

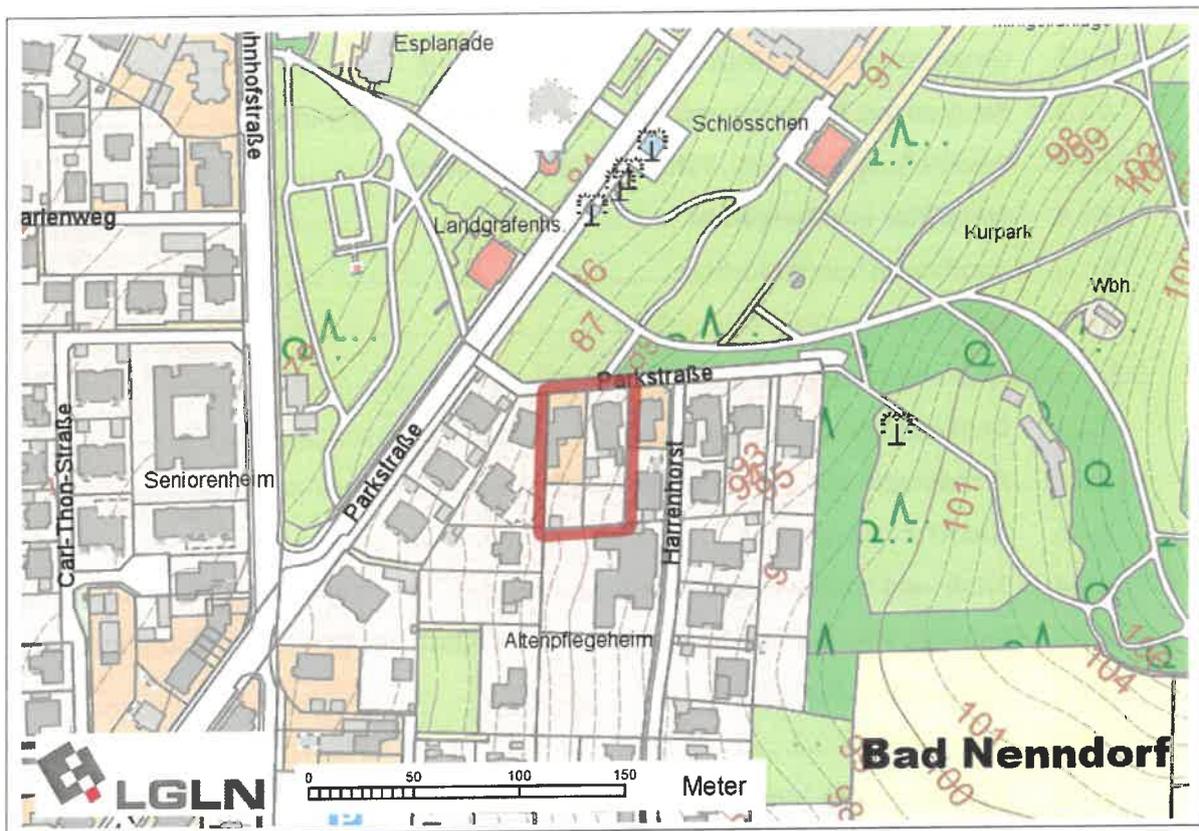
Bauleitplanung der Stadt Bad Nenndorf



Begründung zum Bebauungsplan Nr. 39 „Harrenhorst“, 4. Änderung mit örtlicher Bauvorschrift (ÖBV)

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB

URSCHRIFT



Übersichtsplan/Lageplan, Maßstab ca. 1/2.750

Bearbeitung:

.. plan Hc ..

Stadt- und Regionalplanung
Architekt .. Stadtplaner
Dipl.-Ing. Ivar Henckel
Schmiedeweg 2
31542 Bad Nenndorf

Stand: Urschrift

Inhaltsverzeichnis

Anlass der Planänderung, Ziel und Zweck der Planung	4
1. Räumlicher Geltungsbereich, Bestand	4
1.1. Bebauungsplan der Innenentwicklung, Verfahren.....	5
1.2. Rechtsgrundlagen	6
2. Übergeordnete Planungsebenen	7
3. Inhalt der Änderung des Bebauungsplans	8
3.1. Planungsrechtliche Festsetzungen	8
3.1.1. Art der baulichen Nutzung	8
3.1.2. Geschossigkeit und Maß der baulichen Nutzung.....	8
3.1.3. Baugrenzen, Baulinien und Bauweise, Anzahl der Wohnungen.....	9
3.1.4. Erschließung und Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....	10
3.1.5. Stellplätze und Tiefgarage	10
3.1.6. Anpflanzen von Sträuchern.....	11
3.1.7. Festsetzungen zum Artenschutz	11
3.2. Hinweise und sonstige öffentliche Belange	12
3.2.1. Denkmalschutz	12
3.2.2. Archäologie und Bodendenkmalpflege.....	12
3.2.3. Niederschlagswasser	12
3.2.4. Trink- und Löschwasserversorgung, Zivil- und Katastrophenschutz.....	13
3.2.5. Sonstige öffentliche Infrastruktur, einschließlich der Ver,- und Entsorgung	13
3.2.6. Heilquellenschutzgebiet.....	14
3.2.7. Baugrund	15
3.2.8. Nachbarschutz, Verkehr und Immissionsschutz	15
3.2.9. Altlasten und Kampfmittel	16
3.2.10. Hinweise zur Grünordnung.....	16
3.3. Belange der Grünordnung, des Arten- und Klimaschutzes	16
3.3.1. Artenschutz	17
3.3.2. Belange des Umwelt- und Naturschutzes, Betrachtung der Schutzgüter und mögliche Auswirkungen:.....	17
3.3.3. Klimaschutz	19
3.4. Örtliche Bauvorschriften	20

3.4.1.	§ 1 Dächer und Dachneigungen	20
3.4.2.	§ 2 Festsetzung der Höhen.....	21
3.4.3.	§ 3 Fassaden	21
3.4.4.	§ 4 Werbeanlagen	22
3.4.5.	§ 5 Festsetzungen zur Grünordnung.....	22
3.4.6.	Hinweis zur ÖBV, Ordnungswidrigkeiten	23
4.	Planungshinweise.....	24
4.1.	Flächenbilanz	24
4.2.	Bearbeitung des Verfahrens.....	24
4.3.	Verfahrensvermerk zur Begründung.....	24

Anlagen der Begründung

- Anlage 1 a) Ursprungsbebauungsplan, b) Entwurfsfassung der 3. Änderung
Anlage 2 Fassadenabwicklung Parkstraße 5 und 6, Festsetzung der Traufhöhen
Anlage 3 Beispielhafte Planung und Berechnung der GRZ

Externe Anlagen

- Stellungnahme Heilquellenschutz, GeoDienste GmbH, Wunstorf, 10. März 2022

Anlass der Planänderung, Ziel und Zweck der Planung

Anlass der Planänderung ist die mittelfristige Absicht der Grundstückseigentümer zur städtebaulichen Nachverdichtung der rückwärtigen Grundstücksbereiche. Auf den südlich angrenzenden Grundstücken im Bereich des ehemaligen Altenpflegeheims ist diese Nachverdichtung mit der Durchführung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Harrenhorst“ bereits erfolgt. Hier werden künftig sechs Mehrfamilienhäuser errichtet.

Das städtebauliche Ziel ist die Nachverdichtung der verbleibenden, rückwärtigen Grundstücksbereiche der Gebäude an der Parkstraße 5 und 6 für Wohnzwecke.

Der aktuelle Bebauungsplan lässt diese Nachverdichtung aufgrund der festgesetzten Baugrenzen und des Maßes der baulichen Nutzung nicht zu. Mit der 4. Änderung werden die Hinterliegergrundstücke, die bereits als separate Flurstücke vorhanden sind, ebenfalls für eine Wohnbebauung planungsrechtlich vorbereitet. Mit den Festsetzungen der Bauleitplanung werden die Regelungen für eine angemessene und sich in die nähere Umgebung einfügende Wohnbebauung definiert. Aufgrund der geringen Größe der neu beplanten Grundstücke orientieren sich die Festsetzungen hierbei an der Obergrenze der zulässigen Bebauung für Wohngebiete, um das Ziel der Nachverdichtung zu erreichen.

Die Bauleitplanung verfolgt zu dem das Ziel einer Anpassung der festzusetzenden Nutzung an den Bestand. Die bestehende Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) spiegelt die aus der Historie gewachsene Nutzung der beiden Bestandsgebäude an der Parkstraße derzeit nicht wider. Nach Prüfung des Sachverhaltes durch die Bauaufsichtsbehörde wäre sogar mit einer Nutzungsuntersagung für langfristig bestehende Mietverhältnisse gewerblicher Nutzer zu rechnen. Um den Fortbestand dieser angemessenen Nutzungen als Wohn- und Geschäftshäuser langfristig zu sichern, wird die Nutzung für diese Teilflächen neu definiert.

