

Bauleitplanung der Stadt Bad Nenndorf

Landkreis Schaumburg

Bebauungsplan Nr. 39 „Harrenhorst“ 3. Änderung

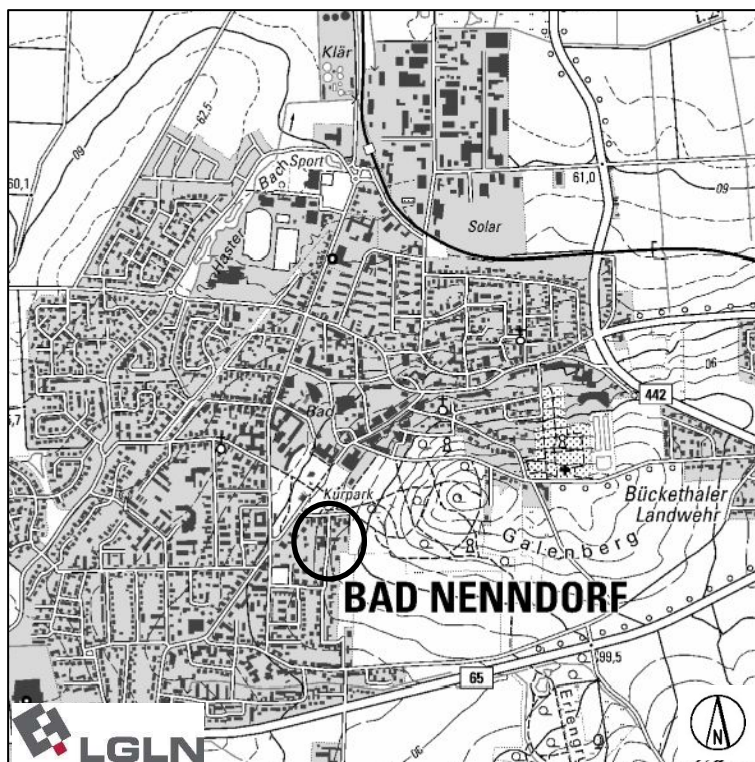
einschl. örtlicher Bauvorschriften

Begründung

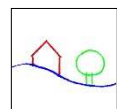
(gem. § 9 Abs. 8 BauGB)

Bebauungsplan der Innenentwicklung

gem. § 13 a BauGB



Abschrift



Gliederung

Teil I Begründung

1	Grundlagen	4
1.1	Verfahren und Beschlüsse	4
1.2	Wesentliche Ziele des Bebauungsplanes	4
2	Planungsrelevante Rahmenbedingungen	4
2.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	4
2.2	Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Nenndorf	6
2.3	Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB	7
2.4	Gesetze und Verordnungen	10
2.5	Vorliegende Fachgutachten	10
3	Aufgaben des Bebauungsplanes	11
4	Städtebauliches Konzept	11
4.1	Räumlicher Geltungsbereich	11
4.2	Nutzungen im Plangebiet und dessen Umgebung	11
4.3	Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung	14
5	Inhalt der Bebauungsplanänderung	18
5.1	Bauliche Nutzung	18
5.2	Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung	24
5.3	Verkehrsflächen	25
5.4	Belange von Boden, Natur und Landschaft	27
6	Sonstige öffentliche Belange	37
6.1	Immissionsschutz	37
6.2	Altlasten, Kampfmittel und Störfallbetriebe	39
6.3	Denkmalschutz	39
6.4	Klimaschutz und Klimaanpassung	40
6.5	Nachbergbau	41
7	Flächenbilanz	42
8	Durchführung des Bebauungsplanes	42
8.1	Bodenordnung	42
8.2	Heilquellenschutzgebiet	42
8.3	Ver- und Entsorgung	44
8.4	Baugrund	48
9	Kosten für die Stadt	48

Teil II Abwägung	49
Teil III Anlagen	80
Anlage 1: Städtebaulicher Entwurf	80
Anlage 2: Visualisierung der geplanten baulichen Entwicklung – Perspektive	81
Teil IV Verfahrensvermerke	82

1 Grundlagen

1.1 Verfahren und Beschlüsse

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bad Nenndorf hat in seiner Sitzung am 20.11.2019 die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Harrenhorst“, Stadt Bad Nenndorf, einschl. örtlicher Bauvorschriften, gem. § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung beschlossen. In seiner Sitzung am 08.04.2021 hat der Verwaltungsausschuss den Beschluss zur öffentlichen Auslegung (Auslegungsbeschluss) gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB gefasst.

1.2 Wesentliche Ziele des Bebauungsplanes

Die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 dient der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Deckung des sich auf den Kernbereich Bad Nenndorf beziehenden Wohnbedarfs. Zu diesem Zweck sollen bereits baulich genutzte Flächen städtebaulich neu geordnet und im Sinne der Förderung der Innenentwicklung (§ 13 a BauGB) für die Realisierung eines Wohnquartiers vorbereitet werden.

2 Planungsrelevante Rahmenbedingungen

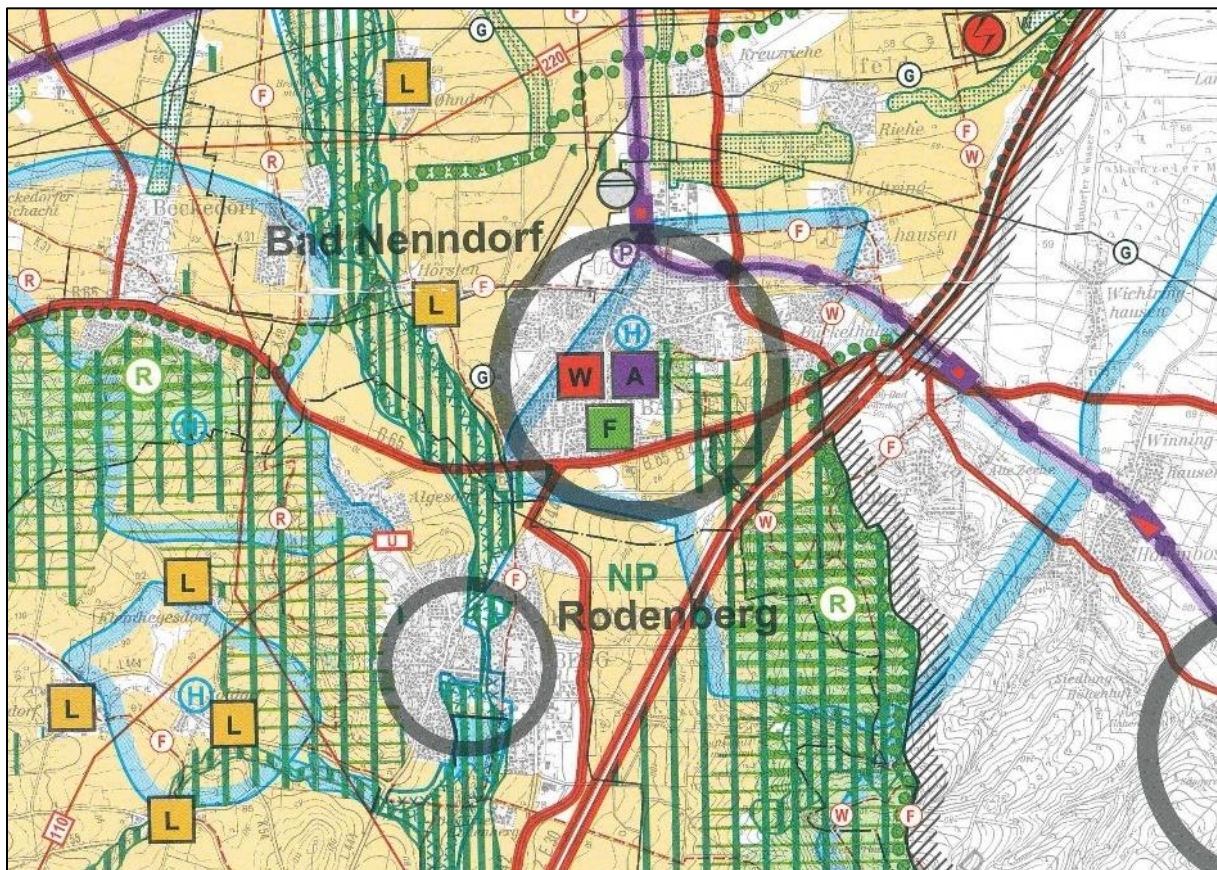
2.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Der Bauleitplan ist gem. § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Gem. § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Im **Landes-Raumordnungsprogramm** wird dem Kernbereich der Stadt Bad Nenndorf die Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen. Sie liegt verkehrlich begünstigt an der im RRPOP als Hauptverkehrsstraße von überregionaler Bedeutung dargestellten B 65 und der BAB 2 mit der Anschlussstelle Bad Nenndorf. Das Mittelzentrum Bad Nenndorf ist als Standort mit der Schwerpunktaufgabe der Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten und der Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten sowie als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Fremdenverkehr dargestellt.

Das **Regionale Raumordnungsprogramm** greift die Darstellungen des Landes-Raumordnungsprogramms auf und stellt die Stadt Bad Nenndorf als Mittelzentrum dar. Auch im Regionalen Raumordnungsprogramm werden als besondere Entwicklungsaufgaben für den Kernbereich Bad Nenndorfs die Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten sowie der Standort für den Fremdenverkehr hervorgehoben. Ein Großteil des Siedlungsbereichs Bad Nenndorf liegt innerhalb eines Vorsorgegebiets für Trinkwassergewinnung. Im Kernbereich Bad Nenndorfs ist zudem die vorhandene Heilquelle dargestellt.

Abb.: Ausschnitt aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreis Schaumburg 2003



Mit der hier geplanten städtebaulichen Nachverdichtung und Innenentwicklung des Mittelzentrums Bad Nenndorf wird den im Abschnitt D 1.5.02 des RRÖP enthaltenen Zielsetzungen zur Siedlungsentwicklung grundsätzlich entsprochen, wonach einer Zersiedlung der Landschaft entgegenzuwirken ist, Freiräume nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für Bebauung jeglicher Art in Anspruch zu nehmen sind sowie vorrangig vorhandene Baulücken geschlossen und Ortsrandlagen abgerundet werden sollen.

Die Belange der Regionalplanung sind mit dieser Bauleitplanung vereinbar, da es sich um die Förderung der Innenentwicklung im Sinne einer städtebaulich sinnvollen Umnutzung u.a. einer im Siedlungsbereich gelegenen Grünfläche handelt. Diese Nutzungsänderung und bauliche Inanspruchnahme dient auch der Ausnutzung von im Siedlungszusammenhang gelegenen und bereits bebauten Grundstücksflächen, deren Nutzung teilweise aufgegeben wurde (Alten- und Pflegeheim), und der Grundstücksflächen, die aufgrund der großen Hausgartenflächen noch ausreichend Entwicklungspotenzial zur Deckung des Wohnbedarfs aufweisen. Die sich darstellenden und für eine zukünftige bauliche Nutzung geeigneten Flächen weisen weder für die örtliche Erholung noch für den Natur- und Artenschutz eine relevante Bedeutung auf.

Die Bauleitplanung trägt durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Harrenhorst“ auch dem Grundsatz mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen Rechnung, da zunächst die im Siedlungsbereich gelegenen Flächen zur Deckung des Baulandbedarfes beansprucht werden. Eine weitere Siedlungsaktivität, die sich auf Flächen im Außenbereich beziehen würde, kann vermieden werden.

Mit der im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung geplanten Folgenutzung des ehemaligen Altenwohn- und -pflegeheimes in Form eines Wohngebietes (Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO) wird den Zielsetzungen des Landes-Raumordnungsprogramms Niedersachsen 2017 (LRÖP) und des Regionalen

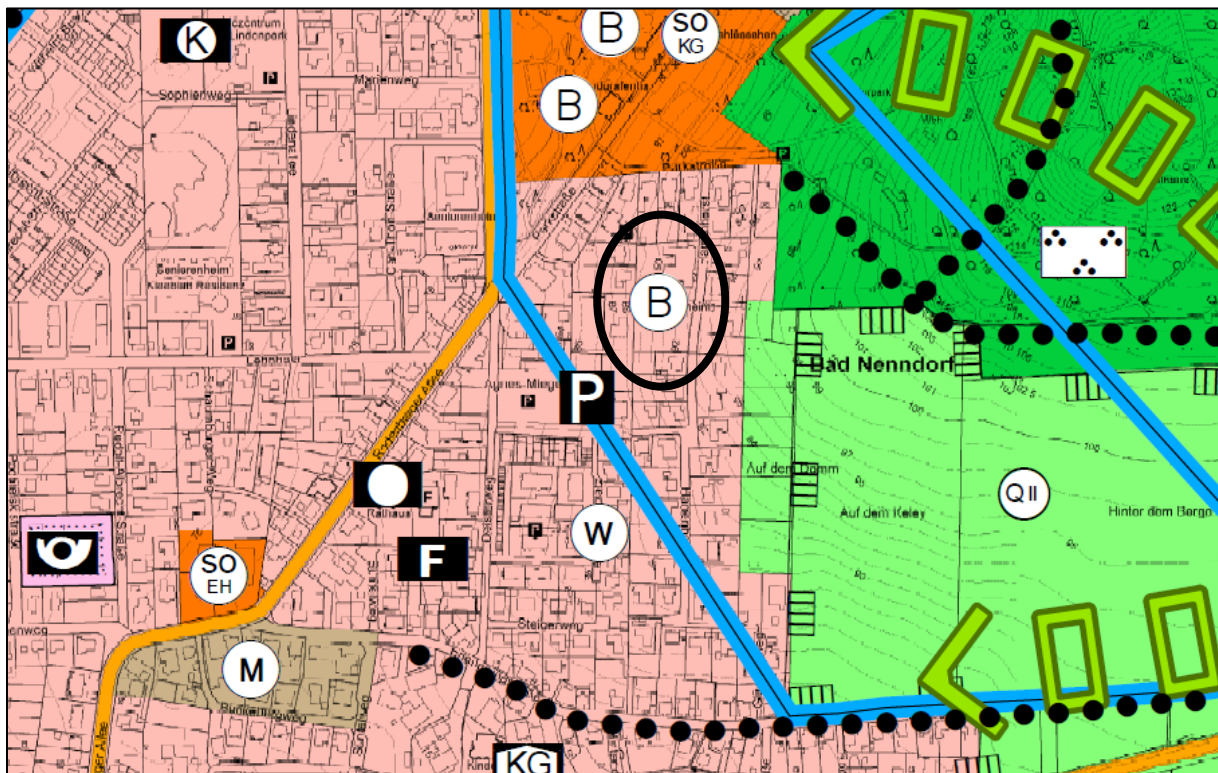
Raumordnungsprogramms 2003 des Landkreises Schaumburg (RROP) zu den Freiräumen grundsätzlich Rechnung getragen, wonach

- die weitere Inanspruchnahme von Freiräumen für die Siedlungsentwicklung, den Ausbau von Verkehrswegen und sonstigen Infrastruktureinrichtungen zu minimieren ist (vgl. LROP, Abschnitt 3.1.1 Ziffer 02),
- die weitere Inanspruchnahme von Freiräumen für die Siedlungsentwicklung, den Ausbau von Verkehrswegen und sonstigen Infrastruktureinrichtungen zu minimieren ist (vgl. LROP, Abschnitt 3.1.1 Ziffer 02),
- weitere Freiräume nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für Bebauung jeglicher Art in Anspruch zu nehmen sowie vorrangig vorhandene Baulücken zu schließen und Ortsrandlagen abzurunden sind (vgl. RROP, Abschnitt D 1.5.02).

2.2 Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Nenndorf

Der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Nenndorf stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Ferner ist eine Wasserentnahmestelle/Brunnen gekennzeichnet. Durch die 3. Änderung des B-Planes Nr. 39 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung von Wohnbauvorhaben geschaffen werden, die zur Deckung des heutigen individuellen Wohnbedarfs geeignet sind. Die Festsetzung des B-Planes hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung ist aus den Darstellungen des FNP entwickelt, da aus den dargestellten Wohnbauflächen des Flächennutzungsplanes ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO entwickelt wird, das unverändert aus den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 39 „Harrenhorst“ in die 3. Änderung übernommen wird. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist daher nicht erforderlich.

Abb.: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Nenndorf (Lage des Plangebietes mit Kreis gekennzeichnet)



2.3 Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB

Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB erfolgen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 39 erstreckt sich auf Flächen westlich der Straße Harrenhorst, südlich der Parkstraße sowie nord-östlich des Agnes-Miegel-Platzes.

Die in der Umgebung des räumlichen Geltungsbereiches gelegenen Flächen stellen sich überwiegend als Wohnsiedlungsbereiche dar, die durch freistehende und überwiegend zweigeschossige Wohngebäude mit zugeordneten Hausgärten geprägt sind. Die südlichen Flächen des Plangebietes stellen sich als bisher unbebaute Flächen dar. Auf den nördlichen Grundstücksflächen des Plangebietes befindet sich ein größeres Gebäude, das in der Vergangenheit als Alten- und Pflegeheim und anschließend zur Unterbringung von Immigranten genutzt wurde. Diese Nutzungen sollen jedoch zukünftig nicht weiter ausgeübt werden, sodass mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 eine städtebauliche Neuordnung der im räumlichen Geltungsbereich gelegenen Flächen verbunden ist.

Östlich der Straße Harrenhorst und südlich des Plangebietes schließen sich kleinteiligere Wohngebietsstrukturen an, die durch eingeschossige und freistehende Einfamilienhäuser aber auch durch neuzeitliche Mehrfamilienhäuser mit jeweils zugeordneten Gartenflächen geprägt werden.

- *Planungsrechtliche Voraussetzungen gem. § 13 a BauGB*

Ein B-Plan der Innenentwicklung kann unter den nachfolgenden planungsrechtlichen Voraussetzungen aufgestellt werden:

(1) Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt

1. weniger als 20.000 Quadratmetern, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind oder

2. 20.000 Quadratmetern bis weniger als 70.000 Quadratmetern, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls); die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen.

Wird in einem Bebauungsplan weder eine zulässige Grundfläche noch eine Größe der Grundfläche festgesetzt, ist bei Anwendung des Satzes 2 die Fläche maßgeblich, die bei Durchführung des Bebauungsplans voraussichtlich versiegelt wird. Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

- *Maximale Grundfläche*

Gem. § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der

Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m², wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind. Die zulässige Grundfläche für den Bebauungsplan Nr. 39 beträgt 2.225 m².

Berechnung der anrechenbaren Grundfläche:

$$5.563 \text{ m}^2 \text{ (Allgemeines Wohngebiet)} \times 0,4 \text{ (GRZ)} = 2.225 \text{ m}^2$$

Da die zulässige Grundfläche der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 (§ 19 Abs. 2 BauNVO) mit rd. 2.225 m² unter dem o.g. Schwellenwert liegt und in unmittelbarer räumlicher Umgebung keine weiteren Bebauungspläne aufgestellt werden, die mit diesem im zeitlichen, räumlichen und funktionalen Zusammenhang stehen, werden die Voraussetzungen des § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB in Bezug auf die Anwendung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung erfüllt.

- *Förderung der Innenentwicklung*

Der räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 befindet sich in einem bereits siedlungsstrukturell geprägten Bereich südlich der Parkstraße und westlich der Straße Harrenhorst. Der gesamte Bereich ist von Wohngebäuden umgeben. Die hier in Rede stehende 3. Änderung des Bebauungsplanes dient der Förderung der Innenentwicklung, indem die lokal erkennbaren un bebauten Grundstücksflächen sowie die nach Beseitigung des ehem. Alten- und Pflegeheimes verbleibenden Grundstücksflächen zur Deckung des Wohnbedarfs in einem einheitlichen Gesamtkonzept zusammengefasst und baulich genutzt werden.

Die Erschließung dieser Flächen ist über die angrenzenden und ausreichend dimensionierten Straßen gesichert.

Durch die Mobilisierung bisher un bebauter und im Siedlungszusammenhang gelegener Grundstücksflächen kann die Deckung des konkreten Baulandbedarfs auf die Flächen des zentralen Siedlungszusammenhanges bezogen und auf die Inanspruchnahme von bisher un bebauten Flächen im Außenbereich zum Zwecke der Deckung des Baulandbedarfes verzichtet werden. Der Bodenschutzklausel, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen ist, kann daher entsprochen werden (gem. § 1a Abs. 2 BauGB).

- *Absehen von der Umweltprüfung*

Im beschleunigten Verfahren gelten gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend. Es wird darauf hingewiesen, dass gem. § 13 Abs. 3 BauGB von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht gem. § 2 a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 a Abs. 1 BauGB abgesehen wird. Eine Überwachung der Umweltauswirkungen gem. § 4 c BauGB ist gem. § 13 Abs. 3 BauGB nicht vorgesehen. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.

Auf die Umweltprüfung wird in diesem Fall verzichtet, da es sich hierbei um einen Planbereich handelt, der bereits überwiegend bebaut ist bzw. auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 39 hätte bebaut werden können und lediglich in Bezug auf die Siedlungsaktivitäten maßvoll nachverdichtet werden soll.

Dennoch wurden aufgrund der Inanspruchnahme von Vegetation und von bisher un bebauten Grundstücksflächen sowie dem Abriss vorhandener Gebäudebestände die Belange des Artenschutzes durch die Ausarbeitung einer gutachterlichen Stellungnahme beachtet und in die Gesamtabwägung einbezogen.

Die artenschutzrechtliche Potenzialanalyse wurde von der Dipl.-Ing, Dipl.-Biol. Landschaftsarchitektin K. Bohrer (Petershagen, 2020) in Zusammenarbeit mit der Echlot GbR (Minden, 2020) erarbeitet. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass unter Beachtung von Vermeidungsmaßnahmen sowie Durchführung der CEF-Maßnahmen (Spaltenquartiere für Fledermäuse in den Neubauten sowie Nisthilfen am Baumbestand innerhalb des Pflanzstreifens für betroffene höhlenbrütende Vogelarten) sowie unter Beachtung der Bauzeitenregelung ein Eintreten der Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG vermieden werden kann. Eine ausführliche Darstellung der Inhalte der artenschutzrechtlichen Potenzialanalyse ist dem Kapitel 5.3 Belange von Boden, Natur und Landschaft – Schutzgüter Tiere und Pflanzen zu entnehmen.

- *Keine UVP-Pflicht*

Durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes wird keine Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens begründet. Die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (vgl. FFH- und Vogelschutzrichtlinie) werden nicht beeinträchtigt.

- *Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter*

Die Untersuchungsergebnisse sind in dem Kapitel 5.3 Belange von Boden, Natur, und Landschaft aufgeführt. Erkenntnisse, dass die Planung nicht durchgeführt werden kann, liegen nicht vor. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter liegen nicht vor.

Im beschleunigten Verfahren gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Der Gesetzgeber geht davon aus, dass die Innenentwicklung auf Flächen stattfindet, die durch die bestehende Nutzung und die umgebende Siedlungsstruktur bereits eine bauliche Folgenutzung erkennen lassen. Das Plangebiet ist insbesondere dadurch gekennzeichnet, dass für die zu überplanenden Flächen bereits eine durchgängige I- bis II-geschossige Bebauung ohne Begrenzung der Gebäudehöhen auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 39 möglich war bzw. auch ohne die hier in Rede stehende Bebauungsplanänderung weiterhin möglich wäre. Es wird daher davon ausgegangen, dass auf diesen Flächen ein erheblicher Eingriff in Boden, Natur und Landschaft bereits zulässig war, da es im Bebauungsplan selbst an relevanten grünordnerischen Festsetzungen fehlt. Durch die 3. Änderung werden hingegen Festsetzungen von Durchgrünungsmaßnahmen aufgenommen die erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft minimieren sollen.

- *Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes*

Da in der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes keine Betriebe vorhanden sind, die der Störfallverordnung unterliegen, liegen keine Anzeichen dafür vor, dass Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

- *Fazit*

Für die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen erfüllt, sodass von diesem Instrument Gebrauch gemacht wird.

2.4 Gesetze und Verordnungen

- *Baugesetzbuch (BauGB)*
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939).
- *Baunutzungsverordnung (BauNVO)*
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- *Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanzVO)*
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- *Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)*
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10. Juni 2021 (Nds. GVBl. S. 368).
- *Niedersächsische Bauordnung (NBauO)*
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. November 2020 (Nds. GVBl. S. 384).

2.5 Vorliegende Fachgutachten

- Ökologische Schutzstation Steinhuder Meer e.V.: „B-Plan „Harrenhorst“, Bad Nenndorf - Brutvogelkartierung 2017 –“ (Rehburg-Loccum, September 2017)
- Dipl. Ing, Dipl. Biol. Landschaftsarchitektin Karin Bohrer: „Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Bebauungsplan Nr. 39, „Harrenhorst“, 3. Änderung“ (Petershagen, 11.12.2020)
- Ingenieurbüro Guido Wolf: „Entwurf Stadt Bad Nenndorf Bebauungsplan Nr. 39 „Harrenhorst“ – 3. Änderung – Erschließungsplanung Regen- und Schmutzwasser“ (Bad Münder, Oktober 2019)
- Ingenieurbüro Marienwerder GmbH: „Gründungsgutachten für den Neubau von 6 5-Familienhäusern, Harrenhorst 4 in 31542 Bad Nenndorf“ (Seelze, 17.09.2019)
- GTA Gesellschaft für Technische Akustik mbH: „Schalltechnische Untersuchung zur 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 39 „Harrenhorst“ der Stadt Bad Nenndorf“ (Hannover, 16.10.2020)
- Zacharias Verkehrsplanungen, Büro Dipl.-Geogr. Lothar Zacharias: „Verkehrsuntersuchung zur geplanten Wohnbebauung in der Straße Harrenhorst in der Stadt Bad Nenndorf (B-Plan Nr. 39 „Harrenhorst“)“ (Hannover, 09.01.2020)
- GeoDienste GmbH, Nienburger Straße 2, 31515 Wunstorf: „Bauvorhaben: 6 Mehrfamilienhäuser, Harrenhorst 4 in Bad Nenndorf, hier: Stellungnahme Heilquellenschutz“ (Wunstorf, 21.07.2021)

3 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 geordneten städtebaulichen Entwicklung erfolgt.

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

4 Städtebauliches Konzept

4.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 umfasst eine Gesamtfläche von rd. 0,64 ha und wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden: durch die südlichen Grenzen der Flst. 62/2, 63/44 und 63/25, ausgehend von dem süd-östlichen Grenzpunkt des Flst. 63/25 das Flst. 63/42 (Harrenhorst) querend bis auf den südwestlichen Grenzpunkt des Flst. 63/9 verlaufend,
- im Osten: durch die westlichen Grenzen der Flst. 63/34, 63/35, 63/31, 63/20 und 63/43,
- im Süden: ausgehend von dem süd-westlichen Grenzpunkt des Flst. 63/43 das Flst. 63/42 (Harrenhorst) querend bis auf den nordöstlichen Grenzpunkt des Flst. 20/66 verlaufend, weiter durch die nördlichen Grenzen der Flst. 20/66 und 20/65,
- im Westen: durch die östlichen Grenzen der Flst. 61/4, 61/1 sowie 61/6.

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs geht aus der Planzeichnung im Maßstab 1:1.000 hervor.

4.2 Nutzungen im Plangebiet und dessen Umgebung

Das Plangebiet befindet sich im Kernbereich des Mittelzentrums Bad Nenndorf und wird von der Straße Harrenhorst, die im Osten angrenzt, erschlossen. Die Straße Harrenhorst ist über die Parkstraße im Norden und dann weitergehend über die Bahnhofstraße an das örtliche Verkehrsnetz angebunden. Im Süden ist die Straße Harrenhorst über die Straße Agnes-Miegel-Platz an die Straße Deisterweg und an das örtliche Verkehrsnetz angebunden.

Das Plangebiet liegt direkt südlich des Kurparks (engerer Schutzbezirk der Esplanadequellen). Die im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes gelegenen Flächen stellen sich als Wohnsiedlungsbereiche im Sinne allgemeiner Wohngebiete dar. Reine Wohngebiete schließen sich im weiteren südlichen Verlauf der Straße Harrenhorst an.

Die in der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 festgesetzte Art der baulichen Nutzung ist aus den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen für diese Bereiche zu entnehmen. Dabei ist eine offene, im Norden zweigeschossige Bauweise mit ausgebauten Dachgeschossen und im südlichen Anschluss eher eine eingeschossige Bauweise prägend, wobei die am Agnes-Miegel-Platz realisierten Wohngebäude mit den dort befindlichen III-geschossigen Gebäuden bereits Kennzeichen einer städtebaulichen Nachverdichtung sind und die Deckung des lokalen Wohnbedarfs erkennen lassen.

