

Bauleitplanung der Stadt Bad Nenndorf

Landkreis Schaumburg - Regierungsbezirk Hannover

Begründung

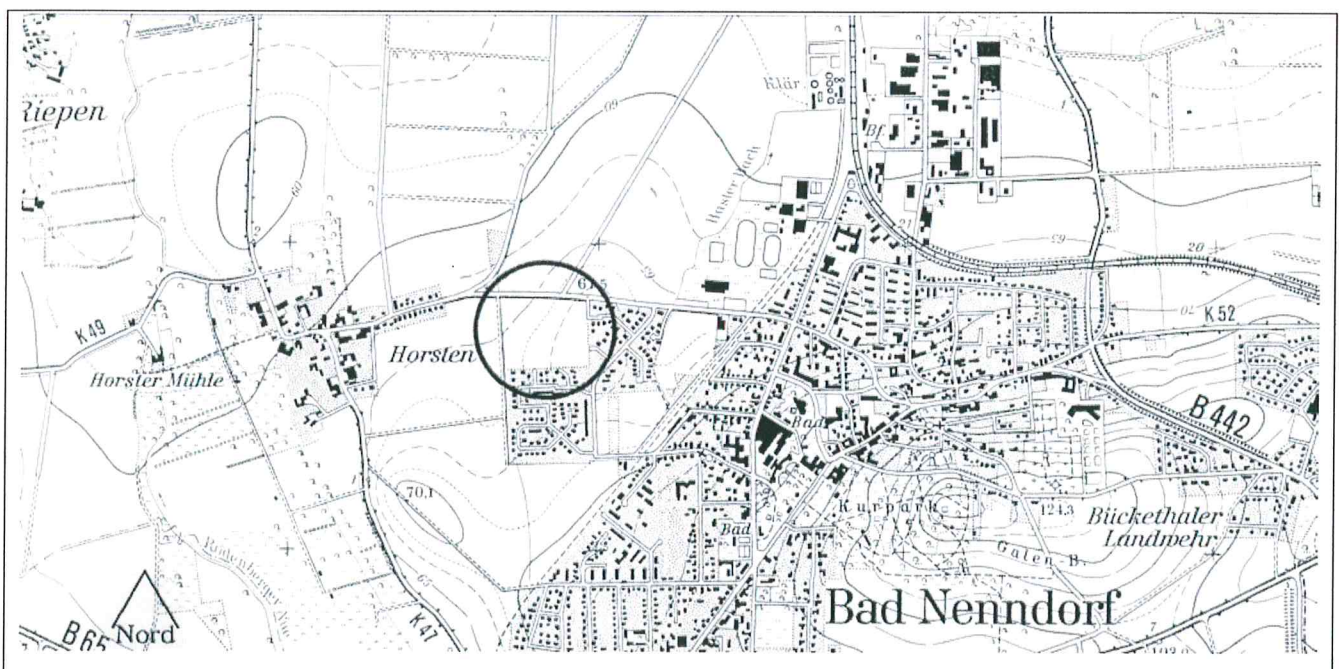
(gemäß § 9 Abs. 8 BauGB)

B-Plan Nr. 68

"In der Peser"

Stadt Bad Nenndorf

einschl. Teilaufhebung des B-Planes Nr. 30a/2 „Horster Feld“ und
örtlicher Bauvorschriften



Abschrift

Matthias Reinold - Planungsbüro
Dipl.-Ing. für Raum- und Stadtplanung (IfR/SRL)
31737 Rinteln – Krankenhäuser Straße 12
Telefon 05751-9646744 Telefax 05751-9646745

Gliederung

1. Grundlagen	3
2. Aufgaben des B-Planes	3
3. Städtebauliches Konzept	3
3.1 Räumlicher Geltungsbereich	3
3.2 Ziele und Zwecke der Planung	5
3.3 Zustand des Plangebietes	5
4. Inhalte des B-Planes	7
4.1 Bauliche Nutzung	7
4.2 Verkehrsflächen	8
4.3 Kinderspielplatz	10
4.4 Belange des Umweltschutzes	10
4.4.1 Belange von Natur und Landschaft	10
4.4.2 Belange des Immissionsschutzes	19
4.4.3 Altablagerungen	21
4.5 Örtliche Bauvorschriften	21
5. Flächenbilanz	21
6. Durchführung des B-Planes	22
6.1 Bodenordnung	22
6.2 Ver- und Entsorgung	22
6.3 Kosten für die Gemeinde	23
7. Abwägung	24
8. Verfahrensvermerke	34

1. Grundlagen

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bad Nenndorf fasste in seiner Sitzung am 16.04.2003 den Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB und am 19.11.2003 den Auslegungsbeschluss gem. § 3 Abs. 2 BauGB.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Bad Nenndorf stellt für den Planbereich dieses Bebauungsplanes gegenwärtig Wohnbauflächen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dar. Für den nordwestlichen Teilbereich des Plangebietes, für den der wirksame FNP Flächen gem. § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB darstellt, wird parallel die Änderung des FNPs betrieben. Im Rahmen der FNP-Änderung wird die dargestellte Kompensationsfläche teilweise in Wohnbaufläche und Grünfläche mit der Zweckbestimmung örtlicher Grünzug dargestellt. Auf dieser Grundlage ist davon auszugehen, dass der B-Plan Nr. 68 aus dem FNP gem. § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt wird.

Dieser B-Plan ist auf Grundlage der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 127 - Inkrafttreten am 27.01. 1990, zuletzt geändert durch das Investitions- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 BGBl. I S. 466), erstellt worden.

Für den B-Plan Nr. 68 ist eine UVP-Vorprüfung erarbeitet worden, die der Begründung als Anlage beigelegt ist.

Seitens der Bezirksregierung Hannover wurde darauf hingewiesen, dass im Plangebiet mit dem Auftreten von archäologischen Funden zu rechnen ist. Entsprechend wird gem. § 13 NDSchG dem Träger der Maßnahme zur Auflage gemacht, den Beginn der Arbeiten mindestens zwei Wochen vorher schriftlich anzuzeigen. Die Anzeige hat an die Bezirksregierung Hannover – Dezernat 406 (Denkmalpflege) -, Postfach 203, 30002 Hannover, zu erfolgen, damit eine Beobachtung der Erdarbeiten ggf. eine unverzügliche Bergung entdeckter archäologischer Funde durchgeführt werden kann. Die Anzeigepflicht bezieht sich auf die Straßentrasse sowie den Kanalbau. In Bereichen, in denen archäologische Bodendenkmale auftreten, hat der Oberbodenabtrag mit einem Hydraulikbagger mit Grabschaufel zu erfolgen.

2. Aufgaben des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan soll als verbindlicher Bauleitplan die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen, damit die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in seinem Geltungsbereich im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung erfolgt.

Dabei sollen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen werden. Der Bebauungsplan ist darüber hinaus auch Grundlage für die weiteren Maßnahmen zur Sicherung und Durchführung der Planung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches.

In diesem Sinne soll der B-Plan Nr. 68 "In der Peser", Stadt Bad Nenndorf, die für seinen räumlichen Geltungsbereich zutreffenden städtebaulichen Ziele sichern helfen und die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu ihrer Verwirklichung schaffen.

3. Städtebauliches Konzept

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 68 umfasst eine ca. 63.206 qm große Fläche südlich der Nenndorfer Straße, westlich des Rispenweges und der Garben Straße sowie nördlich des Fasanenweges und des Grünen Weges.

Der Bebauungsplan wird wie folgt begrenzt:

Im Norden: durch die südlich Grenze der Nenndorfer Straße.

Im Osten: durch die östlichen Grenzen der Flst. 21/4 und 24/2 sowie aus der nördlichen, östlichen und südlichen Grenze des Flst. 42/5.

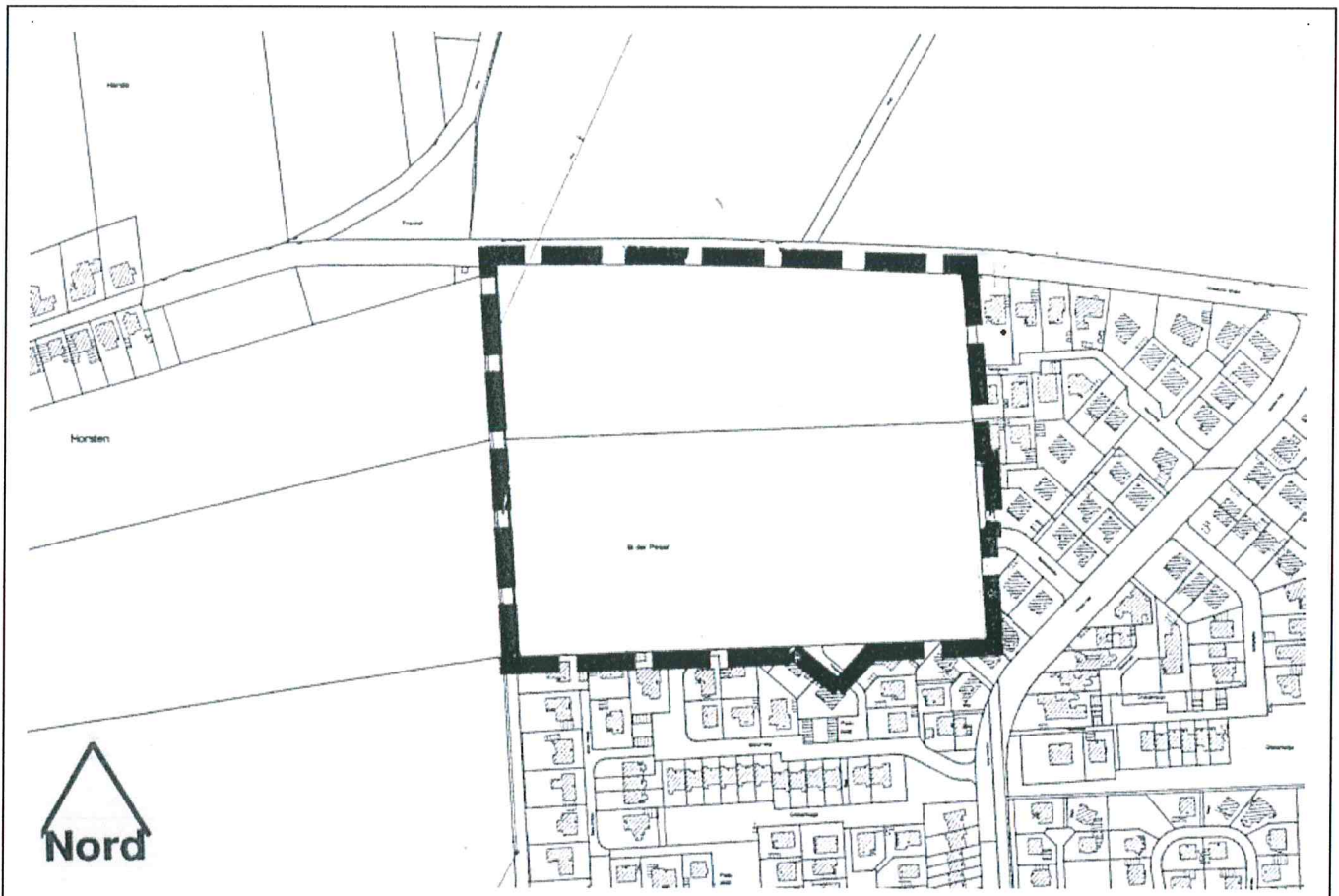
Im Süden: durch die südliche Grenze des Flst. 24/2, durch die südöstliche Grenze des Flst. 177 und durch die südwestliche Grenze des Fasanenweges.

Im Westen: durch die westlichen Grenzen der Flst. 21/4 und 24/2.

Alle Grundstücke liegen in der Gemarkung Horsten.

Lage des Geltungsbereiches

(Auszug aus der Automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) Maßstab 1 : 5.000 Herausgegeben von der VKB Schaumburg, Katasteramt Rinteln)



3.2 Ziele und Zwecke der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 68 "In der Peser" soll die bauplanungsrechtliche Voraussetzung zur Deckung des auf die Stadt Bad Nenndorf bezogenen Baulandbedarfs schaffen. Zu diesem Zweck wird auf der Grundlage der o.b. Darstellung des FNP (Wohnbauflächen) und in Ergänzung der östlich und südlich angrenzenden Siedlungsabschnitte eine Wohnbereichsergänzung in Form der Ausweisung eines **Allgemeinen Wohngebietes** vorgesehen.

Auf der Grundlage des wirksamen FNPs sollen für den Zeitraum ab 2004 weitere Bauflächen zur Deckung des kurz- und mittelfristigen Bedarfs entwickelt werden. Um die örtlichen Wohnbedürfnisse decken zu können, sollen Einfamilienhäuser und Doppelhäuser realisiert werden können.

Die im Osten und Süden angrenzenden und bereits bebauten Straßen Rispenweg, Garbenstraße, Fasanenweg und Grüner Weg sollen im Sinne einer wirtschaftlichen Ausnutzung der Erschließungseinrichtungen (Verkehr, Kanalisation) und einer landschaftlich sinnvollen Abrundung unter Ausnutzung der bereits bestehenden Wegeparzellen verlängert und bebaut werden. Zur landschaftsgerechten Integration des Baugebietes wird an der Nord- und Westgrenze eine mindestens 20 m breite öffentlichen Grünfläche festgesetzt. Zur plangebietsinternen Durchgrünung sollen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, die auf den privaten Grundstücksflächen zu realisieren sind, beitragen.

Die im Rahmen dieses Bebauungsplanes vorgesehene Baulandentwicklung berücksichtigt die Belange von Natur und Landschaft in Form der Festsetzung von Grünflächen und Pflanzflächen i. S. des § 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 a BauGB. Diese Flächen sind aufgrund der Lage des Plangebietes (Ortsrand) und der sich daraus ergebenden markanten städtebaulichen Situation zur landschaftsgerechten Einfügung erforderlich. Die mit der Bauleitplanung vorbereitete Eingriffsintensität wurde durch einen landschaftspflegerischen Beitrag ermittelt.

Die von dieser Bauleitplanung betroffenen Flächen werden z. Zt. landwirtschaftlich genutzt (Ackerfläche, geringfügig Brachland). Diese Bauleitplanung erfolgt in enger Abstimmung mit den betroffenen Grundstückseigentümern.

Die Belange der Wasserwirtschaft werden durch die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken berücksichtigt. Ein Bodengutachten hat ergeben, dass die örtlichen Bodenverhältnisse eine gezielte Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers nicht zulassen.

3.3 Zustand des Plangebietes

Der Planbereich liegt am nordwestlichen Ortsrand Bad Nenndorfs. Die betroffenen Flächen werden gegenwärtig intensiv landwirtschaftlich genutzt. Am östlichen Plangebietsrand grenzen die Garbenstraße und der Rispenweg an den Planbereich an. Am südlichen Rand des Plangebietes stoßen der Fasanenweg und Grüner Weg stumpfförmig an den räumlichen Geltungsbereich dieses B-Planes an. Diese öffentlichen Verkehrsflächen sind bereits Gegenstand des B-Planes Nr. 30a/2 „Horster Feld“, der die Fortsetzung der genannten Verkehrsflächen bereits angedeutet hat.

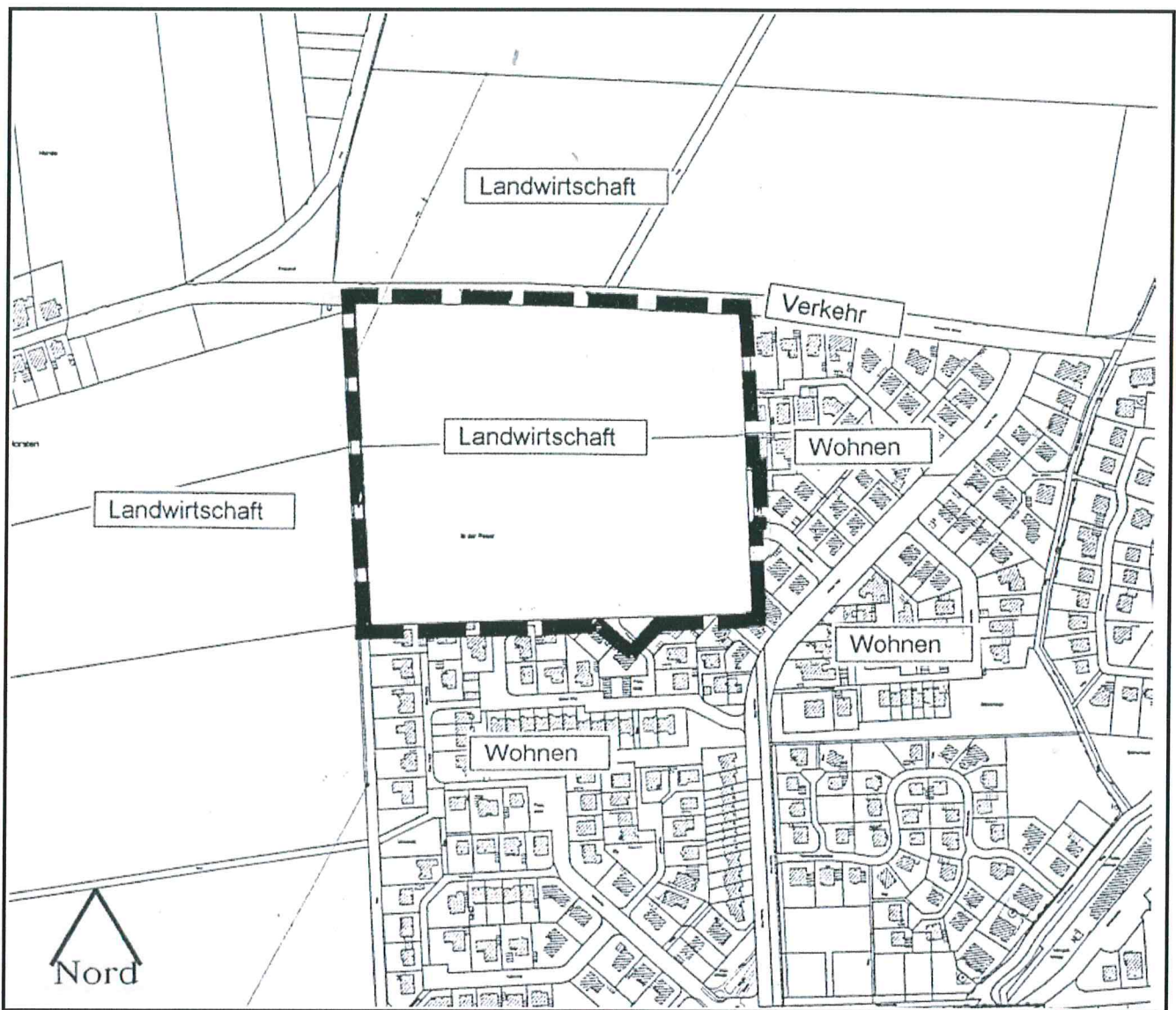
Im weiteren westlichen Verlauf schließen sich neben der das Plangebiet im Westen begrenzenden landwirtschaftlichen Wegeparzelle ausgedehnte landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Im Norden

wird der Planbereich von der Nenndorfer Straße begrenzt, die in ihrem südlichen Abschnitt eine Entwässerungsmulde und einen kombinierten Geh- und Radweg aufweist.