Die Nachverdichtung von Wohnbauflächen im Innenbereich ist als strategisches Ziel der städtebaulichen Planung definiert, um einer Ausweisung von Neubauflächen im Außenbereich möglichst vorzubeugen und die städtische Infrastruktur bestmöglich auszunutzen.

1. Räumlicher Geltungsbereich, Bestand

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 62/2, 62/3, 63/44 und 63/45 der Flur 23, Gemarkung der Stadt Bad Nenndorf. Der Geltungsbereich hat eine Größe von 2495 m², entsprechend rd. 0,25 ha.

Die beiden Grundstücke an der Parkstraße sind durch mehrgeschossige Wohn- und Geschäftshäuser bestanden. Aufgrund der voll ausgebauten Dachgeschosse handelt es sich um Baukörper mit drei Vollgeschossen, auch wenn diese in der Ansicht der Parkstraße als zweigeschossige Gebäude in Erscheinung treten. Beide Gebäude beherbergen Büros und Wohnungen. In der Parkstraße 5 ist zusätzlich eine Zahnarztpraxis vorhanden. Die beiden Hinterlieger-Flurstücke sind, abgesehen von einem massiv errichteten Gartenpavillon, frei von Bebauung und stellen sich in der Örtlichkeit als Haus- bzw. Ziergärten dar.

Die einzigen höherwertige Grünstrukturen, die durch eine grenzstehende Esche und einen Ahorn sowie durch weniger prägnante Gartensträucher gebildet werden, befinden sich an der Westgrenze des Flurstücks 62/2. Das Gelände der Hinterliegergrundstücke fällt analog zur Parkstraße von Ost nach West um mehrere Höhenmeter ab und ist terrassenartig ausgebildet.



Abb. 1 Panoramablick vom Kurpark auf die Bebauung an der Parkstraße (Hausnummern 5-7, von rechts)



Abb. 2 Blick auf die Parkstraße



Abb. 3 Gemeinsame Zufahrt Parkstraße 5 und 6



Abb. 4 Panoramablick, Ansicht der rückwärtigen Grundstücksbereiche

1.1. Bebauungsplan der Innenentwicklung, Verfahren

Alle Flächen der 4. Änderung des Bebauungsplanes sind Teilflächen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 39 „Harrenhorst“. Die Änderung des Bebauungsplanes wird daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt.

Als Bebauungsplan der Innenentwicklung wird die Aufstellung der Bauleitplanung im beschleunigten Verfahren gemäß § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 13a BauGB durchgeführt. Das

beschleunigte Verfahren kann bei Bebauungsplänen für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung angewendet werden. Dies ist bei der vorliegenden Planaufstellung der Fall.

Die Voraussetzungen nach Baugesetzbuch werden dafür erfüllt:

- Die überbaubare Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m² Grundfläche.
- Es sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten, die eine Umweltprüfung erforderlich machen.
- Es besteht keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, zumal das Vorhaben vollständig in die umgebende Bebauung integriert wird.

Darüber hinaus liegen keine Anhaltspunkte einer Beeinträchtigung hinsichtlich FFH-Gebiete oder Europäischer Vogelschutzgebiete vor. Ein Vorhaben, welches die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder dem NUVPG unterliegt, wird ebenfalls nicht begründet.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Das bedeutet u. a., dass von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 abgesehen wird. § 4 c BauGB, der die Überwachung der erheblichen Auswirkungen regelt, ist nicht anzuwenden. Außerdem gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Das Beteiligungsverfahren sieht somit folgende Verfahrensschritte vor:

- Information der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nach § 13 Abs. 3 Nr. 2 BauGB
- Der betroffenen Öffentlichkeit wird durch eine öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
- Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird durch die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

1.2. Rechtsgrundlagen

Die Aufstellung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung nach den folgenden Vorschriften:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6)

2. Übergeordnete Planungsebenen

Landes- und Regionale Raumordnung

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

Die Neubekanntmachung der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen ist am 6. Oktober 2017 in der Fassung vom 26. September 2017 im Niedersächsischen Gesetz- und Verordnungsblatt (Nds. GVBl. Nr. 20/2017, S. 378) veröffentlicht worden. Es stellt die Stadt Bad Nenndorf als Mittelzentrum dar.

Das Regionale Raumordnungsprogramm 2003 (RROP) bildet die Grundlage für die raumordnerische Entwicklung des Landkreises Schaumburg.

Als Mittelzentrum hat die Stadt Bad Nenndorf die Aufgabe bzw. den Schwerpunkt für die Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten und Fremdenverkehr Sorge zu tragen. Damit sind auch Versorgungseinrichtungen, Dienstleistungen und Schulen vorzuhalten. In Mittelzentren ist durch geeignete Maßnahmen des Städtebaues für ein entsprechend umfangreiches Angebot an Wohnungen, Geschäften, Dienstleistungen und öffentliche Einrichtungen, insbesondere auch in innerstädtischen Lagen, zu sorgen.

Die städtebauliche Nachverdichtung und Innenentwicklung wird im Abschnitt D 1.5.02 des RROP als grundlegende Zielsetzung der Siedlungsentwicklung definiert, wonach einer Zersiedelung der Landschaft entgegenzuwirken ist. Dem Anliegen der Raumordnung wird entsprochen, indem im vorliegenden Fall eine Nachverdichtung durchgeführt wird.

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

Flächennutzungsplan

Für die Stadt Bad Nenndorf besteht der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) aus dem Jahr 1999, der am 05.01.2000 bekannt gemacht wurde. Die digitale Fassung des FNP wurde durch Beschluss des Samtgemeinderates der Samtgemeinde Nenndorf am 08.03.2018 neu bekannt gemacht. Der FNP stellt den gesamten Geltungsbereich der Planänderung des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche (W) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dar.

Die vorliegende 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Harrenhorst“ wird mit seinen Festsetzungen als Allgemeines Wohngebiet (WA, § 4 BauNVO) und Besonderes Wohngebiet (WB, § 4a BauNVO) gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Landschaftsplan

Im Landschaftsplan der Samtgemeinde Nenndorf (LP 1995, Luckwald) sind Darstellungen vorhanden, die die Schutz- und Denkmalswürdigkeit des nördlich angrenzenden Kurparks belegen. Im Zielkonzept (Plan 12 des LP) ist die Aufwertung strukturarmer Siedlungsbereiche dargestellt, die beispielsweise durch Anpflanzung, bzw. den Erhalt/Erhöhung des Anteils standortheimischer Gehölze auf privaten und öffentlichen Grünflächen sowie durch Dach- und Fassadenbegrünung erfolgen kann.

Die im Bebauungsplan festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen mit Bauzeitenregelung und Begrünung entsprechen somit den Zielsetzungen des Landschaftsplanes.

3. Inhalt der Änderung des Bebauungsplans

3.1. Planungsrechtliche Festsetzungen

3.1.1. Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung ist für den Geltungsbereich der 4. Änderung im Ursprungsbebauungsplan ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Seit der Bauwerkserrichtung (Parkstraße Nr. 5 ca. 1935 und Parkstraße 6 ca. 1905) und somit vor Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 39, waren in beiden Gebäuden durchgängig überwiegend bzw. teilweise betriebliche Nutzungen untergebracht, die mit der Wohnnutzung verträglich waren. In einem Allgemeinen Wohngebiet sind derartige Nutzungen jedoch lediglich ausnahmsweise und in einem untergeordneten Kontext zulässig.

Zur Absicherung der verträglichen, betrieblichen Nutzung der beiden Gebäude und um eine Nutzungsuntersagung zu vermeiden, wird für die Teilfläche daher ein Gebiet zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (sog. Besondere Wohngebiete, WB) festgesetzt. Besondere Wohngebiete sind per Definition überwiegend bebaute Gebiete, die aufgrund ausgeübter Wohnnutzung oder sonstiger Anlagen eine besondere Eigenart aufweisen und in denen unter Berücksichtigung dieser Eigenart die Wohnnutzung erhalten und fortentwickelt werden soll. Angesichts der Bestandssituation wird die Liste der nunmehr allgemein zulässigen Nutzungen nach § 4a Abs. 2 BauNVO auf Wohngebäude (Nr. 1), sonstige Gewerbebetriebe (Nr. 3), Geschäfts- und Bürogebäude (Nr. 4) und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (Nr. 5) eingeschränkt, um dem Ziel der nachträglichen planungsrechtlichen Absicherung gerecht zu werden. Die verbleibende allgemein zulässigen Nutzung und die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden daher an dem Standort aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen. Aktuell sind in der Parkstraße 5 das Erdgeschoss und die erste Etage durch gewerbliche Mietverträge in ihrer Nutzung gebunden. Um für beide Gebäude der Parkstraße das „Wohnen“ auch langfristig zu sichern, wird festgesetzt, dass alle zulässigen Nutzungen, die nicht dem Wohnen dienen, auf das Erdgeschoss und das 1. Obergeschoss beschränkt bleiben. Anschließend sind auch hier Wohnnutzungen möglich. Insgesamt wird durch die Festsetzung die künftige Wohnnutzung gesichert und gestärkt.

