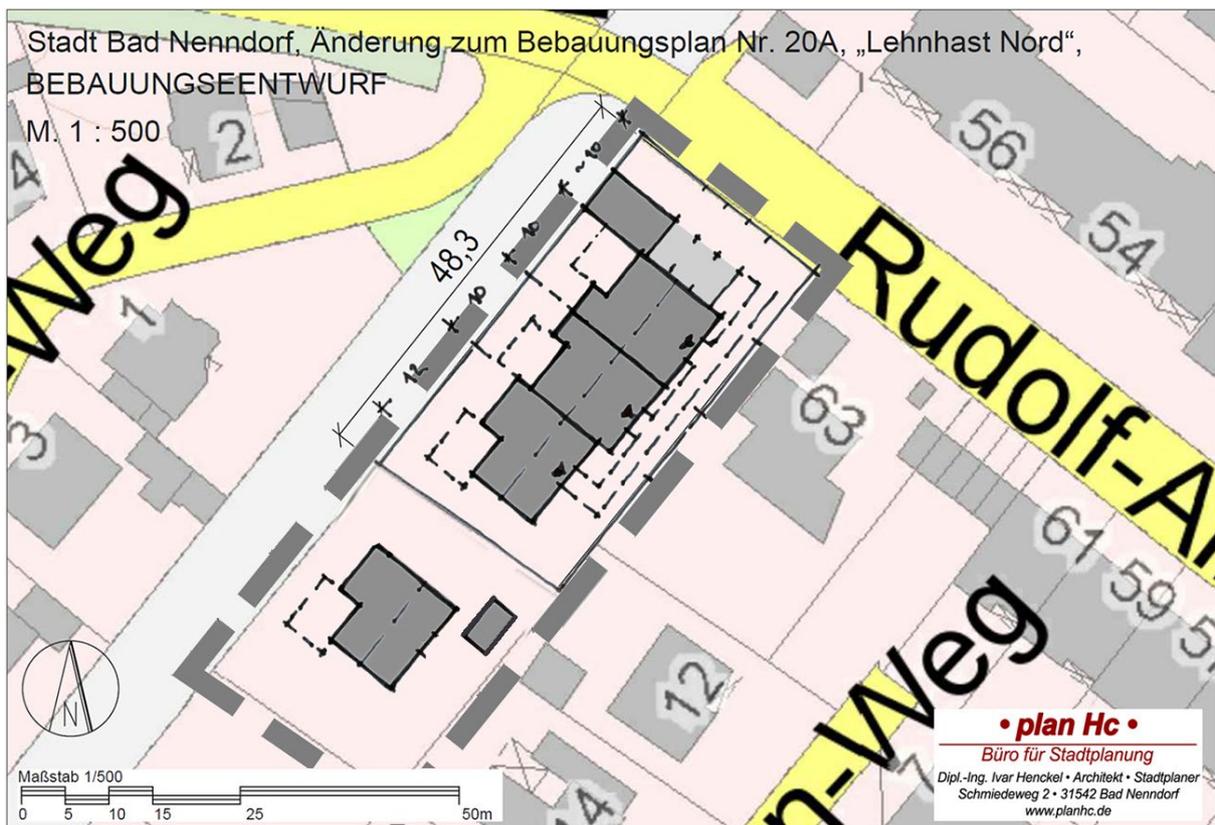


Abb. 4: Beispiel für die maximale städtebauliche Entwicklungsmöglichkeit durch eine Hausgruppe mit drei Wohneinheiten und ein Einzelhaus (Darstellung unmaßstäblich verkleinert)

Begründung

### **8.3. Bodenordnung, Durchführung und Kosten**

Die Eigentumsverhältnisse ändern sich durch die Planänderung nicht. Die Flächen der künftigen Baugrundstücke werden unmittelbar an private Interessenten verkauft oder werden selber genutzt. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Die Durchführung von Bauvorhaben ist möglich, sobald die Rechtsgrundlage gegeben ist. Erschließungskosten fallen nicht an.

### **8.4. Allgemeine Hinweise**

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.

### **8.5. 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*

Bad Nenndorf, **10.03.2014** (gez. I. Henckel)

### **8.6. Verfahrensvermerk**

Diese Begründung wurde vom Rat der Stadt Bad Nenndorf in seiner Sitzung am **05.03.2014** als Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