Gegenwärtig stellen die eingeschossigen Gebäude, die am nordwestlichen Rand des Siedlungsbereiches Horster Feld sichtbar sind, einen harten Übergang der Siedlung zur freien Landschaft dar.

In der näheren und weiteren Umgebung dieses Planbereiches befinden sich keine Einrichtungen oder Nutzungen, die auf das hier in Planung befindliche WA-Gebiet erheblich beeinträchtigenden Einfluss hätten.

Aus der nachfolgenden Abbildung wird die Nutzungsstruktur, die innerhalb und in der Umgebung des Planbereiches anzutreffen ist, deutlich.



(Auszug aus der Automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) Maßstab 1 : 5.000 Herausgegeben von der VKB Schaumburg, Katasteramt Rinteln)

4. Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Bauliche Nutzung

Art der baulichen Nutzung

Für die innerhalb des B-Planes festgesetzten Bauflächen wird in Anlehnung an die östlich bereits realisierte Wohnnutzung ein **Allgemeines Wohngebiet** gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Folgende Einrichtungen sind zulässig:

- Wohngebäude
- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe sowie
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Folgende Einrichtungen sind **nicht** zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltung
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Der Ausschluss der Nutzungen erfolgt auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 i. V. m. § 4 BauNVO.

Der B-Plan Nr. 68 soll in Ergänzung der östlich und westlich angrenzenden Wohnbereiche die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung eines sich in die Ortsrandlage einfügenden Wohngebietes schaffen.

Da der lokal erkennbare Wohnbaulandbedarf gedeckt werden soll, werden gem. § 1 Abs. 6 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO, die das vorhandene und zukünftige Wohnen potentiell stören könnten (z. B. sonstige Gewerbebetriebe, Beherbergungsbetriebe), ausgeschlossen. Dies gilt auch für Nutzungen, die aufgrund der Flächeninanspruchnahme (Gartenbaubetriebe) oder durch intensiven und z. T. sich bis in die Nachtstunden erstreckenden Kfz-Verkehr die Wohnqualität negativ beeinflussen könnten (Tankstellen und Vergnügungsstätten) und auch aufgrund des erhöhten Flächenverbrauches nicht mit dem städtebaulichen Ziel der Deckung des Wohnbedarfs vereinbar sind.

Der Siedlungsabschnitt soll sich aufgrund der Ortsrandlage hinsichtlich der Nutzungsstruktur und Bauweise in den durch die vorhandene Wohnnutzung geprägten Ortsrand einfügen. Die der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften als auch die nicht störenden und für WA- Gebiete typischen Handwerksbetriebe sollen als wesentliche Elemente der örtlichen Nahversorgung zugelassen werden.

Aus städtebaulicher und landschaftspflegerischer Sicht werden die Bereiche mit Ortsrandlage im Hinblick auf die zukünftige Ausformung des Ortsrandes als sensibel angesehen. Daher sollen die zukünftigen Gebäude, insbesondere in Randlage zu benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen, eher zurückhaltend in Erscheinung treten. Daher sollen bei Berücksichtigung der unterschiedlichen Wohnansprüche, die sich im wesentlichen auf die Realisierung von Einzel- und Doppelhäusern beziehen, die Belange der landschaftsgerechten Integration durch die Festsetzung der **offenen Bauweise (nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig)** beachtet werden.

Diese Bebauungsstruktur gewährleistet eine dem Wohnungsbedarf angemessene Bebauungsform.

Maß der bauliche Nutzung

Innerhalb des festgesetzten WA-Gebietes wird die Grundflächenzahl (GRZ) = 0,3 und eine eingeschossige und offene Bauweise (nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig) festgesetzt. Damit die baulichen Anlagen in Bezug zu der umgebenden Bebauung nicht überdimensional in Erscheinung treten wird die Firsthöhe auf max. 9,50 m begrenzt.

Die zum öffentlichen Straßenraum festgesetzten Baugrenzen halten einen Abstand von 3 m zu den festgesetzten Straßenbegrenzungslinien. Diese Anordnung soll eine der Straße zugewandte Bebauung ermöglichen.

Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind ausreichend groß dimensioniert, so dass individuelle Bebauungsabsichten und -wünsche realisiert werden können. Die bauliche Ausnutzung der entsprechenden Grundstücke soll jedoch nicht durch zu eng gefasste Baugrenzen beeinträchtigt werden.

Begrenzung der Anzahl der Wohnungen

Innerhalb des festgesetzten WA-Gebietes wird die Anzahl der Wohnungen je Hauptgebäude und Grundstück auf 2 begrenzt, um im Hinblick auf die Eigenart der Umgebung des Plangebietes (Siedlungsrand) eine ortstypische Bebauungs- und Bevölkerungsdichte zu erzielen. Hierdurch soll ein Beitrag zur Vermeidung ortsunüblicher Wohnungsdichten und dem damit verbundenen erhöhten Verkehrsaufkommen geleistet werden.

4.2 Verkehrsflächen

Die innerhalb des Planbereiches gelegenen Flächen werden zentral über die Nenndorfer Straße erschlossen. Im Rahmen der konkreten Straßenausbauplanung wird darauf hingewirkt, dass der Einmündungsbereich der Planstraße in die Nenndorfer Straße verkehrs- und bedarfsgerecht ausgebaut und gestaltet wird. Dieser Einmündungsbereich stellt die Hauptzufahrt zum Baugebiet In der Peser dar.

Über die im Westen angrenzenden Straßen Rispenweg, Garbenstraße, Fasanenweg und Grüner Weg sind weitere Verkehrsanbindungen möglich. Das Verkehrskonzept ist jedoch so gewählt, dass durch die in Nord-Süd-Richtung verschwenkt verlaufende Planstraße, die eine Sammelfunktion erfüllt, wesentliche Verkehrsmengen an die im Norden angrenzende Nenndorfer Straße abgeleitet werden. An die o.g. und im Osten und Süden angrenzenden Straßen werden lediglich die unmittelbar daran anschließenden Grundstücke mit den damit verbundenen Verkehrsbeziehungen angeschlossen. Da die Planstraßen, die an die bereits bestehenden Verkehrsflächen angrenzen, sehr schmal und mit einer Breite von 6 bis 7 m für den Verkehrsteilnehmer eher unattraktiv gestaltet sind, ist eine Beeinträchtigung der angrenzenden Wohnbereiche nicht zu erwarten. Darüber hinaus ist für die im B-Plan festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen die Zweckbestimmung „**verkehrsberuhigter Bereich**“ festgesetzt, so dass bereits auf der Ebene der Bebauungsplanung verbindliche Aussagen über die zu erwartende Straßengestaltung getroffen werden.

Durch die beschriebenen Straßengestaltungs- und Entwurfselemente wird sichergestellt, dass innerhalb des Baugebietes eine dem Wohnbereich angemessene Verkehrsentwicklung stattfinden wird, ohne die benachbarten Wohnbereiche erheblich zu beeinträchtigen.

Im Nordosten des Planbereiches werden kleinere Teilflächen über den Rispenweg erschlossen. Hierbei handelt es sich jedoch lediglich um rd. 4 Grundstücke, die über den Rispenweg und dem anschließenden Einmündungsbereich in die Nenndorfer Straße an das öffentlichen Verkehrsnetz angeschlossen werden können.

Über die von Norden über die Nenndorfer Straße in das Plangebiet führende und 7,5 m breite öffentliche Verkehrsfläche führen je eine in östlicher und eine in westlicher Richtung vorgesehene 6,5 m breite Verkehrsfläche. Die in westlicher Richtung führende Verkehrsfläche stellt eine Ringerschließung dar, um in diesem Bereich eine für den Wohnbereich angemessene Verkehrsabwicklung zu ermöglichen. Die Ringerschließung wurde gewählt, um für den Individualverkehr und den aufkommenden Sonderverkehr (Abfallbeseitigung, Rettungsfahrzeuge etc.) eine zügige Verkehrsabwicklung zu ermöglichen. Im östlichen Planabschnitt wurde jedoch auf eine zusätzliche Ringerschließung verzichtet, um durch die damit verbundenen Anschlussmöglichkeiten über die Garbenstraße oder den Fasanenweg zusätzlich zur Straße Horster Feld zu gelangen, keine weitere Verkehrsbelastung in den angrenzenden Straßen zu bewirken. Über den im westlichen Planbereich festgesetzten Wendehammer (Durchmesser 20 m) wird der dort aufkommende Individualverkehr unmittelbar an die Nenndorfer Straße abgegeben.

Über die Verkehrsanschlüsse an die Garbenstraße, Fasanenweg und Grüner Weg werden daher lediglich untergeordnete Verkehre abgegeben, so dass die dort anschließenden Wohnbereich nicht zusätzlich erheblich beeinträchtigt werden. Als weiteres Element der Verkehrsberuhigung ist im Anschlussbereich zum Fasanenweg eine Wendemöglichkeit festgesetzt, so dass bereichsfremde Verkehre den Wohnbereich in nördlicher Richtung wieder verlassen können, ohne den südlichen Fasanenweg zusätzlich befahren zu müssen.

Im Südosten und Südwesten befinden sich zwei stumpfförmig endende Verkehrsflächen, die der sparsamen und bodenschonenden Erschließung von Grundstücksflächen dienen. In diesen Bereichen sind keine zusätzlichen Wendeanlagen erforderlich, da die Verkehrsflächen nicht länger als 50 m sind. Für die in diesen Bereichen zukünftig lebenden Bewohner gilt, dass die jeweiligen Abfallbehälter an die Straße transportiert werden müssen, die von dem Entsorgungsfahrzeug befahren werden können. In diesen Einzelfällen kann den Bewohnern der Transport der Abfallbehälter zugemutet werden. Im Rahmen der konkreten Ausbauplanung der im Plangebiet festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen werden in den Einmündungsbereichen der stumpf endenden Straßen in die HAUPTerschließungsstraßen Abfallbehältersammelplätze vorgesehen, so dass die Anwohner ihre Abfallbehälter an die entsprechenden Standorte bringen müssen. Auf Grund der geringen Entfernung zwischen Grundstück und Abfallbehältersammelplatz kann der Transport zugemutet werden.

Der jeweilige Stellplatzbedarf ist gemäß den Regelungen der Niedersächsischen Bauordnung auf den privaten Grundstücksflächen sicherzustellen.

4.3 Kinderspielplatz

Nach § 3 Abs. 2 des Nds. Gesetzes über Spielplätze (NSpG) sind in Wohngebieten 2 % der zulässigen Geschossfläche, mindestens jedoch 300 qm netto Spielfläche für Kinderspielplätze nachzuweisen.

Berechnung des Spielplatzbedarfes:

WA-Gebiet: $48.085 \text{ qm} \times 0,3 \times 2 \% = 288,51 \text{ qm}$

Im Nordwestlichen Planbereich ist eine rd. 600 m² umfassende öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz ausgewiesen, der hinsichtlich der Lage und Größe den Spielplatzbedarf decken kann. Es wird daher davon ausgegangen, dass die im Plangebiet zukünftig zu erwartenden Spiel- und Bewegungsbedürfnisse von Kindern angemessen gedeckt werden können.

Das vorhandene Kindergarten- und Grundschulangebot in den Einzugsgebieten des Geltungsbereiches verfügt über ausreichende Kapazitäten, um den zusätzlichen Bedarf, der sich aus der geplanten Siedlungserweiterung ergibt, aufzunehmen.

4.4 Belange des Umweltschutzes

4.4.1 Belange von Natur und Landschaft

Durch diese Begleitplanung sollen voraussichtlich erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft aufgrund der baulichen Folgen eines Bebauungsplanes bestimmt und minimiert werden. Grundlage ist die Eingriffsregelung, deren Rechtsstand im Baugesetzbuch (BauGB i.d.F. vom 01.01.1998, §§ 1, 1a, 9, 135a-c), im Nds. Naturschutzgesetz (NNatG, §§ 7-16, i.d.F. vom 17.06.1994) und im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG, § 8 und 8a, i.d.F. vom 18.08. 1997) beschrieben wird.

In § 8 NNatG wurde verankert, dass Eingriffe in Natur und Landschaft die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild nicht mehr als unbedingt notwendig beeinträchtigen dürfen. Erhebliche (oder nachhaltige) Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind zu vermeiden oder bei Unvermeidbarkeit auszugleichen. Lassen sich erhebliche Beeinträchtigungen auch nicht ausgleichen, sind durch Ersatzvorkehrungen Maßnahmen zu ergreifen, die Natur und Landschaft möglichst in der Umgebung adäquat zur Schwere der Beeinträchtigungen entwickeln.

Diese vorliegende Begleitplanung untersucht die Eingriffsfolgen durch das Baugebiet „In der Peser“. Ziel der Bebauungsplanung ist die Vorbereitung und die rechtsverbindliche Absicherung eines Wohngebietes mit zugeordneten Außenanlagen. Die Pflicht zur Minimierung der negativen Eingriffsfolgen (= erhebliche Beeinträchtigungen) liegt bei der planenden Gemeinde, welche die Untersuchungen zu den Möglichkeiten der Reduzierung der Eingriffsfolgen den B-Planunterlagen beizufügen hat.

Mit Hilfe dieser Begleitplanung sollen alle am Planungs- und Festsetzungsprozess beteiligten Personen und Institutionen in einer Gesamtschau über die voraussichtlich erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sowie die notwendigen Sicherungs-Vorkehrungen informiert werden und damit eine fundierte Beurteilungsgrundlage für Stellungnahmen und Abwägungen erhalten. Die Begleitplanung dient dabei auch der Harmonisierung des Informationsstandes und als Basis für ähnliche Verständnisse zum Vorhaben. Eine vollständige

Erfassung der komplexen Verhältnisse in der Realität von Natur und Landschaft kann dabei jedoch nicht erwartet werden.

Arbeitsschritte: Den allgemeinen Rahmen für die Begleitplanung bilden „Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Niedersächsischen Landesamtes für Ökologie (1994), die aufgrund fachlicher Entwicklungen seit dem Veröffentlichungsdatum auf einen neueren Technikstand gebracht wurden.

Voraussichtlich auftretende erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft lassen sich nur dann umfassend und sinnvoll einschätzen, wenn zunächst die gegenwärtigen Gegebenheiten in Natur und Landschaft als Beurteilungsgrundlagen ausreichend bekannt sind. Dazu ist eine hinreichend genaue Analyse der gegenwärtigen Beiträge des Plangebietes zu den Naturgütern Biotope/ Lebensgemeinschaften, Artenverbreitung, Boden, Wasserhaushalt, Wärme- und Windklima sowie zum Landschaftsbild notwendig.

Um erhebliche Beeinträchtigungen der mit dem B-Plan ermöglichten Bauvorhaben auf Natur und Landschaft minimieren zu können, ist auch das Vorhaben an sich ausreichend detailliert zu beschreiben, damit die künftigen Veränderungen in Natur und Landschaft hinreichend genau abgeleitet werden können (eingriffsrelevante Darstellung des Vorhabens). Damit durch die anschließenden Wirkungsanalysen die Erheblichkeit der voraussichtlichen Beeinträchtigungen besser erkennbar wird, sind die Ausdehnungen, die Intensitäten und die Andauer der Auswirkungen möglichst näher zu beschreiben.