Im Plangebiet selbst befindet sich auf den nördlichen Flächen eine bauliche Anlage, die in der Vergangenheit als Altenwohn- und Pflegeheim und nach Aufgabe dieser Nutzung als

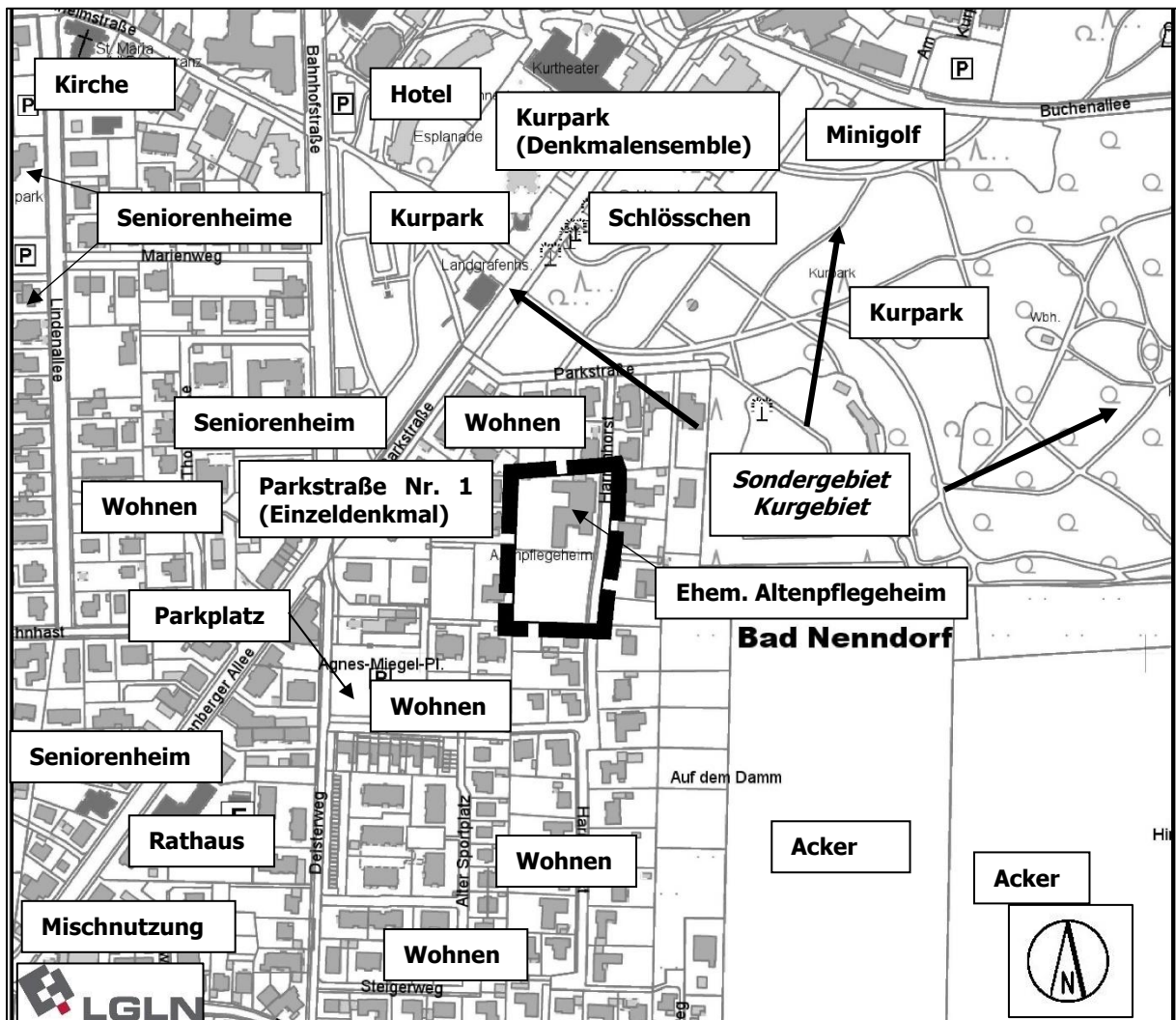
Wohnheim für Immigranten genutzt wurde. Auch die Nutzung des Wohnheimes wurde in der Zwischenzeit aufgegeben, sodass die baulichen Anlagen und Freiflächen ungenutzt sind. Die südliche Fläche stellt sich als Grünfläche mit randlichen Gehölzstrukturen dar.

Die topographischen Verhältnisse lassen eine Hangneigung von Osten nach Westen und Norden nach Südwesten erkennen; der Höhenunterschied beträgt ca. 4 m.¹ Im Nordosten beträgt die Höhe im Gebiet rd. 93,28 m und im Südwesten 89,01 m.

Frei- und Erholungsflächen für die wohnortnahe Erholung der Bevölkerung finden sich im nordöstlich anschließenden Kurpark mit den entsprechenden Ruhe- und Aktivitätsbereichen.

Die für die Versorgung der Bevölkerung relevanten Einrichtungen der Grundversorgung finden sich in einer Entfernung von 250 m im unmittelbaren Umfeld der Bahnhofstraße und Rodenberger Allee. Über diese Einrichtungen (Lebensmittel, Dienstleistungen, Ärzte etc.) kann eine wohnortnahe Versorgung, auch der nicht motorisierten Bevölkerung gewährleistet werden.

Abb.: Räumliche Lage und Nutzungsstrukturen im Plangebietsumfeld, Kartengrundlage AK 5, M 1:5.000, © 2019 LGLN, RD Hameln-Hannover, Katasteramt Rinteln



Auf die im Umfeld und für das Plangebiet rechtsverbindlich bestehenden Bebauungspläne wird im Folgenden eingegangen:

¹ Nds. Umweltkarten, 2019

- **B-Plan Nr. 39 „Harrenhorst“**

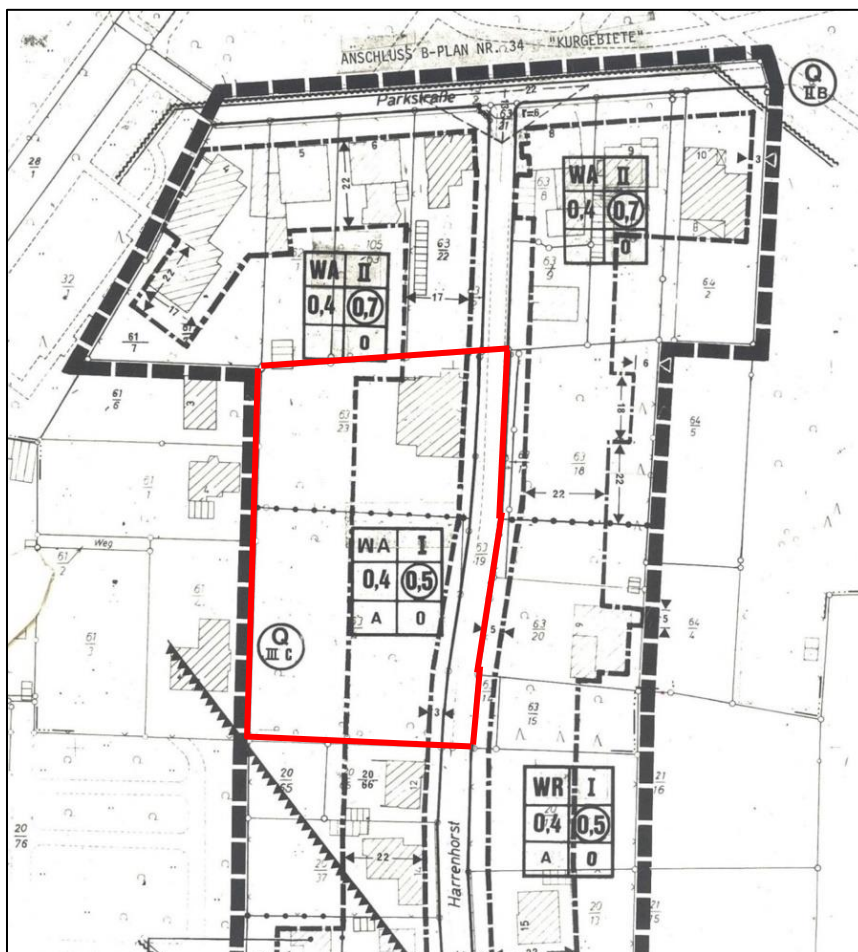
Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 39 setzt für den Änderungsbereich sowie die nördlich und südlich anschließenden Flächen ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO fest. Als Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt:

- Grundflächenzahl (GRZ): 0,4
- Geschossflächenzahl (GFZ): 0,5 bzw. 0,7
- Zahl der Vollgeschosse: I bzw. II
- Offene Bauweise
- Keine Höhenbegrenzungen

Östlich der Straße Harrenhorst, die als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt ist, wird ein Reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO festgesetzt. Die darin zulässigen Maße der baulichen Nutzung entsprechen denen der umgebend festgesetzten WA-Gebiete.

Die überbaubaren Grundstücksflächen halten Abstände von 3 m zu den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen und weisen Bautiefen von 22 m und mehr auf. Im Norden orientieren sie sich am baulichen Bestand.

Abb.: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 39 „Harrenhorst“, das Plangebiet ist rot gekennzeichnet

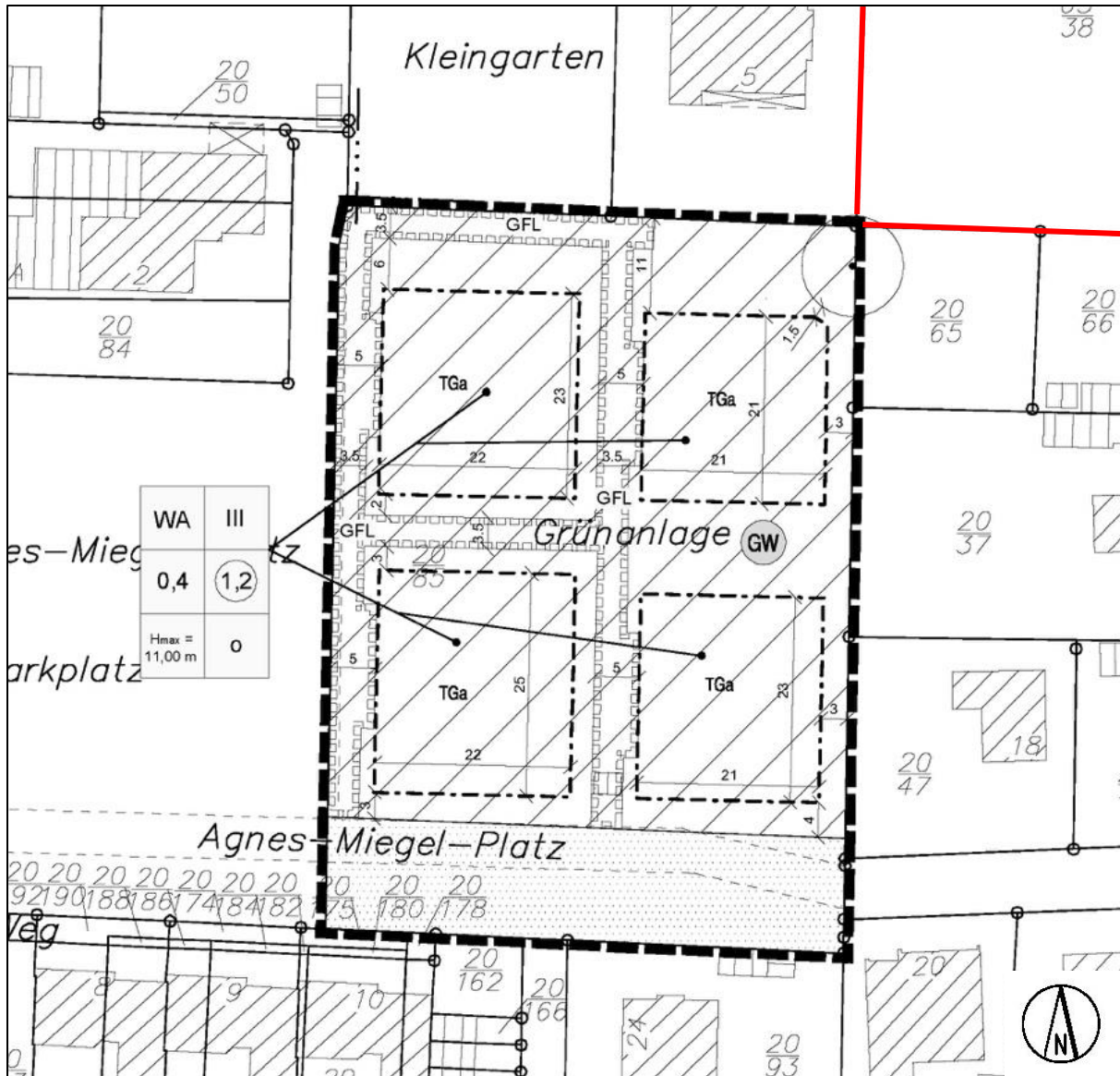


- **B-Plan Nr. 86 „Agnes-Miegel-Platz“**

Der östlich an den Agnes-Miegel-Platz angrenzende Bebauungsplan Nr. 86 setzt ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO mit einer maximal III-geschossigen, offenen

Bauweise fest. Es werden ferner eine GRZ von 0,4, eine GFZ von 1,2 sowie maximale Gebäudehöhen von 11 m festgesetzt. Es werden einzelne durch Baugrenzen definierte Baufelder festgesetzt. Die Erschließung ist über mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gesichert.

Abb.: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 86 „Agnes-Miegel-Platz“, der nordöstlich angrenzende Planbereich ist rot gekennzeichnet



4.3 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 "Harrenhorst" sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine auf den Ortskern Bad Nenndorfs bezogene Deckung des lokal erkennbaren Wohnbaulandbedarfes geschaffen werden, um die konkreten Bauwünsche im zentralen Ortsbereich angemessen berücksichtigen zu können.

Innerhalb des festgesetzten WA-Gebietes sollen jedoch neben der Deckung des Wohnbedarfs auch die gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO allgemein in WA-Gebieten zulässigen Nutzungen und Einrichtungen zugelassen werden, um einen Beitrag zur Versorgung des Gebietes zu leisten. Hierzu zählen die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche,

kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Vor dem Hintergrund der Förderung der Vereinbarkeit von Familie und Beruf sollen diese wohngebietsverträglichen Nutzungen neben der v.g. Verbesserung der Versorgung auch als wohnortnahe Arbeitsstätten planungsrechtlich zugelassen werden. Dies gilt auch für die Ausübung von freien Berufen als auch für die Ausübung unterschiedlicher Formen des „Home-Office“. In diesem Zusammenhang sollen auch Nutzungen, die der Betreuung von Kindern und/oder sonstigen betreuungspflichtigen Personen dienen, planungsrechtlich zugelassen werden.

Innerhalb des Plangebiets sollen entsprechend den Anforderungen und Zielsetzungen des durch die Samtgemeinde Nenndorf beschlossenen Wohnraumversorgungskonzeptes Mehrfamilienhäuser errichtet werden, die dazu geeignet sein sollen, die unterschiedlichen Anforderungen des Wohnbedarfs zu berücksichtigen. Insofern macht sich die Stadt Bad Nenndorf die im Wohnraumversorgungskonzept dargelegten allgemeinen städtebaulichen Ziele zur Bereitstellung von zentral gelegenem Wohnraum zu Eigen.

Die Deckung des Baulandbedarfs ist mit dem Ziel der Förderung der Innenentwicklung von Siedlungsbereichen verbunden, sodass die im Siedlungsbereich befindlichen Baulandpotenziale genutzt werden. Diese können sich als größere und zusammenhängende Freiflächen darstellen und/oder sich daraus ergeben, dass bisher ausgeübte Nutzungen, wie in diesem Fall, aufgegeben wurden. Für diese Flächen ist zur Vermeidung von städtebaulichen Missständen auf eine angemessen städtebauliche Ordnung durch Bauleitplanung hinzuwirken.

Im Zusammenhang mit der geplanten Siedlungsentwicklung soll durch die damit verbundene Bevölkerungsentwicklung auch zur Stabilisierung und Entwicklung der Einwohnerstrukturen beigetragen werden.

Die bisher für die Wohnentwicklung ausgewiesenen und im Kernbereich der Stadt gelegenen Bauflächen sind weitestgehend bebaut, so dass die hier zur Ausweisung vorgesehenen Bauflächen einen weiteren Beitrag zur Deckung des auf Bad Nenndorf bezogenen Baulandbedarfes leisten sollen. Die Deckung des Baulandbedarfes soll insbesondere durch die Bereitstellung von zentrumsnah gelegenen Wohnungen und sonstigen im WA-Gebiet allgemein zulässigen Nutzungen an einem dafür attraktiven Standort erfolgen.

Die zentral gelegenen Flächen bieten für die Stadt Bad Nenndorf aufgrund der unmittelbaren Nähe zum zentralen Versorgungsbereich eine außerordentliche städtebauliche Entwicklungschance, die im Zusammenhang mit der damit verbundenen Stabilisierung und Entwicklung des Ortskerns einen weiteren Beitrag zur Attraktivitätssteigerung des Kernbereiches der Stadt Bad Nenndorf leisten können.

Innerhalb des Planbereiches sollen aufgrund der absehbaren demographischen Entwicklungen und der damit verbundenen Zunahme der älteren Bevölkerungsgruppen insbesondere Wohnnutzungen für ältere und ggf. betreuungsbedürftigen Personen angeboten werden, die sich durch seniorengerechte Grundrissgestaltung, Aufzug etc. darstellen. Diese Anforderungen bedingen aufgrund der barrierefreien Gestaltung regelmäßig flächenbeanspruchendere Bauweisen, die sich von den lockeren Einfamilienhausstrukturen unterscheiden. Aus diesem Grund wird einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Begrenzung der Gebäudehöhen sowie einer differenzierten, kleinteiligen Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen, auch mit Rücksicht auf die im Westen angrenzende und tiefer liegende Bebauung, gegenüber der herkömmlichen Einfamilienhausbebauung mit großen zusammengefassten überbaubaren Grundstücksflächen der Vorrang eingeräumt. Gegenüber der bisher planungsrechtlich relevanten Situation ändert sich die GRZ jedoch nicht.

Die Obergrenzen der Baunutzungsverordnung für Grundflächenzahlen gem. § 17 BauNVO werden eingehalten. Bezugnehmend auf die umliegenden Bebauungsstrukturen wird zudem die maximale Höhe der baulichen Anlagen der topographischen Situation folgend auf rd. 12 m im östlichen und auf 10 m im westlichen Planbereich begrenzt, um eine städtebauliche

Integration der hinzukommenden Gebäude zu gewährleisten. Die Höhenbegrenzung wird jedoch zur Klarstellung in Meter über Normalhöhennull (m ü NHN) und auf der Grundlage der zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes vorliegenden konkreten Vorhabenplanung (Entwurfssfassung) festgesetzt. Dabei sollen der topographischen Situation und der konkreten Vorhabenplanung hinreichend Rechnung getragen werden.

Die Förderung der Innenentwicklung und die damit verbundene Deckung des Baulandbedarfs bringt es mit sich, dass die bisher großen Grundstückstiefen in das bauliche Konzept einbezogen werden sollen. Dies bewirkt, dass die überbaubaren Grundstücksflächen im Vergleich zur bisher festgesetzten Baugrenze näher an die westlich angrenzenden Grundstückflächen heranrücken. Dies ist jedoch aus städtebaulicher Sicht angemessen und erforderlich, da hierdurch bestehende Baulandpotenziale in zweiter Bauungsreihe zu Gunsten der Deckung des lokalen Baulandbedarfs mobilisiert werden können. Hierdurch soll ein Beitrag zur Förderung der Innenentwicklung geleistet und auf die Inanspruchnahme von bisher im Außenbereich gelegenen und bisher unbebauten Flächen möglichst verzichtet werden.

Durch die Einhaltung der baurechtlich vorgeschriebenen Grenzabstände, die im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen ist, kann eine erhebliche Beeinträchtigung nachbarlicher Belange ausgeschlossen werden. Bei Einhaltung der Grenzabstände sind daher keine unzumutbaren Beeinträchtigungen in Bezug auf die Belichtung und Belüftung ableitbar. Die umgebende städtebauliche Situation lässt bereits erkennen, dass in Folge der Förderung der Innenentwicklung von Siedlungsbereichen an die Grenzen angrenzender bebauter Grundstücke näher herangerückt wird. Dies ist u.a. aus dem Bebauungsplan Nr. 86 ersichtlich. Der Deckung des Baulandbedarfs und der damit verbundenen Förderung der Innenentwicklung sowie dem damit verbundenen Heranrücken der neu hinzutretenden Gebäude an Grundstücksgrenzen bereits bebauter Grundstücke wird gegenüber der Einhaltung großer Hausgärten und den damit bewirkten großen Abständen zwischen den neuen und bereits bestehenden Gebäuden der Vorrang eingeräumt.

Dieser Planungsansatz ist mit den Zielsetzungen im Abschnitt D 1.5.02 des RROP vereinbar, wonach Freiräume nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für Bebauung jeglicher Art in Anspruch zu nehmen sowie vorrangig vorhandene Baulücken zu schließen und Ortsrandlagen abzurunden sind.

Über die unmittelbar angrenzend verlaufende Straßen Harrenhorst, Agnes-Miegel-Platz und die Parkstraße sind die hier betroffenen Teilflächen gut an die im Kernbereich der Stadt befindlichen Versorgungseinrichtungen, wie z.B. diverse Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe, insbesondere der medizinischen Einrichtungen, angebunden. Über kurze Wege ist neben den genannten Zielen auch der Kurpark (Baudenkmal) mit den damit verbundenen Einrichtungen der Erholungsinfrastruktur fußläufig erreichbar.

Das städtebauliche Konzept sieht neben der Errichtung von insgesamt 6 einzelnstehenden Gebäuden eine Erschließung des Plangebietes über die Straße Harrenhorst und über davon nach Westen hin in das Plangebiet hineinführende und barrierefrei anzulegende Privatwege vor.

Die bisher rechtsverbindlichen örtlichen Bauvorschriften über die Dachneigungen, die Gegenstand des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes sind, werden für den Bereich dieses B-Planes aufgehoben. Diese stellen im Zusammenhang mit der Förderung der Innenentwicklung und der damit verbundenen Deckung des Wohnbedarfs eine Einschränkung der individuellen Gestaltung dar. Die Dachneigungen führen in der Regel zu großen Dachvolumen, die den heutigen gestalterischen und energetischen Anforderungen an eine heute zeitgemäße und den Anforderungen der Energieeinsparung und den Klimaschutz berücksichtigende konkrete Projektentwicklung nicht mehr gerecht wird. Daher werden heute Gebäude bevorzugt, die

ausreichend Wohnraum schaffen und dabei durch eine geringere Dachneigung und der damit verbundenen vergleichsweise geringeren Gebäudehöhe für eine gestalterisch hinreichende Integration der Baukörper in die Umgebung sorgen. Eine die bauliche Gestaltung wesentlich prägende einheitliche Gebäudestruktur liegt in diesem Bereich nicht vor.

Zur Verdeutlichung der Erschließung des Plangebietes ist die entsprechende Verkehrsfläche der Straße Harrenhorst als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Die Belange des Artenschutzes werden durch einen artenschutzrechtlichen Fachbeitrag berücksichtigt (vgl. Kapitel 5.3 Belange von Boden, Natur und Landschaft).

Abb.: Städtebaulicher Entwurf (nh_planung [GmbH], Hannover, 25.11.2020)



5 Inhalt der Bebauungsplanänderung

5.1 Bauliche Nutzung

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Für die innerhalb der B-Planänderung festgesetzten Bauflächen wird auf der Grundlage der Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Nenndorf und dem bereits rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 39 unverändert ein **Allgemeines Wohngebiet** (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Das festgesetzte WA-Gebiet wird hinsichtlich der Höhenentwicklung von Osten nach Westen und Norden nach Süden gegliedert. Die Gliederung erstreckt sich jedoch ausdrücklich nicht auf die festgesetzten Arten der baulichen Nutzung, sondern dient der Kennzeichnung der in den unterschiedlichen WA-Gebieten beachtlichen Maße der baulichen Nutzung (Gebäudehöhen). Auf das Kapitel „Maße der baulichen Nutzung“ wird hingewiesen.

Innerhalb des festgesetzten WA-Gebietes sind nachfolgend aufgeführte Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Innerhalb des festgesetzten WA-Gebietes werden nachfolgend aufgeführte Nutzungen gem. § 1 Abs. 6 i.V.m. § 4 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen:

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

Die als Ersatz für das ehemalige Altenpflegeheim zukünftig hinzutretende Bebauung soll sich aufgrund allseits in der Umgebung angrenzender Wohnnutzungen hinsichtlich der Nutzungsstruktur und der Bauweise in den bestehenden Siedlungsbereich einfügen. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften als auch die nicht störenden und für WA-Gebiete typischen Handwerksbetriebe sollen jedoch als wesentliche Elemente der örtlichen Nahversorgung grundsätzlich zugelassen werden. Von diesen Nutzungen gehen weder auf die geplanten noch auf die bereits in der Umgebung bestehenden Wohnnutzungen erhebliche Beeinträchtigungen aus. Vielmehr bieten diese Nutzungen Möglichkeiten der wohnortnahen Schaffung von Betreuungs- und Arbeitsstätten, um die heutigen Anforderungen an die bessere Vereinbarkeit zwischen Familie und Beruf berücksichtigen zu können. Die zentrumsnahe Lage des Plangebietes stellt sich auch für die im WA-Gebiet allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO einen städtebaulich attraktiven Standort dar.

Zur Gewährleistung einer mit dem bestehenden Wohnumfeld zu vereinbarenden Nutzungsstruktur werden jedoch Nutzungen und Einrichtungen ausgeschlossen, die dazu geeignet sind, die Wohnqualität der benachbarten und in diesem Bereich neu hinzukommenden baulichen Nutzungen jedoch durch betriebsbedingte Verkehrsaufkommen (An- und Abfahrten) erheblich zu beeinträchtigen. Hierzu zählen in der Regel die oben aufgezählten Nutzungen.

Da im Plangebiet primär der lokal erkennbare Baulandbedarf gedeckt werden soll, werden auch solche Nutzungen, die sich u.a. aufgrund ihrer Flächeninanspruchnahme

(Gartenbaubetriebe und Tankstellen, Anlagen für Verwaltungen) nicht mit dem städtebaulichen Ziel der Deckung des Wohnbedarfsbedarfes sowie der Förderung der Innenentwicklung vereinbaren lassen, ausgeschlossen.

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

- **Baugrenzen und Bauweise**

Die überbaubaren Grundstücksflächen können gem. § 23 Abs. 1 BauNVO durch die Festsetzung von Baugrenzen oder Bebauungstiefen bestimmt werden. Ist gem. § 23 Abs. 3 BauNVO eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten.

Innerhalb des Plangebietes soll den Anforderungen an eine maßvolle Innenentwicklung Rechnung getragen werden, in dem für die in diesem Bereich zum Teil erkennbaren großen und unbebauten Grundstückstiefen sowie die bereits in der Vergangenheit bebauten, jedoch inzwischen ungenutzten und brachfallenden Grundstücksflächen, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von insgesamt 6 Gebäuden geschaffen werden.

Diese bauliche Entwicklung war auf der Grundlage des rechtsverbindlichen B-Planes Nr. 39 nur eingeschränkt möglich, da die überbaubaren Grundstücksflächen den Bereich der nach Westen orientierten Hausgärten ausgespart haben. Zur Deckung des Wohnbedarfs ist jedoch im Zuge der Förderung der Innenentwicklung die Inanspruchnahme von großen Hausgärten, die ein entsprechendes Baulandpotenzial bilden, erforderlich.

Gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan, der eine durchgehende, straßenbegleitende überbaubare Grundstücksfläche festsetzt, werden in der 3. Änderung des Bebauungsplanes insgesamt 6 einzelne Baufelder als offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Die Baufelder geben bereits Rückschluss auf das der Bebauungsplanänderung zu Grunde liegende städtebauliche Konzept und tragen zur Vermeidung einer riegelartigen Bebauung der Grundstücksflächen bei. Die überbaubaren Grundstücksflächen lassen dabei ausreichend „Luft“, um im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung als auch der Vorhabenrealisierung auf sich ggf. aus dem vorhandenen Geländeverlauf, den Bodenverhältnissen und/oder dem Heilquellenschutzes ergebende Anforderungen reagieren zu können.

Diese Anordnung von überbaubaren Grundstücksflächen ist im Vergleich zur Vorentwurfsfassung des Bebauungsplanes mit Blick auf die nördliche Grenze des Plangebietes soweit möglich vergrößert worden, sodass nur die unbedingt für die Plandurchführung erforderlichen überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt werden. Dies erfolgt jedoch mit Blick auf den vorhabenbedingten ausreichenden Spielraum, sodass im Zuge der konkreten Vorhabenplanung und Durchführung die baubedingt entstehenden Erfordernisse (etwa Abstände zwischen den Gebäuden, Rücksichtnahme auf den Untergrund) berücksichtigt werden können. Diese Festsetzungsweise ist für Bebauungspläne, die keine vorhabenbezogenen Bebauungspläne sind, üblich, um eine gewisse räumliche Flexibilität im Zuge des Vollzuges des Bebauungsplanes zu ermöglichen. Von einer vorhabenbezogenen Änderung der überbaubaren Grundstücksgrenzen im Sinne einer weiteren Reduzierung wird daher abgesehen.