Für die Hinterlieger-Baugrundstücke verbleibt die Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA), wie im Ursprungsbebauungsplan. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden jedoch ausgeschlossen, da sie sich städtebaulich an dem Standort nicht sinnvoll integrieren lassen.

3.1.2. Geschossigkeit und Maß der baulichen Nutzung

Im Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich für die beiden Bestandsgebäude (Parkstraße Nr. 5 und 6) ein Anpassungsbedarf, um den Gebäudebestand nachhaltig zu sichern und nutzen zu können. Der Gebäudebestand weist in seiner Ansicht von der Parkstraße aus optisch die Merkmale einer Zweigeschossigkeit auf. Aufgrund der ausgebauten Dachgeschosse ergibt sich nach der niedersächsischen Bauordnung jedoch ein zusätzliches Vollgeschoss, so dass es sich faktisch um eine dreigeschossige Bebauung im Bestand handelt. Mit der Festsetzung der Dreigeschossigkeit für die Bebauung an der Parkstraße soll daher kein

zusätzliches Bauvolumen geschaffen werden, sondern lediglich die Absicherung des Bestandes erfolgen. Für den Fall einer Neubebauung werden daher zusätzlich die Traufhöhen der Bestandsgebäude festgesetzt, um deutlich zu machen, dass keine Veränderung der Straßenansichten durch eine höhere Geschossigkeit vorgesehen ist. Die Herleitung der festgesetzten Traufhöhen (vergl. § 2 der örtlichen Bauvorschrift) ist in der Anlage 2 grafisch dargestellt.

Für die rückwärtigen Grundstücksbereiche verbleibt die Festsetzung der Geschossigkeit, wie im Ursprungsbebauungsplan bei zwei (II) Vollgeschossen.

Im Geltungsbereich orientiert sich die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ von 0,4) an der Obergrenze der Baunutzungsverordnung (BauNVO) für Allgemeine Wohngebiete. Diese Festsetzung reicht für die Zulässigkeit der Hauptgebäude aus, da gleichzeitig festgesetzt wird, dass die begrünten Flächenanteile der geplanten Tiefgarage (TGA) auf dem Flurstück 62/3 nicht als Bestandteil der Hauptgebäude in die GRZ eingerechnet wird. Auf eine Erhöhung der GRZ von 0,5, die gemäß BauNVO für Besondere Wohngebiete möglich wäre, wird verzichtet, um das Ansinnen eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden zu unterstützen.

Für die Gesamtversiegelung der Grundstücke, auch als GRZ 2 bezeichnet, gilt regulär der § 19 Abs. 4 BauNVO, wonach für Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, die GRZ um bis zu 50 % überschritten werden darf, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

Im Bereich des WB ist für Zufahrten bei der Ermittlung der Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO eine Überschreitung in geringfügigem Ausmaß zulässig, da auf dem Flurstück 62/3, über das die einzig mögliche Erschließung der Hinterliegergrundstücke erfolgen kann, diese Kappungsgrenze geringfügig überschritten wird. Dies ist erforderlich, da ansonsten eine zweckentsprechende Grundstücksnutzung nicht möglich ist.

Auch für das Flurstück 63/44 wird die GRZ 2 von 0,6 bereits durch die Bestandsgebäude geringfügig überschritten. Zumindest für die Hinterliegerbebauung ist die Gesamtversiegelung jedoch auf das rechtlich zulässige Maß zu begrenzen. In der Abwägung überwiegt der Vorteil der Nachverdichtung, die auch eine angemessene Nutzung der Bestandsgebäude unterstützt, indem beispielsweise auf dem Hinterliegergrundstücke auch ergänzende Bedarfsstellplätze angeboten werden können.

Die zeichnerisch und rechnerisch ermittelten Maße der baulichen Nutzung (GRZ 1 und GRZ 2) wurden auf der Grundlage einer beispielhaften Bebauung der rückwärtigen Grundstücksbereiche erzeugt, die in der Anlage 3 dargestellt ist.

3.1.3. Baugrenzen, Baulinien und Bauweise, Anzahl der Wohnungen

Die überbaubaren Grundstücksflächen im Geltungsbereich der Änderung werden ausschließlich durch Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO gebildet. Hierfür wird das Baufeld der Bestandsgebäude so weit erweitert, dass auch die Nebengebäude und die geplante Tiefgarage darin enthalten sind. Für die ergänzende Hinterliegerbebauung wird ein zusätzliches Baufeld für die beiden Flurstücke 62/2 und 63/44 festgesetzt, dass mit 3 m Abstand zu den benachbarten Grundstücken ausgebildet wird, um die nachbarschaftlichen Belange bzw. Grenzabstände zu berücksichtigen.

Analog zum Ursprungsbebauungsplan erfolgt die Festsetzung der Bauweise der Bestandsgebäude gem. § 22 Abs. 2 BauNVO als offene Bauweise. Für die Hinterliegerbebauung erfolgt die

Eingrenzung, dass hier lediglich Einzelhäuser zulässig sind. Die Anzahl der Wohnungen wird für die Einzelhäuser auf zwei begrenzt, damit eine städtebauliche Einbindung, durch den offenen Charakter, besser möglich ist.

Im Zuge einer erneuten Prüfung der Planunterlagen ergibt sich die Frage, ob der Bebauungsplan für die vorderliegenden Gebäude an der Parkstraße auch eine langfristige Perspektive abbildet. Bei einem Abriss der historischen Bausubstanz, (der mit dieser Planänderung nicht vorbereitet wird), soll auch perspektivisch der Charakter der Einzelhausbebauung bewahrt werden. Daher wird die Baugrenze an der Parkstraße abschnittsweise eingerückt und der zentrale Bereich wird zudem in einer Breite von 6 m als Baulinie gem.§ 23 Nr. 2 BauNVO festgesetzt, bei der mit den Hauptbaukörpern auf dieser Linie gebaut werden muss.

Eine Überschreitung der Baulinie in Richtung Straßenraum wird für die Hauptbaukörper nicht zugelassen. Es können allerdings Ausnahmen für untergeordnete Bauteile wie Vor-/Rücksprünge, Erker, Balkone, Vordächer, Eingangsüberdachungen, Dachüberstände um bis zu 1,00 m zugelassen werden. Zudem kann ein Abrücken der Bebauung um bis zu 1,00 m in Richtung der Baufläche als Ausnahme zugelassen werden, um weiterhin eine eingeschränkte Flexibilität der Bebauung zu ermöglichen.

3.1.4. Erschließung und Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Parkstraße, die im Ursprungsbebauungsplan als Straßenverkehrsfläche festgesetzt ist. Die Straßenverkehrsfläche ist ausreichend dimensioniert, um den zusätzlichen Verkehr durch die geplante Nachverdichtung aufzunehmen.

Bereits heute haben die beiden Grundstücke an der Parkstraße (HausNrn. 5 und 6) eine gemeinsame Zufahrt, die grundbuchlich abgesichert ist.

Im Bebauungsplan wird die Zufahrt, die künftig auch die Hinterliegergrundstücke erschließt, als Fläche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belegt. Die Rechte werden zugunsten der Anlieger sowie der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt und sind zusätzlich über eine Grunddienstbarkeit rechtlich abzusichern. Innerhalb der Flächen dürfen keine baulichen und sonstigen Anlagen errichtet werden. Es wird zudem festgesetzt, dass die Fläche nicht überbaut werden darf, um grundsätzlich auszuschließen, dass ein zusammenhängender Baukörper auf den beiden Vorderlieger-Grundstücken entsteht. Für den ordnungsgemäßen Bestand oder Betrieb der Leitungen sind die Ver- und Entsorgungsträger zuständig.

3.1.5. Stellplätze und Tiefgarage

In unmittelbarer Zuordnung zur Parkstraße sind im Bestand Stellplätze vorhanden, die künftig per Signatur im Bebauungsplan planungsrechtlich abgesichert werden. Die Erschließung der Stellplätze in Senkrechtaufstellung erfolgt von der Parkstraße und weicht von der üblichen Praxis der Stadt Bad Nenndorf ab, je Baugrundstück lediglich eine Zufahrt in einer Breite von 5,0 m zuzulassen. Die Festsetzung dient lediglich der Klarstellung im Bereich der Parkstraße und schließt andere Parkmöglichkeiten auf den Grundstücken im Geltungsbereich nicht aus. Die Begrenzung der Zufahrtsbreiten ist allgemein dazu gedacht, Parkmöglichkeiten im Straßenraum entlang der Straße zu schaffen. Im vorliegenden Fall weist die Parkstraße auf der nördlich gegenüberliegenden Seite am Kurpark auf der gesamten Länge öffentliche Parkplätze auf. Bei dort parkenden Fahrzeugen verbleibt eine Fahrbahnbreite von rund 4,0 m, so dass

weitere Parkmöglichkeiten im öffentlichen Raum entlang der südlichen Straßenseite nicht möglich sind.