Über die eigentlichen Wirkungsanalysen und die Beurteilung der Erheblichkeit hinaus soll die Begleitplanung letztendlich zu Vorkehrungen im Sinne der Eingriffsregelung führen, damit die erheblichen Beeinträchtigungen gemindert oder gar vermieden werden können (Erarbeitung von Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen). Es sollen Hinweise erarbeitet werden, die im Rahmen der gerechten Abwägung aufzugreifen sind und in die Aussagen des Bebauungsplanes eingearbeitet werden sollen.

Um Wiederholungen zu vermeiden wird auf den ausführlichen landschaftspflegerischen Beitrag verwiesen und Bezug genommen.

Im weiteren Verlauf werden die für den B-Plan bodenrechtlich relevanten Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich der erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft beschrieben (Auszug aus dem landschaftspflegerischen Beitrag, Planungsbüro Dörr, Hechthausen).

➤ **Vorkehrungen zur Vermeidung und zum Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft**

Vorkehrungen zur Vermeidung und zum Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

Nachfolgend werden unter Berücksichtigung der zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen der Planung geeignete Vorkehrungen zur Vermeidung und zum Ausgleich der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft beschrieben.

- **Vorkehrungen zur Vermeidung von erheblichen Beeinträchtigungen**

Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Boden“

Im Plangebiet: Verringerung des Versiegelungsgrades durch Festsetzung einer möglichst geringen Grundflächenzahl. Ziel: Erhalt eines möglichst großen Anteils unversiegelter Flächen, um die Beeinträchtigung und Veränderung der Bodenfunktionen und -strukturen zu minimieren. Sicherung der Vermeidungsvorkehrung: Festsetzung einer möglichst geringen, der geplanten Wohnbebauung angepassten Grundflächenzahl.

Als Empfehlung im Plangebiet: Bei der Anlage von Grundstückszufahrten und –zuwegungen auf den privaten Baugrundstücken sollten wasserdurchlässige Oberflächenbeläge verwendet werden. Ziel: Durch die Reduzierung der Versiegelung werden die Eingriffe in das Schutzgut „Boden“ vermindert und die Bodenfunktionen – insbesondere die Speicher- und Filterfunktionen – erhalten. Empfehlung zur Sicherung der Vermeidungsvorkehrung: Textliche Festsetzung zur Verwendung von wasserdurchlässigen Oberflächenbelägen.

Als Empfehlung im Plangebiet: Der geplante Fuß- und Radweg sollte unter Berücksichtigung der charakteristischen Nutzungsstruktur und der damit verbundenen geringen potentiellen Gefahr von Verschmutzungen des Bodens und des Grundwassers durch Schadstoffe aus wasserdurchlässigen Materialien (z. B. wassergebundene Decke) hergestellt werden. Ziel: Die Verwendung wasserdurchlässiger Materialien ermöglicht den Erhalt der Sicker- und Speicherfunktion des Bodens sowie partiell der Lebensraumfunktion (insbes. für das Bodenleben) und vermindert dadurch den Eingriff in den Boden- und Wasserhaushalt. Empfehlung zur Sicherung der Vermeidungsvorkehrung: Textliche Festsetzung.

Als Empfehlung im Plangebiet: Öffentliche Grün- und Freiflächen (z. B. Pflanzbeete in den Verkehrsflächen, Kinderspielplatz, Verkehrsgrün etc.) sollten möglichst extensiv gepflegt werden; dabei ist auf den Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmittel zu verzichten. Ziel: Durch die extensive Pflege und den Verzicht auf Dünger und Pflanzenschutzmittel werden Nähr- und Schadstoffeinträge in den Boden und das Grundwasser vermieden und die Lebensgrundlagen für heimische Tier- und Pflanzenarten verbessert. Empfehlung zur Sicherung der Vermeidungsvorkehrung: Hinweis in der Begründung und/oder textliche Festsetzung.

Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Wasser“

Als Empfehlung im Plangebiet: Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenbeläge bei dem geplanten Fuß- und Radweg sowie bei privaten Grundstückszufahrten und –zuwegungen (siehe Vermeidungsvorkehrungen für das Schutzgut Boden) Ziel: Der geringere Versiegelungsgrad ermöglicht, dass auf einem größeren unversiegelten Flächenanteil das Niederschlagswasser versickern kann und die Filterfunktionen des Bodens erhalten bleiben. Zugleich werden Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung sowie der Schutzfunktion der Grundwasserdeckschichten vermindert. Empfehlung zur Sicherung der Vermeidungsvorkehrung: Textliche Festsetzungen.

Empfehlung außerhalb des Plangebietes: Erhalt der an der Ostseite des Wirtschaftsweges sowie im Straßenseitenraum der Nenndorfer Straße verlaufenden Entwässerungsgräben. Ziel: Sicherung des vorhandenen Abflussregimes und Vermeidung des Verlustes von Oberflächengewässern. Empfehlung zur Sicherung der Vermeidungsvorkehrung: Hinweis in der Begründung.

Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Luft“

Im Plangebiet: Entwicklung einer aufgelockerten Bebauung mit höherem Anteil von Frei- bzw. Grünflächen. Ziel: Durch einen größeren Frei- und Grünflächenanteil wird eine übermäßige Erwärmung des Siedlungsbereiches vermieden und eine ausreichende Durchlüftung gewährleistet. Sicherung der Vermeidungsvorkehrung: Festsetzung einer möglichst geringen, der geplanten Wohnnutzung angepassten Grundflächenzahl.

• Ausgleichsmaßnahmen

Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut „Boden“

Im Plangebiet: Anlage und naturnahe Entwicklung einer mind. 20 m breiten, öffentlichen Grünfläche am westlichen und nordwestlichen Rand des Baugebietes (s. Ausgleichsmaßnahme Schutzgut „Landschaftsbild“). Ziel: Die naturnahe Entwicklung und die extensive Nutzung der Grünfläche bewirken, dass die im Rahmen der landwirtschaftlichen Flächenbewirtschaftung durch Düngung, Pestizideinsatz und Befahrungen entstandenen Belastungen des Bodens reduziert werden; mittel- bis langfristig kann eine Revitalisierung des Bodens erreicht werden, so dass die im Plangebiet entstehenden Eingriffe in den Boden ausgeglichen werden können. Überdies wird durch den Verzicht auf den Einsatz von Düngern und Pestiziden das Risiko einer Grundwasserverschmutzung vermindert. Die Maßnahme ist somit auch für das Schutzgut „Wasser“ wirksam. Sicherung der Ausgleichsmaßnahme: Zeichnerische Festsetzung der Grünfläche und textliche Festsetzung der Maßnahme.

Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut „Wasser“

Als Empfehlung im Plangebiet: Da die „dezentrale“ Versickerung des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers aufgrund der anstehenden Böden voraussichtlich nicht möglich sein wird, soll das anfallende Oberflächenwasser „zentral“ in naturnah gestalteten Regenrückhaltebecken gesammelt und anschließend nach Möglichkeit versickert werden. Die Regenrückhaltebecken sollten sich durch vielgestaltige gebuchte Uferlinien mit Flachwasserbereichen auszeichnen. Um Lebensgrundlagen für heimische Tier- und Pflanzenarten zu schaffen, sind die Böschungsbereiche mit naturraumtypischen Gras- und Wildkrautarten einzusäen und extensiv zu pflegen. Die Böschungsbereiche sollten 1 mal pro Jahr ab Ende Juni abschnittsweise gemäht werden; das Mähgut ist abzufahren. Das Ausbringen von Düngern und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig. Ziel: Durch die Sammlung und Versickerung bzw. zeitverzögerte Ableitung des Oberflächenwassers kann ein erhöhter Oberflächenwasserabfluss, eine Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung und eine Belastung der Vorfluter vermieden werden. Durch die naturbetonte Gestaltung der Regenrückhaltebecken werden Lebensgrundlagen für heimische Pflanzen und Tiere – insbesondere für wasser- und feuchtigkeitsliebende Arten – geschaffen. Insofern ist die Maßnahme auch für das Schutzgut „Arten und Lebensgemeinschaften“ wirksam. Empfehlung zur Sicherung der Ausgleichsmaßnahme: Textliche Festsetzung und/oder Hinweis in der Begründung.

Im Plangebiet: Anlage und naturnahe Entwicklung einer mind. 20 m breiten, öffentlichen Grünfläche am westlichen und nordwestlichen Rand des Baugebietes (s. Ausgleichsmaßnahme Schutzgut „Landschaftsbild“). Ziel: Durch die Aufgabe der grundwasserbelastenden Ackernutzung bzw. die Nutzungsintensivierung und den damit verbundenen Verzicht auf den Einsatz Düngern

und Pflanzenschutzmitteln wird das Risiko der Grundwasserverschmutzung, das bislang aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung bestand, erheblich gemindert. Sicherung der Ausgleichsmaßnahme: Zeichnerische Festsetzung der Grünfläche und textliche Festsetzung der Maßnahme.

Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut „Luft“

Als Empfehlung im Plangebiet: Pflanzung eines heimischen Laubbaumes oder eines hochstämmigen Obstbaumes pro angefangene 100 m² bebauter Grundstücksfläche auf den privaten Baugrundstücken. Für die Pflanzung eignen sich als Laubbäume: Stieleiche, Rotbuche, Winterlinde, Vogelkirsche und Spitzahorn sowie traditionelle, robuste Obstsorten wie Jakob Lebel, Roter Eiserapfel, Boskoop, Klarapfel, Schöner von Nordhausen, Gellerts Butterbirne, Gute Graue, Bürgermeisterbirne, Hauszwetsche u. Büttners Rote Knorpelkirsche. Die Laub- und/oder Obstbäume müssen dabei außerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gepflanzt werden. Die Maßnahme sollte in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung des Hauptbaukörpers durchgeführt werden. Ziel: Durchgrünung des Baugebietes mit heimischen Gehölzen. Die Durchgrünung mit Laub- und Obstbäumen soll sicherstellen, dass kein klimatischer Belastungsraum entsteht. Die Maßnahme ist zugleich für die Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes wirksam. Empfehlung zur Sicherung der Ausgleichsmaßnahme: Textliche Festsetzung.

Im Plangebiet: Im Norden und Westen sowie innerhalb des Baugebietes sollten freiwachsende naturraumtypische Heckenstrukturen angelegt und dauerhaft erhalten werden. Hierzu ist im Bereich von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie im Bereich von privaten Grünflächen eine mindestens 3-reihige Pflanzung aus heimischen Laubgehölzen durchzuführen. Der Anteil der Sträucher an der Pflanzung sollte etwa 80 % betragen. Für die Pflanzung sind folgende Laubbäume und Sträucher zu verwenden: Laubbäume: Feldahorn, Vogelbeere, Vogelkirsche und Hainbuche; Sträucher: Hasel, Weißdorn, Schlehe, Hundsrose, Roter Hartriegel, Gewöhnliches Pfaffenhütchen und Gewöhnlicher Schneeball. Das Ausbringen von Düngern und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig. Die Maßnahme ist in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung des Hauptbaukörpers durchzuführen. Ziel: Die Gehölzpflanzungen sollen über Verdunstung, Luftfilterung und Beschattung zur Entwicklung eines günstigen Lokalklimas beitragen und das Plangebiet durchgrünen. Die geringere Nutzungsintensität im Bereich der Gehölzstrukturen trägt zudem zur Revitalisierung der Bodenfunktionen bei, so dass die Maßnahme auch auf das Schutzgut Boden positiv wirkt. Sicherung der Ausgleichsmaßnahme: Zeichnerische Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von privaten Grünflächen und textliche Festsetzung der Pflanzmaßnahme.

Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut „Landschaftsbild“

Im Plangebiet: Anlage von naturraumtypischen, freiwachsenden Heckenstrukturen im Norden und Westen sowie innerhalb des Plangebietes (s. Ausgleichsmaßnahme für das Schutzgut „Luft“) Ziel: Neugestaltung des Ortsbildes. Durch die naturraumtypischen Gehölzpflanzungen am Rand des Baugebietes soll die Neubebauung eingegrünt und ein Übergang zum angrenzenden Landschaftsraum entwickelt werden. Darüber hinaus soll durch die Gehölzstrukturen eine innere Gliederung und Durchgrünung des Baugebietes erreicht werden. Sicherung der Ausgleichsmaßnahme: Zeichnerische Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie privaten Grünflächen, textliche Festsetzung der Maßnahme.

Als Empfehlung im Plangebiet: Pflanzung eines heimischen Laubbaumes oder eines hochstämmigen Obstbaumes auf den privaten Baugrundstücken (siehe Ausgleichsmaßnahme für das Schutzgut „Luft“). Ziel: Durchgrünung des Baugebietes mit heimischen Gehölzen und Anlage traditioneller dörfliche Elemente im Baugebiet zur Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes. Blühaspekte und entstehende Grünräume fördern zudem das Naturerleben sowie die Strukturvielfalt. Empfehlung zur Sicherung der Ausgleichsmaßnahme: Textliche Festsetzung.

Im Plangebiet: Anlage einer mind. 20 m breiten öffentlichen Grünfläche am westlichen und nordwestlichen Rand des Baugebietes. Innerhalb der Grünfläche sollte – mit Ausnahme der naturnah gestalteten Regenrückhaltungen (angenommene Größe ca. 1.500 m²) – auf etwa 75 % der nach Abzug der Regenrückhaltebecken noch verfügbaren Fläche eine unregelmäßige Initialpflanzung aus heimischen Laubgehölzen durchgeführt und dauerhaft erhalten werden. Der Anteil der Laubbäume an der Pflanzung sollte etwa 30 %, der Anteil der Sträucher etwa 70 % betragen. Für die Pflanzung sind als Laubbäume: Stieleiche, Sandbirke, Vogelkirsche, Feldahorn, Bergahorn, Hainbuche und Vogelbeere und als Sträucher: Weißdorn, Schlehe, Hasel, Hundsrose, Gewöhnliches Pfaffenhütchen und Schwarzer Holunder zu verwenden. Die verbleibenden Flächen sind mit naturraumtypischen Gras- und Wildkrautarten einzusäen. Die Fläche ist durch Sukzession naturnah zu entwickeln. In den ersten drei Jahren nach Pflanzung der Gehölze ist ein Pflegeschnitt der Grasflächen möglich, um die Wachstumskonkurrenz zu den Gehölzen zu reduzieren. Das Ausbringen von Dünger und Pflanzenschutzmittel ist unzulässig. Die Maßnahme ist zeitgleich mit den Bauarbeiten im Plangebiet zu beginnen. Ziel: Durch die Entwicklung einer breiten Grünfläche im Westen und Nordwesten des Plangebietes soll ein naturnaher Grünbereich geschaffen werden, der einen deutlichen Abschluss der Bebauung bildet und signalisiert, dass sich der Siedlungsbereich von Bad Nenndorf nicht weiter in Richtung der Ortslage von Horsten ausdehnen soll. Die Hinweise im Landschaftsplan der Samtgemeinde Nenndorf sowie im LRP des Landkreises werden somit berücksichtigt.

Durch die vorgesehenen naturnahen Gehölzstrukturen wird die Neubebauung außerdem am westlichen und nordwestlichen Rand intensiv eingegrünt und ein harmonischer Übergang zum freien Landschaftsraum geschaffen. Dies erfolgt auch unter Berücksichtigung der weitreichenden Blickbeziehungen nach Westen sowie der landschaftlichen Bedeutung des strukturreichen Ortsrandes von Horsten. Gleichzeitig ist die Bepflanzung jedoch so gestaltet worden, dass der Eindruck eines Grünriegels vermieden wird. In diesem Zusammenhang ist auch zu erwähnen, dass die naturraumtypischen Gehölzstrukturen heimischen Tierarten Lebensgrundlagen bieten. So finden beispielsweise Vögel Ansitz- und Singwarten sowie Brutmöglichkeiten, Kleinsäuger Deckungsmöglichkeiten und Insekten und Vögel Nahrungsquellen. Durch die geringere Nutzungsintensität wird innerhalb der Grünfläche auch eine Revitalisierung der Bodenfunktionen erreicht, so dass die Maßnahme auch für das Schutzgut „Boden“ wirksam ist. Die Gehölzstrukturen verbessern außerdem das Kleinklima. Sicherung der Ausgleichsmaßnahme: Zeichnerische Festsetzung der Grünfläche und textliche Festsetzung der Maßnahme.

Eingriffs-Ausgleichsbilanz

Im Rahmen der nachfolgenden Eingriffs-Ausgleichsbilanz werden die zu erwartenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sowie die vorgeschlagenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen gegenüber gestellt. Grundlage der Bewertung bilden die vom NLO herausgegebenen „Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (1994).