Auf die Festsetzung zusammenfassender Baufenster wird mit Blick auf das diesem Bebauungsplan zu Grunde liegende städtebauliche Konzept verzichtet. Zwischen den Gebäuden sind auf der Grundlage des dem Bebauungsplan zu Grunde liegenden städtebaulichen Konzeptes und der planbegleitenden konkreten Vorhabenplanung nicht immer gleiche Flächennutzungen vorgesehen, sodass auf eine Vereinheitlichung der jeweiligen Baufenster mit Blick auf die Plandurchführung verzichtet wird.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden daher am westlichen Rand des Plangebietes derart festgesetzt, dass die sich aus den Abstandsvorschriften der Nds. Bauordnung einzuhaltenden Grenzabstände den Maßstab für die überbaubaren Grundstücksflächen bilden. Dabei wird davon ausgegangen, dass bei Einhaltung der erforderlichen Grenzabstände auch die benachbarten Nutzungen und Flächen nicht in unzulässiger Form beeinträchtigt werden. Unter dieser Voraussetzung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der Belichtung und Belüftung ableitbar. Dabei stellt das Heranrücken von hinzutretenden baulichen Anlagen in die Nähe der Bestandsbebauung eine mit der Innenentwicklung verbundene und quasi zwangsläufige Eigenart der Innenentwicklung dar, die jedoch nicht vermeidbar ist.

Die Stadt Bad Nenndorf räumt der Deckung des Wohnbedarfs und der Einbeziehung der sich im Siedlungsbereich bereits befindlichen und bisher von Bebauung ausgenommenen Flächen gegenüber der Beibehaltung von ungenutzten Gartenflächen und damit dem Heranrücken der neu hinzutretenden Bebauung an die Bestandsbebauung den Vorrang ein.

- **Maße der baulichen Nutzung**

Innerhalb des Plangebiets sollen entsprechend den Anforderungen und Zielsetzungen des durch die Samtgemeinde Nenndorf beschlossenen Wohnraumversorgungskonzeptes Gebäude errichtet werden, die dazu geeignet sind, die unterschiedlichen Anforderungen des Wohnbedarfs sowie der im WA-Gebiet allgemein zulässigen und den Wohnsiedlungsbereich ergänzenden Nutzungen zu berücksichtigen. Hierfür ist es erforderlich, dass die zur Verfügung stehenden Grundstücksflächen mit der gemäß Baunutzungsverordnung für Allgemeine Wohngebiete maximal möglichen Grundflächenzahl (0,4) bebaut werden. Aus den nachfolgenden Aussagen zu der bisher rechtsverbindlich festgesetzten GRZ ist zu entnehmen, dass die bauliche Dichte hierdurch nicht erhöht wird, da bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan die GRZ mit 0,4 festgesetzt ist.

Darüber hinaus ist aufgrund der Anforderungen an die Erschließung des Wohnquartiers ein entsprechender Flächenbeitrag für die Erschließungswege und Fußwege erforderlich, sodass auch vor dem Hintergrund der topographischen Situation des Plangebietes in Folge der bautechnisch erforderlichen Überwindung der Höhenverhältnisse von der gesetzlich möglichen Überschreitung von 50 % der festgesetzten GRZ Gebrauch gemacht werden muss.

Der Bebauungsplan orientiert sich auch aufgrund des damit verbundenen Zieles der Förderung der Innenentwicklung und der damit verbundenen Deckung des Wohnbedarfs an der in der Umgebung bereits zulässigen Dichte. Es ergibt sich auf dieser Grundlage insofern keine über den bereits aktuell bauplanungsrechtlich zulässigen Versiegelungsgrad im Plangebiet und dessen Umgebung hinausgehende zusätzliche Versiegelung von Grundstücksflächen. Auch die konkret im Allgemeinen Wohngebiet geplante Anzahl an Gebäuden bzw. die Bebauung der rückwärtigen Grundstücksflächen trägt in diesem Zusammenhang in Bezug auf das Verhältnis Grundstücksfläche zu versiegelbaren Flächen nicht zu einer Erhöhung des Anteils versiegelbarer Flächen bei.

Die nach Maßgabe der GRZ, einschl. der gem. § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO zulässigen Überschreitung, nicht überbaubaren Grundstücksanteile sind zu mindestens 50% zu begrünen (z.B. durch Strauch- und Staudenpflanzungen, Anlage von Rasenflächen). Diese Festsetzung soll zum kleinräumigen Klimaschutz (z.B. Verschattung von Freiflächen, Feuchtigkeitsregulierung) im Zusammenhang mit der Vermeidung von großen versiegelten Flächen beitragen.

Die Festsetzung gilt grundstücksbezogen und unabhängig von möglichen Teilungen des bestehenden Grundstückes. Sie besagt lediglich, dass auf einem Grundstück – egal welcher Größe - die nach Maßgabe der GRZ, einschl. der gem. § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO zulässigen Überschreitung, nicht überbaubaren Grundstücksanteile zu mindestens 50% zu

begrünen sind. Diese Festsetzung wirkt sich jedoch nicht auf den auf der Grundlage der GRZ (zzgl. Überschreitung) zulässigen Versiegelungsanteil aus, sondern bezieht sich auf die verbleibenden anteiligen unversiegelten Grundstücksflächen und macht deutlich, dass diese Flächenanteile im Zuge der Baudurchführung gärtnerisch anzulegen sind und sich damit tatsächlich der Flächenversiegelung auch entziehen.

Die festgesetzten Baugrenzen halten mit Abständen von 3 bis 6 m einen ausreichenden Abstand zu den angrenzend verlaufenden öffentlichen Verkehrsflächen und der nördlich, westlich und südlich angrenzenden Wohnbebauung.

Der konkrete Abstand der geplanten zu den jeweils bestehenden Gebäuden ergibt sich erst aus der Vorhabenplanung selbst, die den Abstandsregelungen der Niedersächsischen Bauordnung unterworfen ist.

Die festgesetzte offene Bauweise gewährleistet, dass barrierebildende Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m vermieden werden können. Die jeweils kleinteilig festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen reduzieren zudem die Ansichtsfläche eines jeweils zulässigen Gebäudes auf die maximale Breite der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen.

Die Baufelder halten einen ausreichenden Abstand zu den benachbarten Grundstücksflächen und Außenwohnbereichen. Bei Berücksichtigung der Einhaltung der Grenzabstände gem. NBauO sind keine die Wohnruhe erheblich störenden Einblicke in benachbarte, vorhandene Grundstücksflächen zu erwarten, die über eine für derartige Siedlungsbereiche regelmäßig zu erwartende Nachbarschaft hinausgehen. Mit den gewählten und festgesetzten Höhenbegrenzungen sowie der kleinteilig gegliederten überbaubaren Grundstücksflächen wird auch keine erdrückende Wirkung erzeugt.

Diese Maße der baulichen Nutzung sowie Bauweise gewährleisten eine der zentralen Lage des Plangebietes angemessene bauliche Entwicklung und lassen hinreichend individuellen Gestaltungsspielraum für die Realisierung der auf den Kernbereich bezogenen Wohnbedürfnisse.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist die Realisierung von Tiefgaragen zur Deckung des Stellplatzbedarfes grundsätzlich zulässig, um eine Option zur Ordnung des ruhenden Verkehrs zu ermöglichen. Die Flächen der Tiefgaragen sind bei der Ermittlung der Grundfläche nicht anzurechnen. Tiefgaragen dienen als Option der Ordnung des ruhenden Verkehrs und führen – wie auch Garagen – zu einer geringeren Wahrnehmung der damit verbundenen ruhenden Verkehre. Die konkrete Ausformung der Tiefgaragen und die Ordnung des ruhenden Verkehrs wird erst Gegenstand der konkreten Vorhabenplanung.

- **Begrenzung der Gebäudehöhen**

Die vorhandene städtebauliche Situation des Plangebietes ist derart geprägt, dass vor allem die in den unmittelbar angrenzenden Siedlungsbereichen vorhandenen baulichen Strukturen für die hinzukommende Bebauung maßgebend sind. Die Gebäudehöhen weisen in diesem Bereich Gesamthöhen zwischen 9 und 14 m auf.

Die im Plangebiet festgesetzte max. zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird aus Gründen der Einfügung in den städtebaulichen Zusammenhang auf Meter über NHN-Höhen (Normalhöhennull) bezogen. Hierdurch kann die im Plangebiet vorhandene Topographie noch differenzierter in der Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhe berücksichtigt und ausreichend Klarheit für die Höhenentwicklung der im gesamten Plangebiet konkret zu erwartenden Gebäudehöhen geschaffen werden.

Hierdurch ergeben sich, ausgehend von der gewachsenen Geländeoberfläche, innerhalb des Plangebietes Gebäudehöhen von rd. 10 bis 11,30 m, wobei die zulässige Gebäudehöhe sowohl

von Osten nach Westen, als auch von Norden nach Süden auf das konkret für die Plandurchführung erforderliche (gerundete) Maß begrenzt wird.

Die Festsetzungen der Höhenbegrenzung sind aus der nachfolgenden Abbildung der konkreten Vorhabenplanung entnommen.

Als Gesamthöhe wird der höchste Punkt der Dachhaut angenommen.

Die Höhenentwicklung von 10 m nimmt dabei Rücksicht auf den Übergangsbereich zu der westlich anschließenden eingeschossigen Wohnbebauung, die in diesem Bereich Gebäudehöhen von 8,5 bis 10 m aufweist. Mit einem Abstand von 6 m zwischen der westlichen Grenze des Plangebietes und dem Beginn der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze) wird ein ausreichende Abstand zu den westlich sich angrenzenden Wohngrundstücken eingehalten. Zusätzlich ist entlang der westlichen Grenze des Plangebietes die Erhaltung und Ergänzungspflanzung des dort bestehenden Vegetation festgesetzt, sodass hierdurch zusätzlich Sichtbarrieren berücksichtigt werden.

Von einer weitergehenden Staffelung der Gebäudehöhen in den Randbereichen der überbaubaren Grundstücksflächen wird jedoch aus den Gründen der bereits v.g. Deckung des Wohnbedarfs und der damit verbundenen Förderung der Innenentwicklung als auch der mit der Höhenfestsetzung verbundenen Klarheit der Höhenentwicklung abgesehen. Für jede festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche wurde die Höhe in Meter über NHN ermittelt und entsprechend in den B-Plan aufgenommen, sodass hier eine sehr vorhabenorientierte Regelung in den Bebauungsplan einfließt.

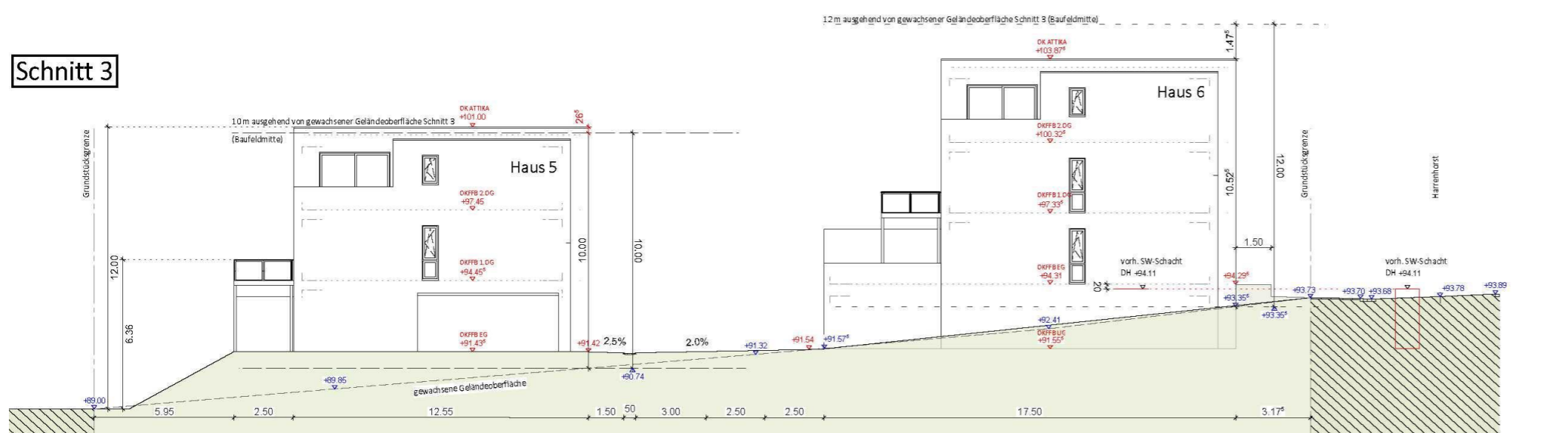
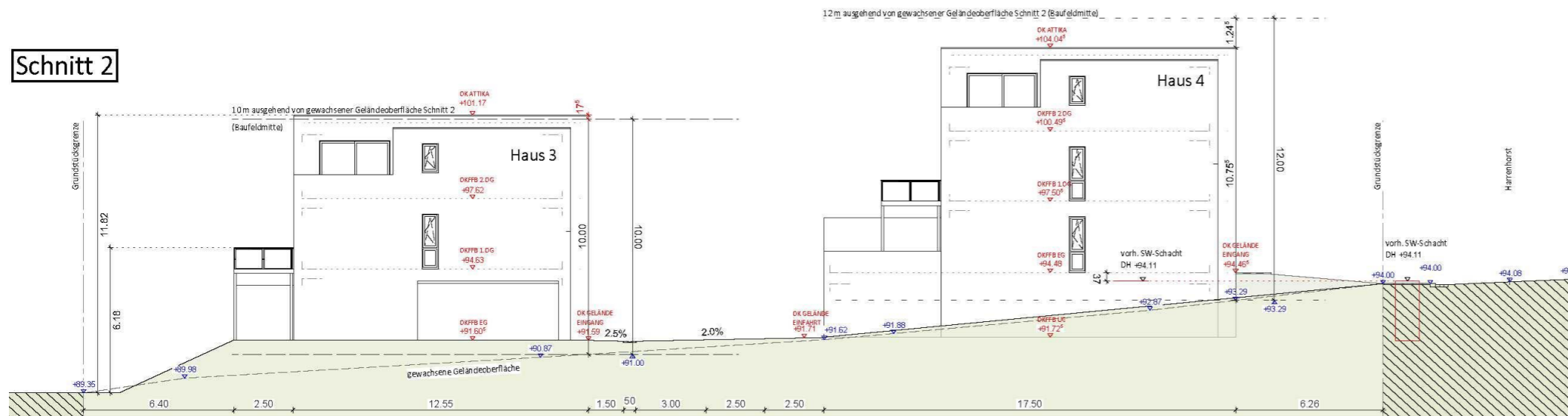
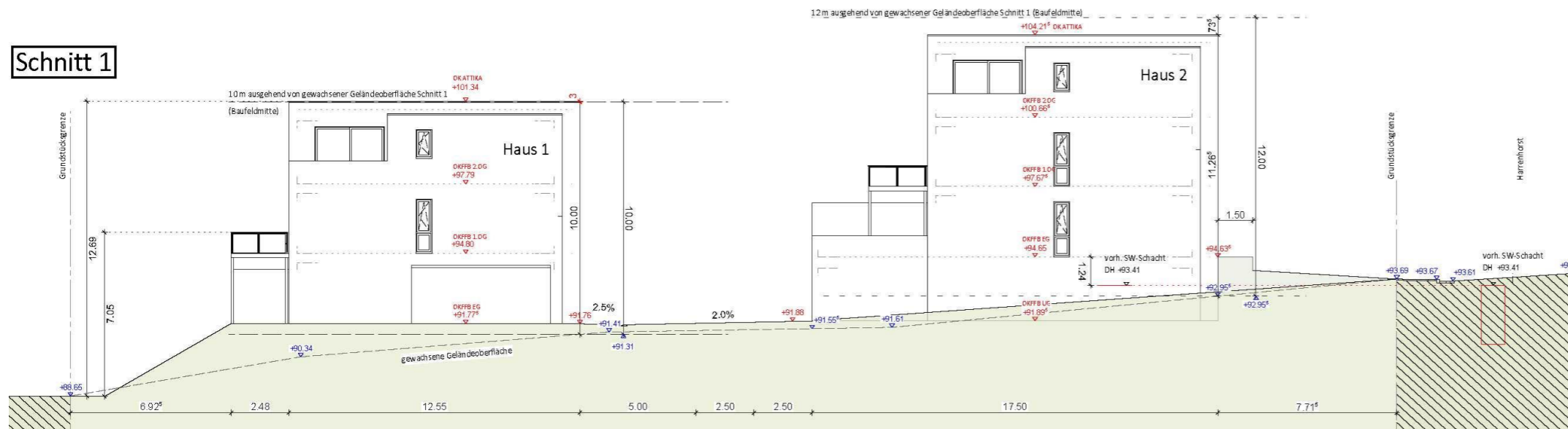
In diesem Zusammenhang sei darauf hingewiesen, dass die zukünftig innerhalb des Plangebietes hinzutretenden Gebäude unabhängig von den im Bebauungsplan festgesetzten Abständen der Baugrenzen die Anforderungen der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in Bezug auf die Einhaltung eines ausreichenden Grenzabstandes zu berücksichtigen haben.

Mit der geplanten Bebauung werden auch keine Verhältnisse, Nutzungen oder Einrichtungen planungsrechtlich vorbereitet, die auf ungesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse hindeuten.

Aus der nachfolgenden schematischen Abbildung der im Gebiet konkret geplanten Gebäude wird die städtebaulich verträgliche Bebauung nachvollziehbar. Aus der diesem städtebaulichen Konzept zu Grunde liegenden Vorhabenplanung, die selbst nicht Gegenstand des Bebauungsplanes ist, jedoch eine Orientierung der im Gebiet zu erwartenden Bauvolumen ermöglicht, ist die Stellung der baulichen Anlagen und die Höhenentwicklung zu entnehmen.

Zur hinreichenden Berücksichtigung der heutigen Anforderungen an die energetische Ausformung von Gebäuden werden Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen der Gebäude zugelassen. Diese dürfen die jeweils festgesetzten Gebäudehöhen um maximal 1 m überschreiten. Diese Festsetzung dient der Förderung regenerativer Energie sowie dem Klimaschutz.

Abb.: Geländeschnitt mit Höhenentwicklung (Verfasser: nh_planung [GmbH], Hannover)



5.1.2 Begrenzung der Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Innerhalb der festgesetzten WA-Gebiete wird die Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude auf 6 insgesamt jedoch auf 36 Wohneinheiten im gesamten WA-Gebiet begrenzt.

Die Begrenzung der Wohnungsdichte im Baugebiet soll der angestrebten und in der Umgebung wahrnehmbaren aufgelockerten Siedlungsstruktur Rechnung tragen. Darüber hinaus soll eine für das geplante Wohnquartier und die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen verträgliche Verkehrsentwicklung auf den an das Plangebiet angrenzenden Straßen gewährleistet werden (Vermeidung eines zu hohen und ggf. unverträglichen Parkraumdruckes). Dies soll durch die Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten entsprechend berücksichtigt werden.

Die Anzahl von maximal 6 Wohneinheiten je Wohngebäude ist gewählt worden, um auch im Zuge der konkreten Vorhabenplanung der lokalen Bedarfslage nach kleineren Wohnungen Rechnung tragen zu können. Der demographische Wandel führt dazu, dass die Nachfrage nach kleinerem Wohnraum in zentraler Lage, etwa von Singlehaushalten und älteren Personen steigt. Dieser Bedarfslage soll hierdurch Rechnung getragen werden.

5.2 Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung

• Einfriedungen

Damit zum Straßenraum das Erscheinungsbild der Siedlung offen erscheint und überdimensional wirkende Raumkanten durch Einfriedungen vermieden werden, sind als Einfriedungen der Grundstücke zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin nur durchlässige Zäune (z.B. Maschendraht, Stabgitterzäune) bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m und laubtragende Hecken bis zu einer Höhe von maximal 1,8 m zulässig. Bezugsebene ist die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche im ausgebauten Zustand. Die Höhenbegrenzung gewährleistet, dass überdimensionale und ortsunübliche, zu hohe Grundstückseinfriedungen vermieden werden, die sonst den Eindruck von engen und dunklen Gassen ermöglichen würden.

§ 3 Einfriedungen

Parallel zu den festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen sind als Grundstückseinfriedungen nur durchlässige Zäune (z.B. Maschendraht, Stabgitterzäune) bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m und laubtragende Hecken bis zu einer Höhe von maximal 1,8 m zulässig. Bezugsebene ist die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche im ausgebauten Zustand.

• Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen

Um ein Mindestmaß an Durchgrünung und eine landschafts- und ortsbildverträgliche Gestaltung der Grundstücksflächen sicherzustellen, sind innerhalb der festgesetzten WA-Gebiete die nicht überbauten Flächen der Grundstücke als Zier- oder Nutzgarten anzulegen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind. Dies ergibt sich ebenfalls aus dem § 9 Abs. 2 NBauO, in dem eine entsprechende Durchgrünung der Freiflächen von Baugrundstücken festgelegt wird. Die Gestaltung mit Materialien, die die ökologischen und klimatischen Bodenfunktionen (z.B. Wasserspeicher, Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Kleinstlebewesen) behindern oder unterbinden (z.B. Material- und Steinschüttungen, Pflaster und sonstige Deckschichten), sind auf diesen Flächen nur auf maximal fünf Prozent der Fläche zulässig. Die Anlage von Gartenteichen kann ausnahmsweise zugelassen werden.

Im Bereich der straßenzugewandten Seite der Hauptgebäude und der festgesetzten Straßenflächen (sog. Vorgärten) sind gepflasterte, geschotterte und bekiesete Flächen mit

Ausnahme von Zufahrten von Stellplätzen, Carports und Garagen und notwendige Zuwegungen unzulässig. Hierdurch soll insbesondere die Entwicklung so genannter Steingärten innerhalb des Plangebietes vermieden werden.

§ 4 Gestaltung von Frei- und Gartenflächen

Die nach der Inanspruchnahme der Grundflächenzahl (GRZ) einschließlich der gem. § 19 Abs. 4 BauNVO zulässigen Überschreitung der GRZ verbleibende Grundstückfläche ist als Zier- oder Nutzgarten anzulegen.

Die Gestaltung mit Materialien, die die ökologischen und klimatischen Bodenfunktionen (z.B. Wasserspeicher, Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Kleinstlebewesen) behindern oder unterbinden (z.B. Material- und Steinschüttungen, Pflaster und sonstige Deckschichten), sind auf diesen Flächen nur auf maximal fünf Prozent der Fläche zulässig. Die Anlage von Gartenteichen kann ausnahmsweise zugelassen werden.

Im Bereich der straßenzugewandten Seite der Hauptgebäude und der festgesetzten Straßenflächen (sog. Vorgärten) sind gepflasterte, geschotterte und bekieste Flächen mit Ausnahme von Zufahrten von Stellplätzen, Carports und Garagen und notwendige Zuwegungen unzulässig.

5.3 Verkehrsflächen

5.3.1 Äußere Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die jeweils angrenzenden öffentlichen Straßen (Harrenhorst im Osten, Parkstraße im Norden, Agnes-Miegel-Platz im Süden und Rodenberger Allee/Bahnhofstraße im Nordwesten/Westen).

Zur Ermittlung der aus dem Plangebiet voraussichtlich resultierenden Verkehrsmengen und der Überprüfung der Leistungsfähigkeit des angrenzenden Straßennetzes wurde das Büro Zacharias – Verkehrsplanungen, Hannover, mit der Erstellung eines Verkehrsgutachtens beauftragt.

Basierend auf dem Verkehrskonzept der Stadt Bad Nenndorf (Zacharias Verkehrsplanungen, März 2018) und aktuellen Untersuchungsdaten aus dem Frühjahr 2019 hält das Gutachten fest, dass durch die im Plangebiet möglichen max. 36 Wohneinheiten rd. 170 Fahrten mit Kfz in den angrenzenden Straßen abzuleiten sind.

„Unter Berücksichtigung des Straßenraumes, des Ausbauszustandes, der bereits vorhandenen Verkehrsbelastung sowie der zusätzlichen Verkehre sind aus verkehrsplanerischer Sicht durch das geplante Wohnbaugebiet keine Maßnahmen im Untersuchungsbereich erforderlich.“¹²

Das Gutachten hält weiterhin fest, dass die betreffenden Straßen zur Aufnahme der mit dieser Siedlungsentwicklung verbundenen Verkehre ausreichend dimensioniert und leistungsfähig sind und auch für die Anbindung an das Hauptstraßennetz (Rodenberger Allee) keine relevanten Verschlechterungen zu erwarten sind.

Engpässe sind dabei in Wohnstraßen durchaus üblich und im Sinne der Geschwindigkeitsreduzierung auch gewollt. Hierbei wird immer vorausgesetzt, dass die Verkehrsflächen in einem ordnungsgemäßen Zustand sind. Aufgrund der geringen Kfz-Verkehrsbelastungen und der Straßenraumgestaltung können sich in dem benannten Bereich alle Verkehrsarten den Straßenraum bei ausreichender Verkehrssicherheit teilen, so wie dies

¹² Zacharias Verkehrsplanungen, Büro Dipl.-Geogr. Lothar Zacharias, „Verkehrsuntersuchung zur geplanten Wohnbebauung in der Straße Harrenhorst in der Stadt Bad Nenndorf (B-Plan Nr. 39 „Harrenhorst“)“, Hannover, 09.01.2020, S. 12

in dem direkt angrenzenden verkehrsberuhigten Bereich und auf dem Parkplatz auch geschieht.

Die Verkehrsverteilung ist mit Hilfe von Modellrechnungen ermittelt worden, die ein gutes Abbild der tatsächlichen Situation wiedergeben. Sollten sich tatsächlich über die eine Anbindung durch den Engpass Mängel im Verkehrsablauf einstellen, orientieren sich Verkehrsteilnehmer automatisch auf alternative Anbindungen um.

Weitergehende öffentliche Erschließungsanlagen sind für diese Siedlungsentwicklung nicht erforderlich.

Das für das Verkehrsgutachten zuständige Büro Zacharias wurde um Mitteilung gebeten, ob die Erhöhung der im Gebiet maximal zulässige Wohneinheiten von 30 auf 36 Änderungen bei der Beurteilung der Auswirkungen des Bebauungsplanes auf das angrenzende Verkehrsnetz haben werden. Dies wurde verneint. Dies ist der Email des Büros Zacharias vom 09.03.2021 bzw. dem der Email beigefügten Schreiben vom 09.03.2021 zu entnehmen. Darin heißt es:

„Eine Erhöhung der Anzahl der Wohneinheiten von 30 (wie in der Verkehrsuntersuchung angenommen) auf 36 ist verkehrsplanerisch nicht relevant. Bei einer linearen Erhöhung ergäben sich statt 170 Kfz-Fahrten/ Werktag ca. 204 Fahrten/ Werktag. Auch diese Verkehrsmengen können vom umgebenden Straßennetz problemlos aufgenommen werden.

Zudem wurde bei der Abschätzung der Verkehrsmengen ein Ansatz auf der eher sicheren Seite gewählt. So dürften pro Wohneinheit aufgrund der Anlage von Mehrfamilienhäusern eher 2,5 als 3,0 Personen realistisch sein. Auch die Anzahl der Fahrten pro Einwohner könnte aufgrund der sozialen und demographischen Zusammensetzung der Bewohner geringer ausfallen.

Sofern alleine die Anzahl der Einwohner pro Wohneinheit von 3,0 auf 2,5 reduziert wird, ändert sich am berechneten Verkehrsaufkommen vom Dezember 2019 nichts. [...]³

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurde angemerkt, dass die im Verkehrsgutachten betrachteten 30er-Zonen auf der Rodenberger Straße und der Parkstraße gegenwärtig nicht offiziell ausgewiesen sind. Auch zu der Thematik der 30er-Zone auf der Rodenberger Straße wurde in dem o.g. Schreiben vom 09.03.2021 durch den Gutachter Stellung genommen:

Die von der Rodenberger Allee abzweigenden Nebenstraßen sind derzeit nicht als Tempo-30-Zonen ausgewiesen. Allerdings wird aufgrund der Straßenfunktion und des Ausbauzustandes im Verkehrskonzept 2017 der Stadt Bad Nenndorf die Ausweisung als eine solche Zone empfohlen.

Aus verkehrsplanerischer Sicht sollten die Verkehrsmengen in Tempo-30-Zonen selbstverständlich niedriger liegen als auf „normalen“ Erschließungsstraßen. Die Darstellung der Straßen als Tempo-30-Zonen bedeutet damit eine zusätzliche Restriktion. Damit ist natürlich auch ein möglicher Verkehrszuwachs in einer Tempo-30-Zone deutlich kritischer zu bewerten als auf einer sonstigen Straße in einem Wohngebiet.