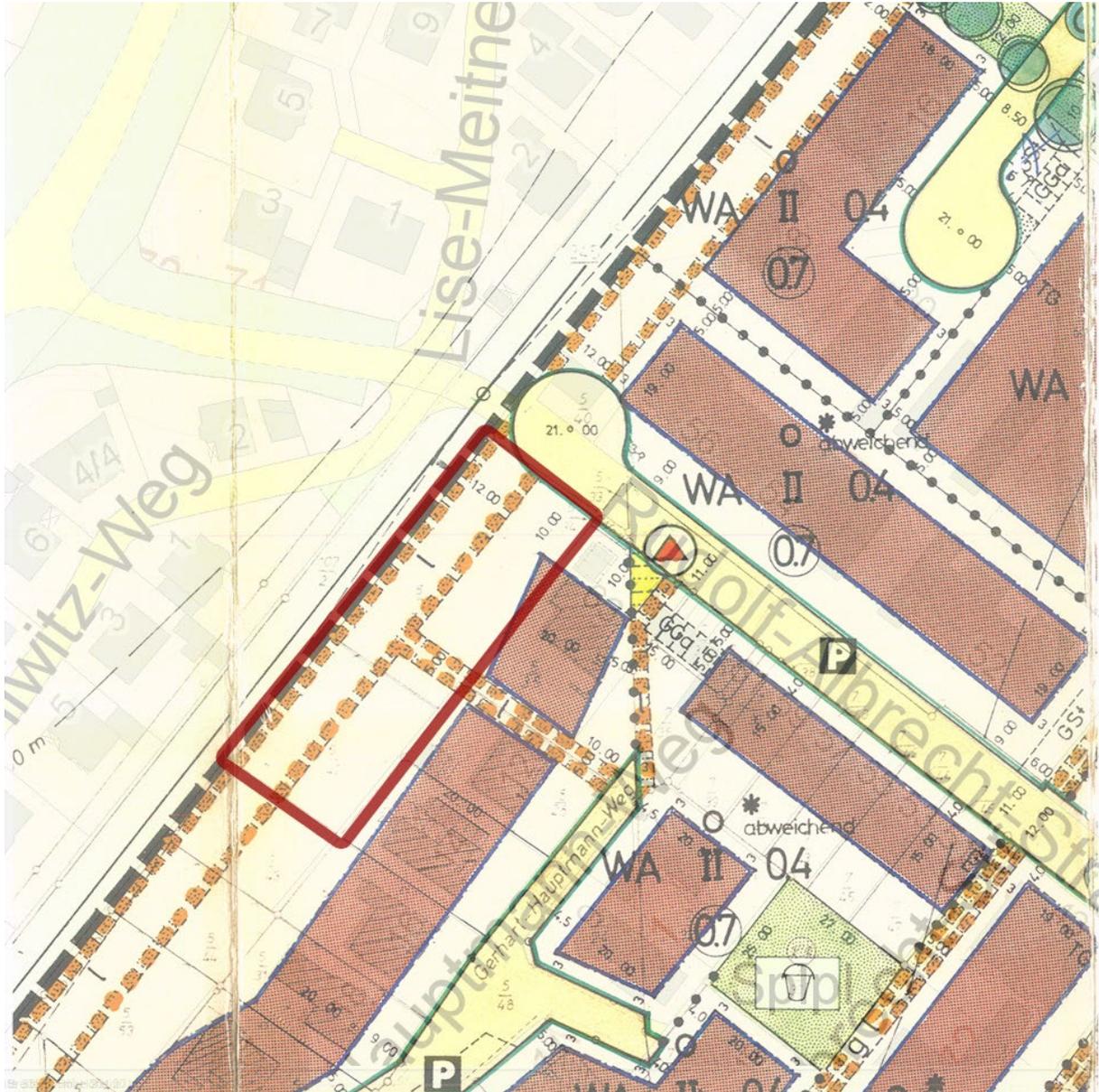
Die Entwurfsbegründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 20 a „Lehnast-Nord“, 5. Änderung, vom 11.12.2013 bis einschließlich 13.01.2014 öffentlich ausgelegen.

Bad Nenndorf, **06.03.2014** (gez. Reese)

Anlage 1

Ursprungsbebauungsplan

Bebauungsplan Nr. 20 a „Lehnst-Nord“ (Ausschnitt)