Gegenüberstellung von Beeinträchtigungen und Vorkehrungen zur Vermeidung sowie Ausgleichsmaßnahmen					
<p>Vorhabensebene und Planung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bebauungsplan - Darstellung: allgemeines Wohngebiet einschl. ca. 0,209 ha Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie GFL (ca. 4,489 ha), Verkehrsflächen einschl. Fuß- und Radweg (ca. 0,696 ha), öffentliche Grünfläche (ca. 0,837 ha), private Grünfläche (ca. 0,227 ha), Verkehrsgrün (0,012 ha) - Flächengröße gesamt: ca. 6,32 ha 					
Betroffene Schutzgüter/ Funktionen und Werte		Voraussichtliche Beeinträchtigungen	Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen	Ausgleichsmaßnahmen	Ersatzmaßnahmen
Schutzgut	Ausprägung, Größe u. Wert d. betroffenen Bereiche				
Arten und Lebensgemeinschaften	<ul style="list-style-type: none"> - 6,27 ha Acker (Wertstufe 3) - 0,05 ha Einzelhausgebiet (Wertstufe 3) 	<ul style="list-style-type: none"> Beseitigung und Umbau von Vegetation - 6,27 ha Acker vorher: Wertstufe 3 nachher: Wertstufe 3 keine erhebliche Beeinträchtigung - 0,05 ha Einzelhausgebiet vorher: Wertstufe 3 nachher: Wertstufe 3 keine erhebliche Beeinträchtigung 	<ul style="list-style-type: none"> - Erhalt der an das Plangebiet grenzenden Entwässerungsgräben 		
Boden	<ul style="list-style-type: none"> - 6,32 ha stark überprägter Naturboden (Wertstufe 2) 	<ul style="list-style-type: none"> Bodenversiegelung (Gebäude, Straßen) - 2,71 ha stark überprägter Naturboden vorher: Wertstufe 2 nachher: Wertstufe 3 erhebliche Beeinträchtigung 	<ul style="list-style-type: none"> - Begrenzung der Bodenversiegelung durch Reduzierung des Versiegelungsgrades u. Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenbeläge im öffentlichen u. privaten Bereich - extensive Pflege öffentl. Grünflächen (Verzicht auf Dünger u. Pestizide) um Stoffeinträge in den Boden u. das Grundwasser zu vermeiden - vermeidbare Beeinträchtigungen werden vermieden, unvermeidbare Beeinträchtigungen bleiben bestehen (Ausgleichsmaßnahmen erforderlich) 	<ul style="list-style-type: none"> - Anlage naturraumtypischer, extensiver genutzten Heckenstrukturen innerhalb u. am Rand des Baugebietes im Bereich v. Anpflanzflächen u. privaten Grünflächen (ca. 0,437 ha) - Revitalisierung des Bodens durch Anlage von naturraumtypischen Gehölzstrukturen sowie Nutzungsextensivierung auf ca. 0,47 ha der öffentlichen Grünfläche im Westen u. Nordwesten des Plangebietes vorher: Wertstufe 2 nachher: Wertstufe 1 - keine erhebliche Beeinträchtigung 	

Betroffene Schutzgüter/ Funktionen und Werte		Voraussichtliche Beeinträchtigungen	Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen	Ausgleichs- maßnahmen	Ersatz- maßnahmen
Schutzgut	Ausprägung, Größe u. Wert d. betroffenen Bereiche				
Wasser	– 6,32 ha beeinträchtigte Grundwasser- situation (Wertstufe 2)	Bodenversiegelung (ca. 2,71 ha) – 6,32 ha beeinträchtigte Grundwassersituation vorher: Wertstufe 2 nachher: Wertstufe 3 erhebliche Beeinträchtigung	– Begrenzung des Versiegelungsgrades durch Festsetzung einer möglichst geringen Grundflächenzahl u. Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenbeläge im öffentlichen u. privaten Bereich – Erhalt angrenzender Entwässerungsgräben – extensive Pflege öffentl. Grünflächen – vermeidbare Beeinträchtigungen werden vermieden, unvermeidbare Beeinträchtigungen bleiben bestehen (Ausgleichsmaßnah- men erforderlich)	– Anlage naturnah ge- stalteter Regenrück- haltebecken (ca. 0,15 ha) – Sammlung und ggf. Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers in naturnahen Regenrückhaltungen – Verminderung der Gefahr v. Nähr- u. Schadstoffeinträgen ins Grundwasser durch Anlage einer mind. 20 m breiten, extensiv genutzten Grünfläche im Westen u. Nordwesten des Plangebietes – keine erhebliche Beeinträchtigung	
Luft	– 6,32 ha wenig beeinträchtigte Bereiche (Wertstufe 2)	Beseitigung und Umbau von Vegetation, Bodenversiegelung, Bebauung – 6,32 ha wenig beeinträchtigte Bereiche vorher: Wertstufe 2 nachher: Wertstufe 3	– Entwicklung einer aufgelockerten Bebauung mit höherem Anteil von Frei- und Grünflächen; – vermeidbare Beeinträchtigungen werden vermieden; unvermeidbare Beeinträchtigungen bleiben bestehen (Ausgleichsmaßnah- men erforderlich)	– Pflanzung eines heimischen Laub- oder eines hochstämmigen Obstbaumes pro angefangener 100 m ² bebauter Grundstücksfläche – Anlage von klimaaktiven Heckenstrukturen innerhalb u. am nördlichen Rand des Baugebietes (ca. 0,437 ha) – Verbesserung des Klimas durch Entwicklung naturnaher Gehölzstrukturen im Westen u. Nordwesten des Plangebietes im Bereich einer mind. 20 m breiten, öffentl. Grünfläche – keine erhebliche Be- einträchtigung	

Betroffene Schutzgüter/ Funktionen und Werte		Voraussichtliche Beeinträchtigungen	Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen	Ausgleichs- maßnahmen	Ersatz- maßnahmen
Schutzgut	Ausprägung, Größe u. Wert d. betroffenen Bereiche				
Landschaftsbild	– 6,32 ha Landschaftsberei- che mit geringer naturraumtypisch- er Eigenart, Vi- elfalt und Schönheit (Wertstufe 3)	Beseitigung und Umbau von Vegetation, Bebauung – 6,32 ha Land- schaftsgebiete mit ge- ringer naturraumtypischer Eigenart, Vielfalt u. Schönheit vorher: Wertstufe 3 nachher: Wertstufe 3 keine erhebliche Beeinträchtigung – Beachtung des Überganges zum freien Landschaftsraum insb. im Westen u. Nordwesten		– Anlage einer mind. 20 m breiten, öffentl. Grünfläche im Westen u. Nordwesten des Plan-gebietes und Bepflanzung dieser Fläche mit Gehölzen zur Eingrünung des Baugebietes, Anlage naturnaher Wasserflächen (RRB) u. Entwicklung einer Grünzäsur – Pflanzung eines heimischen Laub- oder eines Obstbaumes auf den privaten Baugrundstücken – innere Durchgrünung u. Gliederung des Baugebietes durch Anlage naturraumtypischer Heckenstrukturen – keine erhebliche Beeinträchtigung	

• Fazit

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die aufgrund der städtebaulichen Planung zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft durch die innerhalb des Plangebietes vorgesehenen Vermeidungsvorkehrungen und Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden können.

4.4.2 Belange des Immissionsschutzes

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Immissionsschutzes als Bestandteil der Belange des Umweltschutzes gem. § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Im Norden tangiert die Nenndorfer Straße das Plangebiet. Die Nenndorfer Straße weist eine durchschnittliche tägliche Verkehrsmenge (DTV) = 2.200 Kfz auf. Zur Beurteilung der davon ausgehenden Verkehrslärmimmissionen wurde vom Ing. Büro Bonk-Maire-Hoppmann, Garbsen, ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet. Auf das Gutachten, das bei der Stadt Bad Nenndorf eingesehen werden kann, wird Bezug genommen.

Darin wurde festgestellt, dass auf der Grundlage einer Verkehrsmengenbelastung von 2.200 Kfz/24h die für WA Gebiete gem. DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ geltenden Orientierungswerte von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts überschritten werden. Zur Beurteilung, ob eine Verkehrslärmimmission vorliegt, die in den geplanten WA-Gebieten lärmintensive Wohnverhältnisse hervorrufen, können die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchVO analog berücksichtigt werden. Diese liegen bei WA-Gebieten bei 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts.

In einer Entfernung von mehr als 30 m (tags) bzw. 40 m (nachts) von der südlichen Grenze der Nenndorfer Straße werden die Werte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für WA-Gebiete eingehalten. Innerhalb der o.g. Entfernungen werden die Orientierungswerte der städtebaulichen Planung um tags bis 7 bzw. nachts bis 8 dB(A) – im Nahbereich der Nenndorfer Straße – überschritten.

Um einen hinreichenden Schallschutz zu erzeugen kommen grundsätzlich aktive und passive Schallschutzmaßnahmen in Betracht.

Unter *aktiven Schallschutzmaßnahmen* werden i.d.R. Schallschutzwände oder –wälle verstanden, die durch die Höhenentwicklung und durch ihren absorbierenden Effekt einen entsprechenden Schallschutz im Gebäude gewährleisten können. Im vorliegenden Fall sind diese baulichen Vorkehrungen (Wall und Wand) nicht geeignet, da es sich hierbei um eine Siedlungsergänzung innerhalb der Ortschaft handelt und aus städtebaulichen Gründen auf einen Wall bzw. eine Wand verzichtet werden soll. Diese Maßnahmen würden zu einer nicht vertretbaren Barrierewirkung beitragen, die bei Berücksichtigung der gewachsenen Ortschaft zu gestalterisch unbefriedigenden Lösungen führt. Darüber hinaus ist in dem hier betroffenen Bereich die Zufahrt zum Plangebiet vorgesehen, die auch bei Berücksichtigung realisierter Schallschutzwände oder –wälle immer noch eine technisch nicht zu schließende Schalllücke erkennen lassen. Aus den beschriebenen Gründen wird daher auf die Festsetzung von aktiven Schallschutzmaßnahmen verzichtet.

Es sei auch darauf hingewiesen, dass hinsichtlich der bereits östlich angrenzenden Bebauung Horster Feld eine aktive Schallschutzmaßnahme (Wand oder Wall) eine städtebaulich äußerst unbefriedigende Lösung darstellen würde. Es sei auch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich bei den betroffenen Grundstücksflächen um Bereiche handelt, die im Norden eine öffentliche Verkehrsfläche aufweisen, so dass die dem Wohnbereich zugeordnete Entwicklung des Außenwohnbereiches (Terrasse etc.) an der Südseite des Grundstückes (lärmabgewandt) realisiert werden kann.

Der Gutachter hat hierzu ausgeführt, dass durch die Eigenabschirmung künftiger Baukörper und ggf. einer schalltechnisch günstigen Anordnung der Nebengebäude auch im äußerst nördlichen Bereich des Plangebietes eine ausreichende Reduzierung der Immissionsbelastung auf den

schutzbedürftigen Freiflächen erreicht werden kann, so dass auf die Errichtung einer Lärmschutzanlage südlich der Nenndorfer Straße verzichtet werden kann, wenn der Schutz der Wohngebäude im Falle einer festgestellten Überschreitung der Orientierungswerte durch die Festsetzung passiver Lärmschutzmaßnahmen sichergestellt wird.

Aus Gründen der Verhältnismäßigkeit und der Gestaltung des Ortsbildes sollen daher nur *passive Schallschutzmaßnahmen* an den jeweiligen Gebäuden zur Anwendung kommen. Passive Schallschutzmaßnahmen sind schallschützende Vorkehrungen am Gebäude (Fenster, Wände, Dachflächen, ggf. auch Grundrissanordnungen).

Nach den o.g. Ergebnissen hinsichtlich der auftretenden Lärmimmissionen sind im Rahmen dieses B-Planes passive Schallschutzmaßnahmen geplant und zur Realisierung vorgeschlagen, um innerhalb der Gebäude bei geschlossenen Fenstern einen Schallpegel zu gewährleisten, der eine von Außengeräuschen weitestgehend ungestörte Nutzung ermöglicht.

Im B-Plan sind die Bereiche, für die passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen sind, durch die Kennzeichnung von Lärmpegelbereichen (II bis III) definiert. Der am nördlichen Plangebietsrand dargestellte Lärmpegelbereich IV hat keine bodenrechtliche Relevanz, da dort keine überbaubaren Grundstücksflächen vorgesehen sind. Die Lärmpegelbereiche sind aus dem schalltechnischen Gutachten und den darin ermittelten und zeichnerisch bestimmten Mittelungspegeln abgeleitet und zur Definition der Lärmpegelbereiche um 3 dB(A) erhöht worden. Entsprechend der ermittelten Isophonen wurden die Abgrenzungen der Lärmpegelbereiche gekennzeichnet.

Bei der Bemessung der erforderlichen passiven Lärmschutzmaßnahmen (Fenster, Außenwände und Dach) sind die im B-Plan dargestellten Lärmpegelbereiche zu beachten. Diesbezüglich wird auf die aktuellen technischen Regelwerke der *DIN 4109*, der *VDI-Richtlinie 2719* bzw. auf die *24. Verordnung zur Durchführung des BImSchG* verwiesen.

Die erforderliche Schalldämmung kann in der Regel nur bei geschlossenem Fenster erreicht werden. Da besonders an Schlafräume und Kinderzimmer Anforderungen an Frischluft gestellt werden und sowohl Ost-, Süd- und Nordseiten der betroffenen Grundstücke und Gebäude der Nenndorfer Straße zugewandt sein können, wird eine konstruktive Zwangslüftung für Schlafräume und Kinderzimmer festgesetzt. Dadurch kann auch bei belüfteten Schlafräumen ein zulässiger Innenraumpegel von 30 dB(A) eingehalten werden.

Im Rahmen der Grundrissausbildung ist zu berücksichtigen, dass Außenwohnbereiche in Form von Terrassen, Balkone o.ä. möglichst an der Seite des Gebäudes platziert werden, die der Nenndorfer Straße abgewandt ist. Auf die städtebauliche Entwicklung der dem Verkehrslärm zugewandten bzw. ausgesetzten Flächen wird nicht verzichtet, da es sich hierbei um eine städtebaulich sinnvolle Komplettierung des Ortsrandes handelt. Insofern wird der hier angestrebten städtebaulichen Entwicklung unter Einbeziehung der betroffenen Flächen (im Nahbereich der Nenndorfer Straße) gegenüber dem Schutz des Außenwohnbereiches der Vorrang eingeräumt.

Im Übrigen ist festzustellen, dass innerhalb der WA-Gebietes die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchVO – bis auf einen kleineren Teilabschnitt im Südosten des Plangebietes – eingehalten werden, so dass in diesem Bereich auch keine ungesunden Wohnverhältnisse erzeugt werden. Auf die Einhaltung der o.b. empfohlenen Gebäudestellungen und Grundrissausformungen wird nochmals hingewiesen.

Von den am Ort noch vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzungen gehen keine Immissionen aus, die dazu geeignet wären, die hier in Rede stehenden Baugebiete erheblich zu beeinträchtigen.

Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen
(Auszug aus der Tabelle 8 DIN 4109)

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärm in dB(A)	Erforderliches, resultierendes Schalldämmmaß des Gesamtaußenbauteiles
I	bis 55	30 dB
II	56 bis 60	30 dB
III	61 bis 65	35 dB
IV	66 bis 70	40 dB
V	71 bis 75	45 dB
VI	76 bis 80	50 dB
VII	> 80	²⁾

²⁾ Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

4.4.3 Altablagerungen

Nach Auskunft der Stadt Bad Nenndorf sind innerhalb des Plangebietes keine Altablagerungen oder kontaminierte Stoffe abgelagert worden. Auch das Altlastenkataster des Landkreises Schaumburg sagt nichts über derartige Altlasten oder kontaminierte Betriebsflächen innerhalb des Plangebietes aus. Eine entsprechende Kennzeichnung entfällt daher.

4.5 Örtliche Bauvorschriften

In den B-Plan sind örtliche Bauvorschriften integriert, die sich ausschließlich auf die Gestaltung der zum öffentlichen Straßenraum orientierten Einfriedungen von privaten Grundstücken beziehen. Damit der Straßenraum nicht durch ortsuntypische hohe Einfriedungen optisch eingeengt wird und somit insbesondere für Kinder und ältere Verkehrsteilnehmer unübersichtlich wird, soll die Höhe von Einfriedungen auf 0,80 m begrenzt werden. Als Bezugsebene gilt die gewachsene Erdoberfläche. Darüber hinaus soll der öffentliche Straßenraum durch die benachbarten Gartenbereiche visuell aufgewertet und attraktiver gestaltet werden, so dass auf umfangreiche Grünelemente im Straßenraum verzichtet werden kann.

5. Flächenbilanz

Der räumliche Geltungsbereich dieses B-Planes umfast eine Gesamtfläche von 6,322 ha und gliedert sich wie folgt:

WA-Gebiet:	44.892 qm
davon GFL:	258 qm
davon Anpflanzfl.:	2.098 qm
öffentl. Grünfläche /RRB:	8.378 qm
öffentl. Grünfläche /Verkehrsgrün:	127 qm
öffentliche Grünfläche Spielplatz:	591 qm

private Grünfläche Grünzug:	2.271 qm
öffentl. Verkehrsfläche	
Zweckbest. Verkehrsberuhigter Bereich:	6.820 qm
Fuß- und Radweg:	141 qm
Geltungsbereich gesamt:	63.220 qm

6. Durchführung des Bebauungsplanes

6.1 Bodenordnung

Zur Realisierung dieses Bebauungsplanes sind über den einfachen Grunderwerb der erforderlichen Verkehrsflächen hinaus keine weiteren bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

Das Plangebiet wird hinsichtlich der Baugrundstücke und der abzuteilenden öffentlichen Flächen parzelliert und im Wege des einfachen Grunderwerbs weiter veräußert.

6.2 Ver- und Entsorgung

Abwasserbeseitigung

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird der Kläranlage der Samtgemeinde Nenndorf zugeführt. Der Ort Bad Nenndorf ist an die Abwasserbeseitigungsanlage der Samtgemeinde Nenndorf, die ausreichend dimensioniert ist, angeschlossen.