An der Anbindung der Nebenstraßen an die Rodenberger Allee ergeben sich in Abhängigkeit von einer Tempo-30-Zone keine Änderungen der Leistungsfähigkeit und Verkehrsqualität.

Eine Überarbeitung oder Ergänzung der Verkehrsuntersuchung ist deshalb aus unserer Sicht nicht erforderlich.⁴

Auswirkungen auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes ergeben sich hierdurch nicht. Die Zunahme der Kfz-Fahrten bewirkt gegenüber den im Vorentwurf zulässigen Wohneinheiten

³ Zacharias Verkehrsplanungen, Büro Dipl.-Geogr. Lothar Zacharias, „Stadt Bad Nenndorf, WG Harrenhorst – Verkehrsuntersuchung Beantwortung Einwendung“, Hannover, 09.03.2021, S. 1

⁴ Zacharias Verkehrsplanungen, Büro Dipl.-Geogr. Lothar Zacharias, „Stadt Bad Nenndorf, WG Harrenhorst – Verkehrsuntersuchung Beantwortung Einwendung“, Hannover, 09.03.2021, S. 2

von 30 zu den im Entwurf des Bebauungsplan zulässigen 36 Wohneinheiten keine Änderung der Leistungsfähigkeit der sich an das Plangebiet anschließenden öffentlichen Straßen.

5.3.2 Innere Erschließung

Die innere Erschließung des Plangebietes wird über Geh- und Fahrrechte (Realisierung von Privatwegen) mit Zufahrt zu Stellplätzen und Tiefgaragen gesichert. Diese werden entsprechend im Bebauungsplan als solche festgesetzt und dienen der Erschließung der jeweiligen überbaubaren Grundstücksflächen (zukünftigen Gebäude). Die Zulässigkeit von Tiefgaragen ergibt sich aus den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen (§ 3). Die im städtebaulichen Konzept dargelegten Aufteilungen und Nutzungszuordnungen von „Verkehrsflächen“ auf privaten Flächen stellen eine angestrebte Erschließung dar. Diese kann im Zuge der konkreten Vorhabenplanung auch unter Würdigung der barrierefreien Erschließung der jeweiligen Wohngrundstücke abweichen.

Die Bauflächen im Plangebiet weisen einen Höhenunterschied von zum Teil über 3 m auf. Damit ergibt sich für einen Fahr- bzw. Gehweg zu den straßenabgewandten Bauflächen des WA-Gebietes eine Gefällestrecke von 25 m mit einem Gefälle von über 12 %. Für die Ausgestaltung der barrierefreien Verbindungs- und Zuwegung zum bzw. innerhalb des Baugebietes sind die RAST (Richtlinien für Anlagen von Stadtstraßen), die EFA (Empfehlungen für Fußgängerverkehrsanlagen) und die H BVA (Hinweise für barrierefreie Verkehrsanlagen) zu beachten.

5.3.3 Abfallentsorgung

Die Anforderungen an die Entsorgung (hier Abfall) werden über die Bereitstellung ausreichend großer privater Flächen, die als Abfallbehältersammelplatz zur Verfügung gestellt und entsprechend gekennzeichnet werden, berücksichtigt.

5.3.4 Ordnung des ruhenden Verkehrs

Grundsätzlich soll die Ordnung des ruhenden Verkehrs gemäß den Anforderungen der NBauO auf den privaten Grundstücksflächen erfolgen. Zu diesem Zweck ist die Errichtung von Tiefgaragen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5.3.5 ÖPNV

Die nächstgelegenen, fußläufig gut erreichbaren Bushaltestellen befinden sich an der Rodenberger Allee und Bahnhofstraße.

5.4 Belange von Boden, Natur und Landschaft

5.4.1 Rechtsgrundlage

Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB müssen bei der Bauleitplanung (hier: Bebauungsplan) die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege berücksichtigt werden. In § 1 a Abs. 3 BauGB und § 18 Abs. 1 BNatSchG wird das Verhältnis zwischen Bau- und Naturschutzgesetzgebung bei Eingriffsvorhaben im Bereich der Bauleitplanung geregelt. Hiernach erfolgt die Prüfung, ob ein erheblicher Eingriff in Natur und Landschaft vorliegt, nach den Vorgaben der Naturschutzgesetzgebung gem. § 14 BNatSchG bzw. § 5 NAGBNatSchG. Die Vermeidung, der Ausgleich und der Ersatz der erheblichen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft erfolgt gem. § 18 BNatSchG nach den Bestimmungen des BauGB § 1 a Abs. 3 BauGB.

Für den Bebauungsplan der Innenentwicklung gelten gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. Abs. 1 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind,

als im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Somit ist ein bodenrechtlicher Ausgleich des Eingriffs nicht erforderlich.

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplans werden keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gem. UVPG unterliegen.

5.4.2 Vorgaben übergeordneter Fachgesetze und -planungen

Landschaftsrahmenplan Landkreis Schaumburg

Der Landschaftsrahmenplan (Vorentwurf, Stand 2001) stellt für das Plangebiet eine geringe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz dar (Karte 1). Südlich grenzt ein Bereich mit einer mittleren Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz an. Diese ist jedoch bereits baurechtlich überprägt und bebaut. Das Plangebiet weist eine mittlere Bedeutung für das Landschaftsbild auf (Karte 2). Weitere diesbezüglich relevante Darstellungen sind nicht enthalten.

Für die im Innenstadtbereich liegenden Flächen ist in der Karte 3: *Zielkonzept* die Lage innerhalb der naturräumlichen Region des Weser-Leineberglandes verzeichnet. Als Zieltyp ist die *Entwicklung sonstiger Gebiete, in denen Natur und Landschaft auf Grund intensiver Nutzung beeinträchtigt sind*, verzeichnet. Einzelziele sind für diesen Bereich nicht dargestellt.

Bezogen auf das Plangebiet sind keine weiteren Darstellungen enthalten, die in dieser Bauleitplanung zu berücksichtigen wären.⁵

Landschaftsplan

Das hier in Rede stehende Plangebiet wird im Landschaftsplan der Samtgemeinde Nenndorf (1995) als Siedlungsfläche dargestellt und befindet sich klimatisch im Gewässerklima innerhalb des Siedlungsklimas mit Belastungen einer flächenhaften Emission in Siedlungsbereichen.

Der Landschaftsplan der Samtgemeinde Nenndorf stellt für den Geltungsbereich im Zielkonzept Plan 12 des Landschaftsplanes die Aufwertung strukturarmer Siedlungsbereiche dar. Dies beinhaltet die Anpflanzung straßenbegleitender Baumreihen und Alleen, Erhalt/Erhöhung des Anteils standortheimischer Gehölze auf privaten und öffentlichen Grünflächen (Ziel ist mind. 1 hochstämmiger Laubbaum pro 400 m² Versiegelungsfläche), Dach- und Fassadenbegrünung, Eingrünung von Gewerbeflächen sowie die Durchführung von Maßnahmen zur Entsiegelung, Ortsgestaltung, Verkehrsberuhigung etc..

Durch die im Bebauungsplan festgesetzte Durchgrünung mit heimischen Gehölzen wird dem Landschaftsplan entsprochen und dessen Ziele eingehalten (siehe § 6 der textlichen Festsetzungen).

Der Landschaftsplan stellt für das Plangebiet keine Schutzgebiete und -objekte nach dem NAGBNatSchG dar.⁶

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Harrenhorst“ entstehen keine Konflikte in Bezug auf den Landschaftsplan der Samtgemeinde Nenndorf (1995). Dem Landschaftsplan und den darin formulierten Zielen wird entsprochen.

Schutzgebiete gem. Abschnitt 5 NAGBNatSchG

Im Plangebiet befinden sich keine gem. §§ 16 bis 22 und §§ 24 bis 25 NAGBNatSchG besonders geschützten Teile von Natur und Landschaft.

⁵ Hrsg. Landkreis Schaumburg, Untere Naturschutzbehörde, *Landschaftsrahmenplan Landkreis Schaumburg*, (Vorentwurf) Stadthagen 2006

⁶ Hrsg. Samtgemeinde Nenndorf, *Landschaftsplan Samtgemeinde Nenndorf*, Helpensen 1995

Wasserschutzgebiete / Heilquellenschutzgebiete gem. WHG

Das Plangebiet befindet sich innerhalb einer Schutzzone II des Heilquellenschutzgebietes Bad Nenndorf gem. Wasserhaushaltsgesetz. Diese Information ist im Bebauungsplan enthalten.

Bei Einhaltung der Verordnung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Heilquellenschutzgebietes ableitbar.

Umweltverträglichkeitsprüfung gem. UVPG

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes werden keine Vorhaben zugelassen, für die gem. Gesetz die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich ist. Nach derzeitiger Kenntnislage sind hiermit keine UVP-pflichtigen Vorhaben gem. Anhang 1 des UVPG verbunden.

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete

FFH- Gebiete und europäische Vogelschutzgebiete werden von der Bebauungsplanänderung nicht betroffen. Im Plangebiet befinden sich auch keine Lebensraumtypen des Anhang I der FFH-Richtlinie.

5.4.3 Eingriffsregelung/Umweltverträglichkeitsprüfung

Die 3. Änderung des vorliegenden Bebauungsplans dient der Innenentwicklung und Nachverdichtung des Siedlungsbereiches und wird daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB aufgestellt. Durch den B-Plan wird eine Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m² festgesetzt, so dass keine überschlägige Vorprüfung der Umweltauswirkungen sowie kein Scoping erforderlich werden.

Die Planung ist dadurch gekennzeichnet, dass die Grundstücksflächen innerhalb des intensiv bebauten Innenbereichs der Stadt Bad Nenndorf liegen. Gleichzeitig stellt der wirksame Flächennutzungsplan für das Gebiet Wohnbauflächen dar. Die 3. Änderung des B-Plans Nr. 39 trägt durch die Inanspruchnahme der bisher nicht bebaubaren Gartenflächen in diesen Bereichen zu einer Situationsveränderung bei.

Die hinzukommende Bebauung wird zu einer Versiegelung von max. 40 % bei Hauptgebäuden und zu einer Gesamtversiegelung von max. 60 % bei Berücksichtigung von Nebenanlagen und Stellplätzen führen. Diese Maße der baulichen Nutzung entsprechen der auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 39 bereits zulässigen Versiegelung der Flächen im Plangebiet. In einer derart zentralen Lage und dem damit verbundenen Anspruch an eine städtebaulich sinnvolle Bebauungsdichte wird den Anforderungen der Baunutzungsverordnung und der Zielsetzung der Förderung der Innenentwicklung von Siedlungsbereichen und der Deckung des auf den Kernbereich Bad Nenndorfs sich beziehenden Baulandbedarfs Rechnung getragen und diesen gegenüber einer lockeren eingeschossigen Bebauung der Vorrang eingeräumt.

Gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. Abs. 1 Nr. 1 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Durch die Bebauungsplanänderung erfolgt keine Versiegelung, die über das bereits planungsrechtlich zulässige Maß an Versiegelung hinausgeht und daher als Eingriff zu werten ist. Somit ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nicht erforderlich.

Durch die Festsetzung der Umgebung angemessenen Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Festsetzungen zur Begrenzung der max. Gebäudehöhen wird das Einfügen der Vorhaben in den Ortsbereich gewährleistet. Hierdurch wird kein über das bereits bauplanungsrechtlich zulässige Maß hinausgehender Eingriff bewirkt, weil eine entsprechende Bebauung mit

Gebäuden sowie eine zusätzliche Überbauung mit Nebenanlagen bereits durch den bestehenden Bebauungsplan Nr. 39 „Harrenhorst“ zulässig waren bzw. im Sinne des § 13 a BauGB als zulässig angesehen werden.

Das Plangebiet wurde ferner fachgutachterlich in Bezug auf den Artenschutz und die Strukturen innerhalb des Gebietes (2017) für artenschutzrechtlich relevante Tierarten (Artenschutzprüfung) untersucht. Aufgrund der fortgeschrittenen Zeit wurde, insbesondere mit Augenmerk auf Fledermaushabitate in dem im Planbereich befindlichen Gebäudekomplex, basierend auf dem aktuellen Planungsstand im Dezember 2020, durch die Dipl.-Ing., Dipl.-Biol. Landschaftsarchitektin K. Bohrer (Petershagen, 2020) in Zusammenarbeit mit der Echolot GbR (Minden, 2020) ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet. Auf die unter Kap. 5.3.3 dargelegten Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Untersuchung wird verwiesen. Unter Berücksichtigung der Vorgaben zur Bauzeitenregelung, der Beleuchtung und nach vorheriger Prüfung der Bestandsgebäude auf Fledermausbesatz vor Abriss sowie nach Durchführung der Ersatzmaßnahmen (Nistkästen, Quartierplätze) ist nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen der im Plangebiet erfassten Brutvogel- und Fledermausarten zu rechnen.

Der planbedingte Baumverlust wird durch die Anpflanzung von Einzelbäumen auf den Grundstücksflächen kompensiert. Darüber hinaus wird entlang der westlichen Grundstücksgrenze eine Fläche zum Anpflanzen, mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzt, auf der die vorhandenen Einzelbäume zu erhalten und ergänzend Sträucher anzupflanzen sind. Ferner wird entlang der östlichen Grenze des WA-Gebietes eine 1 m breite Heckenanpflanzung textlich festgesetzt. Hierdurch soll ein teilweiser Beitrag zum Ausgleich der im Rahmen der Realisierung des Bebauungsplanes zu erwartenden Verlustes der im Plangebiet bereits vorhandenen Gehölze geleistet werden. Gleichzeitig kann gegenüber den angrenzenden Grundstücken auch weiterhin eine räumliche Abgrenzung durch randliche Vegetation geschaffen werden.

Letztlich ist es Ziel der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 nach Aufgabe der bisherigen baulichen Nutzung zu einer sinnvollen Nachnutzung des unmittelbar im Ortskern befindlichen Grundstücks im Sinne der Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung beizutragen. Hierbei steht auch ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden gem. § 1 a Abs. 2 BauGB im Fokus der Planung, da durch die Inanspruchnahme von im Siedlungsbereich gelegenen Flächen eine fortschreitende Siedlungsentwicklung in den Außenbereich hinein reduziert werden kann.

5.4.4 Artenschutzrechtliche Beurteilung

Im Rahmen der Erstellung der Planunterlagen wurde, basierend auf dem Vorentwurfsstand von 2017 und den bis dahin im Verfahren vorgetragenen Hinweisen auf mögliche faunistische Vorkommen, eine Kartierung der Brutvögel durch die Ökologische Schutzstation Steinhuder Meer (ÖSSM) durchgeführt. Der Planbereich stellte sich zu diesem Zeitpunkt etwa mit doppelter Größe und unter Einbeziehung der nördlich und südlich angrenzenden Wohngebäude und Hausgärten dar. Der Planbereich wurde jedoch im Aufstellungsverfahren reduziert, da für die angrenzenden Grundstücksflächen kein erhöhter Planungsbedarf ableitbar war.

Aufgrund des veränderten Planbereichs sowie der fortgeschrittenen Zeit wurde, insbesondere mit Augenmerk auf Fledermaushabitate in dem im Planbereich befindlichen Gebäudekomplex, basierend auf dem Planungsstand im Dezember 2020, durch die Dipl.-Ing., Dipl.-Biol. Landschaftsarchitektin K. Bohrer (Petershagen, 2020) in Zusammenarbeit mit der Echolot GbR (Minden, 2020) ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet, auf den an dieser Stelle hingewiesen und Bezug genommen wird.

- Datenerhebung

Brutvögel:

Eine Erfassung der Vorkommen von Brutvogelarten wurde nach der Revierkartierungsmethode an 6 Terminen zwischen März und Mai 2020 durchgeführt.

Es wurden alle revieranzeigenden Verhaltensweisen (z.B. Gesangsaktivität der Männchen, Revierkämpfe, Balz) in Tageskarten eingetragen. Zur Erfassung von Eulen wurde ein Kartiergang mit Einsatz einer Klangattrappe durchgeführt.

Fledermäuse:

Die Erfassung der Fledermausfauna wurde durch die Echolot GbR mittels „Bat-Detektoren“ im Zeitraum von Mai bis August 2020 durchgeführt. An 6 Terminen wurde das Aus- und Einflugverhalten an dem Bestandsgebäude in Bezug auf Wochenstuben- und Sommerquartiere geprüft. Ferner wurde das Schwärmverhalten am Winterquartier an den zwei späteren Erfassungsterminen (August) überprüft.

- Ergebnisse

Brutvögel:

Eulen wurde im Plangebiet und dessen unmittelbarer Umgebung nicht nachgewiesen.

Unter Berücksichtigung diverser Kriterien erfolgte eine Auswertung der Tageskarten. Insgesamt wurden hierdurch 16 Brutvogel-Arten im Untersuchungsgebiet festgestellt. Hierzu zählen auch Bluthänfling und Star, die in Niedersachsen auf der Roten-Liste in der Kategorie „gefährdet“ geführt werden.

Als nicht gefährdete und damit allgemein häufige Arten wurden Haussperling (Vorwarnliste), Amsel, Buchfink, Dorngrasmücke, Gartenbaumläufer, Grünfink, Heckenbraunelle, Hausrotschwan, Kohlmeise, Mönchsgasmücke, Rotkehlchen, Ringeltaube, Zaunkönig und Zilpzalp festgestellt.

Fledermäuse:

Im Rahmen der Detektorbegehung für Fledermäuse wurden 4 Arten erfasst.

Hierbei konnten Zwergfledermäuse (*Pipistrellus pipistrellus*) bei fast jeder Begehung festgestellt werden. Sie dominieren deutlich die Nachweise und konnten beim Ein- und Ausflug am Gebäude erfasst werden. Für diese Art kann nicht ausgeschlossen werden, dass weitere Stellen am Gebäude als Quartiere genutzt werden. Besonders die Metallverkleidung der vorhandenen Attika stellt sich als geeignet dar. Die Flächen des Plangebietes sind besonders im Bereich des Gartens auch für den Nahrungserwerb der Zwergfledermaus von Bedeutung. Die Zwergfledermaus ist auf der Roten Liste Niedersachsen als gefährdet eingestuft.

Die Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*) und der Große Abendsegler (*Nyctalus noctula*) wurden jeweils nur während eines Begehungstermins in weiterer Entfernung erfasst.

An zwei Erfassungsterminen wurden nicht näher bestimmbare *Myotis*-Arten vorgefunden. Diese wurden an einem Termin bei Transferflügen entlang der zwischen den Grundstücken von West nach Ost verlaufenden Zaun- und Strauchstruktur erfasst.

- Bewertung

Brutvögel:

Der Bluthänfling wird, wie o.g., auf der Roten Liste Niedersachsens als gefährdete Art geführt. Gründe für den starken Bestandsrückgang der Charakterart einer kleinteiligen, ländlichen

Kulturlandschaft sind Habitatverluste (u.a. Entfernung von Hecken und Gebüsch, Umwandlung von Ruderalflächen und Säumen) sowie der Verlust von Nahrungsräumen.

An einem Erfassungstermin wurde ein singendes Männchen im nördlichen Teil des Untersuchungsgebietes festgestellt. Es flog nach Gesangsaktivitäten in westlicher Richtung ab. Aus diesem Grunde kann davon ausgegangen werden, dass das Brutrevier selbst nicht im Untersuchungsgebiet liegt (Brutzeitfeststellung, Nahrungsgast).

Der Star ist ein Baumhöhlen-Brüter, der auch in unterschiedlichsten Höhlen, Nischen und Spalten an Gebäuden brütet. Vorzugsweise wird die Nahrung auf Grünland und beweideten Flächen gesucht. Durch Zerstörung der Nester an Gebäuden und Nahrungsraumverluste sind die Bestände gefährdet. An einem Termin konnten zwei singende Männchen in den Gehölzen am westlichen Rand der Grünlandfläche festgestellt werden. Ein Brutrevier konnte nicht bestätigt werden (Brutzeitfeststellung, Nahrungsgast).

Die o.g. ungefährdeten Arten sind in *Höhlen- und Halbhöhlenbrüter* sowie die Arten aufzuteilen, die ihre *Freinester* jedes Jahr neu anlegen. Die Nester der Höhlenbrüter sind als Fortpflanzungs- und Ruhestätten ganzjährig geschützt.

Hier ist auf die Arten Haussperling, Kohlmeise, Gartenbaumläufer und Hausrotschwanz zu verweisen, die u.a. die Nischen und Höhlen an Gebäuden und an Gehölzen als Brutplätze nutzen.

Im Untersuchungsgebiet brüteten zum Erfassungszeitpunkt zwei Haussperlingpaare in einem Jalousiekasten des Bestandsgebäudes. Ein Hausrotschwanzrevier wurde im nördlichen Teil der Gebäude erfasst und jeweils ein Kohlmeisen- und ein Gartenbäumläufer-Brutrevier werden den Gehölzen im Garten hinter den Gebäuden zugeordnet.

Fledermäuse:

Von Zwergfledermäusen, die in Deutschland als häufigste Art gelten und nahezu flächendeckend verbreitet sind, werden bevorzugt Quartiere an Gebäuden aufgesucht. Sie sind besonders im Siedlungsraum regelmäßig anzutreffen. Es kann davon ausgegangen werden, dass die gesamte Attika am Bestandsgebäude potenzielle Quartierfunktionen für Zwergfledermäuse besitzt. Eine Nutzung des ehem. Pflegeheims als Massen-Winterquartier wird aufgrund fehlenden Schwärmverhaltens jedoch ausgeschlossen.

Eine Nutzung des Gebäudekomplexes durch die Breitflügelfledermaus wird aufgrund fehlender Nachweise im Plangebiet ausgeschlossen. Auch konnte keine regelmäßige Nutzung der Wiese als Jagdhabitat festgestellt werden, sodass nicht von negativen Auswirkungen auf diese Art durch die Planung auszugehen ist.

Der Große Abendsegler konnte nur einmalig nachgewiesen werden. Hinweise auf die Nutzung des Baumbestands im Garten liegen nicht vor.

Für *Myotis*-Arten stellen sich der Garten sowie die Strukturen an der Wiese als gelegentlich genutztes Nahrungshabitat dar. Aufgrund der Untersuchungsergebnisse kann im vorliegenden Fall jedoch eine Nutzung von Gebäude- und Baumquartieren ausgeschlossen werden.

- **Betroffenheit und Maßnahmen**

Brutvögel:

- Für Brutvögel ist mit einer Beeinträchtigung durch den Abriss der Gebäude und Fällung von Gehölzen zu rechnen. Durch die geplante Bebauung kommt es zu dem Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Aus diesem Grunde ist die Bauzeitenregelung zu beachten, sodass in dem Zeitraum vom 01.03. bis 30.09. keine Fäll- oder Abrissarbeiten durchgeführt werden.

- Zur Kompensation des Verlustes von Brutplätzen in Gebäuden und Gehölzen sind im Verhältnis von 7:1 artspezifisch geeignete Nistkästen als Ersatz im Rahmen von CEF-Maßnahmen auszubringen. Die ökologische Funktion der verloren gegangenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist vor Beginn der Hauptbrutsaison sicher zu stellen.
- Aufgrund der geplanten Bautätigkeiten im Planbereich und dem Entfall eines Großteils der vorhandenen Vegetation sind diese Nistkästen im Plangebiet für den Gartenbaumläufer an den vorhandenen Bäumen in der Fläche zum Anpflanzen, mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen am westlichen Plangebietsrand sowie für die Arten Hausrotschwanz und Haussperling an den neu zu errichtenden Gebäuden zu realisieren.
- Der Ersatz ist für die festgestellten Brutpaare von Haussperling (2 Paare), Hausrotschwanz, Kohlmeise und Gartenbaumläufer (jeweils 1 Brutpaar) zu erbringen, sodass sich die Anzahl auf 35 Nistkästen beläuft. Dieses erhöhte Angebot ist erforderlich, da nicht jede Nisthilfe angenommen wird.
- Die Ersatzmaßnahmen für Höhlenbrüter (Gartenbaumläufer) sind spätestens zum Zeitpunkt der Abriss- und Fällarbeiten vor Beginn der nächsten Brutsaison auszubringen.
- Die Nistkästen für Gebäudebrüter (Haussperling und Hausrotschwanz) sind unmittelbar nach Abschluss der Hochbaumaßnahmen an den jeweiligen Gebäuden anzubringen.
- Ein Ausgleich der Fortpflanzungs- und Ruhestätte der Kohlmeise ist vor dem Hintergrund des Baumerhalts innerhalb der am westlichen Rand festgesetzten Fläche zum Anpflanzen, mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nicht erforderlich.

Fledermäuse:

- Für die Zwergfledermaus sind Beeinträchtigungen durch Quartier- und Jagdhabitatverluste durch die Planung zu erwarten. Um das Töten von Tieren während des Abrisses zu vermeiden wird der Winterzeitraum (01.11. – 31.03.) für den Abriss des Bestandsgebäudes festgesetzt. Der Prozess ist durch eine fachkundige Person zu begleiten. Etwaige Spalten unter der Verkleidung sind auf Fledermausbesatz zu kontrollieren. Ein Abriss darf nur nach Überprüfung und Freigabe durch eine fachkundige Person erfolgen.
- Ein Ersatz der Quartiere wird durch die Festsetzung von Maßnahmen zum Artenschutz kompensiert. Es sind mindestens 2 Spaltenquartierzugängen entsprechend dem jeweiligen Dachtyp an den neu zu errichtenden Gebäuden anzulegen. Die Schaffung von Ersatzquartieren hat spätestens im Frühjahr des Folgejahres des Gebäudeabriss (also spätestens nach 17 Monaten ab Gebäudeabriss) an den neuen Gebäuden zu erfolgen. Ist eine Umsetzung innerhalb dieses Zeitraumes nicht möglich, sind bis zur Schaffung der Spaltenquartiere an den neuen Gebäuden Fledermauskästen als Übergangsquartiere in räumlicher Nähe (Kurpark) aufzuhängen.
- Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Nahrungshabitate lichtempfindlicher Fledermausarten sollten zudem Lichtemissionen vermieden werden.

- Fazit

Unter Berücksichtigung der Vorgaben zur Bauzeitenregelung, der Beleuchtung und nach vorheriger Prüfung der Bestandsgebäude auf Fledermausbesatz vor Abriss sowie nach

Durchführung der CEF-Maßnahmen (Nistkästen, Quartierplätze) ist nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen der im Plangebiet erfassten Brutvogel- und Fledermausarten zu rechnen.

5.4.5 Umweltvorsorge/ grünordnerische Festsetzungen

Aus Gründen der Umweltvorsorge und zur hinreichenden Bestimmung der mit diesem B-Plan verbundenen Grünordnung werden die nachfolgenden textlichen Festsetzungen Gegenstand der 3. Änderung des B-Plans Nr. 39.

§ 6 Durchgrünung des Plangebietes (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

- (1) *Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen und mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB sind die vorhandenen standortgerechten, im Naturraum heimischen Bäume und Sträucher zu pflegen und zu erhalten sowie durch Strauchpflanzungen zu ergänzen. Bei Abgang sind standortgerechte, im Naturraum heimische Bäume und Sträucher als Ersatz zu pflanzen. Die zu pflanzenden baumartigen Laubgehölze sind als Heister, 2 x verpflanzt, 150 - 200 cm hoch und die Sträucher sind 2 x verpflanzt, 60 - 100 cm hoch zu pflanzen. Die Artenwahl richtet sich nach den Angaben der Artenliste unter Hinweis Nr. 6. Die Pflanzung ist so anzulegen und zu pflegen, dass sich ein artenreiches, frei wachsendes Gehölz entwickeln kann.*
- (2) *Entlang der östlichen Grenze des WA-Gebietes ist parallel zur festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche eine laubtragende Hecke mit einer Breite von 1,20 m anzupflanzen. Zufahrten und Zugänge sind hiervon ausgenommen. Die Sträucher sind 2 x verpflanzt, 60 - 100 cm hoch zu pflanzen. Die Artenwahl richtet sich nach den Angaben der Artenliste unter Hinweis Nr. 6. Die Hecke ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.*
- (3) *Je angefangene 400 qm Grundstücksfläche ist innerhalb der Freiflächen des WA-Gebietes auf den privaten Baugrundstücken mindestens ein Laubbaum oder ein Obstgehölz zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die zu pflanzenden Laubbäume sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von 12 cm in 1 m Höhe oder als wirksamer Stammbusch mit einer Mindesthöhe von 2 m zu pflanzen. Die zu pflanzenden Obstbäume sind als Halb- oder Hochstamm mit einem Stammumfang von 7-8 cm in 1 m Höhe zu pflanzen. Die Artenwahl richtet sich nach den Angaben der Artenlisten 1 und 2 (siehe Hinweise).*
- (4) *Die nach Maßgabe der GRZ, einschl. der gem. § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO zulässigen Überschreitung, nicht überbaubaren Grundstücksanteile sind zu mindestens 50% zu begrünen (z.B. durch Strauch- und Staudenpflanzungen, Anlage von Rasenflächen).*
- (5) *Die Pflanzmaßnahmen sind nach dem Beginn der privaten Baumaßnahmen auf den jeweiligen Baugrundstücken auszuführen. Die genannten Pflanzmaßnahmen sind jedoch spätestens innerhalb von 2 Vegetationsperioden nach Baubeginn fertigzustellen.*

Zur Vermeidung von Konflikten mit den im Bundesnaturschutzgesetz enthaltenen Störungs- und Tötungsverbot werden die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen, die dem Artenschutz dienen, gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt.