Die Anzahl der Stellplätze auf den Grundstücken ist im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Prüfung nachzuweisen. Hierzu gehört auch die Anordnung der Tiefgarage (TGA) auf dem Flurstück 62/3. Bei der Berechnung der GRZ 2 ist die Tiefgarage als Nebenanlage zu berücksichtigen. Die Anordnung der Tiefgarage ist im Bebauungsplan per Signatur festgesetzt. Das Dach der Tiefgarage ist als ökologischer Ausgleich zu Begrünen, wobei für die Wohnnutzungen im Erdgeschoss auch die Anlage von zwei Terrassen ($2 \times 15 \text{ m}^2$) bis zu einer Gesamtgröße von 30 m^2 zulässig sein sollen.

3.1.6. Anpflanzen von Sträuchern

Trotz der begrenzten Flächenressourcen soll für die Teilflächen des Allgemeinen Wohngebietes eine Regelung für das Anpflanzen von Sträuchern erfolgen. Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sind standortgerechte, im Naturraum heimische Sträucher zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Auf eine Pflanzbindung für Bäume bzw. Pflicht zur Anpflanzung von Bäumen wird verzichtet, da es sich bei der Festsetzung ausschließlich um grenznahe Standorte handelt, bei der auch nachbarschützende Belange zu beachten sind.

Die Sträucher sind 2 x verpflanzt, 60 - 100 cm hoch zu pflanzen. Die maßgebliche Artenwahl richtet sich nach den Angaben der folgenden Artenliste:

Hasel - *Corylus avella*, Weißdorn - *Crataegus laevigata*, Schlehe - *Prunus spinosa*, Schwarzer Holunder - *Sambucus nigra*, Salweide - *Salix caprea* (Auswahlliste, nicht abschließend).

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.

Ergänzt wird die Regelung durch die Maßgabe zur Durchführung. Demnach sind die Pflanzmaßnahmen nach Beginn der privaten Baumaßnahmen auf den jeweiligen Baugrundstücken auszuführen. Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens innerhalb von 2 Vegetationsperioden nach Baubeginn fertigzustellen.

3.1.7. Festsetzungen zum Artenschutz

Um keine Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG auszulösen, wird zum Schutz von Brutvögeln eine Bauzeitenregelung erforderlich. Aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege wird es als erforderlich angesehen, die Bauzeitenregelung in die textlichen Festsetzungen aufzunehmen.

Das Fällen und Roden von Gehölzen ist daher nur außerhalb der Vegetationsperiode (in Anlehnung an § 39 Abs. 5 BNatSchG nicht zwischen 1. März und 30. September) zulässig.

3.2. Hinweise und sonstige öffentliche Belange

3.2.1. Denkmalschutz

Der Änderungsbereich befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zu den denkmalgeschützten Flächen des Kurparks Bad Nenndorf.

Die Parkanlage des Kurparks Bad Nenndorf ist als Einzeldenkmal gemäß § 3 Abs. 2 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) innerhalb der Gruppe baulicher Anlagen gemäß § 3 Abs. 3 NDSchG der Gesamtheit der Kur- und Badeanlagen im Verzeichnis der Kulturdenkmale eingetragen. In der näheren Umgebung des Geltungsbereichs, östlich der Straßeneinmündung zum Harrenhorst, befindet sich zudem ein Denkmalensemble (ehem. Kurpension Parkstraße Nr. 8 und 9).

Beide inventarisierten Kulturdenkmale werden durch die Nachverdichtung auf den Flurstücken 62/2 und 63/44 nicht tangiert. Änderungen der Bausubstanz an den Hauptgebäuden der Parkstraße 5 und 6 bedürfen hingegen im Rahmen des sog. Umgebungsschutzes der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde.

3.2.2. Archäologie und Bodendenkmalpflege

Im zentralen innerörtlichen Bereich der Stadt Bad Nenndorf ist mit Auftreten mittelalterlicher und frühneuzeitlicher Bodenfunde zu rechnen. Daher wird im Bebauungsplan auf den Umgang mit archäologischen Funden hingewiesen, die maßgeblich in der Verantwortung der künftigen Bauherren liegt.

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

3.2.3. Niederschlagswasser

Im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes wird kein gesondertes Entwässerungskonzept erarbeitet. Aufgrund der Erfahrungen aus den umliegenden Bauleitplanungen ist abzuleiten, dass keine Versickerung von unbelastetem Oberflächenwasser aufgrund der anstehenden Bodenverhältnisse (Mutterboden oberhalb von vorwiegend schluffigen und tonhaltigen Schichten) möglich ist.

Aufgrund der beengten Verhältnisse werden auf den Grundstücken daher keine bodenordnenden Regelungen im Bebauungsplan getroffen. Die Erfordernisse einer Rückhaltung bzw. einer gedrosselten Einleitung in die Regenwasserkanalisation sind im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren zu regeln.

3.2.4. Trink- und Löschwasserversorgung, Zivil- und Katastrophenschutz

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

Aus der Sicht des vorbeugenden Brandschutzes ist auch die Löschwasserversorgung im Geltungsbereich der Änderung sicherzustellen. Hierfür sind zur Löschwasserentnahme DIN-gerechte Wasserentnahmestellen zu installieren und außerdem müssen die Zuwegungen zu bebauten Grundstücken für die Feuerwehr jederzeit gewährleistet sein.

Die zuständige Gemeinde hat gemäß §§ 1 und 2 des Nds. Brandschutzgesetzes vom 18.07.2012 in der zurzeit geltenden Fassung die lt. § 41 NBauO für die Erteilung von Baugenehmigungen erforderliche Grundversorgung mit Löschwasser in allen Bereichen herzustellen.

Für den Grundschutz bereitzustellende Löschwassermengen sind nach der 1. WasSV vom 31.05.1970 und den Technischen Regeln des DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.) - Arbeitsblatt W 405 / Februar 2008 - zu bemessen. Der Grundschutz für das ausgewiesene Bebauungsgebiet beträgt nach den Richtwerttabellen des Arbeitsblattes W 405 aufgrund der künftigen Nutzung 800 l/min. für die Dauer von zwei Stunden. Die Löschwassermengen sind über die Grundbelastung für Trink- und Brauchwasser hinaus bereitzustellen.

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

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

3.2.5. Sonstige öffentliche Infrastruktur, einschließlich der Ver-, und Entsorgung

Die sonstige Ver- und Entsorgung des Änderungsbereiches mit Abwasser, Elektrizität und Gas sowie der Anschluss an das Telekommunikationsnetz wird durch die Planänderung nicht tangiert. Die leitungsgebundene Infrastruktur ist durch entsprechende Erweiterungen der vorhandenen Bestandsleitungen (in der Regel in der Parkstraße) sichergestellt.

Folgende Ver- und Entsorgungsträger sind zuständig:

- Abwasser Samtgemeinde Nenndorf
- Niederschlagswasser Samtgemeinde Nenndorf

- Strom z.B. Westfalen Weser AG
- Gas z.B. Westfalen Weser AG
- Telekommunikation z.B. Telekom AG, Vodafone, Deutsche Glasfaser
- Entsorgung (Müll) Landkreis Schaumburg (AWS)

Der Abfall, auch für die Hinterliegergrundstücke, ist im Bereich der Parkstraße bereitzustellen. Im Bereich der Parkstraße werden hierzu drei Standorte als Flächen für Versorgungsanlagen (Abfallentsorgung) definiert, an denen der Müll an den Entsorgungstagen bereitgestellt werden soll. An Tagen, die nicht der Abfallentsorgung dienen, ist eine geänderte Nutzung der Flächen (z.B. Stellplatznutzung) möglich.

3.2.6. Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich in der Schutzzone II (engere Schutzzone) des Heilquellenschutzgebietes Bad Nenndorf. Die Heilquellenschutzgebietsverordnung ist zu beachten.

Aus Sicht des Heilquellenschutzes sind in der Regel 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 der engeren Schutzzone sind Bodeneingriffe tiefer 2 m gemäß der Heilquellenschutzgebietsverordnung genehmigungspflichtig.

Den Belangen des Heilquellenschutzes ist Rechnung zu tragen, 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. Aufgrund der Bodenbeschaffenheit ist jedoch eine Versickerung des Oberflächenwassers nicht möglich.

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.

Zur Absicherung der Gefährdungseinschätzung wurde eine Stellungnahme zum Heilquellenschutz vom Büro GeoDienste GmbH¹, Wunstorf, eingeholt.

In ihrem Fazit kommt die Stellungnahme zu dem Ergebnis, dass aufgrund der Standortgegebenheiten und der hydrologischen Position eine negative Beeinträchtigung des Heilquellensystems von Bad Nenndorf (insbesondere der Esplanade-Quellen) durch die Baumaßnahme

¹ Stellungnahme Heilquellenschutz, GeoDienste GmbH, Wunstorf, 10. März 2022

nicht prinzipiell ausgeschlossen werden kann. Aus gutachterlicher Sicht kann jedoch, nach derzeitiger Kenntnislage, das bestehende Restrisiko toleriert werden, wenn die o.g. Hinweise zum Heilquellenschutz beachtet werden. Ergänzungen als Festsetzungen oder Hinweise zur Bauleitplanung sind auf der Grundlage der Stellungnahme, unbeachtlich ggf. erforderlicher Auflagen im Rahmen der Baugenehmigungen, nicht erforderlich.