Oberflächenentwässerung

Aus Gründen einer umweltverträglichen Siedlungswasserwirtschaft, d.h. Vermeidung von immer häufiger auftretenden Hochwässern in der Vorflut, soll das Oberflächenwasser aus dem Plangebiet nur gedrosselt in den Vorfluter abgegeben werden. Daher ist eine Rückhaltung der im Geltungsbereich des Bebauungsplans anfallenden Niederschläge erforderlich.

Aufgrund der topographischen und geologischen Verhältnisse ist die zentrale Rückhaltung der anfallenden Niederschläge empfehlenswert.

Für das anfallende Oberflächenwasser ist daher eine zentrale Rückhaltung in einem Regenrückhaltebecken (RRB) in Verbindung mit zwei Rückhalte mulden geplant. Das RRB wird am Tiefpunkt des Baugebietes in der Nordwestspitze, die Mulden entlang der West- und Nordgrenze in den öffentlichen Grünflächen des Plangebietes angelegt. Das auf den Baugrundstücken und Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser wird über den geplanten Regenwasserkanal dem RRB und den Mulden zugeleitet. In dem RRB und den Mulden wird die Abflußspende des Baugebietes gespeichert und über ein Drosselbauwerk im RRB zeitverzögert in den nordwestlich des Baugebietes gelegenen Vorfluter abgeleitet. Bei einem Überlaufereignis entwässert das RRB über einen Notüberlauf in den vorhandenen Vorfluter. Vorhandene bzw. geplante bauliche Anlagen werden hierdurch nicht beeinträchtigt.

Die Abflußspende wird auf 2,0 l/s je ha Plangebietsfläche festgelegt. Als Bemessungsgrundlage wird unter Annahme des späteren Versiegelungsgrades die erforderliche Größe der Rückhalteanlagen zur Entwässerung der Verkehrsflächen und Baugrundstücke ermittelt. Es wird ein Regenereignis $r_{15;1}$ sowie ein 10-jähriges Wiederkehrereignis $n = 0,1$ zugrunde gelegt.

Auf der Grundlage einer überschlägigen Ermittlung sind rd. 1.500 m³ Rückhaltevolumen herzustellen (ermittelt durch das Ing. Büro R. Peters, Hessisch Oldendorf). Das RRB und die Mulden werden als Erdbecken mit flachgeneigten Böschungen naturnah gestaltet, in die umgebenden Grünflächen integriert und bepflanzt. Die sekundliche Abflußspende des bebauten Plangebietes wird die natürliche Abflußspende der unbebauten Fläche nicht übersteigen.

Weitere Einzelheiten sind einer Detailplanung bzw. dem Wasserrechtsverfahren zu entnehmen.

Trink- und Löschwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung der im Plangebiet ausgewiesenen Baugebiete erfolgt durch den Anschluss an die angrenzend vorhandenen Leitungen und wird durch den Wasserverband Nordschaumburg sichergestellt.

Im Rahmen der konkreten Ausbau- und Erschließungsplanung wird seitens der Stadt Bad Nenndorf auf eine ausreichende Löschwasserversorgung innerhalb des Plangebietes geachtet und hingewirkt.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung übernimmt der Landkreis Schaumburg.

Energieversorgung (Elektrizität und Gas)

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität übernimmt zur Zeit das Energieversorgungsunternehmen E.ON Westfalen Weser AG. Im Rahmen der konkreten Ausbauplanung ist auf vorhandene Leitungen zu achten. In diesem Zusammenhang wird insbesondere auf die Einhaltung des im B-Plan gekennzeichneten Schutzstreifens hingewiesen, der von hochwachsenden Bäumen und Sträuchern und von Bebauung freizuhalten ist. Tiefwurzelnende Pflanzen dürfen vorhandene Leitungen nicht beeinträchtigen.

Erdarbeiten in der Nähe der Erdkabelleitung sind der zuständigen Regionalstelle - wenigstens 8 Tage vorher - mitzuteilen. Im Rahmen der Ausführungsplanung wird auf den hinreichenden Schutz der o. g. Leitung (Abstände und Bepflanzung etc.) hingewirkt.

Innerhalb des B-Planes sind die im Plangebiet verlaufenden ELT-Leitungen gekennzeichnet und mit einer Fläche für Leitungsrechte festgesetzt.

Im Rahmen der Durchführung und konkreten Ausbauplanung des B-Planes Nr. 68 wird ein entsprechender Standort für eine 10 kV-Umspannstelle festgelegt.

Die Fa. PLEdoc hat im Auftrag der Ruhrgas AG darauf hingewiesen, dass im Nordwesten, außerhalb des Plangebietes eine Ferngasleitung verläuft. Der hierzu einzuhaltende Schutzstreifen ist im B-Plan enthalten und im Rahmen der konkreten Vorhaben- und Erschließungsplanung von tiefwurzelnenden Bäumen und Sträuchern freizuhalten.

Post- und Fernmeldewesen

Das Plangebiet wird an das Kommunikationsnetz der Deutschen Telekom angeschlossen. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Technikniederlassung Magdeburg, Sängemühlenstraße 6, in 29221 Celle, Ressort BBN 28, Telefon 05141/17-918, so früh wie möglich vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Es wurde darum gebeten, dass in allen Straßen bzw. Gehwegen geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von 0,5 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen sind. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ zu berücksichtigen. Es sei sicherzustellen, dass bei Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert wird.

6.3 Kosten für die Gemeinde

Der Stadt Bad Nenndorf entstehen zur Realisierung dieses Bebauungsplanes keine Kosten i.S. des § 127 BauGB, da das Baugebiet durch einen privaten Erschließungsträger entwickelt wird.

7. Abwägung

- Ergebnis der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB
- Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB
- Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen

Im Rahmen der o.g. Beteiligungsschritte wurden von den nachfolgend dargestellten Trägern öffentlicher Belange und von privaten Personen Anregungen und Hinweise zur Planung vorgetragen. Diese wurden mit einem Abwägungsvorschlag versehen und nachfolgend dargestellt:

PLEdoc GmbH

Es wurde ausführlich darauf hingewiesen, dass im Nahbereich der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes und des B-Planes Nr. 68 Ferngasleitungen der Ruhrgas AG liegen, die in den genannten Bauleitplanungen gekennzeichnet wurden. Es wurde darum gebeten, den Verlauf der Ferngasleitung Nr. 66/12 anhand der beigefügten Bestandspläne sowohl in den FNP als auch in den B-Plan zu übernehmen, im Erläuterungsbericht zu erwähnen und die Legende zu erläutern. Es wurde ferner darum gebeten, den in den Planbereich hineinragenden Schutzstreifen der Ferngasleitung 66/12 zu beachten. Dies würde insbesondere für die Anpflanzung von Bäumen und tiefwurzelnde Sträucher gelten, die in einem lichten Abstand von 2,5 m beidseits neben der Leitung angepflanzt werden dürfen. Anpflanzungen sollten außerhalb des Schutzstreifens vorgenommen werden.

Abwägung:

Der Rat der Stadt Bad Nenndorf hat erwidert, dass die Ferngasleitung Nr. 6 nördlich der Nenndorfer Straße verläuft. Selbst der zu beachtende Schutzstreifen von beidseits 8 m ragt nicht in den räumlichen Geltungsbereich der 1. FNP-Änderung und auch nicht in den Planbereich des B-Planes Nr. 68 „In der Peser“ hinein.

Die Ferngasleitung Nr. 66/12 verläuft außerhalb der räumlichen Geltungsbereiche der o.g. Bauleitplanungen. Die Leitungstrasse quert den nordwestlichsten Grenzpunkt des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des FNP und des B-Planes Nr. 68, so dass der Schutzstreifen von 8 m in die im FNP dargestellte Grünfläche und in die im B-Plan Nr. 68 festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „örtlicher Grünzug“ hineinragt. Der Schutzstreifen wurde in den B-Plan Nr. 68 gem. § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich aufgenommen.

Landkreis Schaumburg

Amt für Zivil- und Katastrophenschutz

Es wurde darauf hingewiesen, dass bei der Aufstellung entsprechender Bebauungspläne eine öffentliche Erschließung unter Berücksichtigung brandschutztechnischer Belange festgelegt werden sollte. Dies würde insbesondere die Löschwasserversorgung und die Zuwegung für die Feuerwehr betreffen. Darüber hinaus sei auf die ausführliche Stellungnahme, die in Kopie als Anlage beigelegt ist, hingewiesen und Bezug genommen.

Abwägung:

Die vorgetragenen Belange des Zivil- und Katastrophenschutzes und insbesondere die des Brandschutzes werden im Rahmen der konkreten Erschließungsplanung dieses Baugebietes berücksichtigt. Durch den Anschluss an die in den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen bereits vorhandenen Trinkwasserleitungen kann eine ausreichende Löschwasserversorgung einschl. der Berücksichtigung der Löschwasserentnahmestellen und ausreichender Dimensionierung der Wasserleitungen sichergestellt werden.

Straßenverkehrsamt

Es wurde darauf hingewiesen, dass die vorgesehenen und in der Begründung beschriebenen Abfallbehältersammelplätze innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche nicht zulässig seien.

Abwägung:

Der Rat der Stadt Bad Nenndorf hat erwidert, dass die im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen vorgesehenen Abfallbehältersammelplätze im Rahmen der konkreten Ausbauplanung der öffentlichen Verkehrsflächen derart berücksichtigt werden, dass die straßenverkehrsrechtlichen Belange im Sinne der Gewährleistung der Sicherheit und Leichtigkeit des fließenden Verkehrs einerseits und die Belange der Abfallbeseitigung andererseits hinreichend berücksichtigt werden. Auf der Grundlage des gewählten städtebaulichen Konzeptes trifft dies lediglich für zwei Bereiche zu (stumpf endende Verkehrsanlagen), in dessen Einmündungsbereichen auch aufgrund der besonderen Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ ausreichend Fläche für eine verkehrssichere Gestaltung zur Verfügung steht.

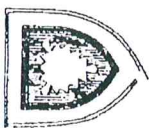
Amt für Kreisstraße, Wasser- und Abfallwirtschaft

- Wasserwirtschaft

Es wurde darauf hingewiesen, dass aufgrund der bereits heute vorhandenen starken Auslastung des Vorfluters durch angrenzende Baugebiete die Reduzierung der Abflüsse aus dem Baugebiet „In der Peser“ auf das natürliche Maß erforderlich ist. Es wurde mit Bezug zu dem geplanten Rückhaltebecken dargelegt, dass die Drosselabflüsse der Rückhaltungen dem Maß der natürlichen Abflüsse entsprechen, so dass rechnerisch keine Abflusserhöhung in dem aufnehmenden Vorfluter auftritt. Es wurde ferner darauf hingewiesen, dass für die Ableitung der Niederschlagswässer in die Vorflut eine wasserrechtliche Einleitungserlaubnis gem. § 10 NWG erforderlich ist. Entsprechende Antragsunterlagen seien der unteren Wasserbehörde frühzeitig zur Genehmigung vorzulegen.

Abfallwirtschaft:

Aus abfallwirtschaftlicher Sicht wurde darauf hingewiesen, dass für Müllsammelfahrzeuge das Rückwärtsfahren in Stichstraßen nach den Unfallverhütungsvorschriften „Müllbeseitigung“ der Berufsgenossenschaft für Fahrzeughaltungen (BGF) nicht zulässig ist. Es wurde daher dringend



Landkreis Schaumburg Postfach 31553 52033 Bielefeld

Stadt Bad Nenndorf
Rodenberger Allee 13

31542 Bad Nenndorf

Amt: Bauordnungsamt

Zimmer-Nr.: 424

Auskunft erteilt: Frau Ucken

Telefon-Durchwahl:

05721/703- 535

Fax:

05721/703- 590

Besuchszeiten:

Mo.: 9.30 – 12.00 Uhr u.
13.30 – 15.30 Uhr

Fr.: 7.30 – 12.30 Uhr

E-Mail: bautechnik.63@landkreis-schaumburg.de

Mein Zeichen

63/19/031/00122/2004

Datum

19.02.2004

Bad Nenndorf, nicht bekannt

Gemarkung: Bad Nenndorf, Flur, Flurstücke

Bebauungsplan Nr. 68 "In der Peser" der Stadt Bad Nenndorf

Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB i. V. m. § 4 (1) BauGB

Zu den mir mit Schreiben vom 09.01.2004 vorgelegten Planunterlagen werden folgende Anregungen vorgebracht:

Amt für Zivil- und Katastrophenschutz mit Schreiben vom 03.02.2004, Az.: 38 50 32/31

Aus der Sicht des vorbeugenden Brandschutzes weise ich darauf hin, dass bei Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes auch die Löschwasserentnahme sicherzustellen ist und zur Löschwasserentnahme DIN-gerechte Wasserentnahmestellen zu installieren sind und außerdem die Zuwegungen zu bebauten Grundstücken für die Feuerwehr jederzeit gewährleistet sein müssen.

Die Stadt Bad Nenndorf hat gemäß §§ 1 und 2 des Nds. Brandschutzgesetzes vom 08.03.1978 in der zurzeit geltenden Fassung die lt. § 42 NBauO für die Erteilung von Baugenehmigungen erforderliche Löschwasserentnahme in allen Bereichen herzustellen.

Für den Brandschutz 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/Juli 1978 - zu bemessen. Der Grundsatz für das ausgewiesene Bebauungsgebiet beträgt nach den Richtwerttabellen des Arbeitsblattes W 405 aufgrund der künftigen Nutzung 800 l/min. für eine Löschzeit von mind. zwei Stunden. Die Löschwassermengen sind über die Grundbelastung für Trink- und Brauchwasser hinaus bereitzustellen.

Postfach 31553 52033 Bielefeld
Telefon: 05721/703-0
Telefax: 05721/703-359

Kassenkonten:
Sparkasse Schaumburg (BLZ 255 514 80) 470 142 043
Postbank Hannover (BLZ 250 100 30) 46427-350

Aktualisieren 63/19/031/00122/04

Schreiben vom 19.02.2004

Die Sicherstellung der Löschwasserentnahme durch die öffentliche Trinkwasserentnahme und erforderlichenfalls durch zusätzliche unabhängige Löschwasserentnahmestellen, z.B. Löschwasserentnahme, 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 Löschwasserentnahme durch die öffentliche Trinkwasserentnahme oder Sauganschlüsse bei Entnahme von Löschwasser aus unabhängigen Löschwasserentnahmestellen.

Für den Einbau von Hydranten sind die Hydranten-Richtlinien des DVGW-Arbeitsblattes W 331/-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.

Straßenverkehrsamt mit Schreiben vom 10.02.2004

Aus verkehrsbehördlicher und -polizeilicher Sicht werden zu dem o. g. Verfahren keine Bedenken vorgebracht.

Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass die unter Ziffer 4.2 (Verkehrsflächen, Seite 9) angeführten "Abfallbehaltersammelplätze" nicht im öffentlichen Straßenverkehrsraum eingerichtet werden dürfen.

Amt für Kreisstraßen, Wasser- und Abfallwirtschaft mit Schreiben vom 30.01.2004, Az.: 67 14 40/30

Zu dem oben genannten Bebauungsplan nehme ich aus wasser- und abfallwirtschaftlicher Sicht wie folgt Stellung.

Wasserwirtschaft:

Das Plangebiet liegt in keinem aus wasserwirtschaftlicher Sicht besonders zu schützenden Bereich wie z. B. Wasserschutzbereich, Überschwemmungsgebiet o. Ä. Die Entwässerung des Plangebietes soll im Trennsystem erfolgen. Die Oberflächenentwässerung des Plangebietes soll über Regenwasserkanäle bzw. offene Mulden und zu errichtende Regenrückhaltebecken in das Westlich angrenzende Gewässer III. Ordnung erfolgen. Dieser Graben entwässert wiederum in nördlicher Richtung zur Osteriehe.

Aufgrund der bereits heute vorhandenen starken Auslastung des Vorfluters durch angrenzende Baugebiete ist die Reduzierung der Abflüsse aus dem Baugebiet "In der Peser" auf das natürliche Maß erforderlich. Den Erfahrungen zu dem B-Plan ist zu entnehmen, dass ein Gesamtrückhaltevolumen von ca. 1.500 m³ vorgesehen ist. Die Drosselabflüsse der

Rückhaltungen entsprechen dem Maß der natürlichen Abflüsse, so dass rechnerisch keine Abflusserhöhung in dem aufnehmenden Vorfluter auftritt. Ich weise darauf hin, dass für die Ableitung der Niederschlagswässer in die Vorflut eine wasserrechtliche Einleitungserlaubnis nach § 10 NWG erforderlich ist. Entsprechende Antragsunterlagen sind der unteren Wasserbehörde frühzeitig zur Genehmigung vorzulegen.

Weitere Anregungen oder Bedenken sind nicht vorzubringen.

Abfallwirtschaft:

In dem oben genannten Plangebiet sind derzeit keine Altablagerungen oder Altstandorte bekannt.

Aus abfallwirtschaftlicher Sicht wird darauf hingewiesen, dass für Müllsammelfahrzeuge das Rückwärtsfahren in Stichstraßen nach den Unfallverhütungsvorschriften "Müllbeseitigung" der Berufsgenossenschaft für Fahrzeughaltungen (BGF) nicht zulässig ist.