§ 5 Maßnahmen für den Artenschutz – CEF Maßnahmen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- (1) *Gebäudeabriss (Fledermäuse)*
Vor Gebäudeabriss ist die Attika händisch zu entfernen und Spalten unter der Verkleidung nach Fledermäusen abzusuchen. Die Maßnahme ist durch einen Fledermauskundler zu begleiten.
- (2) *Beleuchtung (Fledermäuse/Insekten)*

Innerhalb des WA-Gebietes sind entlang der Erschließungsstraßen und -wege abgeschirmte, nach unten strahlende Lampen mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln und Beleuchtungen mit warm-weißem Licht (max. 2.700 Kelvin, z.B. LED-Leuchtmittel oder Natriumdampf-Niederdrucklampen mit einem geringeren UV- und Blau-Lichtanteil (>450 nm Wellenlänge), weniger Streulicht)), die im langwelligen Lichtspektrum strahlen, einzusetzen. Zur Vermeidung von Schädigungen der Insekten sind für die Beleuchtung LED-Lampen oder Natriumdampf-Niederdrucklampen zu verwenden.

(3) Schaffung von Ersatzquartieren (Fledermäuse)

Innerhalb des WA-Gebietes sind folgende Maßnahmen zur Schaffung von Ersatzhabitaten für betroffene Fledermausarten vorzusehen:

- 1. Anlegung von mindestens 2 Spaltenquartierzugängen entsprechend dem jeweiligen Dachtyp an den neu zu errichtenden Gebäuden:
 - *Spaltenquartiere im Traufkasten: 2,5 cm x 5 cm breite Einflugöffnung.*
 - *Spaltenquartiere im Ortgang: 2,5 cm x 5 cm breite Einflugöffnung.**
- 2. Bei Flachdächern ist die Attika mindestens an der Süd- und Ostseite so zu gestalten, dass sie als Spaltenquartier genutzt werden kann.*
- 3. Die Traufkästen und die Attika sind so auszubilden, dass Fledermäuse diese insgesamt beanspruchen können.*
- 4. Die Schaffung von Ersatzquartieren ist spätestens im Frühjahr des Folgejahres des Gebäudeabriss (also spätestens nach 17 Monaten ab Gebäudeabriss) an den neuen Gebäuden durchzuführen. Ist eine Umsetzung innerhalb dieses Zeitraumes nicht möglich, sind bis zur Schaffung der Spaltenquartiere an den neuen Gebäuden an den bereits neu errichteten Gebäuden Übergangsquartiere gemäß den Angaben unter Hinweis Nr. 5 anzubringen.*

(4) CEF-Maßnahme: Anbringung von Nisthilfen (Vögel)

Innerhalb des WA-Gebietes sind als Ersatz für verloren gegangene Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Brutvögeln innerhalb der Fläche zum Anpflanzen, mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB) Nisthilfen wie folgt anzubringen:

- 1. Insgesamt 7 Nistkästen für den Gartenbaumläufer (z.B. Baumläuferhöhle) an vorhandene und zu erhaltende Gehölze.*
- 2. Die Anbringung von bis zu 2 Nisthilfen an einen Baumstamm in unterschiedlichen Höhen und Expositionen ist zulässig. Die Anbringung hat bevorzugt in Höhen von 2-8 m und in Süd- oder Ost-Exposition zu erfolgen. Einflugöffnung direkt am Baumstamm.*
- 3. Für die Anbringung sind Baumstämme mit einem Durchmesser von mindestens 25-30 cm zu wählen.*
- 4. Die Anbringung der Nistkästen hat innerhalb des Zeitraumes der Baufeldfreiräumung zu erfolgen. Die Funktionsfähigkeit zu Beginn der auf die Baufeldfreiräumung folgenden Brutzeit ist sicherzustellen.*
- 5. Die Nistkästen sind dauerhaft zu erhalten und sach- und fachgerecht zu pflegen. Abgängige Nistkästen sind zu ersetzen.*

(5) Anbringung von Nisthilfen (Vögel)

Innerhalb des WA-Gebietes sind als Ersatz für verloren gegangene Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Brutvögeln an den neu zu errichtenden Gebäuden Nisthilfen wie folgt anzubringen:

- 1. Insgesamt 14 Nistkästen für den Haussperling (z.B. Sperlingskoloniehaus oder Sperlingsnistkasten).*

2. *Insgesamt 7 Nistkästen für den Hausrotschwanz (Halbhöhle, z.B. Nistkasten oder Nistkasten für Nischenbrüter).*
3. *Die Nistkästen sind unmittelbar nach Abschluss der Hochbaumaßnahmen an den jeweiligen Gebäuden anzubringen.*
4. *Die Nistkästen sind dauerhaft zu erhalten und sach- und fachgerecht zu pflegen. Abgängige Nistkästen sind zu ersetzen.*

Bei der Anbringung der Fledermausquartiere sind die nachfolgenden Punkte zu beachten:

- Die verbauten Materialien müssen schadstofffrei sein. Insbesondere Holz darf nicht mit giftigen Insektiziden behandelt sein.
- Die im Bereich der Quartiere eingesetzten Materialien sollten möglichst raue Oberflächen besitzen, um den Fledermäusen das Klettern und Festhalten im Quartier zu ermöglichen. Holz sollte sägerau verwendet werden.
- Die Quartiere sollten störungsfrei sein und nicht öffentlich zugänglich.
- Alle Ein- und Ausflugöffnungen müssen dauerhaft offenbleiben und regelmäßig auf Funktionalität überprüft werden.
- Alle Einflugöffnungen dürfen keinesfalls beleuchtet werden. Eine direkte Bestrahlung oder starke diffuse Beleuchtung ist dauerhaft zu vermeiden.
- Alle Quartiere müssen dauerhaft erhalten bleiben und bei Bedarf ausgebessert werden.
- Alle Ein- und Ausflugöffnungen sollten nicht direkt über Fenstern und Türen liegen, da dies zu Konflikten bei anfallendem Kot führen kann.
- Quartiere sollten nicht über Schlafzimmern angebracht werden, da es bei Besatz, insbesondere in den frühen Morgenstunden im Sommer, zu auftretenden Geräuschen kommen kann.

Die Planung und Ausführung ist durch eine fledermauskundlich versierte, sachkundige Person zu begleiten. Die beauftragte Person ist der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Schaumburg vor Baubeginn schriftlich zu benennen.

Hinweise zum Artenschutz

Die Aspekte der Baufeldräumung und Bauzeitenregelung werden als Hinweis auf die Planurkunde aufgetragen, da es sich nicht um Maßnahmen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB handelt.

4. Maßnahmen und sonstige Regelungen zum Artenschutz

a. Baufeldräumung

Die Baufeldfreiräumung und Baumfällungen oder Gehölzrückschnitte sind aus artenschutzrechtlichen Gründen nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar (außerhalb der Brutzeit) zulässig. Der Abriss von Gebäuden ist nur innerhalb des Zeitraumes vom 31.10. bis 31.03. zulässig. Ein abweichender Baubeginn innerhalb der Brutzeit ist im Einzelfall bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreis Schaumburg zu beantragen und nur nach vorheriger Prüfung und Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.

Im Baufeld sind ggf. vorhandene Höhlenbäume vor Fällung bzw. Gebäude vor Abriss auf Fledermausbesatz zu kontrollieren und die Ergebnisse zu dokumentieren (Fachmann für Fledermäuse). Der Bericht ist vor Fällung der Höhlenbäume bzw. vor Abriss vor Gebäude der Naturschutzbehörde des Landkreises Schaumburg zur Prüfung vorzulegen. Die Fällung eines durch Fledermäuse genutzten Höhlenbaumes ist im Einzelfall bei der

Unteren Naturschutzbehörde des Landkreis Schaumburg zu beantragen und nur nach vorheriger Prüfung und Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.

b. Schaffung von Fledermausersatzquartieren (Übergangsquartiere - Sicherung über städtebaulichen Vertrag):

- Aufgrund des Verlustes des vorgefundenen Quartierplatzes sind nach dem Abbruch der Bestandsgebäude im Winter Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionsfähigkeit notwendig. Sollte innerhalb eines Zeitraumes von 17 Monaten nach Abriss der Gebäude die Schaffung von Quartieren innerhalb des Plangebietes nicht möglich sein, sind diese als Übergangsquartiere an den bis dahin errichteten Gebäuden vorzusehen.*
- Die Übergangsquartiere sind in 2 Gruppen á 10 Kästen anzubringen. Der Abstand der Kästen innerhalb einer Gruppe untereinander sollte mindestens 5 m betragen.*

Die unter § 5 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes und unter Hinweis Nr. 4 Buchstabe a. und b. aufgeführten, artenschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen sind durch eine auf die Artengruppen der Brutvögel und Fledermäuse spezialisierte Person zu koordinieren, zu begleiten und zu dokumentieren. Die Dokumentation ist der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Schaumburg zeitnah zur Verfügung zu stellen.

6 Sonstige öffentliche Belange

6.1 Immissionsschutz

6.1.1 Grundlagen

Im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes, insbesondere auch die des Immissionsschutzes zu berücksichtigen. Für die Beurteilung der mit dieser Bauleitplanung verbundenen Immissionssituation ist die Berücksichtigung der im Plangebiet vorgesehenen Art der baulichen Nutzung und des unmittelbaren Planungsumfeldes mit den damit verbundenen Schutzbedürfnissen von Bedeutung. Das unmittelbare Umfeld des Plangebietes ist durch die im Süden und Osten angrenzenden Allgemeinen Wohngebiete (WA) bestimmt. Im Rahmen der 3. Änderung des B-Planes Nr. 39 ist unverändert die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) gem. § 4 BauNVO geplant.

Auf Grund der Nähe des Plangebietes zur westlich mittelbar angrenzenden Rodenberger Allee und Bahnhofstraße sind Verkehrslärmimmissionen nicht vollständig ausgeschlossen.

Zur Überprüfung der durch das in den angrenzenden Straßen bestehende Verkehrsgeschehen und aus dem Plangebiet heraus resultierenden Lärmimmissionen wurde durch die GTA - Gesellschaft für Technische Akustik mbH, Hannover, eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

6.1.2 Schutzanspruch

Zur Beurteilung der zukünftig zu erwartenden Immissionssituation ist die Schutzwürdigkeit der im Plangebiet und in dessen Wirkungsumfeld bestehenden und geplanten Arten der baulichen Nutzung in Anlehnung an die in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) aufgeführten Gebietstypen zu ermitteln. In der 3. Änderung des B-Plans Nr. 39 wird als Art der baulichen Nutzung unverändert ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Die das Plangebiet umgebenden Siedlungsbereiche weisen ebenfalls eine Prägung als WA-Gebiete sowie östlich der Straße Harrenhorst als Reines Wohngebiet (WR) gem. § 3 BauNVO auf.

Auf der Grundlage der bei der städtebaulichen Planung anzuwendenden DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ sind für

- WA-Gebiete tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) bzw. 40 dB(A)
- WR-Gebiete tags 50 dB(A) und nachts 40 dB(A) bzw. 35 dB(A)

als Orientierungswerte einzuhalten. Der letztgenannte Wert gilt bei Gewerbelärm. Orientierungswerte können in begründeten Einzelfällen überschritten werden, da sie keine Grenzwerte darstellen.

6.1.3 Beachtliche Emissionsquellen

Für das Plangebiet sind Straßenverkehrslärmimmissionen von der westlich verlaufenden Bahnhofstraße wesentlich. Für die Berechnungen wurden folgende Belastungen (Kfz/24h) als Prognose 2030 zugrunde gelegt:

Tab.: Gesamtverkehr für das Jahr 2030⁷

Bezeichnung	Abschnitt	DTV
Bahnhofstraße	3Steine - Sonnenweg	8280
Bahnhofstraße	Sonnenweg - Erlengrundstraße	7380
Bahnhofstraße	Erlengrundstraße - Lehnast	7740
Bahnhofstraße	Lehnast - Am Thermalbad	10080
Bahnhofstraße	Am Thermalbad - Horster Straße	5220

Die aus dem Plangebiet resultierenden zukünftigen Verkehre werden auf der Grundlage der Verkehrsuntersuchung des Büros Zacharias Verkehrsplanungen mit 170 Fahrten berücksichtigt.

6.1.4 Ergebnis

Im Ergebnis wurde hinsichtlich des durch den Straßenverkehr zu erwartenden auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärms festgestellt, *„dass der bei städtebaulichen Planungen zur Beurteilung von Verkehrslärm heranzuziehende jeweilige Orientierungswert des Beiblatts 1 zu DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) am Tage und 45 dB(A) in der Nacht im gesamten Plangebiet tags und nachts unterschritten wird. Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm sind daher nicht erforderlich.“*⁸

In Bezug auf die im WA-Gebiet geplanten baulichen Nutzungen und Anlagen zu erwartenden Verkehre ist eine Konzentration von Anwohnerstellplätzen in direkter Nachbarschaft zu der vorhandenen Wohnbebauung, die zu einer zukünftig vermehrten Geräuschbelastung der Nachbarn durch Pkw-Parkvorgänge führen könnte, nicht zu erwarten. Die Geräuschimmissionen durch die neuen zusätzlichen Pkw-Parkvorgänge werden nicht von den bisher vorhandenen unterscheidbar sein, und können daher als ortsüblich bezeichnet werden.

Es sind ebenfalls keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch die Geräuschimmissionen der Kfz-Werkstatt (Reifen-Service, Waschanlage) am Agnes-Miegel-Platz im Plangebiet zu erwarten, da zwischen diesem Betrieb und dem Plangebiet bereits schutzbedürftige Wohnbebauung existiert und der Betrieb dieser Anlage so erfolgen muss, dass er mit dieser

⁷ GTA Gesellschaft für Technische Akustik mbH, „Schalltechnische Untersuchung zur 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 39 „Harrenhorst“ der Stadt Bad Nenndorf“, Hannover, 16.10.2020, S. 6

⁸ GTA Gesellschaft für Technische Akustik mbH, „Schalltechnische Untersuchung zur 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 39 „Harrenhorst“ der Stadt Bad Nenndorf“, Hannover, 16.10.2020, S. 8

vorhandenen Bebauung konfliktfrei möglich ist.⁹ Im unmittelbaren Nahbereich befinden sich keine weiteren relevanten Gewerbebetriebe, die einen Gewerbelärmkonflikt erwarten lassen.

6.2 Altlasten, Kampfmittel und Störfallbetriebe

Die Stadt Bad Nenndorf hat keine Kenntnisse über Altablagerungen oder kontaminierte Stoffe, die in diesem Planbereich abgelagert sein könnten. Für das Plangebiet sind ebenfalls keine Eintragungen im Altlastenkataster des Landkreises Schaumburg vorhanden. Darüber hinaus gibt es zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine sonstigen Hinweise, die auf mögliche kontaminierte Flächen hinweisen.

Es sind keine Kampfmittelfunde innerhalb des Plangebietes oder seiner näheren Umgebung bekannt. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN, Regionaldirektion Hameln-Hannover, umgehend zu benachrichtigen.

Weder innerhalb des Plangebietes noch im unmittelbaren Umfeld befinden sich Betriebe, die der Störfallverordnung unterliegen.

6.3 Denkmalschutz

6.3.1 Archäologische Denkmalpflege

Konkrete archäologische Kulturdenkmale sind nach derzeitigem Kenntnisstand innerhalb des Plangebietes nicht bekannt. Das Auftreten archäologischer Bodenfunde ist allerdings aufgrund der bislang nicht durchgeführten systematischen Erhebung nicht auszuschließen.

Aus diesem Grund wird darauf hingewiesen, dass ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde wie etwa Keramikscherben, Steingefäße oder Schlacken sowie Holzkohleansammlungen, Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, gem. § 14 Abs.1 des NDSchG auch in geringer Menge meldepflichtig sind. Sie müssen der zuständigen Kommunalarchäologie (Tel. 05722/9566-15 oder Email: archaeologie@schaumburgerlandschaft.de) und der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

6.3.2 Baudenkmale

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine baulichen Anlagen, die dem Baudenkmalschutz unterliegen.

Das Plangebiet befindet sich jedoch in der direkten Umgebung des Denkmalensembles „ehem. Kurpension“ Parkstraße Nr. 8 u. 9 mit dem Einzeldenkmal Parkstraße Nr. 8. Die Lage ist im Bebauungsplan nachrichtlich gekennzeichnet.

Gem. § 8 NDSchG dürfen Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmales nicht errichtet, geändert oder beseitigt werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Baudenkmales beeinträchtigt wird. Bauliche Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmales sind auch so zu gestalten und instand zu halten, dass eine solche Beeinträchtigung nicht eintritt.

⁹ Vgl. GTA Gesellschaft für Technische Akustik mbH, „Schalltechnische Untersuchung zur 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 39 „Harrenhorst“ der Stadt Bad Nenndorf“, Hannover, 16.10.2020, S. 8

Gem. § 10 NDSchG bedarf es einer Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer in der Umgebung eines Baudenkmals Anlagen, die das Erscheinungsbild des Denkmals beeinflussen, errichten, ändern oder beseitigen will.

Im Vergleich zur bisherigen Situation mit dem Gebäude des Altenwohn- und -Pflegeheims wird davon ausgegangen, dass die in der Umgebung befindlichen Baudenkmale in ihrer Denkmaleigenschaft nicht erheblich beeinträchtigt werden. In Bezug auf die Bauweise und Stellung der im Gebiete möglichen Gebäude stellt sich das Verhältnis zwischen städtebaulich rahmengebenden Anforderungen (Festsetzungen) und dem denkmalrechtlichen Umgebungsschutz nicht schlechter da, als die bauliche Situation im bisherigen Zustand. Eine erhebliche Beeinträchtigung der bisherigen Situation wird durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes daher nicht vorbereitet. Ob sich die konkreten Gebäude mit ihren baulichen Gestaltungen den Anforderungen des Denkmalschutzes, hier des Umgebungsschutzes, stellen, wird auf der Ebene der konkreten Vorhabenplanung im Baugenehmigungsverfahren abschließend geprüft, in dem die denkmalrechtlichen Belange eigens geprüft werden. Die Stadt kann auf der Grundlage des § 1 Abs. 3 BauGB Bauleitpläne aufstellen und ändern, soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Art und Umfang sowie Maße der baulichen Nutzung sowie die Bauweise geben keinen Hinweis darauf, dass aufgrund der Proportionen, Höhenentwicklung und der Stellung der Gebäude die v.g. Denkmaleigenschaften erheblich beeinträchtigt werden.

6.4 Klimaschutz und Klimaanpassung

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes bezieht sich auf bereits bebaute Flächen sowie im südlichen Bereich auf bislang noch unbebaute Flächen. Für die Flächen besteht jedoch durch den Bebauungsplan Nr. 39 „Harrenhorst“ einschl. seiner Änderungen bereits Planungsrecht, sodass eine Bebauung bereits zulässig war.

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 wird die Innenentwicklung gefördert und damit überwiegend Eingriffe in landschaftlich prägende Vegetationsstrukturen vermieden.

In diesem Bereich sind keine negativen Auswirkungen auf die Regulierung des CO₂-Gehaltes der Luft und die Sauerstoffproduktion ableitbar, die über das bestehende oder zulässige Maß hinausgehen. Vielmehr ist es so, dass

- die Sauerstoffproduktion als auch die Bindung von Staubpartikeln auch durch die Anpflanzung von Gehölzbeständen gefördert werden und
- ein Beitrag zur Reduzierung der Bodenerosion und
- zur Feuchtigkeitsregulierung auf den Flächen geleistet wird.
- In diesem Bereich werden für das Klima kleinräumig wirksame Festsetzungen zur Durchgrünung und randlichen Eingrünung Gegenstand des Bebauungsplanes.
- Darüber hinaus wird die offene Bauweise sowie die kleinteilige Struktur der überbaubaren Grundstücksflächen einen Beitrag dazu leisten, dass auch weiterhin Frischluft von den nördlich angrenzenden Grünflächen des Kurparks in den Siedlungsbereich hingeführt werden kann, so dass hierdurch auch weiterhin ein Luftaustausch gewährleistet wird. Eine riegelartige Bebauung im Sinne einer abweichenden oder geschlossenen Bauweise wird hierdurch vermieden.
- Einschränkungen in Bezug auf die Ausrichtung der Hauptbaukörper werden nicht festgesetzt, sodass eine individuelle und energetische Ausrichtung der Baukörper möglich wird.
- Es sind für die neu zu errichtenden Gebäude energetische Standards anzustreben, die über die aktuell gültigen gesetzlichen Anforderungen des GEG (Gebäudeenergiegesetz)

hinausgehen (besser als KfW 70, Stand von 2021). Innerhalb des Plangebietes sollen daher nur Gebäude zugelassen werden, die den energetischen Standard von KfW 55 oder besser aufweisen. Dies wird durch einen zwischen der Stadt Bad Nenndorf und dem Erschließungsträger abzuschließenden städtebaulichen Vertrag gesichert. Darin wird ferner dargelegt, dass in den Grundstückskaufverträgen diese Verpflichtung an die Grundstückseigentümer/Bauherren weitergegeben wird.

Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der zunehmenden Anzahl und Intensität der Niederschläge mit der Zunahme von Oberflächenwasser zu rechnen ist. Daher ist bei der Dimensionierung der Einrichtungen zur Rückhaltung und Ableitung des Oberflächenwassers auch zukünftig auf eine ausreichende Kapazität zu achten. Im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 wurde ein Gründungsgutachten bei dem Ingenieurbüro Marienwerder GmbH, Seelze, in Auftrag gegeben, das Aussagen zur Entwässerung trifft. Eine Versickerung ist demnach nicht möglich. Entsprechend sind im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung entsprechend dimensionierte Entwässerungsanlagen zu berücksichtigen.

Die Bebauungsplanänderung trifft keine weitergehenden Festsetzungen zur Nutzung regenerativer Energien, da im Zuge der konkreten Vorhabenplanung der Gebäude durch die Anforderungen der o.g. GEG klimaschutzrelevanten Maßnahmen an den Gebäuden ergriffen werden müssen. Hierzu gehört auch die Prüfung des Einsatzes eines BHKWs, der gegenwärtig jedoch noch nicht verbindlich zugesichert werden kann.

6.5 Nachbergbau

Durch das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) wurde im Rahmen des Beteiligungsverfahrens eine Stellungnahme zu den Belangen des Bergbaus abgegeben:

Markscheiderei

Mit dem Inkrafttreten des Bundesberggesetzes am 01. Januar 1982 wurden die, durch die vielen historischen Herrschaftsgebiete definierten, Bergrechte vereinheitlicht. Unter Einhaltung bestimmter Voraussetzungen erlaubt das Bundesberggesetz die Aufrechterhaltung alter Rechte und Verträge aus diesen ehemaligen Bergrechten. Daher erfolgt in der Stellungnahme des LBEG der Hinweis auf das historische Bergrechtsgebiet mit Angabe der Rechte, die in diesen Gebieten auftreten können. Diese Rechte sind in Grundeigentümerrechte oder nicht Grundeigentümerrechte unterteilt. Die Grundeigentümerrechte sind entsprechend den für Grundstücke geltenden Vorschriften in Grundbüchern zu führen. Weitere Rechte und Verträge, bei denen es sich nicht um Grundeigentümerrechte handelt, sind, sofern vorhanden, in dieser Stellungnahme als aufrechterhaltene Rechte nach § 149 ff. Bundesberggesetz angegeben.

Historisches Bergrechtsgebiet:

Grafschaft Schaumburg:

Das Verfahrensgebiet liegt nach den vorliegenden Unterlagen des LBEG im Gebiet der ehemaligen Grafschaft Schaumburg. In diesem Gebiet können Grundeigentümerrechte wie Erdölaltverträge, Erdgasverträge und Salzabbaugerechtigkeiten vorliegen.

Die Grundeigentümerrechte auf Salz (Salzabbaugerechtigkeiten) werden von den Grundbuchämtern im Salzgrundbuch geführt. Die für das Verfahrensgebiet möglicherweise notwendigen Angaben sind bei den zuständigen Grundbuchämtern zu erfragen.

Wenn Grundeigentümerrechte im Grundbuch eingetragen sind, ist die Art des Rechtes mit dem dazu gehörenden Grundbuchblatt per Email an markscheiderei@lbeg.niedersachsen.de zu übersenden.

Nach Information des Grundstückseigentümers liegen keine Grundbucheinträge in Bezug auf Salzabbaugerechtigkeiten vor.

Keine weiteren alte Rechte vorhanden:

In dem Verfahrensgebiet liegen dem LBEG keine weiteren aufrechterhaltene Rechte und Verträge nach § 149 ff. Bundesberggesetz vor.

Altbergbau

Laut den dem LBEG vorliegenden Unterlagen liegt das genannte Verfahrensgebiet nicht im Bereich von historischem Bergbau.

7 Flächenbilanz

Das Plangebiet weist eine Gesamtgröße von 0,64 ha auf. Die Fläche gliedert sich wie folgt:

Allgemeines Wohngebiet (WA-Gebiet):	5.563 m ²
<i>davon mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche:</i>	<i>699 m²</i>
<i>davon mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Fläche:</i>	<i>184 m²</i>
<i>davon Flächen zum Anpflanzen, mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung:</i>	<i>297 m²</i>
Öffentliche Verkehrsfläche	855 m ²
<u>Plangebiet gesamt:</u>	<u>6.418 m²</u>

8 Durchführung des Bebauungsplanes

8.1 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind zur Realisierung dieses B-Planes nicht erforderlich.

8.2 Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich in der Schutzzone II (engerer Schutzbezirk Esplanadequellen) des Heilquellenschutzgebietes Bad Nenndorf. Die Heilquellenschutzgebietsverordnung ist zu beachten. Zudem sind weitere Regelwerke, wie z.B. die Richtlinien für die bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten (RiStWag 2016) zu beachten.

Aus Sicht des Heilquellenschutzes sind vor allem folgende Aspekte als kritisch zu betrachten und zu berücksichtigen:

- Bodeneingriffe, die das Schutzpotenzial der grundwasserüberdeckenden Schichten reduzieren (Reduzierung der quartärzeitlichen Deckschichten),
- Versickerung von verunreinigten Oberflächenwasser,
- die Reduzierung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung,
- die Errichtung und der Betrieb von Brunnenanlagen z.B. Gartenbrunnen sowie
- die Errichtung und der Betrieb von Anlagen zur thermischen Nutzung des Untergrundes (erdgekoppelte Wärmepumpenanlagen, Erdwärmesonden und Erdwärmekollektoren etc.).

Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb des engeren Schutzbezirkes sind Bodeneingriffe tiefer 2 m gemäß der Heilquellenschutzgebietsverordnung genehmigungspflichtig.

Der Vorhabenträger hat mit Blick auf die Realisierung von 6 Mehrfamilienhäusern, Harrenhorst 4 in Bad Nenndorf eine Stellungnahme zum Heilquellenschutz im Sinne einer hydrogeologischen Stellungnahme bei der GeoDienste GmbH, 31515 Wunstorf, beauftragt, deren Ergebnisse mit Blick auf die Anforderungen bei der Durchführung der v.g. Vorhaben in den nachfolgenden Text eingefügt und unter Nr. 3 der Hinweis auf der Planurkunde des Bebauungsplanes eingefügt wurden. Auf die „Stellungnahme Heilquellenschutz“ (GeoDienste GmbH) wird hingewiesen und Bezug genommen. Diese kann bei der Stadt Bad Nenndorf, Bauamt, eingesehen werden. Über die bereits in den Bebauungsplan aufgenommenen Hinweise zur Berücksichtigung des Heilquellenschutzes hinaus werden diese dadurch nur redaktionell mit Blick auf die konkrete Vorhabenplanung ergänzt.

Daraus geht hervor, dass den Belangen des Heilquellenschutzes Rechnung zu tragen ist, so dass die genannten Aspekte bei der weiteren Planung zu berücksichtigen sind. Sobald konkrete Planungsunterlagen für das Bauvorhaben vorliegen, sind diese insbesondere im Hinblick auf das Ausmaß der Bodeneingriffe in vertikaler und horizontaler Hinsicht hydrogeologisch zu begutachten. Anlagen zur Versickerung von Oberflächenwasser müssen dem Stand der Technik entsprechen. Die Vorgaben der relevanten Richtlinien sind einzuhalten.