3.2.7. Baugrund

Bereits im Zuge der 3. Änderung des Bebauungsplans 39 „Harrenhorst“ hat das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) darauf hingewiesen, dass im Untergrund des Planungsgebietes lösliche Gesteine (Münder Mergel) aus dem Oberen Jura (Malm) in einer Tiefe, in der mit großer Wahrscheinlichkeit reguläre Auslaugung stattfindet, vorliegen. Damit sind die geologischen Voraussetzungen für das Auftreten von Erdfällen gegeben. Im Planungsbereich und in der näheren Umgebung sind jedoch bisher keine Erdfälle bekannt. Die nächstliegenden bekannten Erdfälle sind mehr als 1 km vom Planungsgebiet entfernt. Das Risiko des Auftretens weiterer Erdfälle im Planungsbereich wird als relativ gering eingeschätzt (Erdfallgefährdungskategorie 3 gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.02.1987, AZ. 305.4 - 24 110/2 -).

Bei Bauvorhaben im Planungsgebiet sollten gegebenenfalls bezüglich der Erdfallgefährdung entsprechende konstruktive Sicherungsmaßnahmen vorgesehen werden. Der genannte Erlass bezieht sich auf Wohngebäude, kann jedoch sinngemäß auch für andere Bauwerke Anwendung finden, wenn damit kein größeres Risiko verbunden ist.

Ziel der Sicherungsmaßnahmen sollte sein, Gebäude so zu bemessen und auszuführen, dass ein plötzliches Versagen wesentlicher Tragglieder beim Eintreten eines Erdfalles verhindert wird. Wesentliche Tragglieder in diesem Sinne sind stützende und tragende Bauteile, bei deren Versagen oder Herunterfallen das gesamte Bauwerk oder wesentliche Teile davon einstürzen und dadurch Menschenleben gefährden können. Es ist nicht Ziel der Sicherungsmaßnahmen, Schäden am Bauwerk zu verhindern. Für vereinfachte konstruktive Bemessungen auf Grundlage der Erdfallgefährdungskategorie kann die als Anlage beigefügte Tabelle herangezogen werden.

Bei der Planung von Bauvorhaben sind für die geotechnische Erkundung des Baugrundes 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.

3.2.8. Nachbarschutz, Verkehr und Immissionsschutz

Der Gebäudebestand ist, abgesehen von der Nutzung durch eine Zahnarztpraxis und verschiedene Büros, weitgehend durch Wohnnutzung im näheren Umfeld der Planänderung geprägt. Durch die Planänderung kommen gleichwertige Nutzungen hinzu, die in einem Wohngebiet allgemein zulässig sind. Unter Berücksichtigung der rechtlich erforderlichen Grenzabstände im

Rahmen der zukünftigen Bebauung ist davon auszugehen, dass die Belange des Nachbarschutzes gewahrt werden.

Die Erschließung erfolgt über die Parkstraße, die auf die Bahnhofstraße einmündet. Durch die zusätzliche Hinterliegerbebauung kommen zusätzliche Wohneinheiten zu den bestehenden Nutzungen im Geltungsbereich der 4. Änderung hinzu. In Anlehnung an die 3. Änderung des Bebauungsplanes sind auch bei dieser 4. Änderung keine auf das Plangebiet einwirkende Immissionen durch Verkehrslärm zu erwarten.

3.2.9. Altlasten und Kampfmittel

Auf den für eine Bebauung vorgesehenen Hinterlieger-Grundstücken sind Altlasten nicht bekannt.

Seitens des Kampfmittelbeseitigungsdienstes im Landesamt für Landentwicklung und Geoinformation Niedersachsen (LGLN) wird regelmäßig darauf hingewiesen, dass ein allgemeiner Verdacht auf Kampfmittel besteht, sofern bislang keine Luftbildauswertung stattgefunden hat. Die Luftbildauswertung wird, sofern erforderlich, vom Vorhabenträger beauftragt und kann parallel zur Bauantragstellung durchgeführt werden.

In seiner Stellungnahme vom 15.02.2022 empfiehlt das LGLN, Kampfmittelbeseitigungsdienst, die Durchführung einer Luftbildauswertung.

3.2.10. Hinweise zur Grünordnung

Zum Schutz von Bestandsbäumen wird darauf hingewiesen, dass während der Baumaßnahmen die zu erhaltenen Gehölze gemäß DIN 18920 und RAS-LP 4 vor Beeinträchtigungen im Kronen-, Stamm- und Wurzelbereich zu schützen sind. Grundsätzlich ist der gesamte Wurzelbereich vor negativen Beeinträchtigungen wie Abgrabungen, Verdichtungen durch Lagerung, Überfahren, Vernässung, Bodenauftrag usw. zu schützen. Als Wurzelbereich gilt diesbezüglich die Bodenoberfläche unter der Krone (Kronentraufe) zzgl. 1,5 m (bei Säulenförmigen Bäumen 5,0 m) nach allen Seiten. Dieser Bereich ist bei Bauarbeiten mit einem 2 m hohen ortsfesten Zaun zu schützen. Die Fläche innerhalb des Schutzzaunes darf nicht als Lager- oder Stellfläche missbraucht werden. Gräben, Mulden und Baugruben dürfen im definierten Wurzelbereich nicht hergestellt werden.

Falls in Zukunft ein Abriss von Gebäuden geplant werden sollte, werden im Vorfeld der Abrissarbeiten artenschutzrechtliche Untersuchungen in Bezug auf gebäudebewohnende Arten erforderlich, um keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG auszulösen. Die Ergebnisse der Untersuchungen sind anschließend zu dokumentieren und bei der Feststellung von Lebensstätten bzw. Habitaten besonders geschützter Arten der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Schaumburg mitzuteilen.

3.3. Belange der Grünordnung, des Arten- und Klimaschutzes

Für den Bereich der 4. Änderung des Bebauungsplans wird auf die Durchführung einer Eingriffsbilanzierung verzichtet. Die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes sind nicht erforderlich, da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB handelt.

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

Im Vorfeld der Betrachtung der einzelnen Schutzgüter werden die maßgeblichen Aussagen aus den vorliegenden Gutachten wiedergegeben, die im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes untersucht wurden und auf die im Zuge der 4. Änderung zurückgegriffen werden kann.

3.3.1. Artenschutz

Im südlich angrenzenden Geltungsbereich der 3. Änderung wurden bei der Kartierung 16 Brutvogel-Arten festgestellt, zu denen auch der Bluthänfling und Star gehören, die in Niedersachsen auf der Roten-Liste in der Kategorie „gefährdet“ geführt werden. Als Gründe für den 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.

Für Brutvögel ist regelmäßig mit einer Beeinträchtigung durch Fällungen von Gehölzen zu rechnen. Aus diesem Grunde ist im Rahmen der 4. Änderung die Bauzeitenregelung zu beachten, sodass das Fällen und Roden von Gehölzen nur außerhalb der Vegetationsperiode (in Anlehnung an § 39 Abs. 5 BNatSchG nicht zwischen 1. März und 30. September) zulässig sind. Ergänzend sind die unter Ziffer 4.1.6 benannten Pflanzmaßnahmen für Sträucher im Randbereich auf der Teilfläche des Allgemeinen Wohngebietes durchzuführen.

Für Fledermäuse ist analog zu der Prüfung im Rahmen der 3. Änderung anzunehmen, dass die hier ermittelten häufigen Arten bevorzugt Quartiere an Gebäuden aufsuchen. Sie sind daher regelmäßig im Siedlungsraum anzutreffen. Falls in Zukunft ein Abriss von Gebäuden geplant werden sollte, werden im Vorfeld der Abrissarbeiten artenschutzrechtliche Untersuchungen in Bezug auf gebäudebewohnende Arten erforderlich. Darauf wird im Bebauungsplan hingewiesen. Da im Zuge der 4. Änderung kein Abriss bestehender Bausubstanz vorgesehen ist, entfallen konkrete Maßnahmen zum Fledermausschutz.

Aufgrund der stark anthropogenen Prägung der Bestandssituation (Ziergarten) kann auf weitergehende CEF Maßnahmen für Brutvögel und Fledermäuse im Geltungsbereich der 4. Änderung verzichtet werden. Relevante Beeinträchtigungen des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen sind aufgrund der umgebenden Durchgrünung im näheren Umfeld mit den angrenzenden Gärten und den Kurpark nicht zu befürchten, da die Tiere hier ausgedehnte Ausweichoptionen vorfinden.

Auch die Maßnahme zum Anpflanzen von Sträuchern (vgl. Textliche Festsetzung § 5) leistet einen positiven Beitrag zum Artenschutz.