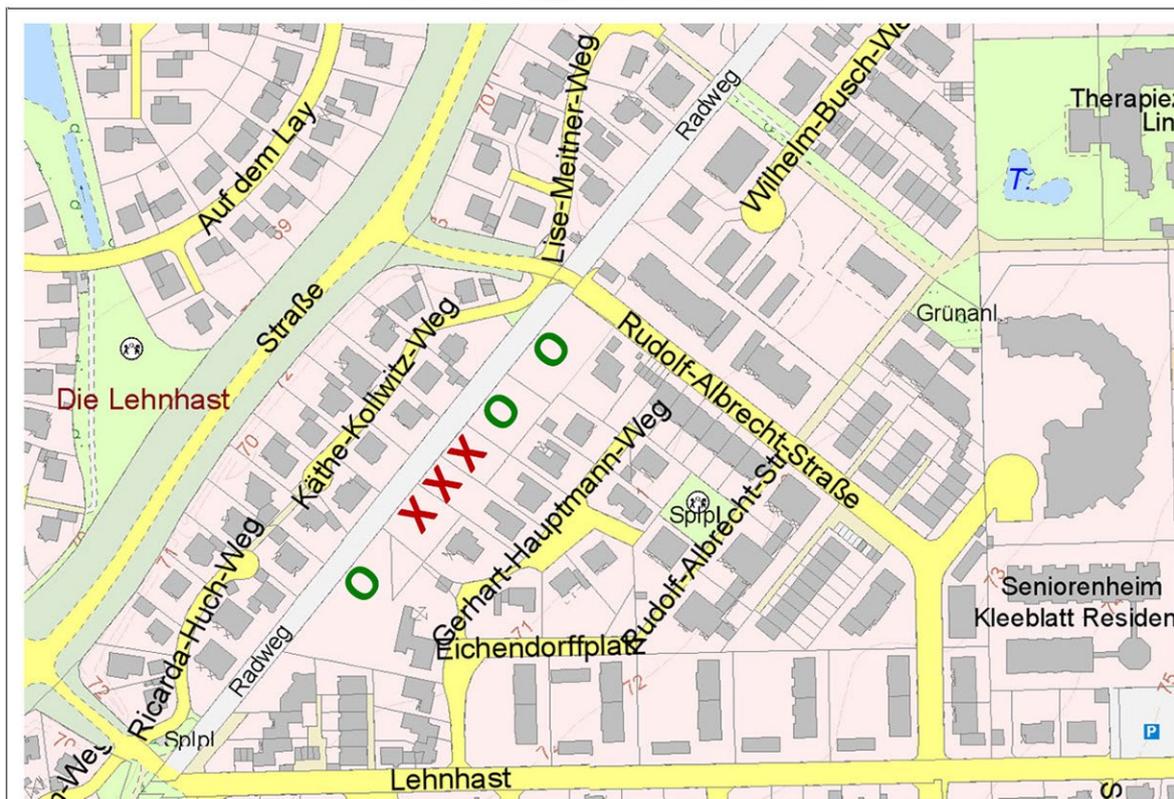


Plan im Maßstab 1/1000, genodet - im Hintergrund die ALK (Allgemeine Liegenschaftskarte) -

## Ergebnis der Eigentümerbefragung

Varianten städtebaulicher Entwicklung der Hinterliegergrundstücke am Gerhart-Hauptmann-Weg/Eichendorffplatz

zur Beratung im Bauausschuss



Lageplan ALK, ohne Maßstab

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © LGLN 2013

Ergebnis der Eigentümerbefragung September 2013

O = Ja, zu städtebaulicher Entwicklung

X = Nein, keine städtebauliche Entwicklung

### Artenliste für Pflanzmaßnahmen

Die Liste stellt eine Auswahl dar und ist nicht abschließend. Die Pflanzung ist den örtlichen Verhältnissen und den Standortansprüchen der jeweiligen Arten anzupassen.

#### Mittel- bis kleinkronige Laubbäume (Breiten <5 bis 20m, Endhöhe max. 12 –20m)

Apfeldorn	<i>Crataegus x lavellei</i>
Baum-Hasel	<i>Corylus colurna</i>
Eingrifflicher Weißdorn "Sticta"	<i>Crataegus monogyna</i>
Erlen-Hybride "Spaethii"	<i>Alnus spaethii</i>
Ginkgobaum	<i>Gingko biloba</i>
Hahnensporn-Weißdorn	<i>Crataegus crus-galli</i>
Herzblättrige Erle	<i>Alnus cordata</i>
Kleinkronige Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>
Kugel-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Kugel-Robinie	<i>Robinia pseudacacia</i>
Pflaumenblättriger Weißdorn	<i>Crataegus x prunifolia</i>
Pyramiden-Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Säulen-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Mehlbeere	<i>Sorbus intermedia</i>
Sumpf-Eiche	<i>Quercus palustris</i>
Thüringische Mehlbeere	<i>Sorbus x thuringiaca</i>
Winter-Linde "Greenspire"	<i>Tilia cordata</i>

#### Obstbäume

jeweils als Hochstamm, vorzugsweise alte- bzw. regionaltypische Sorten

**Äpfel:** Danziger Kantapfel, Kaiser Wilhelm, Baumanns Renette, Adersleber Calvill, Finckenwerder, Herbstprinz, Halberstädter Jungfernapfel, Doorapfel, Krügers Dickstiel, ...

**Birnen:** Bosc's Flaschenbirne, Clapps Liebling, Gellerts Butterbirne, Gräfin v. Paris, Köstliche von Charneux, Pastorenbirne, Rote Dechantsbirne, ...

**Kirschen:** Dolleseppler, Schattenmorelle dunkle Sauerkirsche, ...

**Weitere:** Pflaumen, Mirabellen, Eß-Kastanie, Mandelbaum, Maulbeerbaum, Mispel, Quitte, Speierling, Walnuss, ...