Der v.g. Stellungnahme ist zu entnehmen, dass

- eine Betreuung der Aushubarbeiten durch einen ortskundigen Geologen aus hydrogeologischer Sicht erst ab Aushubtiefen größer 2 m notwendig ist.
- Werden bei den Bauarbeiten Schichten des Serpulits-Kalkgesteins angetroffen, müssen umgehend das Staatsbad Nenndorf sowie die Untere Wasserbehörde verständigt werden (Alarmierungsplan). Gleiches gilt für von unten in die Baugrube eintretendes Wasser.
- Von Flächen- und Ringdrainagen ist aus Gründen des Heilquellenschutzes unbedingt abzusehen, es ist stattdessen die geplante wasserdichte Alternative („Weiße Wanne“) zu realisieren.
- Es wird eine wasserdichte Ausführung der Stellplätze empfohlen.

Die Stellungnahme der GeoDienste GmbH führt zur Gefährdungseinschätzung aus:

„Eine negative Einwirkung auf die Druckverhältnisse des Kluftgrundwasserleiters im Rahmen der Maßnahmenumsetzung wird nach den vorliegenden Unterlagen nicht erwartet, da nach den vorliegenden Rammkernuntersuchungen von keine Durchteufung der angetroffenen Serpulit-Tone auszugehen ist. Eine Betreuung der Aushubarbeiten durch einen ortskundigen Geologen ist daher aus hydrogeologischer Sicht erst ab Aushubtiefen größer 2 m notwendig. Werden bei den Bauarbeiten Schichten des Serpulits-Kalksteins angetroffen, müssen umgehend das Staatsbad Nenndorf sowie die Untere Wasserbehörde verständigt werden (Alarmierungsplan).“¹⁰

Zusammenfassend wird dargelegt, dass aufgrund der in der Stellungnahme erläuterten Standortgegebenheiten und der hydrogeologischen Position eine negative Beeinträchtigung des Heilquellensystems von Bad Nenndorf (insbesondere der Esplanadequellen) durch die geplante Baumaßnahme nicht prinzipiell ausgeschlossen werden kann. Aus der Sicht der GeoDienste GmbH kann nach der derzeitigen Kenntnislage das bestehende Restrisiko jedoch toleriert werden, wenn die in der Stellungnahme aufgeführten und o.b. Hinweise beachtet werden.¹¹

¹⁰ GeoDienste GmbH, Nienburger Straße 2, 31515 Wunstorf, Stellungnahme Heilquellenschutz, Bauvorhaben: 6 Mehrfamilienhäuser, Harrenhorst 4 in Bad Nenndorf, Seite 8

¹¹ Ebenda Seite 9

Die Stadt Bad Nenndorf macht sich diese Aussagen und Beurteilungen der GeoDienste GmbH zu Eigen. Im Rahmen der konkreten Vorhabenplanungen ist auf die Einhaltung der Anforderungen zum Schutz der Heilquellen zu achten und gegenüber den Genehmigungsbehörden sind die erforderlichen Nachweise zu erbringen.

Die Errichtung und der Betrieb von Brunnenanlagen sowie von Anlagen zur thermischen Nutzung des Untergrundes sind nicht zulässig bzw. sind mit der Unteren Wasserbehörde im Hinblick auf die Vereinbarkeit mit den Belangen der Heilquellenschutzgebietsverordnung abzustimmen.

8.3 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet liegt im Zentrum des bestehenden Siedlungsgefüges und ist durch die umgebende Nutzung voll erschlossen.

8.3.1 Abwasserbeseitigung

Das Plangebiet kann über die in den angrenzend verlaufenden Straßen befindlichen Schmutzwasserleitungen an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage Bad Nenndorf angeschlossen werden. Zur Sicherung der Leitungen werden im B-Plan entsprechende Flächen, die mit Leitungsrechten zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsberechtigten zu belasten sind, festgesetzt. Die Höhenlage des Plangebietes im Verhältnis zum vorhandenen Schmutzwasserkanal in der Straße „Harrenhorst“ erfordert dabei für die in der zweiten Reihe geplanten Gebäude die Förderung des anfallenden Schmutzwassers über ein zu errichtendes Pumpwerk.¹²

Die Stadt Bad Nenndorf hat die Leistungsfähigkeit des angrenzenden Entwässerungssystems bestätigt. Im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung sind u.a. aufgrund der topographischen Situation Möglichkeiten der konkreten Ableitung an das an das Baugrundstück angrenzende Kanalsystem zu prüfen (z.B. Hebeanlage, Leitungsrechte und Übergabepunkte). Der für diesen Planbereich vorliegende rechtsverbindliche Bebauungsplan hat bereits eine grundsätzliche Bebaubarkeit und damit einen Abflussbeitrag (Regenwasser und Schmutzwasser) grundsätzlich ermöglicht und vor dem Hintergrund der im Plangebiet bereits vor Freimachung des Geländes bestehenden Bebauung auch zugelassen. Erhebliche Beeinträchtigungen durch Rückstauungen o.ä. sind aus dieser Zeit sind der Stadt nicht bekannt geworden.

8.3.2 Oberflächenentwässerung

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde ein Gründungsgutachten bei dem Ingenieurbüro Marienwerder GmbH, Seelze, in Auftrag gegeben. Die nachfolgenden Aussagen zur Grundwassersituation und Versickerung basieren auf den Ergebnissen des Gutachtens.

➤ Grundwasser

Aufgrund des anstehenden Kreidetons ist bei Niederschlägen mit Wasseranstau zu rechnen. Im Rahmen des ausgearbeiteten Bodengutachtens wurde darauf hingewiesen, dass das Wasser temporär bis GOF ansteigen kann.

„Unabhängig davon ist zu beachten, dass sich bei dem umgebenden bindigen Untergrund im Laufe der Zeit in der durchlässigeren Arbeitsraumverfüllung der gepl. Tiefgarage Wasser ein- und aufstaut und dies zu „drückendem Wasser“ führt. Somit sollte ein

¹² Vgl. Ingenieurbüro Guido Wolf, „Entwurf Stadt Bad Nenndorf Bebauungsplan Nr. 39 „Harrenhorst“ – 3. Änderung – Erschließungsplanung Regen- und Schmutzwasser“, Bad Münden, Oktober 2019, S. 9

Bemessungswasserstand von tiefster GOK bzw. in Höhe verlegter Ringdränagen zugrunde gelegt werden.¹³

➤ Versickerung

Für die dezentrale Versickerung des Niederschlagswassers sind aus Sicht des Bodenschutzes die standortspezifischen Eigenschaften des Bodens und aus Sicht des Grundwasserschutzes die Durchlässigkeit, Mächtigkeit und Filtereigenschaften / Leistungsfähigkeit des Sickerraums von Bedeutung.

„Die Mächtigkeit des Sickerraums bezogen auf den mittleren höchste Grundwasserstandsollte grundsätzlich mindestens 1 m betragen, um eine ausreichende Sickerstrecke für eingeleitete Niederschlagsabflüsse zu gewährleisten.

*Bei den festgestellten Untergrundverhältnissen erfüllt der Baugrund die o.g. Anforderung nicht und somit ist eine Versickerung von Niederschlagswasser **nicht möglich**.*¹⁴

Aufgrund dieses Ergebnisses muss das anfallende Niederschlagswasser in einer Rückhaltung mit definiertem Überlauf gesammelt und über ein Regenwasserpumpwerk der öffentlichen Kanalisation zugeführt werden.

➤ Schlussfolgerung

Für die Ableitung des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers wurde durch das Ingenieurbüro Guido Wolf, Bad Münde, ein Entwässerungskonzept aufgestellt.

Für die Dimensionierung der erforderlichen Rückhaltung teilt sich das überplante Gebiet in zwei Bereiche. Während die Dachflächen und die Zuwegungen der direkt an der Straße „Harrenhorst“ geplanten Gebäude per Freispiegelleitung an die dort verlaufenden Regenwasserkanäle angeschlossen werden können, müssen die Terrassenflächen dieser Gebäude, sowie die in der zweiten Reihe vorgesehenen Gebäude und die Verkehrsflächen an eine zu errichtende Regenrückhaltung angeschlossen werden.

In einem entsprechend dimensionierten **Rigolen-System** soll das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser zurückgehalten und gedrosselt über ein nachgeschaltetes Regenwasserpumpwerk in den öffentlichen Regenwasserkanal abgeleitet werden. Bei der Bemessung des Rigolen-Systems wurden zusätzlich zur Dimensionierung für ein 10-jähriges Regenereignis auch die Anforderungen eines Überflutungsnachweises (30-jähriges Regenereignis) herangezogen, um sicherzustellen, dass die benachbarten, tiefer gelegenen Grundstücke vor einer schädlichen Ableitung von Oberflächenwasser geschützt sind.

Insgesamt ergibt sich somit ein erforderliches Rückhaltevolumen von knapp 230 m³ bei einer maximalen Ableitung in den öffentlichen Regenwasserkanal von 3 l/s und einer Entleerungszeit der Rigolenanlage von knapp 21,5 Stunden. Der kontrollierte Abfluss von 3,0 l/s wird durch den Einbau eines, entsprechend eingestellten Drosselschachtes, gewährleistet.¹⁵

In Bezug auf die Leistungsfähigkeit des anschließenden Kanalnetzes wird auf die Ausführungen zur Abwasserbeseitigung verwiesen.

Das vorliegende Entwässerungskonzept berücksichtigte zunächst die Errichtung von sechs 5-Familienhäusern. Das für die Entwässerungsplanung zuständige Ing.-Büro Guido Wolf wurde um Mitteilung gebeten, ob die Erhöhung der im Gebiet maximal zulässige Wohneinheiten von 30 auf 36 Änderungen im geplanten Entwässerungskonzept (Stand Oktober 2019) bewirken

¹³ Ingenieurbüro Marienwerder GmbH, Seelze, 2019: Gründungsgutachten für den Neubau von 6 5-Familienhäusern, Harrenhorst 4 in 31542 Bad Nenndorf, Seite 10

¹⁴ Ingenieurbüro Marienwerder GmbH, Seelze, 2019: Gründungsgutachten für den Neubau von 6 5-Familienhäusern, Harrenhorst 4 in 31542 Bad Nenndorf, Seite 19f

¹⁵ Vgl. Ingenieurbüro Guido Wolf, „Entwurf Stadt Bad Nenndorf Bebauungsplan Nr. 39 „Harrenhorst“ – 3. Änderung – Erschließungsplanung Regen- und Schmutzwasser“, Bad Münde, Oktober 2019, S. 5ff.

würden. Dies wurde verneint. Dies ist der Email des Ing.-Büros Guido Wolf vom 09.03.2021 zu entnehmen. Darin heißt es: *„Sofern sich die Größe der über die Rückhaltung zu entwässernden Flächen durch die jetzt vorgesehenen 36 Wohneinheiten gegenüber unserer Entwurfsplanung aus Oktober 2019 (s. Erläuterungen S. -6-) nicht erhöht, ergeben sich aus dieser Änderung keine Auswirkungen auf das Entwässerungskonzept zu diesem Bebauungsplan.“* Durch die Neuaufteilung der bisherigen Wohnfläche innerhalb der 6 geplanten Gebäude erfolgt keine Änderung der bislang zu Grunde gelegten Versiegelungsanteile im Plangebiet. Im Übrigen erfolgt auch keine Erhöhung der festgesetzten GRZ und der daraus ableitbaren überbaubaren Grundstücksfläche. Dieser Hinweis wird ergänzend in die Begründung aufgenommen. Änderungen der Festsetzungen zur Ableitung des im Gebiet anfallenden Oberflächenwassers sind nicht erforderlich.

8.3.3 Trink- und Löschwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung der im Plangebiet ausgewiesenen Wohnnutzungen erfolgt durch den Anschluss an die in der Straße Harrenhorst vorhandene Leitung und wird durch den Wasserverband Nordschaumburg sichergestellt.

Für den Grundschatz bereitzustellende Löschwassermengen sind nach der 1. WasSV vom 31.05.1970 und den Technischen Regeln des DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.) – Arbeitsblatt W 405 – zu bemessen. Der Grundschatz für das ausgewiesene Bebauungsgebiet beträgt nach den Richtwerttabellen des Arbeitsblattes W 405 aufgrund der künftigen Nutzung 800 l/min für eine Löszeit von mind. zwei Stunden. Die Löschwassermengen sind über die Grundbelastung für Trink- und Brauchwasser hinaus bereitzustellen. Im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes wurde durch den Wasserverband Schaumburg am 16.11.2020 eine Druck- und Durchflussmessung durchgeführt. Diese stellt im Ergebnis fest, dass eine Löschwasserentnahme von 1.030 l/min bzw. 62 m³ bei einem Vordruck von 1,5 Bar erreicht werden konnte, jedoch nicht für eine Löszeit von zwei Stunden garantiert werden kann.

Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist hoheitliche kommunale Aufgabe.

Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung durch die öffentliche Trinkwasserversorgung und erforderlichenfalls durch zusätzliche unabhängige Löschwasserentnahmestellen, z.B. Löschwasserteiche, Löschwasserbrunnen, Zisternen, usw., ist nachzuweisen und in einem Löschwasserplan, Maßstab 1:5000, mit Angabe der jeweiligen Löschwassermenge zu erfassen. Der Löschwasserplan ist der für den Brandschutz zuständigen Stelle des Landkreises, zusammen mit den sonstigen Planunterlagen, zuzustellen.

Wasserversorgungsleitungen, die gleichzeitig der Löschwasserentnahme dienen, müssen einen Mindestdurchmesser von DN 100 mm haben. Der erforderliche Durchmesser richtet sich nach dem Löschwasserbedarf. Zur Löschwasserentnahme bei einer Löschwasserversorgung durch die öffentliche Trinkwasserversorgungsleitung sind innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen Hydranten zu installieren oder Sauganschlüsse bei Entnahme von Löschwasser aus unabhängigen Löschwasserentnahmestellen. Für den Einbau von Hydranten sind die Hydranten-Richtlinien des DVGW-Arbeitsblattes W 331/I-VII zu beachten. Für Löschwassersauganschlüsse gilt die DIN 14 244. Die Löschwasserentnahmestellen sind nach DIN 4066 gut sichtbar und dauerhaft zu kennzeichnen. Sie sind freizuhalten und müssen durch die Feuerwehr jederzeit ungehindert erreicht werden können.

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

8.3.4 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung übernimmt der Landkreis Schaumburg.

Für die Abfallentsorgung der in zweiter Bebauungsreihe geplanten Bauvorhaben wird auf der Grundlage des konkret für diesen Bereich vorgesehenen städtebaulichen Konzeptes an den Einmündungsbereich der Privatstraße an die Straße Harrenhorst ein entsprechender Abfallbehältersammelplatz gekennzeichnet.

8.3.5 Energieversorgung (Elektrizität und Gas)

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität wird durch das Energieversorgungsunternehmen (EVU) Westfalen Weser Netz GmbH sichergestellt. Für die Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie sind im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung entsprechende Kabeltrassen für die Westfalen Weser Netz GmbH auszuweisen.

Im Rahmen der konkreten Ausbauplanung ist auf vorhandene Leitungen zu achten. Tiefwurzelnde Pflanzen dürfen vorhandene Leitungen nicht beeinträchtigen. Sollten bei Tiefbauarbeiten bestehende Versorgungsleitungen beschädigt werden, ist der Entstörungsdienst unter +49 5251 20 20 300 zu kontaktieren.

Für planbare Umlegungen der Kabel ist die Betriebsabteilung Stadthagen rechtzeitig zu kontaktieren:

Herrn Köpper: E-Mail bernd.koepper@ww-energie.com
Tel.: +49 5251 503 4749

Herrn Botterbusch: E-Mail jan.botterbusch@ww-energie.com
Tel.: +49 5251 503 4594

Die aktuelle Lage der Versorgungsleitung kann der Homepage der Westfalen Weser Netz GmbH entnommen werden (<https://gis.ww-energie.com/>).

8.3.6 Kommunikation

Das Plangebiet kann an das Kommunikationsnetz der Deutschen Telekom angeschlossen werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie Koordinierung mit Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom Technik GmbH, Neue-Land-Str. 6, 30625 Hannover, so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Bei Baumanpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen" der FGSV, Ausgabe 1989 zu beachten.

Innerhalb der Straße Harrenhorst befinden sich Telekommunikationsanlagen der Vodafone GmbH/Vodafone Deutschland GmbH. Die Anlagen sind bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern, dürfen nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden. Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung der Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, wird mindestens drei Monate vor Baubeginn ein Auftrag an TDRA-N.Hannover@vodafone.com benötigt, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

Für den Ausbau des Netzes der Vodafone GmbH/Vodafone Deutschland GmbH ist das Team Neubaugebiete zu kontaktieren:

Vodafone GmbH/Vodafone Deutschland GmbH
Neubaugebiete KMU
Südwestpark 15
90449 Nürnberg
Neubaugebiete.de@vodafone.com

Im Rahmen der Plandurchführungen sind die Kabelschutzanweisungen der Vodafone GmbH und der Vodafone Deutschland GmbH zu beachten.

8.4 Baugrund

Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) hat darauf hingewiesen, dass im Untergrund des Standorts lösliche Sulfatgesteine (der Münder-Formation) in Tiefen ≤ 200 m u. GOK zu erwarten sind, in denen mitunter Auslaugung stattfindet und Verkarstung auftreten kann. Im näheren Umfeld des Standorts sind bisher keine Erdfälle bekannt. Formal ist dem Standort die Erdfallgefährdungskategorie 2 zuzuordnen (gem. Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.2.1987, Az. 305.4 - 24 110/2 -). Im Rahmen von Baumaßnahmen am Standort kann – sofern sich bei der Baugrunderkundung keine Hinweise auf Subrosion ergeben – bezüglich der Erdfallgefährdung auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen verzichtet werden (Download und weiterführende Informationen unter <https://www.lbeg.niedersachsen.de/geologie/baugrund/geogefahren/subrosion/>).

Bei Bauvorhaben sind die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen. Für das Plangebiet erfolgten bereits entsprechende Baugrunduntersuchungen, deren Ergebnisse im Zuge der konkreten Vorhabenplanungen berücksichtigt werden.

Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2014-03 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1/NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA:2010-12 vorgegeben.

Vorabinformationen zum Baugrund können dem Niedersächsischen Bodeninformationssystem NIBIS (<https://nibis.lbeg.de/cardomap3/>) entnommen werden.

Diese Hinweise des LBEG ersetzen keine geotechnische Erkundung des Baugrundes. Die vorliegenden Ausführungen des LBEG haben das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme des LBEG wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.

9 Kosten für die Stadt

Der Stadt Bad Nenndorf entstehen durch die Durchführung des Bebauungsplanes keine Kosten i.S.d. § 127 BauGB, da das Plangebiet durch einen privaten Erschließungsträger entwickelt wird.

Teil II Abwägung

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurden die nachfolgend dargestellten Stellungnahmen vorgetragen und vom Rat der Stadt Bad Nenndorf abgewogen. Aufgrund der ausführlich vorgetragenen Stellungnahmen und dazu ergangener Abwägungen wird zur Vermeidung von Wiederholungen und Interpretationsproblemen auf Kürzungen oder Umformulierungen der für die Abwägung relevanten Texte verzichtet. Zum besseren Verständnis ist die vom Rat der Stadt Bad Nenndorf beschlossene Abwägung nachfolgend angefügt.

Stadt Bad Nenndorf

Samtgemeinde Nenndorf - Landkreis Schaumburg

Bebauungsplan Nr. 39 „Harrenhorst“, 3. Änderung

Abwägungsvorschlag zu Stellungnahmen, die im Rahmen der

- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB und
- Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB vorgetragen wurden:

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Landkreis Schaumburg, Schreiben vom 09.06.2021</p>	<p><u>Belange des Zivil- und Katastrophenschutzes</u></p> <p>Zu o. g. Bebauungsplan wurde mit Schreiben vom 25.03.2021 Stellung genommen.</p> <p>Weitere Anregungen und Bedenken haben sich zwischenzeitlich nicht ergeben.</p> <p><u>Zum besseren Verständnis wird die Stellungnahme vom 25.03.2020 nachfolgend noch einmal angeführt (kursiv).</u></p> <p><i>Die unter 8.3.3 "Trink- und Löschwasserversorgung" in den Planunterlagen zu o. g. Bebauungsplan im Vorentwurf für den Brandschutz vorgesehenen Maßnahmen sind zielführend. Weitergehende Forderungen werden nicht für erforderlich gehalten.</i></p>	<p>Da sich die Stellungnahme auf die bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB abgegebene Stellungnahme bezieht, wird auf die bereits zu der Stellungnahme vom 25.03.2020 erfolgte Abwägung Bezug genommen und diese wiederholt zur Abwägung erhoben. Zum besseren Verständnis wird die zu der v.g. Stellungnahme ergangene Abwägung nachfolgend noch einmal angeführt (kursiv).</p> <p><i>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die unter Kapitel 8.3.3 "Trink- und Löschwasserversorgung" der Begründung zur Bebauungsplanänderung für den Brandschutz vorgesehenen Maßnahmen zielführend sind und weitergehende Forderungen nicht für erforderlich gehalten werden.</i></p> <p>Ergebnis: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

	<p><u>Belange des Naturschutzes</u></p> <p>Gegenüber dem o. a. Vorhaben bestehen aus der Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Die unter § 5 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes und Nr. 4 der Hinweise zum Bebauungsplan aufgeführten, artenschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen sind durch eine auf die Artengruppen der Brutvögel und Fledermäuse spezialisierte Person zu koordinieren, zu begleiten und zu dokumentieren. Die Dokumentation ist der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Schaumburg zeitnah zur Verfügung zu stellen.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus der Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege keine grundsätzlichen Bedenken bestehen.</p> <p>Auf den Bebauungsplan und in die Begründung wird ein Hinweis aufgetragen, dass die artenschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen durch eine auf die Artengruppen der Brutvögel und Fledermäuse spezialisierte Person zu koordinieren, zu begleiten und zu dokumentieren sind und die Dokumentation der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Schaumburg zeitnah zur Verfügung zu stellen ist. Im Rahmen der Durchführung des Bebauungsplanes wird dieser Belang entsprechend berücksichtigt.</p> <p>Ergebnis: Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</p>
	<p><u>Belange der Kreisstraßen, Wasser- und Abfallwirtschaft</u></p> <p>Zu o. g. Bebauungsplan bestehen aus wasser- und abfallwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus wasser- und abfallwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken bestehen.</p> <p>Ergebnis: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
	<p><u>Belange der Wirtschaftsförderung und Regionalplanung</u></p> <p>Gegen den Entwurf (Stand 04/2021) der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 „Harrenhorst“ bestehen aus raumordnerischer Sicht keine Bedenken.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus raumordnerischer Sicht keine Bedenken bestehen.</p> <p>Ergebnis: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

	<p><u>Belange des Immissionsschutzes</u></p> <p>Zu der vorgelegten Planung werden aus immissionsschutzrechtlicher Sicht vorbehaltlich einer unveränderten Sach- und Rechtslage keine Anregungen oder Bedenken vorgetragen.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass vorbehaltlich einer unveränderten Sach- und Rechtslage zu der vorgelegten Bauleitplanung aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Anregungen oder Bedenken vorgetragen werden. Eine Änderung der Planinhalte gegenüber der zur Stellungnahme vorgelegten Entwurfsfassung erfolgt nicht.</p> <p>Ergebnis: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</p>
	<p><u>Belange des Bauordnungsrechtes</u></p> <p>Aus bauordnungsrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen die o. g. Bauleitplanung.</p> <p>Ich weise darauf hin, dass durch eine mögliche Teilung des Grundstücks hinsichtlich der Festsetzungen nach § 4 Ziffer 3 der textlichen Festsetzungen keine Verhältnisse geschaffen werden dürfen, die den Vorschriften des geltenden Baurechts widersprechen (insbesondere durch die Anlegung von Fahrwegen).</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus bauordnungsrechtlicher Sicht keine Bedenken gegen die o. g. Bauleitplanung bestehen.</p> <p>Die zur Stellungnahme vorgelegte Entwurfsfassung beinhaltet in den textlichen Festsetzungen gegenüber der Vorentwurfsfassung keinen § 4 Abs. 3 mehr. In Rücksprache mit dem Landkreis Schaumburg, Frau Stolz, ist davon auszugehen, dass die Stellungnahme sich auf den § 6 Abs. 4 der textlichen Festsetzung des Bebauungsplanentwurfes bezieht, da dieser inhaltlich dem § 4 Abs. 3 der textlichen Festsetzung zur Vorentwurfsfassung des Bebauungsplanes entspricht.</p> <p>Die textliche Festsetzung unter § 6 Abs. 4 gilt grundstücksbezogen und unabhängig von möglichen Teilungen des bestehenden Grundstückes. Sie besagt lediglich, dass auf einem Grundstück – egal welcher Größe - die nach Maßgabe der GRZ, einschl. der gem. § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO</p>

		<p>zulässigen Überschreitung, nicht überbaubaren Grundstücksanteile zu mindestens 50% zu begrünen sind. Diese Festsetzung wirkt sich jedoch nicht auf den auf der Grundlage der GRZ (zzgl. Überschreitung) zulässigen Versiegelungsanteil aus, sondern bezieht sich auf die verbleibenden anteiligen unversiegelten Grundstücksflächen und macht deutlich, dass diese Flächenanteile im Zuge der Baudurchführung gärtnerisch anzulegen sind und sich damit tatsächlich der Flächenversiegelung auch entziehen.</p> <p>Ergebnis: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</p>
	<p><u>Belange des Denkmalschutzes</u></p> <p>Aus Sicht der Bau- und Bodendenkmalpflege sind zu der oben genannten Bauleitplanung keine weiteren Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus Sicht der Bau- und Bodendenkmalpflege keine weiteren Anregungen oder Bedenken vorzubringen sind.</p> <p>Ergebnis: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
	<p><u>Belange des Planungsrechtes</u></p> <p>Aus der Sicht des Planungsrechtes werden keine Anregungen vorgebracht.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus der Sicht des Planungsrechtes keine Anregungen vorgebracht werden.</p> <p>Ergebnis: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p>Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 26.05.2021</p>	<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Seitens der Telekom bestehen gegen die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39, Harrenhorst in der Stadt Bad Nenndorf grundsätzlich keine Bedenken.</p> <p>Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Planbereiches durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich.</p> <p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p> <p>Bitte informieren Sie uns frühzeitig über die weiteren Planungsaktivitäten.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Deutsche Telekom Deutschland GmbH, die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt hat, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.</p> <p>Ferner wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der Telekom gegen grundsätzlich keine Bedenken gegen die Bebauungsplanänderung bestehen und dass zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Planbereiches durch die Telekom die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich ist.</p> <p>Der Hinweis, dass es für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger notwendig ist, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden, ist bereits in der Begründung enthalten.</p> <p>Die Telekom wird im Rahmen der Durchführung des Bebauungsplanes frühzeitig über die weiteren Planungsaktivitäten informiert.</p> <p>Ergebnis: Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</p>
---	---	--

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Harrenhorst“
 einschl. örtlicher Bauvorschriften
 - Begründung -

<p>Vodafone GmbH/ Vodafone Deutschland GmbH, Schreiben vom 09.06.2021 per E-Mail</p>	<p><u>Stellungnahme Nr.: S01022884</u> Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.</p> <p>Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an TDRA-N.Hannover@vodafone.com, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.</p> <p>Wir weisen Sie ebenfalls darauf hin, dass uns ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.</p> <p>Anlagen: Lageplan(-pläne)</p> <p>Weiterführende Dokumente:</p>	<p>Die in dem der Stellungnahme beigefügten Lageplan gekennzeichneten Leitungen verlaufen innerhalb der im Bebauungsplan als öffentliche Straßenverkehrsfläche gekennzeichneten Straßenparzelle Harrenhorst bzw. handelt es sich um Hausanschlussleitungen. Eine weitergehende Festsetzung von Leitungsrechten im Bebauungsplan ist insofern nicht erforderlich. In die Begründung wird jedoch ergänzend der Hinweis auf den Leitungsbestand aufgenommen und darauf hingewiesen, dass die Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. Im Rahmen der Durchführung des Bebauungsplanes werden diese Vorgaben entsprechend beachtet.</p> <p>Es wird in diesem Zusammenhang zur Kenntnis genommen, dass bei einer erforderlichen Umverlegung oder Baufeldfreimachung der Telekommunikationsanlagen ein entsprechender Auftrag mindestens drei Monate vor Baubeginn gestellt werden muss. Der Hinweis wird ebenfalls in die Begründung aufgenommen. Er betrifft die nachfolgende Durchführung des Bebauungsplanes.</p> <p>Ferner wird der Hinweis zur Kostenerstattung zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die weiterführenden Dokumente werden zur Kenntnis genommen. Es handelt sich hierbei jedoch um Informationen mit</p>
--	--	---