3.3.2. Belange des Umwelt- und Naturschutzes, Betrachtung der Schutzgüter und mögliche Auswirkungen:

Mensch (Gesundheit, sowie Bevölkerung insgesamt)

Zum Gebäudebestand, der weitestgehend durch Wohnbebauung geprägt ist, kommen gleichwertige Nutzungen hinzu. Von einer erkennbaren Auswirkung auf das Schutzgut ist daher nicht auszugehen.

Tiere und Pflanzen sowie die biologische Vielfalt

Bei dem Grundstück handelt es sich um eine anthropogen geprägte Fläche mit Bebauung und Scherrasen innerhalb des Siedlungsverbundes sowie randlichen Grünstrukturen.

Zum Schutz von Bestandsbäumen wird im Bebauungsplan ergänzend darauf hingewiesen, dass während der Baumaßnahmen die zu erhaltenen Gehölze gemäß DIN 18920 und RAS-LP 4 vor Beeinträchtigungen im Kronen-, Stamm- und Wurzelbereich zu schützen sind.

Darüber hinaus sind Vorkommen von Arten oder Biotopen mit besonderer naturschutzfachlicher Bedeutung durch die Inanspruchnahme der Fläche nicht in erkennbarem Umfang betroffen.

Durch die Vermeidung von Schottergärten (Festsetzung zur Begrünung der Grundstücke) und die Festsetzung zur Begrünung der Tiefgarage, wird auf den intensiv genutzten Grundstück ein Beitrag für einen grünordnerischen Ausgleich getroffen.

Im Hinblick auf die Vermeidung von Eingriffen ist hervorzuheben, dass eine Nachverdichtung grundsätzlich der Neuausweisung von Flächen im Außenbereich entgegenwirkt und somit Eingriffe in wertvollere Biotope zu vermeiden hilft.

Um die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG vermeiden zu können, sollen die Bau- und Feldfreiräumung und die Baumfällungen oder Gehölzrückschnitte aus artenschutzrechtlichen Gründen nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar (außerhalb der Brutzeit) zulässig sein. Diese Vorkehrung geht nicht über die allgemeine Sorgfaltspflicht aller Bürgerinnen und Bürger hinaus, die angesichts der Vorschriften für geschützte Arten in § 44 BNatSchG in Deutschland allgemein beachtlich sind.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Maßnahmen wird der Eingriff in den Naturhaushalt hinsichtlich des Artenschutzes minimiert.

Boden und Landschaft

Durch die zusätzliche Bodenversiegelung entsteht ein Eingriff. Die Gesamtversiegelung im Geltungsbereich sollte sich gemäß der Überschreitungsregelung aus § 19 Abs. 4 BauNVO an der GRZ 2 von ca. 0,6 orientieren. Gemäß dem Planungsbeispiel (vgl. Anlage 3) wird dieser Wert jedoch auch schon bei einer moderaten Neubebauung mit zusätzlichen versiegelten Flächenanteilen durch beispielsweise ergänzende Stellplätze überschritten. So ist gemäß dem Planungsbeispiel von einer zusätzlichen Gesamtversiegelung von 561 m² auszugehen, was einer GRZ 2 von 0,61 entspricht. Insbesondere aufgrund der Tatsache, dass die Vorderliegergrundstücke bereits im Bestand einen hohen Versiegelungsgrad aufweisen, ist eine geringfügige Überschreitung hinzunehmen.

Ein Ausgleich ist aufgrund der Innenentwicklung nicht erforderlich.

Darüber hinaus handelt es sich um ein Vorhaben im Siedlungsbestand, so dass keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu erwarten ist.

Wasser (Schmutz-, Oberflächen- und Grundwasser)

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

Aufgrund des erhöhten Versiegelungsgrades gegenüber dem Bestand, wird sich der Abfluss an Oberflächenwasser erhöhen. Die Grundwasserneubildung wird durch die Versiegelung der Flächen grundsätzlich berührt. Niederschlagswasser auf dem Grundstück ist bevorzugt zurückzuhalten und gedrosselt in die öffentliche Kanalisation einzuleiten.

Die Belange des Heilquellenschutzgebietes werden durch Hinweise – wie im übrigen betroffenen Stadtgebiet – berücksichtigt.

Luft und Klima

Hier sind keine Auswirkungen erkennbar, da von einer gleichwertigen Nutzung ausgegangen werden kann, die keine beachtlichen Auswirkungen auf Luft und Klima (insgesamt) erwarten lassen.

Im direkten Umfeld der künftigen Bebauung ist durch den höheren Versiegelungsgrad und die Reduzierung der Grünflächen mit einer Änderung der kleinklimatischen Verhältnisse zu rechnen, die im Gesamtkontext der Planung hingenommen werden.

Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Im Nahbereich befinden sich Baudenkmale und der Kurpark als sonstige Kultur-, oder Sachgüter im Sinne des Gesetzes. Unter den gegebenen rechtlichen Rahmenbedingungen sind hier insgesamt keine negativen Auswirkungen erkennbar.

Wechselwirkungen zwischen den genannten Schutzgütern und Zusammenfassung der Umweltbelange

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

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

3.3.3. Klimaschutz

Gemäß den Grundsätzen der Bauleitplanung soll den Erfordernissen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung Rechnung getragen werden, um den derzeit verfügbaren Erkenntnissen über die Folgen des Klimawandels bestmöglich entgegenzuwirken. Hierunter werden zum einen unmittelbar wirksame Klimaschutzmaßnahmen verstanden, zum anderen sollen für den nicht vermeidbaren Teil der Klimaveränderungen Vorsorgemaßnahmen durch eine entsprechende Anpassung erfolgen.

Ziel des Bundes-Klimaschutzgesetzes (KSG) von 2021 ist, dazu beizutragen, dass der Anstieg der globalen Durchschnittstemperatur auf deutlich unter 2 Grad Celsius und möglichst auf unter 1,5 Grad Celsius gegenüber dem vorindustriellen Niveau begrenzt wird, sowie in Deutschland Treibhausgasneutralität bis 2045 zu erreichen. Für das Jahr 2040 gilt ein Minderungsziel von mindestens 88 Prozent.

Grundsätzlich dient jede Nachverdichtung von vorhandenen Baugebieten, durch die ein weiterer Flächenverbrauch im Außenbereich minimiert werden kann, dem Klimaschutz. Die städtebauliche Nutzung orientiert sich dabei an der Obergrenze der möglichen Ausnutzung für Allgemeine Wohngebiete und dessen, was sich in das städtebauliche Umfeld einfügt. Die Nachverdichtung gewährleistet zudem eine bessere Ausnutzung der bereits vorhandenen technischen und sozialen Infrastruktur im vorhandenen Siedlungsbestand.

Die Planung bewirkt eine Innenverdichtung, durch die Wohnraum mit vergleichsweise kurzen Wegen zum Stadtzentrum und anderer relevanter Infrastruktur geschaffen wird. Dadurch werden neu entstehende Treibhausgasemissionen aus dem Verkehrssektor begrenzt.

Zur Förderung der Nutzung erneuerbarer Energien zum Zwecke der Förderung des Klimaschutzes soll für die neu zu errichtenden Gebäude energetische Standards angestrebt werden, die über die aktuell gültigen gesetzlichen Anforderungen des GEG (Gebäudeenergiegesetz) hinausgehen (besser als KfW 70, Stand von 2021). Innerhalb des Plangebietes sollen daher nur Wohngebäude zugelassen werden, die den energetischen Standard von KfW 55 oder besser aufweisen. Dies wird durch einen zwischen der Stadt Bad Nenndorf und dem Erschließungsträger/Bauherren abzuschließenden städtebaulichen Vertrag gesichert. Darin wird ferner dargestellt, dass in Grundstückskaufverträgen diese Verpflichtung an die späteren Grundstückseigentümer weitergegeben wird. Auf diesen konkreten Beitrag zum Klimaschutz wird im Bebauungsplan hingewiesen.

3.4. Örtliche Bauvorschriften

Die im Rahmen einer örtlichen Bauvorschrift (ÖBV) auf der Rechtsgrundlage von § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) erlassenen Festsetzungen sollen eine städtebaulich geordnete und ortsbildgerechte Eingliederung der Alt-, Ersatz- und Neubauten in die vorhandene Struktur unterstützen und Fehlentwicklungen vermeiden. Hierbei wird insbesondere Bezug genommen auf die Ausbildung von Dächern, Fassaden und die Ausbildung von Werbeanlagen zum öffentlichen Raum. Die Festsetzungen orientieren sich maßgeblich an den örtlichen Bauvorschriften, die im Rahmen der Stadtsanierung 2015 für das Zentrum von Bad Nenndorf festgesetzt wurden. Darüber hinaus wird eine Festsetzung für eine Begrünung der unbebauten Flächen auf den Grundstücken ergänzt. Der Geltungsbereich der ÖBV ist deckungsgleich mit dem Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes.