Es wird daher dringend empfohlen, bei der verkehrlichen Erschließung eine entsprechende Wendemöglichkeit vorzusehen, die den Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen EAE 85/95 (Dreilachsig Müllfahrzeuge) entspricht. Ich rege an, in Zweifelsfällen die BGF zu beteiligen.

Können aus besonderen Gründen diese Empfehlungen nicht eingehalten werden, ist an der nächsten öffentlich befahrbaren Straße, die von Müllfahrzeugen befahren werden kann und darf, ein Stellplatz für Abfallbehälter einzurichten. Die betroffenen Anlieger sind entsprechend in Kenntnis zu setzen

Amt für Wirtschaftsförderung und Regionalplanung mit Schreiben vom 30.01.2004, Az.: 80 84 (44 24 03/31)

Zu der o. g. Bauleitplanung der Stadt Bad Nenndorf nehme ich aus Sicht der Unteren Landesplanungsbehörde wie folgt Stellung:

Zu dem vorgelegten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 68 "In der Peser" der Stadt Bad Nenndorf gelten die Anregungen und Hinweise, die ich im Parallelverfahren zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Nenndorf gegeben habe. Ich verweise in diesem Zusammenhang auf mein Schreiben vom 30.01.2004, Az. 80 84 (44 24 02/30).

Immissionsschutzbehörde mit Schreiben vom 20.01.2004

Aus Sicht der Unteren Immissionsschutzbehörde erfolgen keine weiteren Anregungen oder Bedenken.

Die von hier aus zu beurteilenden Immissionsschutzrechtlichen Belange werden in der Begründung zum o. g. B-Plan ausführlich behandelt und gewürdigt.

Bauordnungsamt:

Aus der Sicht des Bauordnungsamtes werden zur vorgenannten Planung keine Anregungen vorgebracht.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



J. Ucken
Irmtraud Ucken

empfohlen, bei der verkehrlichen Erschließung eine entsprechende Wendemöglichkeit vorzusehen, die den Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen EAE 85/95 (Dreiachsiges Müllfahrzeug) entspricht. Es wurde angeregt, in Zweifelsfällen die BGF zu beteiligen. Können aus besonderen Gründen diese Empfehlungen nicht eingehalten werden, ist an der nächsten öffentlichen befahrbaren Straße, die von Müllfahrzeugen befahren werden kann und darf, ein Stellplatz für Abfallbehälter einzurichten. Die betroffenen Anlieger sind entsprechend in Kenntnis zu setzen.

Abwägung:

Es wurde seitens des Rates der Stadt Bad Nenndorf zur Kenntnis genommen, dass die geplante Regenrückhaltung durch die Berücksichtigung des Maßes der natürlichen Abflussspende eine geordnete Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers gewährleistet. Die Antragsunterlagen werden frühzeitig der unteren Wasserbehörde zur Genehmigung vorgelegt.

Ferner wurde seitens des Rates ausgeführt, dass die Berücksichtigung der Belange der Abfallentsorgung und damit auch der Dimensionierung von Wendeanlagen gem. EAE 85/95 im Rahmen des B-Planes Nr. 68 „In der Peser“ durch Festsetzung ausreichender Straßenbreiten und Wendeanlagen (nordöstlicher Planbereich) und darüber hinaus auch im Rahmen der nachfolgenden konkreten Erschließungsplanung des Baugebietes erfolgt.

Im Rahmen der konkreten Ausbauplanung der öffentlichen Verkehrsflächen wird in den Einmündungsbereichen der stumpfförmig festgesetzten Verkehrsflächen (westlicher Planbereich) eine ausreichend dimensionierte und gestaltete Fläche zur zeitweisen Aufstellung von Abfallbehältern berücksichtigt. Im Rahmen des Grunderwerbs wird auf die Lage der Abfallbehältersammelplätze hingewiesen.

Amt für Wirtschaftsförderung und Regionalplanung

Es wurde auf die Ausführungen der Stellungnahme zur 1. Änderung des FNP verwiesen.

Abwägung:

Es wird auf die Abwägung zur Stellungnahme des Amtes für Wirtschaftsförderung und Regionalplanung zur 1. Änderung des FNP hingewiesen und Bezug genommen. Die Abwägung ist nachfolgend dargestellt:

Es wurde seitens des Rates der Stadt Bad Nenndorf zur Kenntnis genommen, dass aus raumordnerischer Sicht gegen die 1. Änderung des FNP keine Bedenken vorgetragen werden und diese Bauleitplanung daher mit den Zielen des LROP und des RROP vereinbar ist.

Um die von der angrenzenden Nenndorfer Straße ausgehenden Verkehrslärmemissionen im Hinblick auf die im WA-Gebiet zu erwartende Immissionssituation beurteilen zu können, ist zum B-Plan Nr. 68 „In der Peser“ ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet worden. Auf das Gutachten, das bei der Samtgemeinde Nenndorf, Rodenberger Allee 13, Bad Nenndorf, eingesehen werden kann wird in diesem Zusammenhang hingewiesen und Bezug genommen.

Darin wurde festgestellt, dass auf der Grundlage einer Verkehrsmengenbelastung von 2.200 Kfz/24h die für WA Gebiete gem. DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ geltenden Orientierungswerte von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts überschritten werden. Zur Beurteilung, ob eine Verkehrslärmimmission vorliegt, die in den geplanten WA-Gebieten lärmintensive Wohnverhältnisse hervorrufen, können die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchVO analog berücksichtigt werden. Diese liegen bei WA-Gebieten bei 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts.

In einer Entfernung von mehr als 30 m (tags) bzw. 40 m (nachts) von der südlichen Grenze der Nenndorfer Straße werden die Werte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für WA-Gebiete eingehalten. Innerhalb der o.g. Entfernungen werden die Orientierungswerte der städtebaulichen Planung um tags bis 10 bzw. nachts bis 11 dB(A) – im Nahbereich der Nenndorfer Straße – überschritten.

Um einen hinreichenden Schallschutz zu erzeugen kommen grundsätzlich aktive und passive Schallschutzmaßnahmen in Betracht.

Unter *aktiven Schallschutzmaßnahmen* werden i.d.R. Schallschutzwände oder –wälle verstanden, die durch die Höhenentwicklung und durch ihren absorbierenden Effekt einen entsprechenden Schallschutz im Gebäude gewährleisten können.

Im vorliegenden Fall sind diese baulichen Vorkehrungen (Wall und Wand) nicht geeignet, da es sich hierbei um eine Siedlungsergänzung handelt und aus städtebaulichen Gründen auf einen Wall bzw. eine Wand verzichtet werden soll. Diese Maßnahmen würden zu einer nicht vertretbaren Barrierewirkung beitragen, die bei Berücksichtigung der gewachsenen Ortschaft und zu dem westlich angrenzenden OT Horsten zu gestalterisch unbefriedigenden Lösungen führt. Darüber hinaus ist in dem hier betroffenen Bereich die Zufahrt zum Plangebiet vorgesehen, die auch bei Berücksichtigung realisierter Schallschutzwände oder –wälle immer noch eine technisch nicht zu schließende Schalllücke erkennen lässt. Aus den beschriebenen Gründen wurde daher auf die Festsetzung von aktiven Schallschutzmaßnahmen verzichtet.

Es wurde seitens des Rates auch darauf hingewiesen, dass hinsichtlich der bereits östlich angrenzenden Bebauung Horster Feld eine aktive Schallschutzmaßnahme (Wand oder Wall) eine städtebaulich äußerst unbefriedigende Lösung darstellen würde. Er wies auch ausdrücklich darauf hin, dass es sich bei den betroffenen Grundstücksflächen um Bereiche handelt, die im Norden eine öffentliche Verkehrsfläche aufweisen, so dass die dem Wohnbereich zugeordnete Entwicklung des Außenwohnbereiches (Terrasse etc.) an der Südseite des Grundstückes (lärmabgewandt) realisiert werden kann.

Der Gutachter hat hierzu ausgeführt, dass durch die Eigenabschirmung künftiger Baukörper und ggf. einer schalltechnisch günstigen Anordnung der Nebengebäude auch im äußerst nördlichen Bereich des Plangebietes eine ausreichende Reduzierung der Immissionsbelastung auf den schutzbedürftigen Freiflächen erreicht werden kann, so dass auf die Errichtung einer Lärmschutzanlage südlich der Nenndorfer Straße verzichtet werden kann, wenn der Schutz der Wohngebäude im Falle einer festgestellten Überschreitung der Orientierungswerte durch die Festsetzung passiver Lärmschutzmaßnahmen sichergestellt wird.

Aus Gründen der Verhältnismäßigkeit und der Gestaltung des Ortsbildes sind daher nur *passive Schallschutzmaßnahmen* an den jeweiligen Gebäuden zur Anwendung kommen. Passive Schallschutzmaßnahmen sind schallschützende Vorkehrungen am Gebäude (Fenster, Wände, Dachflächen, ggf. auch Grundrissanordnungen).

Nach den o.g. Ergebnissen hinsichtlich der auftretenden Lärmimmissionen sind im Rahmen dieses B-Planes passive Schallschutzmaßnahmen geplant und zur Realisierung vorgeschlagen, um innerhalb der Gebäude bei geschlossenen Fenstern einen Schallpegel zu gewährleisten, der eine von Außengeräuschen weitestgehend ungestörte Nutzung ermöglicht. Den Belangen des Immissionsschutzes wird somit hinreichend Rechnung getragen.“

E.ON Westfalen Weser AG

Es wurde darauf hingewiesen, dass im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 68 „In der Peser“ Mittelspannungskabel, eine Mittelspannungsfreileitung, Niederspannungskabel und Gasleitungen liegen. Der nachfolgende Text sollte daher in den Plan- und Textteil des FNP aufgenommen werden.

Auf die ausführliche Stellungnahme, die in Kopie als Anlage beigelegt ist, wird hingewiesen und Bezug genommen. Insbesondere werden die Aspekte der Kostentragungspflichten, Art und Durchführung von Erdarbeiten, Schutzstreifen, Mindestabständen zu Leitungen und der Standort einer 10 kV-Umspannstelle aufgeworfen.

Abwägung:

Die den räumlichen Geltungsbereich des B-Planes Nr. 68 im Nordwesten querende 30kV-Freileitung ist in der Planzeichnung entsprechend nachrichtlich dargestellt. Der Schutzstreifen wurde nachrichtlich in den B-Plan aufgenommen. In diesem Bereich sind keine WA-Gebiete, sondern öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung örtlicher Grünzug und Regenrückhaltebecken vorgesehen. Ein Nutzungskonflikt ist somit nicht ableitbar. Im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung und Anlegung der öffentlichen Grünfläche und des Regenrückhaltebeckens wird darauf hingewirkt, dass der Schutzbereich der vorhandenen Elt- und Gasleitungen gewahrt wird. Über die nachrichtliche Kennzeichnung der Elt-Freileitung als Hauptversorgungsleitung hinaus, trifft der B-Plan keine weitergehenden Festsetzungen oder Kennzeichnungen.

Im Norden und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches verläuft eine Gasleitung, die jedoch von dieser Bauleitplanung nicht berührt wird. Im Rahmen der konkreten Erschließungsplanung (verkehrlicher Anbindungsbereich) wird auf den damit verbundenen Schutzbereich geachtet. Im Rahmen der Durchführung und konkreten Ausbauplanung des B-Planes Nr. 68 wird ein entsprechender Standort für eine 10 kV-Umspannstelle festgelegt.

Berufsgenossenschaft für Fahrzeughaltungen, Hannover

Es wurde in Bezug auf die erforderlichen Wendeanlagen auf die EAE 85/97 „Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsanlagen“ bzw. die Empfehlungen der Fachgruppe „Entsorgung“ hingewiesen, wobei die maßlichen Festlegungen in Zusammenarbeit mit den zuständigen Entsorgungsunternehmen erfolgen sollen.

Abwägung:

Die Berücksichtigung der Belange der Abfallentsorgung und damit auch der Dimensionierung von Wendeanlagen gem. EAE 85/95 erfolgt im Rahmen des B-Planes Nr. 68 „In der Peser“ durch Festsetzung ausreichender Straßenbreiten und Wendeanlagen (nordöstlicher Planbereich) und darüber hinaus auch im Rahmen der nachfolgenden konkreten Erschließungsplanung des Baugebietes. Im Rahmen der konkreten Ausbauplanung der öffentlichen Verkehrsflächen wird in den Einmündungsbereichen der stumpfförmig festgesetzten Verkehrsflächen (westlicher Planbereich) eine ausreichend dimensionierte und gestaltete Fläche zur zeitweisen Aufstellung von Abfallbehältern berücksichtigt.

Bezirksregierung Hannover

Archäologische Denkmalpflege

Es wurde darauf hingewiesen, dass in dem in der Planung ausgewiesenen Gebiet mit dem Auftreten archäologischer Bodenfunde zu rechnen ist. Gemäß § 13 NDSchG wird dem Träger der Maßnahme deshalb zur Auflage gemacht, den Beginn der Erdarbeiten mindestens zwei Wochen vorher schriftlich anzuzeigen. Die Anzeige hat an die Bezirksregierung Hannover, Dez. 406 Denkmalpflege, Postfach 203, 30002 Hannover, zu erfolgen, damit eine Beobachtung der

E.ON Westfalen Weser AG, Postfach 101363, 31763 Hameln

Stadt Bad Nenndorf
Postfach 1342

31538 Bad Nenndorf

Hameln, 10. Februar 2004

**Bauleitplanung der Stadt Bad Nenndorf
Bebauungsplan Nr 68 "In der Peser"**

Zu Ihrem Schreiben vom 09.01.2004, Ihr Zeichen: 60

Sehr geehrte Frau Thorausach,

Ihren Bebauungsplan haben wir bearbeitet und es bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Beachten Sie jedoch die Hinweise zu den im Text angesprochenen **Kostentragungspflichten**.

Der Bereich ist auf Versorgungsanlagen der E.ON Westfalen Weser AG und betriebsgeführter Unternehmen geprüft.

Ihr Ansprechpartner ist die Betriebsstelle:

Rodenberg, Lange Str. 85, 31552 Rodenberg, Tel.: 05723 / 9438 - 0

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich folgende Versorgungsanlagen:

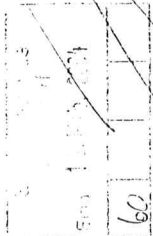
- Mittelspannungsfreileitung
- Niederspannungskabel
- Gasleitung

Wir bitten diese Anlage(n) in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Den ungefähren Verlauf beziehungsweise Standort der Anlage(n) entnehmen Sie den beigefügten Übersichtsplänen.

Bei der Bauausführung berücksichtigen Sie nachstehende Sachverhalte:

1. Erdarbeiten in der Nähe der vorgenannten Versorgungseinrichtung(en) müssen unserer Betriebsstelle wenigstens 8 Tage vorher mitgeteilt werden.



E.ON Westfalen Weser AG

Betrieb Hameln Planung
Bahnhofstraße 18/20
31785 Hameln

www.eon-westfalenweser.com

Günter Kania

T 05151-81 3646

F 05151-81 1018

gunter.kania@eon-
westfalenweser.com

Unser Zeichen BHP Kni 2567

den. Anhand der von uns bei der Anzeige der Baumaßnahmen ausgehängten Bestandspläne besteht die Pflicht der bauausführenden Firma, die genaue Tiefe und Lage der Versorgungseinrichtungen durch Querschnitte, Suchschlitze oder ähnliches festzustellen. Um Schäden an den unterirdischen Versorgungseinrichtungen zu vermeiden, dürfen Arbeiten in deren Nähe nur von Hand und mit geeigneten Geräten erfolgen. Eine Beschädigung unserer Anlagen ist auszuschließen.

2. Aus Sicherheitsgründen ist vor Beginn des Bauvorhabens eine örtliche Einweisung in die genaue Lage der unterirdischen Versorgungseinrichtungen erforderlich.

3. Sollten Änderungen an unseren Versorgungseinrichtungen notwendig sein, ist ein Ortstermin mit unserer Betriebsstelle erforderlich. Bitte stimmen Sie rechtzeitig einen Termin ab, da zur Durchführung von Leistungsänderungen eine angemessene Vorbereitungszeit erforderlich ist. In diesem Fall sind die **Kostentragungspflichten** zu klären.

4. Der Schutzstreifen der Leitungen darf auf Grund der Bestimmungen (VDE, DVGW in der jeweils gültigen Fassung) nicht überbaut und mit Tiefwurzeln überpflanzt werden. Eventuell geplante Anpflanzungen sind in der Nähe unserer Leitungen außerhalb des Schutzstreifens unter Beachtung des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 vorzunehmen. Sollten danach Schutzmaßnahmen unserer Leitungen erforderlich sein, so sind diese mit uns abzustimmen.

5. Wie im beigefügten Planentwurf dargestellt, wird das geplante Bau/Gewerbegebiet von unserer 30-kV-Freileitung Nr. 369 / 371 gekreuzt. Innerhalb des Schutzstreifens darf die Nutzung der Grundstücke den Betrieb der Leitung in keiner Weise gefährden. Von Bepflanzungen hochwachsender Bäume und Sträucher ist abzusehen. Bauwerke und sonstige Anlagen dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung der E.ON Westfalen Weser AG errichtet werden.