	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH</u> • <u>Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH</u> • <u>Zeichenerklärung Vodafone GmbH</u> • <u>Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH</u> 	<p>Relevanz für die Durchführung der Bebauungsplanänderung. Ein Hinweis darauf wurde bereits in die Begründung eingefügt, um einen hinreichenden Anstoß für die Plandurchführung zu erzielen. Ergebnis: Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</p>
	<p><u>Stellungnahme Nr.: S01022854</u> Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:</p> <p>Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH Neubaugebiete KMU Südwestpark 15 90449 Nürnberg Neubaugebiete.de@vodafone.com</p> <p>Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.</p> <p>Weiterführende Dokumente:</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH</u> • <u>Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH</u> • <u>Zeichenerklärung Vodafone GmbH</u> • <u>Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH</u> 	<p>Der Hinweis, dass eine Erschließung des Gebietes unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten erfolgt, wird zur Kenntnis genommen. Eine konkrete Berücksichtigung der Vorgaben zum Netzausbau erfolgt im Rahmen der konkreten Vorhaben- und Erschließungsplanung. Die Bebauungsplanänderung trifft hierzu jedoch keine weitergehenden Aussagen. Die Stadt Bad Nenndorf und der Vorhabenträger werden bei Bedarf mit der Vodafone GmbH/Vodafone Deutschland GmbH unter Verwendung der in der Stellungnahme beschriebenen Adresse Kontakt aufnehmen. Dieser Hinweis wurde bereits in die Begründung eingefügt.</p> <p>Die weiterführenden Dokumente werden zur Kenntnis genommen. Es handelt sich hierbei jedoch um Informationen mit Relevanz für die Durchführung der Bebauungsplanänderung. Ein Hinweis darauf wurde ebenfalls bereits in die Begründung eingefügt, um einen hinreichenden Anstoß für die Plandurchführung zu erzielen.</p> <p>Ergebnis: Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</p>


<p>Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Schreiben vom 28.05.2021</p>	<p>Nachbergbau <u>Markscheiderei</u></p> <p>Mit dem Inkrafttreten des Bundesberggesetzes am 01. Januar 1982 wurden die, durch die vielen historischen Herrschaftsgebiete definierten, Bergrechte vereinheitlicht. Unter Einhaltung bestimmter Voraussetzungen erlaubt das Bundesberggesetz die Aufrechterhaltung alter Rechte und Verträge aus diesen ehemaligen Bergrechten. Daher erfolgt in dieser Stellungnahme der Hinweis auf das historische Bergrechtsgebiet mit Angabe der Rechte, die in diesen Gebieten auftreten können. Diese Rechte sind in Grundeigentümerrechte oder nicht Grundeigentümerrechte unterteilt. Die Grundeigentümerrechte sind entsprechend den für Grundstücke geltenden Vorschriften in Grundbüchern zu führen. Weitere Rechte und Verträge, bei denen es sich nicht um Grundeigentümerrechte handelt, sind, sofern vorhanden, in dieser Stellungnahme als aufrechterhaltene Rechte nach § 149 ff. Bundesberggesetz angegeben.</p> <p>Historisches Bergrechtsgebiet: Grafschaft Schaumburg: Das Verfahrensgebiet liegt nach den hier vorliegenden Unterlagen im Gebiet der ehemaligen Grafschaft Schaumburg. In diesem Gebiet können Grundeigentümerrechte wie Erdöfaltverträge, Erdgasverträge und Salzabbaugerechtigkeiten vorliegen. Die Grundeigentümerrechte auf Salz (Salzabbaugerechtigkeiten) werden von den Grundbuchämtern im Salzgrundbuch geführt. Die für das Verfahrensgebiet möglicherweise notwendigen Angaben sind bei den zuständigen Grundbuchämtern zu erfragen.</p>	<p>Die allgemeinen Ausführungen zur Markscheiderei und die historischen Bergrechte werden zur Kenntnis genommen. Aussagen zu bestehenden (historischen) Bergrechten sind aus dem Grundbuch nicht zu entnehmen.</p> <p>Es wird der Hinweis zur Kenntnis genommen, dass das Verfahrensgebiet im Gebiet der ehemaligen Grafschaft Schaumburg liegt und Grundeigentümerrechte wie Erdöfaltverträge, Erdgasverträge und Salzabbaugerechtigkeiten vorliegen können. In der Begründung wird dieser Hinweis entsprechend ergänzt.</p> <p>Es wird ebenfalls zur Kenntnis genommen, dass Grundeigentümerrechte auf Salz (Salzabbaugerechtigkeiten) bei den Grundbuchämtern zu erfragen sind. Nach Information des Grundstückseigentümers liegen keine Grundbucheinträge in Bezug auf Salzabbaugerechtigkeiten vor.</p>
---	---	--

<p>Wenn Grundeigentümerrechte im Grundbuch eingetragen sind, bitten wir Sie darum, uns die Art des Rechtes mit dem dazu gehörenden Grundbuchblatt per Email an markscheiderei@lbeg.niedersachsen.de zu übersenden.</p> <p>Keine weiteren alte Rechte vorhanden: In dem Verfahrensgebiet liegen dem LBEG keine weiteren aufrechterhaltene Rechte und Verträge nach § 149 ff. Bundesberggesetz vor.</p> <p><u>Altbergbau</u> Laut den hier vorliegenden Unterlagen liegt das genannte Verfahrensgebiet nicht im Bereich von historischem Bergbau.</p>	<p>Weiterhin wird zur Kenntnis genommen, dass dem LBEG bezogen auf das Plangebiet keine weiteren aufrechterhaltenen Rechte und Verträge nach § 149 ff. Bundesberggesetz vorliegen.</p> <p>Zu dem wird der Hinweis, dass das Plangebiet nicht im Bereich von historischen Bergbau liegt zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird ebenfalls in der Begründung ergänzt.</p> <p>Ergebnis: Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</p>
<p>Baugrund Im Untergrund des Standorts sind lösliche Sulfatgesteine (der Münder-Formation) in Tiefen $\leq 200\text{m}$ u. GOK zu erwarten, in denen mitunter Auslaugung stattfindet und Verkarstung auftreten kann. Im näheren Umfeld des Standorts sind bisher keine Erdfälle bekannt. Formal ist dem Standort die Erdfallgefährdungskategorie 2 zuzuordnen (gem. Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.2.1987, Az. 305.4 - 24 110/2 -). Im Rahmen von Baumaßnahmen am Standort kann – sofern sich bei der Baugrunderkundung keine Hinweise auf Subrosion ergeben – bezüglich der Erdfallgefährdung auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen verzichtet werden (Download und weiterführende Informationen unter https://www.lbeg.niedersachsen.de/geologie/baugrund/geogefahren/subrosion/).</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass aufgrund der im Untergrund der Planungsfläche liegenden löslichen Sulfatgesteine die geologischen Voraussetzungen für das Auftreten von Auslaugungen und Verkarstung gegeben sind. In diesem Zusammenhang wird ferner zur Kenntnis genommen, dass das Plangebiet in die Erdfallgefährdungskategorie 2 einzustufen ist, bei ausbleibenden Hinweisen auf Subrosion jedoch auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen verzichtet werden kann. Ein Hinweis zum Baugrund wurde bereits in die Planunterlagen aufgenommen. Dieser wird entsprechend der neu vorgetragenen Hinweise mit Blick auf die Beachtung im Zuge der Durchführung von Bauvorhaben aktualisiert.</p>

	<p>Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS-Kartenserver. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.</p> <p>In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.</p> <p>Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.</p>	<p>Für das Plangebiet erfolgten bereits entsprechende Baugrunduntersuchungen, deren Ergebnisse im Zuge der konkreten Vorhabenplanungen berücksichtigt werden. Die vorgetragenen Hinweise auf die zu berücksichtigende geotechnische Baugrunderkundung und den aufgeführten DIN-Vorschriften wurden bereits ausführlich in die Begründung aufgenommen. Diese Hinweise zielen jedoch auf die konkrete Vorhaben- und Erschließungsplanung und deren Realisierung, nicht jedoch auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes ab.</p> <p>Es wird ferner zur Kenntnis genommen, dass seitens des LBEG keine weiteren Hinweise oder Anregungen vorzubringen sind.</p> <p>Es werden in diesem Zusammenhang die weiteren Hinweise zu den Zielen der vorliegenden Stellungnahme und deren Grundlage zur Kenntnis genommen und in die Begründung eingefügt.</p> <p>Ergebnis: Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</p>
--	---	---

<p>Wasserverband Nord-schaumburg, Schreiben vom 07.06.2021</p>	<p>Unseren Ausführungen aus unserem Schreiben vom 14.07.2020 sind keine weiteren Ergänzungen hinzuzufügen.</p> <p><u>Zum besseren Verständnis wird die Stellungnahme vom 14.07.2020 nachfolgend noch einmal angeführt (kursiv).</u></p> <p><i>Corona- und Krankheitsbedingt haben wir uns leider nicht fristgerecht zu o.g. Bauleitverfahren geäußert. Wir möchten dennoch zum Ausdruck bringen, dass die Änderungen für uns nicht relevant sind, da in der Straße „Harrenhorst“ eine Trinkwasserleitung vorhanden ist. Ob die Sicherstellung der Löschwasserversorgung gedeckt ist, entzieht sich unserer Kenntnis.</i></p> <p><i>Auf dem als Anlage beigefügten Bestandsplan weisen wir hin.</i></p>	<p>Da sich die Stellungnahme auf die bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB abgegebene Stellungnahme bezieht, wird auf die bereits zu der Stellungnahme vom 14.07.2020 erfolgte Abwägung Bezug genommen und diese wiederholt zur Abwägung erhoben. Zum besseren Verständnis wird die zu der v.g. Stellungnahme ergangene Abwägung nachfolgend noch einmal angeführt (kursiv).</p> <p><i>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Bebauungsplanänderung aufgrund der in der Straße Harrenhorst verlaufenden Trinkwasserleitung für den Wasserverband nicht relevant ist.</i></p> <p><i>Es wird ferner zur Kenntnis genommen, dass eine Auskunft über die Sicherstellung der Löschwasserversorgung nicht gegeben werden kann. Eine detaillierte Prüfung der Löschwasserversorgung wird im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung vorgenommen und nachgewiesen. Aufgrund der im direkten Umfeld bereits vorhandenen Wohnbebauung wird von einer ausreichenden Löschwasserversorgung ausgegangen.</i></p> <p>Im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes wurde durch den Wasserverband Schaumburg am 16.11.2020 eine Druck- und Durchflussmessung durchgeführt. Diese stellt im Ergebnis fest, dass eine Löschwasserentnahme von 1.030 l/min bzw. 62 m³ bei einem Vordruck von 1,5 Bar erreicht werden konnte.</p> <p>Ergebnis: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</p>
---	--	---

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Harrenhorst“
 einschl. örtlicher Bauvorschriften
 - Begründung -

		
<p>Behinderten- und Seniorenbeirat Samtgemeinde Nenndorf, Schreiben vom 18.05.2021</p>	<p>In seiner Stellungnahme vom 19.03.2020 hat der Behinderten- und Seniorenbeirat der Samtgemeinde Nenndorf auf die barrierefreie Zugänglichkeit und Benutzbarkeit der baulichen Anlagen hingewiesen. Dies betraf auch die Zuwegungen.</p> <p>In der Sitzung des Bauausschusses vom 10.03.2021 wurden die Hinweise mit dem Ergebnis behandelt:</p> <p>Der Hinweis auf den § 49 der NBauO (Barrierefreie Zugänglichkeit und Benutzbarkeit baulicher Anlagen) sowie die weitergehenden Ausführungen zur Berücksichtigung barrierefreier Zuwegungen zu den geplanten Wohngebäuden innerhalb des</p>	<p>Da sich die Stellungnahme auf die bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB abgegebene Stellungnahme bezieht, wird auf die bereits zu der Stellungnahme vom 19.03.2020 erfolgte Abwägung Bezug genommen und diese wiederholt zur Abwägung erhoben. Zum besseren Verständnis wird die zu der v.g. Stellungnahme ergangene Abwägung nachfolgend noch einmal angeführt (kursiv).</p> <p>Die Hinweise zur barrierefreien baulichen Gestaltung der privaten Erschließungseinrichtungen, die der Erreichbarkeit der im Plangebiet ermöglichten baulichen Nutzungen dienen, werden mit Blick auf die Realisierung des Bebauungsplanes in die</p>

<p>Allgemeinen Wohngebietes werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der konkreten Vorhabenplanung berücksichtigt.</p> <p>Im Rahmen der neuerlichen Beteiligung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Harrenhorst“ machen wir nochmals auf unsere damals gemachten Hinweise aufmerksam:</p> <p><i>Wir weisen darauf hin, dass die Bauflächen WA1 zu WA2 einen Höhenunterschied von über 3 m aufweisen. Damit ergibt sich für einen Fahr- bzw. Gehweg zur Baufläche WA2 eine Gefällestrecke von 25 m mit einem Gefälle von über 12%. Dies entspricht nicht den Anforderungen an Barrierefreiheit. Für die Ausgestaltung der Verbindungs- und Zuwegung zum bzw. innerhalb des Baugebietes sollte die RAST (Richtlinien für Anlagen von Stadtstraßen), die EFA (Empfehlungen für Fußgängerverkehrsanlagen) und die H BVA (Hinweise für barrierefreie Verkehrsanlagen) verbindlich in den B-Plan aufgenommen werden.</i></p> <p><i>In der Darstellung des möglichen Städtebaulichen Entwurfs der nH-Planung GmbH, Hannover ist zur Barrierefreiheit eine Rampenlösung angedacht.</i></p> <p><i>Dazu ist festzustellen:</i></p> <p><i>Eine angedachte Rampenlösung beinhaltet für einen Rollstuhlfahrer die Bewältigung einer Strecke von über 70m mit einer Steigung ca. 4%. Das ist unzumutbar und die Länge des Weges widerspricht der Barrierefreiheit.</i></p> <p><i>Die angedachte Rampenlösung erlaubt für Rollstuhlfahrer keinen Gegenverkehr. Für den Fall einer Begegnung ergeben sich damit unzumutbare Wartezeiten.</i></p>	<p>Begründung des Bebauungsplanes aufgenommen. Diese Hinweise zielen jedoch auf die Realisierung des Bebauungsplanes, nicht jedoch auf dessen zeichnerische oder textliche Festsetzungen ab. Es ist Aufgabe der konkreten Vorhabenplanung auf der Grundlage der Anforderungen der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und den begleitenden Vorschriften, etwa die Belange zur Berücksichtigung der Barrierefreiheit, hinreichend zu berücksichtigen. Dies gilt auch für die Anwendung der RAST (Richtlinien für Anlagen von Stadtstraßen), die EFA (Empfehlungen für Fußgängerverkehrsanlagen) und die H BVA (Hinweise für barrierefreie Verkehrsanlagen).</p>
---	---

<p><i>Falls ein gegenläufiger Rollstuhlfahrer nicht rechtzeitig erkannt wird, ergeben sich dann unzumutbare und gefahrbringende Rangierfahrten. Weiter besteht eine erhebliche Absturzgefahr für Rollstuhlfahrer beim Wenden im Bereich der Treppenanlage zur Einfahrt in den nächsten Rampenabschnitt, da die Treppenstufen nur wenige cm von der erforderlichen Wendefläche entfernt sind. Diese angedachte Rampenlösung ist nicht geeignet um die Barrierefreiheit nach § 49 NBauO zu gewährleisten und kann vom Behinderten- und Seniorenbeirat nicht akzeptiert werden. Es sollten alternative Lösungen gefunden werden.</i></p> <p>Aufgrund der demographischen Entwicklung ist davon auszugehen, dass in dem geplanten Bauvorhaben eine größere Anzahl von älteren Mitbürgerinnen und Mitbürgern sich um die Wohnungen bemühen werden. Eine seniorengerechte Baugestaltung mit Aufzug etc. und auch eine barrierefreie Zuwegung ist daher unabdingbar.</p> <p><u>Zum besseren Verständnis wird die Stellungnahme vom 19.03.2020 nachfolgend noch einmal angeführt (kursiv).</u></p> <p><i>Der Behinderten- und Seniorenbeirat der Samtgemeinde Nenndorf befürwortet grundsätzlich die Vorhaben zur innerstädtischen Nachverdichtung durch Hinterliegerbebauung und den Bau von Mehrfamilienhäusern. Im Rahmen der Umsetzung der Baumaßnahmen sollten dabei die Interessen und Anregungen der Interessengemeinschaft Harrenhorst (Gebäudehöhe, Baufenster etc.) angemessen berücksichtigt werden.</i></p>	<p><u>Abwägung zur Stellungnahme vom 19.03.2020:</u></p> <p><i>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Planung seitens des Behinderten- und Seniorenbeirates grundsätzlich befürwortet wird.</i></p> <p><i>Die seitens der Interessensgemeinschaft Harrenhorst mit Schreiben vom 15.11.2019 vorgetragene Hinweise und Anregungen in Bezug auf die Reduzierung der festgesetzten Grundflächenzahl, die Festsetzung einer einheitlichen</i></p>
--	---

	<p><i>Weiterhin ist uns aufgefallen, dass die Parzelle 20/65 nicht - wie alten Plänen - in der Bauleitplanung enthalten ist. Besteht für diesen Bereich schon eine weitere Planung und wenn, was sieht diese Planung vor?</i></p> <p><i>Gegenüber der Planung weist der Behinderten- und Seniorenbeirates der Samtgemeinde Nenndorf auf die NBauO § 49 hin. Diese sieht eine barrierefreie Zugänglichkeit und Benutzbarkeit baulicher Anlagen vor. Das betrifft auch die Zuwegungen.</i></p> <p><i>Wir weisen darauf hin, dass die Bauflächen WA1 zu WA2 einen Höhenunterschied von über 3 m aufweisen. Damit ergibt sich für einen Fahr- bzw. Gehweg zur Baufläche WA2 eine Gefällestrecke von 25 m mit einem Gefälle von über 12%. Dies entspricht nicht den Anforderungen an Barrierefreiheit. Für die Ausgestaltung der Verbindungs- und Zuwegung zum bzw. innerhalb des Baugebietes sollte die RAST (Richtlinien für Anlagen von Stadtstraßen), die EFA (Empfehlungen für Fußgängerverkehrsanlagen) und die H</i></p>	<p><i>Gebäudehöhe, die Festsetzung der Baufenster sowie die Begrenzung der Anzahl der Wohnungen werden ebenso in die Abwägung eingestellt, wie die seitens des Behinderten- und Seniorenbeirates vorgetragenen Belange. Auf die Abwägung zur Stellungnahme der Interessengemeinschaft Harrenhorst wird hingewiesen.</i></p> <p><i>Es ist korrekt, dass das Flurstück 20/65 entgegen früherer Entwürfe nicht mehr im räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung enthalten ist. Für die Flächen liegt keine konkrete Planung und auch kein konkretes Planungsbedürfnis vor, sodass auf eine Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes für diese Teilfläche verzichtet wird. Für das Flurstück gelten insofern auch weiterhin die rechtsverbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 39, aufgrund derer die Flächen als nicht überbaubare Grundstücksfläche des Allgemeinen Wohngebietes festgesetzt sind.</i></p> <p><i>Der Hinweis auf den § 49 der NBauO (Barrierefreie Zugänglichkeit und Benutzbarkeit baulicher Anlagen) sowie die weitergehenden Ausführungen zur Berücksichtigung barrierefreier Zuwegungen zu den geplanten Wohngebäuden innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der konkreten Vorhabenplanung berücksichtigt.</i></p> <p><i>Hierzu sei zunächst darauf hingewiesen, dass die Regelungen der NBauO unabhängig von den Festsetzungen der Bebauungsplanänderung zu beachten sind. Gleiches gilt für die ebenfalls in der Stellungnahme aufgeführte RAST, EFA und H BVA. Diesbezüglich sind insofern keine weitergehenden Festsetzungen zu treffen.</i></p>
--	--	--

<p><i>BVA (Hinweise für barrierefreie Verkehrsanlagen) verbindlich in den B-Plan aufgenommen werden.</i></p> <p><i>In der Darstellung des möglichen Städtebaulichen Entwurfs der nH-Planung GmbH, Hannover ist zur Barrierefreiheit eine Rampenlösung angedacht.</i></p> <p><i>Dazu ist festzustellen:</i></p> <p><i>Eine angedachte Rampenlösung beinhaltet für einen Rollstuhlfahrer die Bewältigung einer Strecke von über 70 m mit einer Steigung ca. 4%. Das ist unzumutbar und die Länge des Weges widerspricht der Barrierefreiheit.</i></p> <p><i>Die angedachte Rampenlösung erlaubt für Rollstuhlfahrer keinen Gegenverkehr. Für den Fall einer Begegnung ergeben sich damit unzumutbare Wartezeiten.</i></p> <p><i>Falls ein gegenläufiger Rollstuhlfahrer nicht rechtzeitig erkannt wird, ergeben sich dann unzumutbare und gefährbringende Rangierfahrten.</i></p> <p><i>Weiter besteht eine erhebliche Absturzgefahr für Rollstuhlfahrer beim Wenden im Bereich der Treppenanlage zur Einfahrt in den nächsten Rampenabschnitt, da die Treppenstufen nur wenige cm von der erforderlichen Wendefläche entfernt sind. Diese angedachte Rampenlösung ist nicht geeignet um die Barrierefreiheit nach § 49 NBauO zu gewährleisten und kann vom Behinderten- und Seniorenbeirat nicht akzeptiert werden. Es sollten alternative Lösungen gefunden werden.</i></p>	<p><i>Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass sich die Vorgaben der NBauO (hier: § 49) auf die Durchführung der Bebauungsplanes, also auf die Ebene der konkreten Vorhaben- und Erschließungsplanung, beziehen. Hierzu nimmt die Stellungnahme Bezug auf die nachrichtlich beigefügten Abbildungen des Entwurfs der Vorhabenplanung für die im Geltungsbereich gelegenen Grundstücke. Diese stellen jedoch keine verbindliche Planung dar und sind auch nicht Inhalt der hier in Rede stehenden Bebauungsplanänderung. Insofern können weitergehende Beurteilungen der in dem vorliegenden Lageplan dargestellten Erschließungsanlagen im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens nicht erfolgen und sind auch nicht Gegenstand des Verfahrens.</i></p> <p><i>Es wird in diesem Zusammenhang ergänzend darauf hingewiesen, dass sich der § 49 unter Abs. 1 auf die barrierefreie Gestaltung von Wohngebäuden und unter Abs. 2 um die barrierefreie Gestaltung öffentlicher Einrichtungen bezieht. Konkrete Forderungen hinsichtlich der Gestaltung von barrierefreien Zuwegungen zu Wohngebäuden werden darin jedoch nicht explizit vorgeschrieben. Im Übrigen wird mit Bezug auf die in der Stellungnahme bereits beschriebene Geländetopographie auf § 49 Abs. 3 Satz 1 NBauO verwiesen, wonach die Absätze 1 und 2 des § 49 NBauO nicht gelten, soweit die Anforderungen wegen schwieriger Geländeverhältnisse, wegen des Einbaus eines sonst nicht erforderlichen Aufzugs, wegen ungünstiger vorhandener Bebauung oder im Hinblick auf die Sicherheit der Menschen mit Behinderungen nur mit unverhältnismäßigem Mehraufwand erfüllt werden können. Vor diesem Hintergrund sind die beschriebenen Anforderungen zu relativieren. Im Rahmen der konkreten Vorhaben- und Erschließungsplanung wird jedoch unabhängig hiervon auf eine barrierefreie und gefahrlose Erschließung Rücksicht genommen.</i></p>
---	---

		<p>Ergebnis: Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen und teilweise berücksichtigt.</p>
<p>PLEdoc GmbH, Schreiben vom 29.04.2021</p>	<p>Wir beziehen uns auf Ihre o.g. Maßnahme und teilen Ihnen hierzu mit, dass <u>von uns verwaltete Versorgungsanlagen</u> der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber von der geplanten Maßnahme nicht betroffen werden:</p> <p>OGE (Open Grid Europe GmbH), Essen Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, Straelen (hier Solotrassen in Zuständigkeit der PLEdoc GmbH)</p> <p>Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht.</p> <p>Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass von der Planung keine Versorgungseinrichtungen der in der Stellungnahme aufgeführten Eigentümer berührt werden.</p> <p>Der in dem der Stellungnahme beigefügten Übersichtsplan gekennzeichnete Bereich erfasst die Lage des räumlichen Geltungsbereiches der 3. Änderung des B-Planes Nr. 39. Der Ausschnitt stellt jedoch das Plangebiet nicht lagegenau dar. Leitungsverläufe werden nicht dargestellt.</p> <p>Eine Ausdehnung bzw. Erweiterung des räumlichen Geltungsbereiches ist nicht vorgesehen.</p>

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Harrenhorst“
 einschl. örtlicher Bauvorschriften
 - Begründung -

		<p>Ergebnis: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</p>
<p>Nds. Staatsbad Nenndorf Betriebsgesell- schaft mbH, Schreiben vom 12.05.2021 per E-Mail</p>	<p>Auf Ihr ersten Schreiben vom 27.02.2020 hatten wir bereits am 04.03.2020 auf das sehr sensible Gebiet hingewiesen, dass im engeren Schutzbezirk der Esplanadequellen liegt.</p> <p>Wir hatten Ihnen empfohlen, hier eine hydrogeologische Stellungnahme zu veranlassen. Diese Stellungnahme wurde leider nicht durch die Stadt beauftragt.</p>	<p>Da sich die Stellungnahme auf die bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB abgegebene Stellungnahme bezieht, wird auf die bereits zu der Stellungnahme vom 04.03.2020 erfolgte Abwägung Bezug genommen und diese wiederholt zur Abwägung erhoben. Zum besseren Verständnis wird die zu der v.g. Stellungnahme ergangene Abwägung nachfolgend noch einmal angeführt (kursiv).</p> <p>Die Erarbeitung einer hydrogeologischen Stellungnahme wurde in der Zwischenzeit bei der GeoDienste GmbH, Wunstorf,</p>

	<p>Im Sinne des Heilquellenschutzes weisen wir daher nochmals darauf hin, dass aus unserer Sicht in diesem Fall die Firma GeoDienste mit einbezogen werden sollte.</p> <p><u>Zum besseren Verständnis wird die Stellungnahme vom 04.03.2020 nachfolgend noch einmal angeführt (kursiv).</u></p> <p><i>Wir beziehen uns auf Ihre Aufforderung zu Stellungnahme bezgl. des o.g. Bebauungsplanes. In diesem Bereich soll neuer Wohnraum geschaffen werden.</i></p> <p><i>Das Projektgebiet liegt direkt südlich des Kurparkes (engerer Schutzbezirk der Esplanadequellen)</i></p> <p><i>In diesem Bereich steht an der Oberfläche Serpulit (Kalkstein) an. Innerhalb des Serpulits ist der von den Esplanadequellen genutzte Grundwasserkörper ausgebildet („Mineralwasserstockwerk“)</i></p>	<p>beauftragt und wird derzeit durchgeführt. Daraus werden mit Blick auf die konkrete Vorhabenplanung Anforderungen an die bauliche Durchführung der im Plangebiet vorgesehenen baulichen Anlagen getroffen. Diese werden bei Erfordernis zum Satzungsbeschluss durch den Rat der Stadt Bad Nenndorf in die Begründung eingearbeitet und als Hinweise auf den Bebauungsplan selbst aufgetragen. Da die Flächen auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes bereits einer Bebauung zugeführt werden konnten, und dies teilweise bereits erfolgt war, wird davon ausgegangen, dass die grundsätzliche Bebaubarkeit des Plangebietes nicht in Frage gestellt wird. Anzeichen, die eine Bebauung dieser Flächen ausschließen, liegen nicht vor.</p> <p><u>Abwägung zur Stellungnahme vom 04.03.2020:</u></p> <p><i>Die Ziele und Zwecke der Bebauungsplanänderung (Schaffung von Wohnraum) werden korrekt dargelegt.</i></p> <p><i>Der Hinweis auf die Lage des Plangebietes im engeren Schutzbezirk der Esplanadequelle wird zur Kenntnis genommen. In den Planunterlagen sind bereits entsprechende Ausführungen zur Lage im Heilquellenschutzgebiet und die zu beachtende Heilquellenschutzgebietsverordnung enthalten.</i></p> <p><i>Ferner wird in diesem Zusammenhang zur Kenntnis genommen, dass an der Oberfläche Serpulit ansteht in dem der von den Esplanadequellen genutzte Grundwasserkörper ausgebildet ist. Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines bereits bebauten Wohnsiedlungsbereiches. Zudem liegen für die innerhalb des Plangebietes gelegenen Flächen bereits Baurechte auf der</i></p>
--	---	--

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Harrenhorst“
 einschl. örtlicher Bauvorschriften
 - Begründung -