3.4.1. § 1 Dächer und Dachneigungen

Die Dächer prägen das städtebauliche Erscheinungsbild aus der Ferne. Daher sind für die Gestaltung der Dachlandschaft im Bereich der Parkstraße geneigte Dächer vorzusehen. Für die rückwärtige Bebauung kann eine Regelung für die Festsetzung der Dächer entfallen, da diese Bereiche für den öffentlichen Raum gestalterisch nicht wirksam werden.

Die Festsetzungen für den Bereich WB 1, dass Sattel- und Walmdächer mit einer Neigung zwischen 40° und 50° auszubilden sind und Mansarddächer max. 2/3 der Höhe mit 65° bis

75° und max. 2/3 der Höhe mit 30° bis 40° Neigung aufzuweisen haben, orientieren sich am Gebäudebestand. Die Dächer sind hierbei mit einer Trauflinie zur Straße auszurichten.

Die Trauflinie ist, charakteristisch für die historische Bauweise in der Straße, mit senkrecht aufgehenden Flächen von Zwerchgiebeln zu durchbrechen. Die Zwerchgiebel sollen eine Breite von 1/3 bis 2/3 der jeweiligen Fassadenbreite umfassen. Für Zwerchgiebel sind alle Dachformen und auch die Nutzung als Dachterrasse zulässig.

Zur Gliederung der Gebäudeansichten trägt auch die Breite der Dachgauben bei. Daher sind Dachgauben bis zu max. 2/3 der jeweiligen Dachlänge (an der Traufe gemessen) in der sie sich befinden zulässig. Für Dachgauben sind alle Dachformen zulässig.

Hinsichtlich der Farbgebung gestalten sich die Dächer im Zentrum von Bad Nenndorf heterogen. Für Dacheindeckungen sind daher graue, rote oder braune Ziegel oder graue Dachplatten aus Naturstein (z.B. Schiefer) oder Metall (z.B. Zinkblech oder Aluminium) zu verwenden. Windfänge, Wintergärten, Terrassenüberdachungen, Dachterrassen, Balkone, Garagen, Carports und sonstige Nebengebäude sind von dieser Regelung jedoch ausgenommen.

3.4.2. § 2 Festsetzung der Höhen

Die Festsetzung der Traufhöhen erfolgt im Wesentlichen, um die Gebäudehöhen im Bereich der Parkstraße, am Bestand orientiert, zu definieren. Bei der Festsetzung der drei Vollgeschosse wird somit gleichzeitig vermieden, dass nach einem Wegfall der bestehenden Bebauung höhere Gebäude erstellt werden könnten. Die maximale Traufhöhe (TH max) wird daher für das Hauptgebäude Parkstraße 5 auf 96,5 m über NN und für das Hauptgebäude Parkstraße 6 auf 98,0 m über NN festgesetzt. Für beide Gebäude wird die maximale Firsthöhe auf 102,5 m über NN begrenzt.

Die Höhenfestsetzung erfolgt entsprechend der grafischen Darstellung der Anlage 2, die als Bezugspunkt den Schmutzwasser-Kanaldeckel auf der Parkstraße vor der Hausnummer 6 zugrunde legt, der bei 88,40 m über NN eingemessen ist. Der Bezugspunkt ist mit Höhenangabe in der Planzeichnung dargestellt.

Ergänzend erfolgt die Höhenfestsetzung für die neue Hinterliegerbebauung. Diese orientiert sich mit seiner Traufhöhe von 98,0 m über NN an der Bebauung im Bereich der Parkstraße und ist damit niedriger als die unmittelbar südlich angrenzende Neubebauung im Geltungsbereich der benachbarten auf 3. Änderung, deren maximale Gebäudehöhe bei 102,5 m über NN liegt. Insofern fügt sich die Hinterliegerbebauung bei zwei zulässigen Vollgeschossen städtebaulich in die nähere Umgebung ein.

Die maximale Traufhöhe wird bei den Festsetzungen als Schnittpunkt der aufgehenden Außenwand mit der Dachhaut definiert. Bei Flachdächern entspricht das Maß der maximalen Traufhöhe der maximalen Gebäudehöhe.

3.4.3. § 3 Fassaden

Aus städtebaulich-gestalterischen Gründen im Nahbereich des Kurparks gilt für den Geltungsbereich der ÖBV: Die dem öffentlichen Raum zugewandten Außenwände der Fassaden sind auszubilden mit

- roten bis rotbraunen Ziegeln oder

- hellem Putz mit einem geringen Sättigungsgrad (bis 10 nach ACC-System) und einem hohen Helligkeitsgrad (mindestens 85 nach ACC-System). Je Gebäude ist nur ein Grundfarbton zu verwenden.

Untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Türen, Fenster/-faschen, Dekorelemente) sowie Sockelbereiche können in anderen Materialien und Farben ausgebildet werden. Graphische Zeichen, Bilder oder Symbole an oder auf Fassaden sind nur zulässig, wenn sie den Vorgaben von Werbeanlagen entsprechen (sh. § 4 der ÖBV).

Satellitenschüsseln und sonstige technische Anlagen (z.B. Klimaaggregate) sind an direkt zum öffentlichen Raum gewandten Fassaden und Dächern nicht zulässig.

3.4.4. § 4 Werbeanlagen

Die gestalterischen Regelungen für Werbeanlagen gelten für den Bereich des WB 1, da dieser Bereich an den denkmalgeschützten Kurpark anschließt. Werbeanlagen sind hier nur an dem Gebäude der Leistung, begrenzt auf das Erdgeschoss und die Brüstungszone des 1. Obergeschosses, zulässig. Werbeanlagen sind an die Fassade anzubringen.

Parallel zur Fassade angebrachte Werbeanlagen (Flachwerbungen) dürfen

- eine Höhe von 60 cm nicht überschreiten und max. 25 cm auskragen,
- nur auf einer Höhe der Fassade bzw. des Fassadenabschnitts angebracht werden und
- keine gestaltprägenden Dekor- und Konstruktionselemente der Fassade überdecken.

Werbeanlagen haben sich in ihrer Lage und Dimension auf die darunter liegende Fassadengestaltung (insbesondere Fenster und Türen) zu beziehen.

Senkrecht zur Fassade angeordnete Werbeanlagen (Ausleger) sind bis zu einer Größe von max. 1 qm zulässig und dürfen nicht leuchten.

Nicht zulässig sind Werbeanlagen mit Tagesleuchtfarben und Reflexfarben sowie mit wechselndem oder bewegtem Licht.

An Schaufenstern dürfen Werbeplakate und Werbefolien nur bis zu einer Größe von 50 % der Glasfläche des jeweiligen Fensters angebracht werden.

3.4.5. § 5 Festsetzungen zur Grünordnung

Gemäß § 9 Abs. 2 NBauO sind private Grünflächen (Vorgärten und Gärten) möglichst strukturreich und naturnah zu gestalten. Zum Schutz der ökologischen Leistung- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie zur Verbesserung des ökologischen Kleinklimas sind Freiflächen im Bereich privater Baugrundstücke bis auf Terrassen, Zuwegungen, Stellflächen etc. unversiegelt zu belassen, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Wasserdichte oder nicht durchwurzelfähige Materialien (Folien, Vliese) sind nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig. Großflächig mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren losen Materialschüttungen bedeckte Flächen, in welcher diese Materialien das hauptsächliche Gestaltungselement sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (sog. Schottergärten) sind unzulässig.

Aus ökologischer Sicht trägt eine naturnahe Bepflanzung in den Gärten durch die Beschattung und Verdunstungskälte zur Senkung der sommerlichen Umgebungstemperatur bei, filtert den Staub, verbessert den kleinräumigen Wasserhaushalt und dient insgesamt dem Wohlbefinden und der Gesundheit der Anwohner.

Ergänzend wird zur Begrünung der Tiefgarage festgelegt, dass das Dach der festgesetzten Tiefgarage als Grünfläche anzulegen ist. Die Anlage von Terrassen bis zu einer Gesamtgröße von 30 m² (bzw. zwei Terrassen je 15 m²) ist zulässig.

3.4.6. Hinweis zur ÖBV, Ordnungswidrigkeiten

Die Belehrung hinsichtlich der Ordnungswidrigkeiten ermöglicht deren Durchsetzung. Ordnungswidrig nach § 80 Abs. 3 NBauO handelt demnach, wer eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen der § 1 - 5 dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht. Die Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße geahndet werden (§ 80 Abs. 5 NBauO).