6. Die Mindestabstände zu den unter Spannung stehenden Freileitungen sind während der Bauzeit unbedingt einzuhalten. Hierbei sind die jeweils gültigen Vorschriften und Bestimmungen, insbesondere die VDE-Bestimmung 0105, die UVV-BGV A 2 (ehemals VBG 4 "Elektrische Anlagen") und die UVV-BGV C 22 (ehemals VBG 37 "Bauarbeiten") beim Einsatz von Baumaschinen sowie bei Aufschüttung und Lagerung von Erdmassen zu beachten.

7. Im Schutzbereich der Freileitung ist das Aufstellen von Kränen nur mit unserer Zustimmung gestattet.

8. Zur Stromversorgung der erweiterten Gebiete ist der Neubau einer 10 kV-Kabelumspannstelle notwendig. Wir bitten Sie, einen Standort für

Vorsitzender des
Aufsichtsrats:
Dr. Walter Höhlefelder

Vorstand:
Johann Behringer
Dr. Rainer Brockmann
Hans-Peter Willis

Sitz Paderborn
Amisgipricht Paderborn
HRB 6

Tegelweg 25
33102 Paderborn
St. Nr. 339/5866/0018

ein Gebäude vorzusehen. Der Standort muss so gewählt werden, dass eine Aufstellung mit einem Autokran gewährleistet ist. Bitte stimmen Sie den Standort mit unserer Betriebsstelle ab.

9. Die Strom- und Gasversorgung des ausgewiesenen Bereiches ist durch die Erweiterung des Ortsnetzes gewährleistet.

Wir bitten die Belange unserer Energieversorgung bei Ihren weiteren Planungen zu berücksichtigen.

Haben Sie Fragen?

Unsere Betriebsstelle steht Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

E.ON Westfalen Weser AG

i. A. Rainer Schmitt
Rainer Schmitt
Betrieb Hameln Planung

i. A. G. Kania
Günter Kania
Betrieb Hameln Planung

Anlage

Erdarbeiten und ggf. eine unverzügliche Bergung dabei entdeckter archäologischer Funde durchgeführt werden kann. Die Anzeigepflicht bezieht sich auf den Oberbodenabtrag in den Straßentrassen sowie den Kanalbau. In Bereichen, in denen archäologische Bodenmerkmale auftreten, hat der Oberbodenabtrag mit einem Hydraulikbagger mit Grabschaufel zu erfolgen.

Ferner wurde dargelegt, dass die Unterlassung der Anzeige eine Ordnungswidrigkeit darstellt und mit einem Bußgeld geahndet werden kann. Auf die einschlägigen Bestimmungen des § 35 NDSchG, insbesondere die Absätze 2 und 4, wurde deshalb ausdrücklich hingewiesen. Sollten im Plangebiet Bodendenkmale auftreten, wird die Bezirksregierung den Träger der Maßnahme informieren, damit eine zügige Bergung auftretender arch. Objekte organisiert und durchgeführt werden kann.

Darüber hinaus wurde darauf hingewiesen, dass sich das Baugebiet aufgrund seiner Hanglage unmittelbar auf das nach seinem Erscheinungsbild historisch geprägte Dorf Horsten auswirkt. Um eine Beeinträchtigung der Ortslage mit ihren verschiedenen Baudenkmalen zu vermeiden, ist die im Bereich der öffentlichen Grünfläche Ö 1 vorgesehene Bepflanzung mit Bäumen möglichst frühzeitig vorzunehmen.

Abwägung:

Der vorgetragene Hinweis wurde auf den B-Plan Nr. 68 aufgetragen und in die Begründung eingefügt, so dass hierdurch ein hinreichender Anstoßeffekt für den Erschließungsträger bzw. für die betroffenen Bauherren bewirkt wird.

In § 8 der textlichen Festsetzungen des B-Planes Nr. 68 ist festgesetzt, dass die in den §§ 4 und 5 genannten Pflanzmaßnahmen nach dem Beginn der privaten Baumaßnahmen auf den jeweiligen Baugrundstücken und die in § 7 genannten Kompensationsmaßnahmen nach Beginn der Erschließungsmaßnahmen auf den dafür vorgesehenen Flächen auszuführen sind. Die genannten Kompensationsmaßnahmen sind jedoch spätestens innerhalb von 2 Vegetationsperioden nach Baubeginn fertigzustellen. Hierdurch ist sichergestellt, dass zeitnah zu den Erschließungsmaßnahmen die o.g. Anpflanzungen realisiert werden.

Samtgemeinde Nenndorf

Es wurde auf die in den umliegenden Wohngebieten geltende Zone 30 hingewiesen. Den Autofahrern seien ständige wechselnde Anordnungen nicht zuzumuten. In dem Baugebiet „In der Peser“ sollte daher ebenfalls die „Zone 30 Regelung“ vorgesehen werden.

Abwägung:

Der Rat der Stadt Bad Nenndorf erwiderte, dass es sich bei dem B-Plan Nr. 68 „In der Peser“ um ein Baugebiet handelt, das sich aufgrund der Größe zu einem verkehrsstrukturell eigenständigen Wohnbereich entwickeln wird. Darüber hinaus ist es ein Ziel dieses B-Planes, bereits im Gebiet selbst das Befahren und Durchfahren für wohnbereichsfremde Verkehrsteilnehmer so uninteressant und für die Anlieger so attraktiv und verkehrssicher wie möglich zu gestalten. Von der Festsetzung der besonderen Zweckbestimmung soll daher neben der Realisierung eines attraktiven Wohnumfeldes auch und insbesondere die in den bestehenden und angrenzenden Wohngebieten lebenden Bewohner vor zusätzlichem Durchgangsverkehr geschützt werden. Es wird daher die Ansicht vertreten, dass ein verkehrsberuhigter Straßenausbau gegenüber der Einführung einer „Zone 30“ für die hinzukommenden und bereits angrenzend wohnende Bevölkerung besondere Vorteile bewirkt. Auf Grund der ausreichenden Straßenlängen kann dem Verkehrsteilnehmer durchaus ein Wechsel der Geschwindigkeiten zu Gunsten eines attraktiven Wohnumfeldes zugemutet werden. Im übrigen sei darauf hingewiesen, dass die Einführung einer Zone 30 nicht Gegenstand der Bauleitplanung, sondern der straßenverkehrsbehördlichen Anordnung ist.

Landwirtschaftskammer Hannover, Betriebsstelle Hannover

Um eine Beeinträchtigung angrenzender landwirtschaftlicher Flächen zu vermeiden, sollte die beiliegende Pflanzliste verwendet werden.

Abwägung:

Die der Stellungnahme beiliegende Pflanzliste wurde der Begründung als Anlage beigelegt.

Hegering IX „Nord“

Es wurde darauf hingewiesen, dass der Ansicht, dass Ackerflächen für die Arten- und Lebensgemeinschaften nur eine geringe Wertigkeit besitzen, nicht zugestimmt werden könne. Diese Ackerflächen seien Biotop für z.B. Feldlerchen, Rebhühnern, Feldhasen und Kiebitze. Für diese Lebensgemeinschaften würde der 25 m breite Grünstreifen am Rande des geplanten Bebauungsgebietes keinen Ausgleich darstellen. Um diesem Rechnung zu tragen, wären eventl. auch andere Ausgleichsmaßnahmen wie z.B. Verbreiterung von Feldrainen oder die Vergrößerung der Reihenabstände bei Getreide geeignet. Durch solche Maßnahmen könnten die Lebensbedingungen der Tiere der Lebensgemeinschaften „Feld“ verbessert werden. Auch diese Maßnahmen sollten ortsnahe durchgeführt werden.

Abwägung:

Der Rat machte deutlich, dass sich die Aussagen des landschaftspflegerischen Beitrages an dem für die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung verwendeten und vom Landesamt für Ökologie zur Anwendung empfohlenen Bewertungsmodell orientieren. Darin wird Ackerflächen bei der Beurteilung ihrer Bedeutung für das Schutzgut „Arten und Lebensgemeinschaften“ grundsätzlich eine geringere Wertigkeit beigemessen. Die vorgetragene Aussage wurde jedoch in den landschaftspflegerischen Beitrag zusätzlich und klarstellend einbezogen. Die Ausgleichsmaßnahmen sollen am Ort des Eingriffes vorgesehen werden. In diesem Fall werden sie sinnvollerweise mit der Integration des Baugebietes in den Ortsrand in Form der Festsetzung von öffentlichen Grünflächen kombiniert. Gegenüber der Verbreiterung von Feldrainen oder die Vergrößerung der Reihenabstände bei Getreide wird dieser Art des Ausgleiches von Eingriffen in Natur und Landschaft aufgrund der unmittelbaren Nähe und der sinnvollen und zweckmäßigen Kombination mit den ebenfalls zu berücksichtigenden Belangen der Integration des Siedlungsbereiches in das Landschaftsbild des Ortsrandes der Vorrang eingeräumt. Es wurde seitens des Rates jedoch davon ausgegangen, dass sich die öffentliche Grünfläche ebenfalls zu einem Feldrain ausprägen wird.

T-Com AG

Es wurde darum gebeten, dass in allen Straßen bzw. Gehwegen geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von 0,5 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen sind. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ zu berücksichtigen. Es sei sicherzustellen, dass bei Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert wird. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumassnahmen der anderen Leitungsträger sei es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsgebiet der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, rechtzeitig vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Abwägung:

Die vorgetragenen Hinweise zielen auf die Durchführung des B-Planes ab und können als solche aufgrund des abschließenden Festsetzungskataloges des § 9 BauGB nicht festgesetzt werden. Die Hinweise werden jedoch in die Begründung des B-Planes eingefügt und bei der konkreten Ausführungsplanung berücksichtigt.

Vermessungs- und Katasterbehörde Schaumburg

Es wurde darauf hingewiesen, dass die Beschreibung des räumlichen Geltungsbereiches und des Zustandes des Plangebietes redaktionell angepasst werden sollte. Ferner wurde der Wunsch zum Ausdruck gebracht, dass sich der alte Flurname In der Peser in einer Straßenbezeichnung wiederfinden würde. Auf eine alternative Kartengrundlage für den Bereich des Übersichtsplanes wurde hingewiesen.

Abwägung:

Die Beschreibung des räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes und des Zustandes wurden in der Begründung angepasst (Einfügung: Flst. 24/2 statt 24/4, Gemarkung Horsten, nordwestlicher Planbereich). Die Vergabe von Straßennamen obliegt dem Rat der Stadt Bad Nenndorf. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die alternative Übersichtskarte wird ebenfalls zur Kenntnis genommen.

Wasserverband Nordschaumburg

Der Wasserverband Nordschaumburg hat darauf hingewiesen, dass die Trinkwasserversorgung durch die Anbindung an die angrenzend bestehenden Leitungen (Horster Feld) sichergestellt werden kann. Für die Sicherstellung der Löschwasserversorgung sei die Samtgemeinde Nenndorf zuständig; i.d.R. sei es möglich, dass der Verband den Grundschatz durch entsprechende Platzierung von Hydranten aus dem Wasserversorgungsnetz sicherstellen kann.

Abwägung:

Es wurde zur Kenntnis genommen, dass der Wasserverband Nordschaumburg die Trinkwasserversorgung und i.d.R. den Grundschatz der Löschwasserversorgung sicherstellen kann.

Dr. Bernd Zimmermann, Im Dorfe 5, 31542 Horsten

Da es sich um eine ausführliche Stellungnahme handelt, wird auf die als Anlage beigefügte Kopie der Stellungnahme hingewiesen und Bezug genommen.

Abwägung:

Der Rat der Stadt Bad Nenndorf hat hierzu wie folgt erwidert:

Die beschriebene Diskrepanz zwischen der Änderung des FNP und des B-Planes ist nicht ableitbar. Der B-Plan ist aus dem wirksamen FNP zu entwickeln. Bei der hier in Rede stehenden Bauleitplanung handelt es sich um ein Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB, wonach eine Parallelbearbeitung des B-Planes und des FNPs zulässig ist. Entscheidend ist, dass der B-Plan erst nach der Rechtsverbindlichkeit des FNPs in Kraft gesetzt wird. Insofern entspricht die Aussage, dass erst nach Rechtswirksamkeit der FNP-Änderung das Verfahren der B-Planaufstellung rechtmäßig sei und über den Vorgang erst dann zu verhandeln wäre, nicht dem öffentlichen Baurecht.

Die Durchführung der Festsetzung der privaten Grünfläche kann nicht vor Rechtsverbindlichkeit oder gar vor Baubeginn angezweifelt werden. Hierfür gibt es weder eine Rechtsgrundlage noch hinreichend gesicherte Hinweise oder Tatsachen, die für die aufgestellte Behauptung sprechen.

Stadt Bad Nenndorf
Samtgemeinde Nenndorf
- Bauamt -

Rodenberger Allee

31542 Bad Nenndorf

Horsten, den 22.02.2004

Betr: Anregungen zu:

- Bebauungsplan Nr. 68 „In der Peser“ der Stadt Bad Nenndorf
- 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Nenndorf

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit übersende ich Ihnen einige Anmerkungen zu den oben bezeichneten öffentlichen Auslegungen.

- Bebauungsplan Nr 68 insgesamt 3 Seiten inklusive 2 Abbildungen
- 1. Änderung des FNP 2 Seiten inklusive 1 Abbildung

Mit freundlichen Grüßen


Dr. Bernd Zimmermann**Anmerkung zum B-Plan Nr. 68 „In der Peser“ der Stadt Bad Nenndorf.**

Trotz der parallel betriebenen Änderung des FNP der Samtgemeinde Nenndorf bleibt die Diskrepanz zwischen Planungsvorgabe (FNP) und Bauleitplanung. Der zur Zeit vorliegende Plan entspricht immer noch nicht dem gültigen FNP und ist nicht aus diesem entwickelt worden. Erst wenn der FNP rechtswirksam geändert ist, wäre dieses Verfahren rechtmäßig und es dürfte über den gesamten Vorgang verhandelt werden.

Die Aufteilung der vorgesehenen Grünfläche in einen 20 Meter breiten Anteil "Öffentliche Grünfläche" und einen 5 Meter breiten Anteil "private Grünfläche" ist für die Gesamtentwicklung nicht günstig, da trotz entsprechender Bauvorschriften nicht davon auszugehen ist, dass sich alle Grundstücksinhaber an die entsprechenden Vorgaben halten und die "private Grünfläche" der Vorgaben entsprechend nutzen. Außerdem ist davon auszugehen, dass eine Kontrolle der Auflagen nicht stattfinden wird.

Die dichte Lage des geplanten Spielplatzes in der Nähe zum Friedhof ist ungünstig. Der Grund liegt nicht in der Konfrontation der Kinder mit dem Tod, sondern in der angemessenen Ruhe dieses Ortes. Die Totenruhe erfordert es akustische und physische Störungen des Friedhofes zu vermeiden. Die Möglichkeit des Abwanderns von Kindern und Jugendlichen auf den Friedhof als „Spielplatz“ ist durch die Nähe und die offene Sicht gegeben. Eine komplette Abpflanzung der Sicht ist aufgrund der über die Nordwestecke verlaufenden Hochspannungsleitung und des dort entstehenden Regenwasserückhaltebeckens nicht gegeben. Entsprechende Schilder an sich halten Kinder und Jugendliche grundsätzlich nicht gerade ab.