	<p><i>Der Bereich ist daher als sehr sensibel bzgl. der Heilquellen anzusehen</i></p> <p><i>Wir empfehlen Ihnen daher über die Stadt Bad Nenndorf eine hydrogeologische Stellungnahme zu veranlassen.</i></p>	<p><i>Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 39 vor. Es wird insofern davon ausgegangen, dass eine Bebauung der um Plangebiet befindlichen Flächen, unter Berücksichtigung der Vorgaben der Heilquellenschutzgebietsverordnung, nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung des v.g Grundwasserkörpers führen wird.</i></p> <p><i>Es wird hierzu die Auffassung geteilt, dass der von der vorliegenden Planung betroffene Bereich bzgl. der Heilquellen als sehr sensibel anzusehen ist. Es wird diesbezüglich auf die bereits in den Planunterlagen enthaltenen Ausführungen zum Heilquellenschutz hingewiesen, die im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung zwingend einzuhalten sind.</i></p> <p><i>In der Begründung sowie in den Hinweisen zur Bebauungsplanänderung wird bereits darauf hingewiesen, dass bei Vorlage konkreter Planungsunterlagen für das Bauvorhaben, diese insbesondere im Hinblick auf das Ausmaß der Bodeneingriffe in vertikaler und horizontaler Hinsicht hydrogeologisch zu begutachten sind.</i></p> <p>Ergebnis: Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</p>
<p>Westfalen Weser Netz GmbH, Schreiben vom 03.05.2021</p>	<p>Aufgrund des Bebauungsplan Nr. 39 „Harrenhorst“ - 3. Änderung - bitten wir Sie uns eine Kabeltrasse auszuweisen, damit wir das Neubaugebiet mit elektrischer Energie versorgen können.</p> <p>Sollten bei Tiefbauarbeiten unsere Versorgungsleitungen beschädigt werden, rufe Sie dafür bitte unseren Entstörungsdienst unter +49 5251 20 20 300 an.</p>	<p>Die Ausweisung von Kabeltrassen erfolgt im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung, nicht jedoch im Bebauungsplan, da es sich um einen Aspekt der Durchführung des Bebauungsplanes und nicht um die Festsetzungen selbst handelt.</p> <p>Die vorgetragenen Hinweise auf die Zuständigkeit und Erreichbarkeit des lokalen Störungsdienstes, die planbaren Umlegungen von Kabeln sowie die Hinweise auf die Homepage der Westfalen Weser Netz GmbH werden zur Kenntnis genommen.</p>

	<p>Für planbare Umlegungen unserer Kabel wenden Sie sich bitte rechtzeitig an die Betriebsabteilung Stadthagen:</p> <p>Herrn Köpper: E-Mail bernd.koepper@ww-energie.com Tel.: +49 5251 503 4749</p> <p>Herrn Botterbusch: E-Mail jan.botterbusch@ww-energie.com Tel.: +49 5251 503 4594</p> <p>Die aktuelle Lage unserer Versorgungsleitung entnehmen Sie bitte unserer Homepage: https://gis.ww-energie.com/</p>	<p>Die Begründung wird entsprechend mit Blick auf die Durchführung des Bebauungsplanes ergänzt.</p> <p>Ergebnis: Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen und teilweise berücksichtigt.</p>
<p>Anwohner Bad Nenndorf, Schreiben vom 11.06.2021</p>	<p>Zu den Auslegungsunterlagen der 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 39 habe ich folgende Anmerkungen, die sich auf das Dokument „B-Plan Begründung“ beziehen:</p> <p>Zu Punkt 2.5: Vorliegende Fachgutachten Hier wird bei der Entwässerung das Gutachten des Ingenieurbüros Wolf vom Oktober 2019 genannt, das auch über das Internet einsehbar ist. Inhaltlich geht der Gutachter von sechs 5-Familienhäusern aus, was aber mit jetzt 36 Wohneinheiten nicht mehr zutreffend ist. In der Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses wird auf ein Gutachten des gleichen Büros vom Oktober 2020 verwiesen, das aber nicht online verfügbar und deshalb nicht zu beurteilen ist.</p>	<p>Zu Punkt 2.5: Das für die Entwässerungsplanung zuständige Ing.-Büro Guido Wolf wurde um Mitteilung gebeten, ob die Erhöhung der im Gebiet maximal zulässige Wohneinheiten von 30 auf 36 Änderungen im geplanten Entwässerungskonzept (Stand Oktober 2019) bewirken würden. Dies wurde verneint. Dies ist der Email des Ing.-Büros Guido Wolf vom 09.03.2021 zu entnehmen. Darin heißt es: <i>„Sofern sich die Größe der über die Rückhaltung zu entwässernden Flächen durch die jetzt vorgesehenen 36 Wohneinheiten gegenüber unserer Entwurfsplanung aus Oktober 2019 (s. Erläuterungen S. -6-) nicht erhöht, ergeben sich aus dieser Änderung keine Auswirkungen auf das Entwässerungskonzept zu diesem Bebauungsplan.“</i> Durch die Neuaufteilung der bisherigen Wohnfläche innerhalb der 6 geplanten Gebäude erfolgt keine</p>

	<p>Das genannte Verkehrsgutachten vom Büro Zacharias vom 9.01.2020 ist nicht online verfügbar und kann deshalb nicht beurteilt werden. Das im Internet verfügbare und auch in der Bekanntmachung aufgeführte Gutachten vom 11.12.2019 basiert auf 30 Wohneinheiten und nicht wie jetzt vorgesehen auf 36 Wohneinheiten. Durch die Erhöhung der Wohneinheiten wird es zu einer Zunahme der Kfz- Fahrten kommen.</p> <p>Diese Situation ist entsprechend zu beurteilen.</p>	<p>Änderung der bislang zu Grunde gelegten Versiegelungsanteile im Plangebiet. Im Übrigen erfolgt auch keine Erhöhung der festgesetzten GRZ und der daraus ableitbaren überbaubaren Grundstücksfläche. Dieser Hinweis wird ergänzend in die Begründung aufgenommen. Änderungen der Festsetzungen zur Ableitung des im Gebiet anfallenden Oberflächenwassers sind nicht erforderlich.</p> <p>Bei dem in der Bekanntmachung angegebenen Datum des Gutachtens von Oktober 2020 handelt es sich um einen redaktionellen Übertragungsfehler. Das Gutachten aus Oktober 2019 ist unverändert gültig und wurde entsprechend im Rahmen der öffentlichen Auslegung zur Einsichtnahme bereitgestellt.</p> <p>Das für das Verkehrsgutachten zuständige Büro Zacharias wurde um Mitteilung gebeten, ob die Erhöhung der im Gebiet maximal zulässige Wohneinheiten von 30 auf 36 Änderungen bei der Beurteilung der Auswirkungen des Bebauungsplanes auf das angrenzende Verkehrsnetz haben werden. Dies wurde verneint. Dies ist der E-Mail des Büros Zacharias vom 09.03.2021 bzw. dem der E-Mail beigefügten Schreiben vom 09.03.2021 zu entnehmen. Darin heißt es:</p> <p><i>„Eine Erhöhung der Anzahl der Wohneinheiten von 30 (wie in der Verkehrsuntersuchung angenommen) auf 36 ist verkehrsplanerisch nicht relevant. Bei einer linearen Erhöhung ergäben sich statt 170 Kfz-Fahrten/ Werktag ca. 204 Fahrten/ Werktag. Auch diese Verkehrsmengen können vom umgebenden Straßennetz problemlos aufgenommen werden. Zudem wurde bei der Abschätzung der Verkehrsmengen ein Ansatz auf der eher sicheren Seite gewählt. So dürften pro Wohneinheit aufgrund der Anlage von Mehrfamilienhäusern eher 2,5 als 3,0 Personen realistisch sein. Auch die Anzahl der Fahrten pro Einwohner könnte aufgrund der sozialen und</i></p>
--	---	---

	<p>Das Gutachten vom 11.12.2019 geht für die Beschreibung des sogenannten „Nullfalles“, also der jetzigen Istsituation, von einer 30-er Zone auf der Rodenberger Allee und auf der westlichen (unteren) Parkstrasse aus. Diese im Gutachten aus 2019 auf Seite 5 dargestellten 30-er Zonen existieren nicht. Damit ergeben sich insbesondere für den Einfädelerkehr andere Situationen als im Gutachten beschrieben.</p>	<p><i>demographischen Zusammensetzung der Bewohner geringer ausfallen. Sofern alleine die Anzahl der Einwohner pro Wohneinheit von 3,0 auf 2,5 reduziert wird, ändert sich am berechneten Verkehrsaufkommen vom Dezember 2019 nichts. [...]</i>¹⁶</p> <p>Auch zu der Thematik der 30er-Zone auf der Rodenberger Straße wurde in dem o.g. Schreiben vom 09.03.2021 durch den Gutachter bereits Stellung genommen: <i>Die von der Rodenberger Allee abzweigenden Nebenstraßen sind derzeit nicht als Tempo-30-Zonen ausgewiesen. Allerdings wird aufgrund der Straßenfunktion und des Ausbauzustandes im Verkehrskonzept 2017 der Stadt Bad Nenndorf die Ausweisung als eine solche Zone empfohlen. Aus verkehrsplanerischer Sicht sollten die Verkehrsmengen in Tempo-30-Zonen selbstverständlich niedriger liegen als auf „normalen“ Erschließungsstraßen. Die Darstellung der Straßen als Tempo-30-Zonen bedeutet damit eine zusätzliche Restriktion. Damit ist natürlich auch ein möglicher Verkehrszuwachs in einer Tempo-30-Zone deutlich kritischer zu bewerten als auf einer sonstigen Straße in einem Wohngebiet. An der Anbindung der Nebenstraßen an die Rodenberger Allee ergeben sich in Abhängigkeit von einer Tempo-30-Zone keine Änderungen der Leistungsfähigkeit und Verkehrsqualität.</i></p> <p><i>Eine Überarbeitung oder Ergänzung der Verkehrsuntersuchung ist deshalb aus unserer Sicht nicht erforderlich.</i>¹⁷</p> <p>Diese Hinweise werden ergänzend in die Begründung aufgenommen. Auswirkungen auf die Festsetzungen des</p>
--	--	--

¹⁶ Zacharias Verkehrsplanungen, Büro Dipl.-Geogr. Lothar Zacharias, „Stadt Bad Nenndorf, WG Harrenhorst – Verkehrsuntersuchung Beantwortung Einwendung“, Hannover, 09.03.2021, S. 1

¹⁷ Zacharias Verkehrsplanungen, Büro Dipl.-Geogr. Lothar Zacharias, „Stadt Bad Nenndorf, WG Harrenhorst – Verkehrsuntersuchung Beantwortung Einwendung“, Hannover, 09.03.2021, S. 2

	<p>Zu Punkt 5.4.3: Eingriffsregelungen In §6 der Festlegungen (Durchgrünung) gibt es eine Verpflichtung zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern. In der Begründung zu dieser Festlegung (S. 28 der Begründung) ist aber leider durch die Formulierung im 2. Absatz „Darüber hinaus wird eine Fläche..... festgesetzt, auf die vorhandene Einzelbäume erhalten und ergänzend Sträucher gepflanzt werden sollen“, durch das Wort „sollen“ eben keine Verpflichtung festgelegt. Eine Soll-Vorschrift ist nur eine eindringliche Empfehlung, sie schreibt ein Tun nicht zwingend vor. Deshalb ist hier z.B. zu formulieren: „.....auf die vorhandene Einzelbäume zu erhalten und ergänzend Sträucher zu pflanzen sind“.</p>	<p>Bebauungsplanes ergeben sich hierdurch nicht. Die Zunahme der Kfz-Fahrten bewirkt gegenüber den im Vorentwurf zulässigen Wohneinheiten von 30 zu den im Entwurf des Bebauungsplan zulässigen 36 Wohneinheiten keine Änderung der Leistungsfähigkeit der sich an das Plangebiet anschließenden öffentlichen Straßen.</p> <p>Zu Punkt 5.4.3: Die Anregung in Bezug auf die Begründung der Festsetzung § 6 in wird gefolgt. In den textlichen Festsetzungen ist eine Verpflichtung der Anpflanzung bereits festgesetzt. Diese ist für die Eigentümer bindend. Die Begründung stellt die Erläuterungen der grünordnerischen Planungsabsicht dar. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes bleiben von dieser redaktionellen Änderung der Begründung unberührt.</p> <p>Ergebnis: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</p>
<p>Anwohner Bad Nenndorf, Schreiben vom 09.06.2021</p>	<p>Als Eigentümer des Grundstücks Harrenhorst 24 nehmen wir wie folgt Stellung zum Bebauungsplan Nr. 39 „Harrenhorst“ - 3. Änderung, ausgelegt vom 03.05. bis 11.06.2021, und erheben die folgenden Einwände:</p> <p>1. Entwässerung (Schmutz- und Regenwasser): Weder im Bebauungsplan noch im Entwässerungskonzept - Entwurf, Stand 17.10.2019 findet sich eine Aussage dazu, ob die vorhandene öffentliche Kanalisation in der Straße Harrenhorst, an die die Entwässerung für Schmutz- und Regenwasser der geplanten sechs neuen</p>	<p>Zu 1.: Die Stadt Bad Nenndorf hat die Leistungsfähigkeit des angrenzenden Entwässerungssystems bestätigt. Diese Information wird ergänzend in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen. Im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung sind u.a. aufgrund der topographischen</p>

<p>Mehrfamilienhäuser angeschlossen werden soll, ausreichend dimensioniert ist. Im Vergleich zur heutigen Situation soll neben den zusätzlich zukünftig zu entwässernden überbauten Flächen auch das Niederschlagswasser von den Grünflächen in die öffentliche Kanalisation abgeleitet werden. Bei den inzwischen häufiger auftretenden Starkregenereignissen ist zu befürchten, dass die öffentliche Kanalisation in der Straße Harrenhorst für die zusätzlichen Wassermengen nicht ausgelegt ist und es bei den bereits angeschlossenen Wohngebäuden im Harrenhorst zu Rückstauungen kommen wird.</p> <p>Wir fordern daher, die Kapazität der öffentlichen Kanalisation in der Straße Harrenhorst hinsichtlich der mit der Umsetzung der Bauplanung zusätzlich zu erwartenden Wassermengen zu prüfen und, wenn die vorhandene Kapazität nicht ausreicht, auf Kosten des privaten Erschließungsträgers entsprechend zu erweitern. Falls dies nicht geschieht, behalten wir uns vor, eventuelle Kosten, die durch die Rückstauung der Ableitung von Schmutz- und Regenwasser aus unserem Haus nach Durchführung des Bebauungsplanes entstehen, gegenüber der Stadt bzw. dem privaten Erschließungsträger geltend zu machen. Bisher sind derartige Rückstauungen des Wasserabflusses aus unserem Haus Harrenhorst 24 in die öffentliche Kanalisation noch nicht vorgekommen.</p> <p>2. Zustand der Straße Harrenhorst: Es ist zu erwarten, dass die Straße Harrenhorst, vom Agnes-Miegel-Platz kommend sowohl nach rechts in die Sackgasse, als auch vor allem nach links führend zum räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 39 sowie die angrenzenden Bürgersteige während der Durchführung des</p>	<p>Situation Möglichkeiten der konkreten Ableitung an das an das Baugrundstück angrenzende Kanalsystem zu prüfen (z.B. Hebeanlage, Leitungsrechte und Übergabepunkte).</p> <p>Ergänzend sei darauf hingewiesen, dass der für diesen Planbereich vorliegende rechtsverbindliche Bebauungsplan bereits eine grundsätzliche Bebaubarkeit und damit einen Abflussbeitrag (Regenwasser und Schmutzwasser) grundsätzlich ermöglicht und vor dem Hintergrund der im Plangebiet bereits vor Freimachung des Geländes bestehenden Bebauung auch zugelassen hat. Erhebliche Beeinträchtigungen durch Rückstauungen o.ä. sind aus dieser Zeit sind der Stadt nicht bekannt geworden.</p> <p>Zu 2.: Die vorgetragenen Aspekte der möglichen Beschädigung von öffentlichen Straßen in Folge des Baustellenverkehrs sind nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplanes. Zwischen der Stadt Bad Nenndorf und dem Vorhabenträger wird ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen, der auch die Beseitigung</p>
---	--

	<p>Bebauungsplanes erheblich durch den Baustellenverkehr beschädigt werden.</p> <p>Wie bereits beim Abriss zu beobachten war, fahren die schweren Baufahrzeuge vom Agnes-Miegel-Platz kommend nach rechts in die Sackgasse Harrenhorst ein, um von dort rückwärts an die Baustelle heranzufahren.</p> <p>Wir fordern daher hiermit in den Bebauungsplan Nr. 39 „Harrenhorst“ den Passus aufzunehmen, dass die Straße und die Bürgersteige Harrenhorst nach Abschluss der Durchführung des Bebauungsplanes auf Kosten des privaten Erschließungsträgers in ihren einwandfreien Zustand von vor Beginn der Abrissarbeiten versetzt werden. Eine Kostenübernahme oder -beteiligung durch die Bestandsanwohner lehnen wir hiermit ausdrücklich ab.</p> <p>3. Verkehr</p> <p>Die in der Verkehrsuntersuchung vom 11.12.2019 in Kapitel 2 unter (11) dargestellte vorhandene Situation ist bzgl. der Aussage zur Zone 30 im Wohnbereich östlich der Rodenberger Allee nicht zutreffend. Hier gibt es aktuell keine Tempo-30-Zone.</p>	<p>von Schäden, die in Folge der Realisierung des Baugebietes auftreten, zu Lasten des Vorhabenträgers beinhaltet.</p> <p>Zu 3.:</p> <p>Zu der Thematik der 30er-Zone auf der Rodenberger Straße wurde in einem Schreiben vom 09.03.2021 durch den Verkehrsgutachter Stellung genommen:</p> <p><i>Die von der Rodenberger Allee abzweigenden Nebenstraßen sind derzeit nicht als Tempo-30-Zonen ausgewiesen. Allerdings wird aufgrund der Straßenfunktion und des Ausbaustandes im Verkehrskonzept 2017 der Stadt Bad Nenndorf die Ausweisung als eine solche Zone empfohlen.</i></p> <p><i>Aus verkehrsplanerischer Sicht sollten die Verkehrsmengen in Tempo-30-Zonen selbstverständlich niedriger liegen als auf „normalen“ Erschließungsstraßen. Die Darstellung der Straßen als Tempo-30-Zonen bedeutet damit eine zusätzliche Restriktion. Damit ist natürlich auch ein möglicher Verkehrszuwachs in einer Tempo-30-Zone deutlich kritischer zu bewerten als auf einer sonstigen Straße in einem Wohngebiet.</i></p>
--	--	--

	<p>Zu (18) sind sehr wohl bereits heute Begegnungsverkehre zu beobachten, die gerade bei der Abbiegung von der Straße Agnes-Miegel-Platz nach Osten in die Straße Agnes-Miegel-Platz aufgrund der linksseitig angelegten Parkplätze zu Engpässen führen. Gerade an dieser Stelle im östlichen Teil der Straße Agnes-Miegel-Platz befindet sich zudem ein großes Schlagloch. An dieser Stelle gibt es bis zum Beginn der Spielstraße Harrenhorst außerdem keinen Fußweg.</p> <p>Zudem bezweifeln wir, dass die unter (28) aufgestellte Verkehrsprognose zur Verteilung der Kfz-Fahrten eintreten wird. Es ist eher anzunehmen, dass sich der Hauptverkehr auf den südlichen Bereich über Harrenhorst, Agnes-Miegel-</p>	<p><i>An der Anbindung der Nebenstraßen an die Rodenberger Allee ergeben sich in Abhängigkeit von einer Tempo-30-Zone keine Änderungen der Leistungsfähigkeit und Verkehrsqualität.</i></p> <p><i>Eine Überarbeitung oder Ergänzung der Verkehrsuntersuchung ist deshalb aus unserer Sicht nicht erforderlich.¹⁸</i></p> <p>Diese Hinweise werden ergänzend in die Begründung aufgenommen. Auswirkungen auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes ergeben sich hierdurch nicht.</p> <p>In Bezug auf den Begegnungsverkehr weist der Verkehrsgutachter darauf hin, dass in Absatz (18) lediglich ausgeführt wird, dass es zu Begegnungsverkehren kommt. Engpässe sind dabei in Wohnstraßen durchaus üblich und im Sinne der Geschwindigkeitsreduzierung auch gewollt. Der aktuelle Straßenzustand (Schlagloch) kann nicht Grundlage der dauerhaften Gesamtbewertung der Planung sein. Hierbei wird immer vorausgesetzt, dass die Verkehrsflächen in einem ordnungsgemäßen Zustand sind. Aufgrund der geringen Kfz-Verkehrsbelastungen und der Straßenraumgestaltung können sich in dem benannten Bereich alle Verkehrsarten den Straßenraum bei ausreichender Verkehrssicherheit teilen, so wie dies in dem direkt angrenzenden verkehrsberuhigten Bereich und auf dem Parkplatz auch geschieht.</p> <p>Die Verkehrsverteilung ist mit Hilfe von Modellrechnungen ermittelt worden, die ein gutes Abbild der tatsächlichen Situation wiedergeben. Sollten sich tatsächlich über die eine Anbindung durch den Engpass Mängel im Verkehrsablauf einstellen (was seitens des Verkehrsgutachter nicht erwartet wird), orientieren</p>
--	--	---

¹⁸ Zacharias Verkehrsplanungen, Büro Dipl.-Geogr. Lothar Zacharias, „Stadt Bad Nenndorf, WG Harrenhorst – Verkehrsuntersuchung Beantwortung Einwendung“, Hannover, 09.03.2021, S. 2

	<p>Platz verteilen und sich die oben geschilderten Engpass Situationen häufen werden.</p> <p>Außerdem beobachten wir häufig unübersichtliche Situationen zwischen Autofahrern und Fußgängern sowie regelwidrig fahrenden Radfahrern, welche auf dem Fußweg von der Rodenberger Allee in die Parkstraße bzw. in entgegengesetzter Richtung die Straße Agnes-Miegel-Platz parallel zur Rodenberger Allee überqueren. Bei dem nach der Durchführung der Bebauungsplanung zu erwartenden zunehmenden Verkehrsaufkommens werden sich auch an dieser Stelle die vor allem für Fußgänger gefährlichen Situationen häufen.</p> <p>Diese Punkte sollten im Bebauungsplan Nr. 39 „Harrenhorst“ berücksichtigt werden.</p>	<p>sich Verkehrsteilnehmer automatisch auf die alternative Anbindung um. Die Leistungsfähigkeit des angrenzenden Straßennetzes wird hierdurch jedoch nicht beeinträchtigt.</p> <p>Die in Aufstellung befindliche 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 wird nicht ursächlich für das Fehlverhalten von Verkehrsteilnehmern. Insofern werden die Hinweise in Bezug auf die zwischen Fußgängern und Autofahrern sowie Radfahrern zu beobachtenden Konflikte zur Kenntnis genommen. Die Beurteilungsgrundlage der Wirkungen eines Bebauungsplanes können jedoch nur die in zulässiger Weise ausgeübten Nutzungen und Verhaltensweisen sein. Das bedeutet, dass bei einer der Verkehrssituation angemessenen und der Straßenverkehrsordnung entsprechenden Teilnahme am Verkehr das in der Stellungnahme beschriebene Verkehrsproblem keine erheblichen Beeinträchtigung des Verkehrsflusses erwarten lässt.</p> <p>Ergebnis: Die Hinweise und Anregungen werden zum Teil berücksichtigt.</p>
<p>Anwohner Bad Nenndorf, Schreiben vom 09.06.2021</p>	<p>Zu der geplanten Änderung des B-Plans 39 Harrenhorst werden noch folgende Anregungen und Bedenken geltend gemacht:</p> <p>1. Straßenzustand: Die vorgesehene Änderung des B-Plans wird eine erhebliche Belastung der vorhandenen Straße mit sich bringen. Die bereits ausgeführten Abbrucharbeiten des Gebäudes Harrenhorst 4 (ehemaliges Altenheim) hat die Straße durch den Schwerlastverkehr mit den erforderlichen Maschinen schon jetzt erheblich in Mitleidenschaft gezogen. Der Neubau der 6 Mehrfamilienhäuser wird die Straße durch weiteren Schwerlastverkehr - Baufahrzeuge aller Art -</p>	<p>Zu 1.: Die vorgetragenen Aspekte der möglichen Beschädigung von öffentlichen Straßen in Folge des Baustellenverkehrs sind nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplanes. Zwischen der Stadt Bad Nenndorf und dem Vorhabenträger wird ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen, der auch die Beseitigung von Schäden, die in Folge der Realisierung des Baugebietes auftreten, zu Lasten des Vorhabenträgers beinhaltet.</p>

	<p>zusätzlich massiv belasten. Insoweit muss davon ausgegangen werden, dass der Straßenkörper diese außergewöhnliche Inanspruchnahme nicht unbeschadet überstehen wird. Im südlichen Wendehammer der Straße Harrenhorst ist bereits eine massive Beschädigung eingetreten. Die Pflastersteine sind großflächig völlig lose und wackeln extrem, obwohl im dortigen Bereich lediglich nach Abriss eines Gebäudes ein gleichwertiges neues 1-Fam. Haus errichtet worden ist.</p> <p>Im nördlichen Bereich soll aber durch die geplante Änderung des B-Plans die vorhandene freie Fläche intensiv mit 36 Wohneinheiten bebaut werden: Bei den zu erwartenden Schäden an der Straße ist aber verbindlich zu regeln, dass nach dem Verursacherprinzip der Investor der Baumaßnahme für deren Beseitigung allein aufzukommen hat.</p> <p>2. Entwässerung: Nach dem Gutachten Wolf ist es notwendig, das Schmutzwasser durch den Einsatz von Pumpen in die vorhandene höher liegende Kanalisation der Straße Harrenhorst zu fördern. Das Gutachten sagt aber nichts darüber aus, ob die vorhandene Kanalisation die erhöhte Schmutzwassermenge von weiteren 36 Wohneinheiten von dieser überhaupt problemlos aufgenommen werden kann und es nicht im weiteren Verlauf des Abwasserkanals, der bis in den südlichen Teil der Straße führt, zu Verstopfungen mit den für die Anlieger unangenehmen Folgen kommen kann. Insoweit wird beantragt, diese Frage vor der Änderung des B-Plans zu klären.</p>	<p>Zu 2.:</p> <p>Die Stadt Bad Nenndorf hat die Leistungsfähigkeit des angrenzenden Entwässerungssystems bestätigt. Diese Information wird ergänzend in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen. Im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung sind u.a. aufgrund der topographischen Situation Möglichkeiten der konkreten Ableitung an das an das Baugrundstück angrenzende Kanalsystem zu prüfen (z.B. Hebeanlage, Leitungsrechte und Übergabepunkte).</p> <p>Ergänzend sei darauf hingewiesen, dass der für diesen Planbereich vorliegende rechtsverbindliche Bebauungsplan bereits eine grundsätzliche Bebaubarkeit und damit einen Abflussbeitrag (Regenwasser und Schmutzwasser) grundsätzlich ermöglicht und vor dem Hintergrund der im Plangebiet bereits vor Freimachung des Geländes bestehenden Bebauung auch</p>
--	---	--

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Harrenhorst“
einschl. örtlicher Bauvorschriften
- Begründung -

		<p>zugelassen hat. Erhebliche Beeinträchtigungen durch Rückstauungen o.ä. sind aus dieser Zeit sind der Stadt nicht bekannt geworden.</p> <p>Ergebnis: Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</p>
--	--	---

Teil III Anlagen

Anlage 1: Städtebaulicher Entwurf

(Verfasser: nh_planung [GmbH], Hannover, Stand: 28.07.2020)

Lageplan



Anlage 2: Visualisierung der geplanten baulichen Entwicklung – Perspektive

(Hinweis: diese Visualisierung dient der besseren Verdeutlichung der Planidee, diese ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit auch nicht rechtsverbindlich.)



Teil IV Verfahrensvermerke

Planverfasser

Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Harrenhorst“ wurde ausgearbeitet vom

Planungsbüro REINOLD

Fauststraße 7 – 31675 Bückeberg
Telefon: 05722-7188760 Telefax: 05722-7188761

Rinteln, den 06.10.2021

gez. Reinold

.....

Planverfasser

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bad Nenndorf hat in seiner Sitzung am 08.04.2021 dem Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Harrenhorst“ zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 24.04.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Harrenhorst“ und der Entwurf der Begründung haben vom 03.05.2021 bis 11.06.2021 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB öffentlich ausgelegen und wurden gem. § 4 a Abs. 4 BauGB zusammen mit der ortsüblichen Bekanntmachung zeitgleich auf der Internetseite der Samtgemeinde Nenndorf zur Einsichtnahme bereitgestellt.

Bad Nenndorf, den 14.10.2021

gez. Schmidt

.....

Stadtdirektor

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Bad Nenndorf hat die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Harrenhorst“ nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 01.09.2021 als Satzung (§ 10 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB) sowie die Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Bad Nenndorf, den 14.10.2021

gez. Schmidt

.....

Stadtdirektor