4. Planungshinweise

4.1. Flächenbilanz

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

Fläche	in Quadratmeter	in Hektar	Anteil in %
Geltungsbereich	2493 qm	0,25 ha	100,0 %
Besonderes Wohngebiet (WB)	1710 qm		68,6 %
Allgemeines Wohngebiet (WA)	783 qm		31,4 %

überlagernde Festsetzungen / Teilflächen

Baugrenzen (überbaubare Grundstücksbereiche)	1824 qm
Stellflächen/Tiefgaragen (ST/TGA)	289 qm
Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL)	171 qm

(alle Angaben auf 1 qm gerundet)

4.2. Bearbeitung des Verfahrens

Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung wurde ausgearbeitet von



.. plan Hc ..
 Stadt- und Regionalplanung
 Architekt · Stadtplaner
 Dipl.-Ing. Ivar Henckel
 Schmiedeweg 2
 31542 Bad Nenndorf

4.3. Verfahrensvermerk zur Begründung

Diese Begründung wurde vom Rat der Stadt Bad Nenndorf in seiner Sitzung am 28. JUNI 2023 als Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

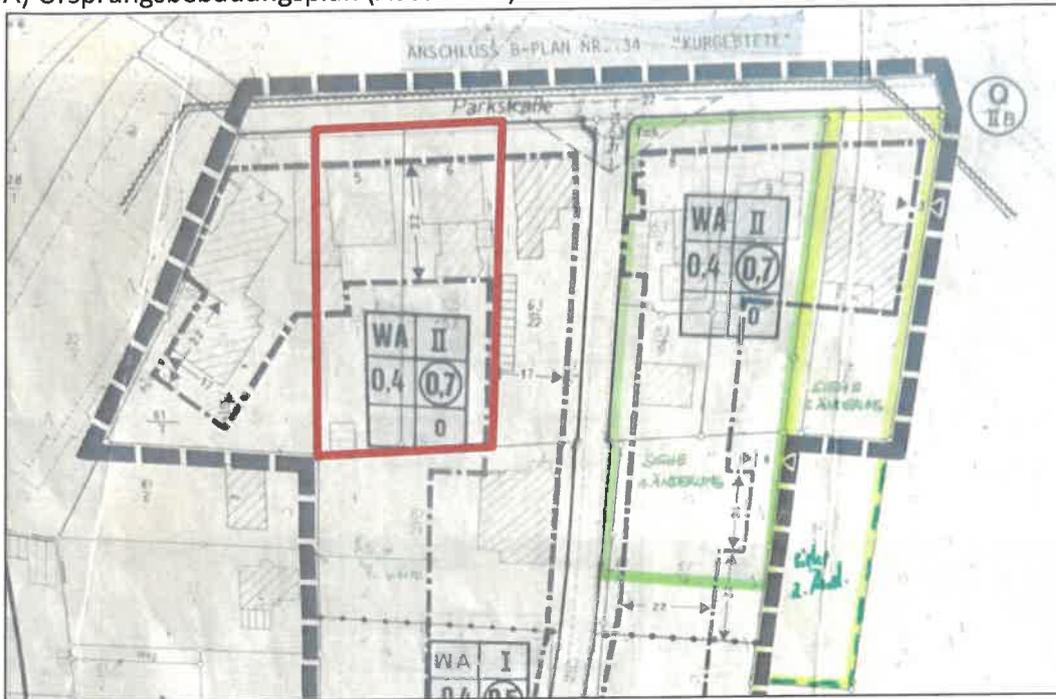
Bad Nenndorf, 21. JULI 2023

Stadt Bad Nenndorf
 Der Stadtdirektor



Anlage 1 - Ursprungsbebauungsplan und 3. Änderung, BPL 39 „Harrenhorst“

A) Ursprungsbebauungsplan (Ausschnitt)



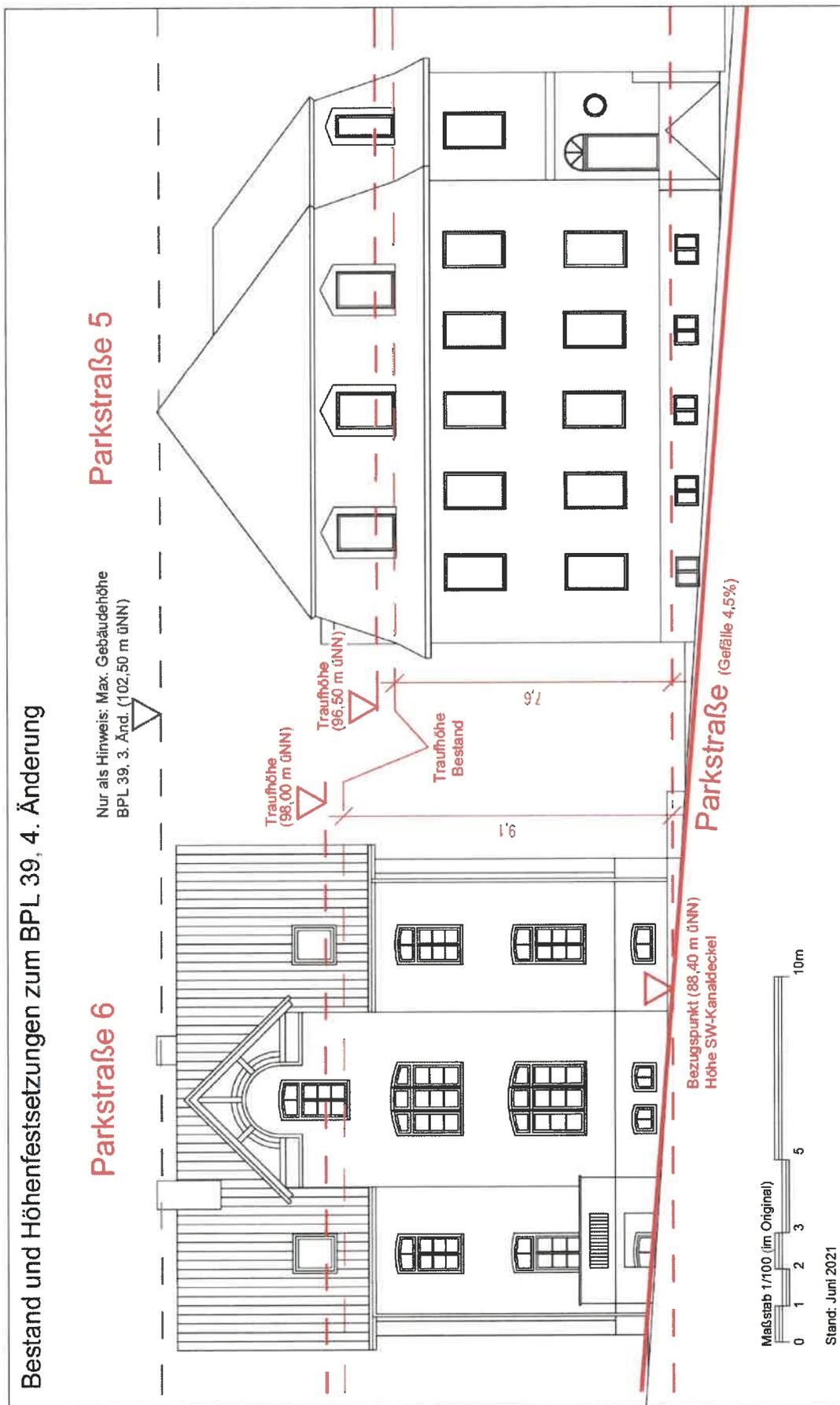
(genodet, unmaßstäblich verkleinert, im Original Maßstab 1/1000, 4. Änderung = rot umrandet)

B) Entwurfsfassung der 3. Änderung (Stand Januar 2021)



(genodet, unmaßstäblich verkleinert, im Original Maßstab 1/1000, 4. Änderung = rot umrandet)

Anlage 2 - Fassadenabwicklung Parkstraße 5 und 6, Festsetzung der Traufhöhen



Anlage 3 - Beispielhafte Planung und Berechnung der GRZ (Bestand und Planung)



Bebauungsplan Nr. 39 „Harrenhorst“, 4. Änderung - Flächen und GRZ

Stand 24.06.2021

Bestand

	Vorderlieger		Hinterlieger		Gesamt
	Nr 5	Nr 6	Nr 5a	Nr 6a	
Haus	FIST 62/3	FIST 63/44	FIST 62/2	FIST 63/44	
Flurstück	797,0 qm	912,5 qm	393,0 qm	390,0 qm	2492,5 qm
Grundstück	291,0 qm	300,0 qm	0,0 qm	0,0 qm	591,0 qm
Gebäude	0,37	0,33	0,00	0,00	0,24
GRZ 1	440,0 qm	595,5 qm	34,0 qm	0,0 qm	1069,5 qm
H+NE+Versiegelt	0,55	0,65	0,09	0,00	0,43
GRZ 2					

Planung

	Vorderlieger		Hinterlieger		Gesamt
	Nr 5	Nr 6	Nr 5a	Nr 6a	
Haus	FIST 62/3	FIST 63/44	FIST 62/2	FIST 63/44	
Flurstück	797,0 qm	912,5 qm	393,0 qm	390,0 qm	2492,5 qm
Grundstück	291,0 qm	300,0 qm	0,0 qm	99,0 qm	690,0 qm
Gebäude	0,37	0,33	0,00	0,25	0,28
GRZ 1	664,0 qm	595,5 qm	164,0 qm	108,0 qm	1531,5 qm
H+NE+Vers.+ (TGA)	0,83	0,65	0,42	0,28	0,61
GRZ 2	224,0 qm	0,0 qm	130,0 qm	108,0 qm	561,0 qm
Zuwachs (+)					