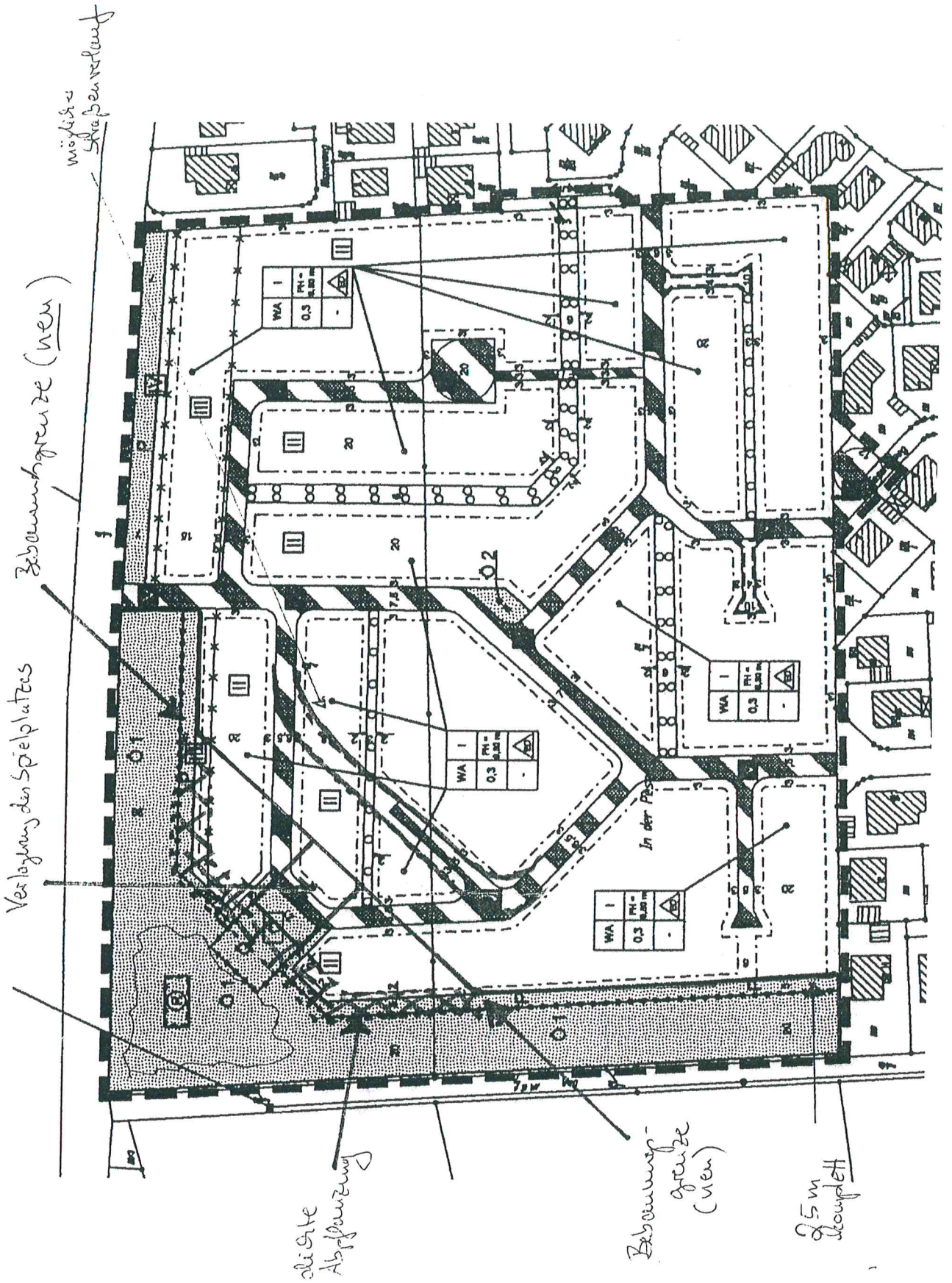
Kompromiss:

In Anlehnung an die Anmerkungen zur 1. Änderung des FNP der Samtgemeinde Nenndorf wird daher vorgeschlagen, die geplante Kompensationsfläche derart auszuweisen, dass die in der z.Zt. vorliegenden Planung vorhandene Grünfläche derart erweitert wird, dass beginnend mit dem 25 Meter breiten Grünstreifen am südlichen und nördlichen Rand im Zentralbereich die Grünfläche bis auf eine gedachte Diagonale ausgeweitet wird, deren maximaler Abstand zur Nordwestecke des Gebietes etwa 100 Meter beträgt. Der Verlust an Baufläche und damit auch an Vermarktungsgewinn für den Bauträger ist im Sinne des Gewinns für die Natur zu verschmerzen und stellt einen sinnvollen Beitrag zur nachhaltigen Erhaltung von Natur und Landschaft dar. (vergleiche Zeichnungen)

Desweiteren wird angeregt, den vorgesehenen Randstreifen "private Grünfläche" komplett in die "öffentliche Grünfläche" zu übernehmen, um so von vornherein eine entsprechende Zweckbestimmung dieses Gebietes zu erhalten.

Eine derartig vergrößerte Fläche ermöglicht es außerdem den Spielplatz am Rand beizubehalten und durch den nun größeren Abstand zum Friedhof aber intensiver abzupflanzen und abzugrenzen.

Zusätzlich wird angeregt, zwar wie im B-Plan vorgesehen zeitgleich mit den Erschließungsmaßnahmen mit der Anlage der Ausgleichsflächen zu beginnen, jedoch die Arbeiten so zügig durchzuführen, dass die Ausgleichsflächen bereits mit dem Ende der Erschließung und vor Beginn der Bautätigkeiten abgeschlossen sind, so dass die Entwicklung der Fläche entsprechend zügig einsetzen kann.



Insofern stellt die Behauptung, das nicht davon auszugehen sei, dass sich alle Grundstücksinhaber an die entsprechenden Vorgaben halten, eine schlichte Vermutung dar.

Auf der Grundlage der durch das Baugesetzbuch vorgegebenen Festsetzungsmöglichkeiten wird von der Festsetzung der privaten Grünflächen in Verbindung mit der Festsetzung von Pflanzmaßnahmen Gebrauch gemacht.

Es kann auch nicht von einer dichten Lage des Kinderspielplatzes zum Friedhof ausgegangen werden. Die Totenruhe wird durch diese Bauleitplanung nicht beeinträchtigt, da ausreichend Abstand eingehalten wird. Es sei in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass es in Niedersachsen keine rechtlichen Regelungen hinsichtlich einzuhaltender Mindestabstände zwischen Wohngebieten und Friedhöfen gibt. Auch sei auf die zahlreichen Friedhöfe in Innenstadtlagen hingewiesen, die weitaus größeren Störungen ausgesetzt sind.

Da zwischen Friedhof und Spielplatz ein nicht zu betretendes Regenrückhaltebecken mit ebenfalls nicht zu betretenden Grünflächen sowie eine Straße liegt, kann nicht von „Wanderungen“ von Jugendlichen und Kindern ausgegangen werden, die zwischen dem Spielplatz und dem Friedhof wechseln. Dies lässt die o.b. Barriere „Becken“ und die damit einhergehende Einfriedung des Kinderspielplatzes nicht zu. Im übrigen sei darauf hingewiesen, dass es bereits heute entsprechende „Bewegungen“ von Kindern und Jugendlichen geben könnte, wenn der nach Horsten führende Geh- und Radweg entsprechend genutzt würde.

Zum Kompromiss:

Auf die Erweiterung der Grünflächen wird verzichtet, da diese zur Kompensation der im Plangebiet entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft nicht benötigt werden. Auf den Grundsatz der planerischen Zurückhaltung und dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit bei nicht zwingend erforderlichen Regelungen wird in diesem Zusammenhang hingewiesen.

In der Abwägung der Stellungnahme zur 1. Änderung des FNP wurde bereits dargelegt, dass die getroffenen Festsetzungen dem Grundsatz mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen Rechnung tragen. Das bedeutet, dass zunächst an den primär geeigneten Standorten Wohnsiedlungsentwicklung ermöglicht werden soll, bevor weitere zur Deckung des Wohnbedarfes erforderliche Flächen in der freien Feldmark erschlossen werden. Um dem städtebaulichen Ziel der Förderung der Ansiedlung von jungen Familien Rechnung zutragen ist es erforderlich, dass auch der Aspekt der wirtschaftlichen Entwicklung von Baugebieten nicht ausgeklammert werden darf. In diesem Zusammenhang würde eine über den Kompensationsbedarf hinausgehende Ausweisung von Grünflächen die Kosten des Baulandes negativ beeinflussen, so dass das erwünschte flächensparende und kostengünstige Bauen nur bedingt realisiert werden kann. Um dieses Ziel angemessen zu berücksichtigen, wird der bisherigen Ausweisung von Bauflächen/-gebieten und Grünflächen gegenüber dem vorgeschlagenen Kompromiss der Vorrang eingeräumt. Hierbei ist somit nicht der Vermarktungsgewinn vorrangig zu betrachten, sondern die tatsächliche Situation auf dem Wohnungsmarkt zu beachten, die durch die Nachfrage eine zügige Bauentwicklung ermöglicht.

Nach Abwägung der bei der Bauleitplanung zu beachtenden unterschiedlichen öffentlichen und privaten Belange wird der Ausweisung der im Entwurf des B-Planes Nr. 68 festgesetzten Abgrenzung des WA-Gebietes und der nach Westen anschließenden grünordnerischen Festsetzung von öffentlichen und privaten Grünflächen gegenüber der Rücknahme des angeregten WA-Gebietes der Vorrang eingeräumt. Die Rücknahme von Wohnbauflächen bzw. die zusätzliche Ausweisung würde ebenfalls keinen Einfluss auf die befürchteten Wanderungen von Jugendlichen haben.

Der Anregung, die privaten Grünflächen in öffentliche Grünflächen umzuwandeln wird nicht entsprochen, da dies an dem Rechtscharakter der auf dieser Fläche durchzuführenden Maßnahme nicht ändern würde. Vielmehr würde die Übernahme in das öffentliche Eigentum dauerhaft erhöhte Folgekosten in Bezug auf die Pflege und Unterhaltung der Fläche verursachen.

Der Spielplatz lässt aufgrund seiner Größe ausreichend Platz, um diesen in nordwestlicher Richtung ausreichend abzapflanzen, ohne hierdurch die Belange des Niedersächsischen Gesetzes über Spielplätze und damit die Spiel- und Bewegungsbedürfnisse der dort lebenden Kinder zu beeinträchtigen. Die Abpflanzung kann und wird somit auch ohne Erweiterung der öffentlichen Grünfläche erfolgen.

In § 8 der textlichen Festsetzungen des B-Planes Nr. 68 wird festgesetzt, dass die in den §§ 4 und 5 genannten Pflanzmaßnahmen nach dem Beginn der privaten Baumaßnahmen auf den jeweiligen Baugrundstücken und die in § 7 genannten Kompensationsmaßnahmen nach Beginn der Erschließungsmaßnahmen auf den dafür vorgesehenen Flächen auszuführen sind. Die genannten Kompensationsmaßnahmen sind jedoch spätestens innerhalb von 2 Vegetationsperioden nach Baubeginn, fertigzustellen. Hierdurch ist hinreichend genug sichergestellt, dass zeitnah zu den Erschließungsmaßnahmen die o.g. Anpflanzungen realisiert werden.

Anlage 1

Artenliste für standortheimische und -gerechte Gehölzpflanzungen:

Großkronige Laubbäume

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Alnus glutinosa	Roterle
Betula pendula	Hängebirke
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Populus tremula	Zitterpappel
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Ulmus laevis	Flatterulme

Mittel- bis kleinkronige Laubbäume

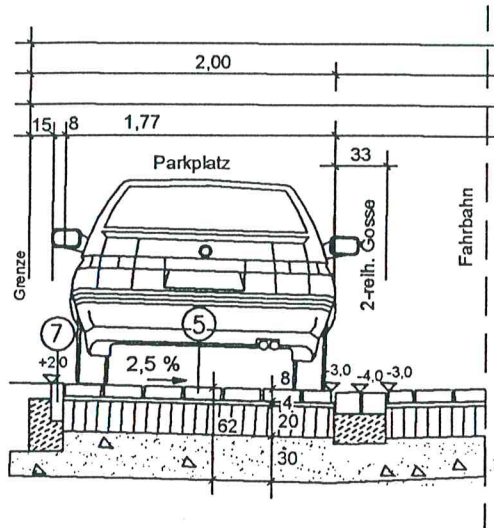
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus padus	Traubenkirsche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere

Sträucher

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus laevigata	Zweiggriffliger Weißdorn
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hundsrose
Rubus fruticosus	Brombeere
Rubus idaeus	Himbeere
Salix aurita	Ohrweide
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

Anlage 2: Sortenliste für kulturraumtypische Obstgehölze

Sorte	Bemerkung
<u>Äpfel</u>	
Altländer Pfannkuchen	braucht gute Böden
Baumanns Renette	-
Biesterfelder Renette	-
Blenheimer Goldrenetter	reichtragend, gute, auch trockene Böden, gesch. Lagen
Boskoop	-
Champagner Renette	-
Dülmener Rosenapfel	kaum Krankheiten, geschützte Lagen
Geheimrat Oldenburg	-
Grahams Jubiläums Apfel	-
Gravensteiner	wertvoller Tafelapfel, windgesch. Lagen, reichtragend
Haugsapfel	reichtragend, robust
Jakob Lebel	reichtragend, braucht gute Böden, geschützte Lagen
Ontario	spät genußreif, anspruchslos, reichtragend
Prinz Albert	reichtragend, robust, auch f. rauhe Lagen
Roter Trierer Weinapfel	windfest
Roter Eiserapfel	geschützte Lagen
<u>Birnen</u>	
Bosc's Flaschenbirne	robust, reichtragend, sonnige Standorte
Clapps Liebling	reichtragend, nicht windfest, Frühbirne
Gellerts Butterbirne	relativ robust, auch ärmere Böden, windgeschützt
Gräfin v. Paris	für warme Lagen
Gute Graue	auch für ärmere Böden, relativ frostfest
Gute Luise	-
Köstliche von Charneux	-
Pastorenbirne	gut für Hochstämme, auch ärmere Böden, windfest
Rote Dechantsbirne	-
<u>Kirschen</u>	
Dolleseppler	früh reichtragend, gute Schüttelfähigkeit, Brennkirsche
Schneiders späte Knorpelkirsche	gute Süßkirsche, spät reichtragend
Schattenmorelle	dunkle Sauerkirsche, früh reichtragend, nicht für
Hochstämme,	anfällig für Monilia
<u>Pflaumen, Renekloden, Mirabellen</u>	
Frühzwetsche	vielseitig verwendbar
Hauszwetsche	reichtragend, robust, vielseitig verwendbar
Nancy Mirabelle	reichtragend, robust, vielseitig verwendbar
Ontariopflaume	-
Quillins Reneklode	frühe aber unregelmäßige Erträge
Wangenheimer	reichtragend, robust,
<u>Walnuß</u>	
Diverse Sorten	-



5		
4		
3		
2		
1		
Datum		Art der Änderung
Objekt: Erschließung des Baugebietes "In der Peser" Stadt Bad Nenndorf		
Auftraggeber: NIG - Nordschaumburg Immobilien GmbH		
Projektleitung: Ing.- Büro Rudolf Peters Lachener Dorfstr. 13A, 31840 Hess. Oldendorf		
Maßstab:	Blatt: Regelquerschnitte	
1:50		
Aufgestellt: RUDOLF PETERS, DIPL.-ING. INGENIEURBERATUNG FÜR UMWELTSCHLISSUNG UND URBANISIERUNG 31840 HESS. OLDENDORF OT. LACHER LACHENER DORFSTR. 13A Telefon: 05058/1494 Telefax: 05058/1921		Anlagen: Blatt: Ausfertigung
		Gezt: 15.08.2003 40 Bearb.: 15.08.2003 10 Gepr.: 15.08.2003 10
Größen:	DIN A 4	Zeichn. Nr.:

Hecken und Feldgehölze, die aus landwirtschaftlicher bzw. phytosanitärer Sicht nicht ausgewählt werden sollten!

Botanische Bezeichnung	Deutsche Bezeichnung	Gefährdete Kulturen	Krankheiten/Schädlinge
<i>cotoneaster salicifolius/laevigata/watereri</i>	Mispel (div.)	Obstplantagen	Feuerbrand
<i>crataegus monogyna/cariovei</i>	Weißdorn (div.)	Obstplantagen	Feuerbrand
<i>sorbus aucuparia</i>	Vogelbeerbaum, Eberesche	Obstplantagen	Feuerbrand
<i>euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen	Zuckerrüben/Bohnen	Blattläuse (Viren/Saugschäden)
<i>malus sylvestris</i>	Wild-/Holzapfel	Apfelplantagen	Feuerbrand
<i>prunus serotina</i>	Traubenkirsche	Hafer/Kartoffeln	Blattläuse
<i>rhamnus cartharticus</i>	Kreuzdom	Hafer/Kartoffeln	Haferkronenrost/ Blattläuse
<i>stranvaesia davidiana</i>	Lorbeermispel	Obstplantagen	Feuerbrand
<i>viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball	Zuckerrüben/Bohnen/ Kartoffeln	Blattläuse (Viren/Saugschäden)

Verschiedene bedeutende Krankheitserreger, wie die Bakteriose *erwinia amylovora* (Feuerbrand), diverse Rostkrankheiten und auch virusübertragende Blattläuse, können auf den Pflanzen überdauern (sog. Winterwirte) und somit die Befallswahrscheinlichkeit merklich erhöhen. Deswegen werden die in der Tabelle genannten Pflanzen aus phytosanitärer Sicht zur Begrünung abgelehnt und sollten in der Nähe von landwirtschaftlich genutzten Flächen nicht angepflanzt werden.

Speziell zum Pfaffenhütchen (*euonymus europaeus*) ist zu sagen, dass diese Pflanze als Zwischenwirt der Schwarzen Bohnenlaus und der Grünen Pfirsichblattlaus fungiert. Diese Blattlausarten gelten als Virusüberträger.

Ackerbohnenbestände schädigt die Schwarze Bohnenlaus hauptsächlich durch Saugschäden. In Zuckerrüben ist neben den Saugschäden überwiegend die Virusübertragung durch die Läuse ein Problem, die sich im Schadbild als Vergilbung des Rübenblattes äußert.

Ein Verzicht auf die Anpflanzung der angesprochenen Pflanzen ist vorbeugender Pflanzenschutz. Er kann dazu beitragen, den Pflanzenschutzmitteleinsatz zu reduzieren.

8. Verfahrensvermerke

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung wurde ausgearbeitet
von

gez. Reinold

Rinteln, den 01.07.2004

Planungsbüro Matthias Reinold

Dipl.- Ing. Für Raumplanung und Städtebau (IfR/SRL)

31737 Rinteln – Krankenhäuser Straße 12

Telefon 05751 - 9646744 Telefax 05751 - 9646745

Auslegungsbeschluss gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Der Verwaltungsausschuss der Stadt fasste in seiner Sitzung am 19.11.2003 den
Auslegungsbeschluss gem. § 3 Abs. 2 BauGB. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am
14.01.2004 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 22.01.2004 bis 23.02.2004
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Bad Nenndorf, den 01.07.2004

gez. Battermann

.....
Stadtdirektor

Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3
Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung
am 23.06.2004
als Satzung (§ 10 BauGB)
sowie die Entwurfsbegründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB als Begründung beschlossen.

Bad Nenndorf, den 01.07.2004

gez. Battermann

.....
Stadtdirektor