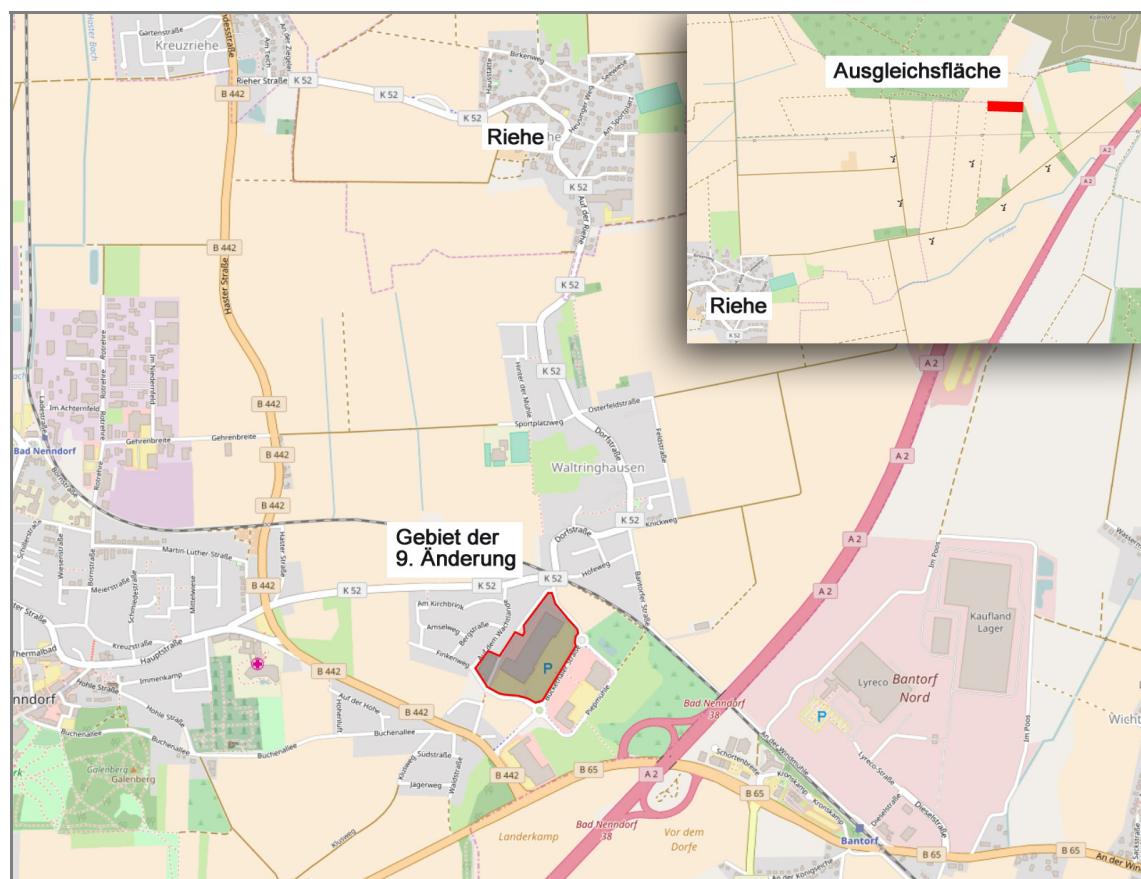


Stadt Bad Nenndorf

BAULEITPLANUNG DER STADT BAD NENNDORF

HIER:

9. (TEXTLICHE) ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 49 „BÜCKETHALER LANDWEHR“ - BEGRÜNDUNG (VORENTWURF) -



Stand: August 2017



BAULEITPLANUNG DER STADT BAD NENNDORF

HIER:

9. (TEXTLICHE) ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 49 „BÜCKETHALER LANDWEHR“ - BEGRÜNDUNG (VORENTWURF) -

Auftraggeber: Firma Möbel Heinrich GmbH Co. KG

Düwaldstraße 1
31655 Stadthagen
Tel.: 05721 / 988-0

Auftragnehmer: Ingenieurbüro Jester

Heinrich-Heine-Str. 12
30952 Ronnenberg
Tel.: 0511 / 43 43 41
Fax: 0511 / 26 22 88 7
Mobil: 0172 / 540 43 41
E-Mail: info@ing-jester.de
Internet: www.ing-jester.de

Bearbeitung: Dipl.-Ing. Nico Jester

Stand: August 2017

INHALTSVERZEICHNIS

| | | |
|-----------|---|-----------|
| 1. | Rechtsgrundlagen | 1 |
| 2. | Allgemeines | 2 |
| 2.1 | Ziele und Zwecke sowie die Notwendigkeit der 9. Änderung des Bebauungsplanes | 2 |
| 2.2 | Räumlicher Geltungsbereich der 9. Bebauungsplanänderung | 4 |
| 2.3 | Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan | 5 |
| 3. | Ziel der Planung | 5 |
| 3.1 | Verfahren der Planänderung - Umweltbericht | 5 |
| 4. | Erfordernis der 9. Änderung | 6 |
| 4.1 | Analyse des aktuellen Bestandes der im Bebauungsplan Nr. 49 festge- setzten Ausgleichmaßnahmen im Gebiet der 9. Änderung | 7 |
| 4.2 | Ermittlung des rechnerischen Ausgleichsdefizites | 9 |
| 4.2.1 | <i>Ausgleichsdefizit im Bereich der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. textl. Festsetzung Nr. 20)</i> | <i>9</i> |
| 4.2.2 | <i>Ausgleichsdefizit im Bereich der Pflanzflächen auf den Stellplatzflächen gemäß textlicher Festsetzung Nr. 24)</i> | <i>11</i> |
| 4.2.3 | <i>Umrechnung in Äquivalentpunkte</i> | <i>11</i> |
| 5. | Inhalt der Planung | 12 |
| 5.1 | Textliche Festsetzung Nr. 20 und deren Ergänzung neue textliche Fest- setzung Nr. 45 | 12 |
| 5.2 | Textliche Festsetzung Nr. 24 und deren Ergänzung neue textliche Fest- setzung Nr. 46 | 13 |
| 6. | Externe Ausgleichsmaßnahme | 15 |
| 7. | Auswirkungen der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 | 19 |
| 8. | Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Bürger nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB | 19 |
| 9. | Kosten | 19 |

1. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414),
zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132),
zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Planzeichenverordnung (PlanzV)

in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58),
zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Niedersächsische Bauordnung (NBauO)

in der Fassung der Neubekanntmachung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. 2012, S. 46),
zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 06.04.2017 (Nds. GVBl. S. 116)

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)

in der Fassung vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576),
zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.03.2017 (Nds. GVBl. S. 48).

Die aufgeführten gesetzlichen Grundlagen gelten jeweils in der Fassung der letzten Änderung.

2. Allgemeines

2.1 Ziele und Zwecke sowie die Notwendigkeit der 9. Änderung des Bebauungsplanes

Mit Datum vom 05.11.1996 wurde der Bebauungsplan Nr. 49 der Stadt Bad Nenndorf gültig. Durch die fortschreitende Entwicklung im Bebauungsplangebiet wurde der Bebauungsplan wiederholt geändert, für Teilbereiche wurden neue Bebauungspläne aufgestellt.

In dem von der 9. Änderung betroffenen Sondergebiet SO 1 stehen das gerade erneut erweiterte Möbelhaus der Fa. Möbel Heinrich sowie das ehemalige Möbelhaus, in dem jetzt u.a. ein Hammer-Markt untergebracht ist, dazu Nebenanlagen, großflächige Stellplatzflächen, diverse Frei- und Grünflächenflächen (*siehe Abb. 1*).

Seit der Errichtung des Möbelhauses vor gut 20 Jahren wurde dieses mehrfach erweitert, wurden und werden zudem auf den (teils ehemaligen) Stellplatzflächen z.T. dauerhafte, überwiegend aber kurzfristige Nutzungen wie Flohmärkte, Kinderzirkus, Aktionsveranstaltungen durchgeführt.

Die Teilumwandlungen von Stellplatzflächen für andere Nutzungen sowie (temporäre) zusätzliche Nutzungen auf Teilbereichen der heute vorhandenen Stellplatzflächen haben bedingt z.B. durch den erforderlichen Aufbau von grösseren Zelten etc. dazu geführt, dass im Laufe der Zeit nahezu sämtliche der ursprünglich dort festgesetzten Bepflanzungen auf den schmalen Grünstreifen zwischen den Parkplätzen entfernt wurden.

Vor 20 Jahren wurde das gesamte SO 1-Gebiet zudem auf den Flächen eines nahezu rundum verlaufenden Grünstreifens auf der Basis von Festsetzungen stark eingegrünt. Es wurden Bäume und Sträucher in einer (auf Dauer zu) hohen Dichte gepflanzt. Im Laufe der Zeit sind diese Grünstrukturen sehr stark (zu-)gewachsen und haben zwischen den das SO 1-Gebiet erschliessenden Straßen und dem „Innenbereich“ eine nahezu undurchsichtige grüne „Wand“ entstehen lassen.

In einem Gewerbe- bzw. Sondergebiet wie der „Bückethaler Landwehr“ ist aber das Auffinden der einzelnen Gewerbebetriebe und das Sehen der Werbung auf den Grundstücken der Betriebe durch potentielle Kunden ein wichtiger Aspekt. Aus diesem Grund wurde die dichte Bepflanzung auf den Grünstreifen entlang der Hauptzufahrtstrassen Bückethaler Straße und Auf dem Wachtland (*siehe Abb. 2*) massiv reduziert. Die undurchsichtigen Sträucher wurden entfernt und durch niedrige Bepflanzungen und Rasen ersetzt, nur der grössere Teil der Bäume wurde erhalten, wird aber so geschnitten, dass ein angemessenes Lichtraumprofil besteht.

Ziel der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 ist es, die in der vergangenen Zeit aufgetretenen Defizite innerhalb des SO 1-Gebietes kurzfristig auszugleichen.

Da auf der Fläche des SO 1-Gebietes ein Ausgleich realistisch dauerhaft nicht realisierbar ist, soll zu diesem Zweck der Ausgleich auf einer externen Ausgleichsfläche erfolgen. Hierfür sind die entsprechenden bestehenden textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 49 zu ändern und zusätzlich neue textliche Festsetzungen im Rahmen der 9. Änderung in den Plan aufzunehmen. Diese neuen Festsetzungen sollen sowohl den Erhalt der noch vorhandenen Grünstrukturen im SO 1-Gebiet sichern und verbessern wie auch die Anlage und den dauerhaften Erhalt der Ausgleichsmaßnahme auf dem externen Grundstück festsetzen.



Abb. 1: Ausschnitt aus Bebauungsplan Nr. 49 (Stand: Satzungsfassung 1996) mit Sondergebiet SO 1: Gebiet der 9. Änderung (Abbildung unmaßstäblich, Quelle Plangrundlage: Scan des Ur-Planes)

2.2 Räumlicher Geltungsbereich der 9. Bebauungsplanänderung

Der räumliche Geltungsbereich der 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 49 bezieht sich ausschließlich auf die Flurstücke 20/5 (Möbelhaus) und 22 (ehemaliges Möbelhaus) der Flur 12 in der Gemarkung Waltringhausen (siehe Abb. 2).

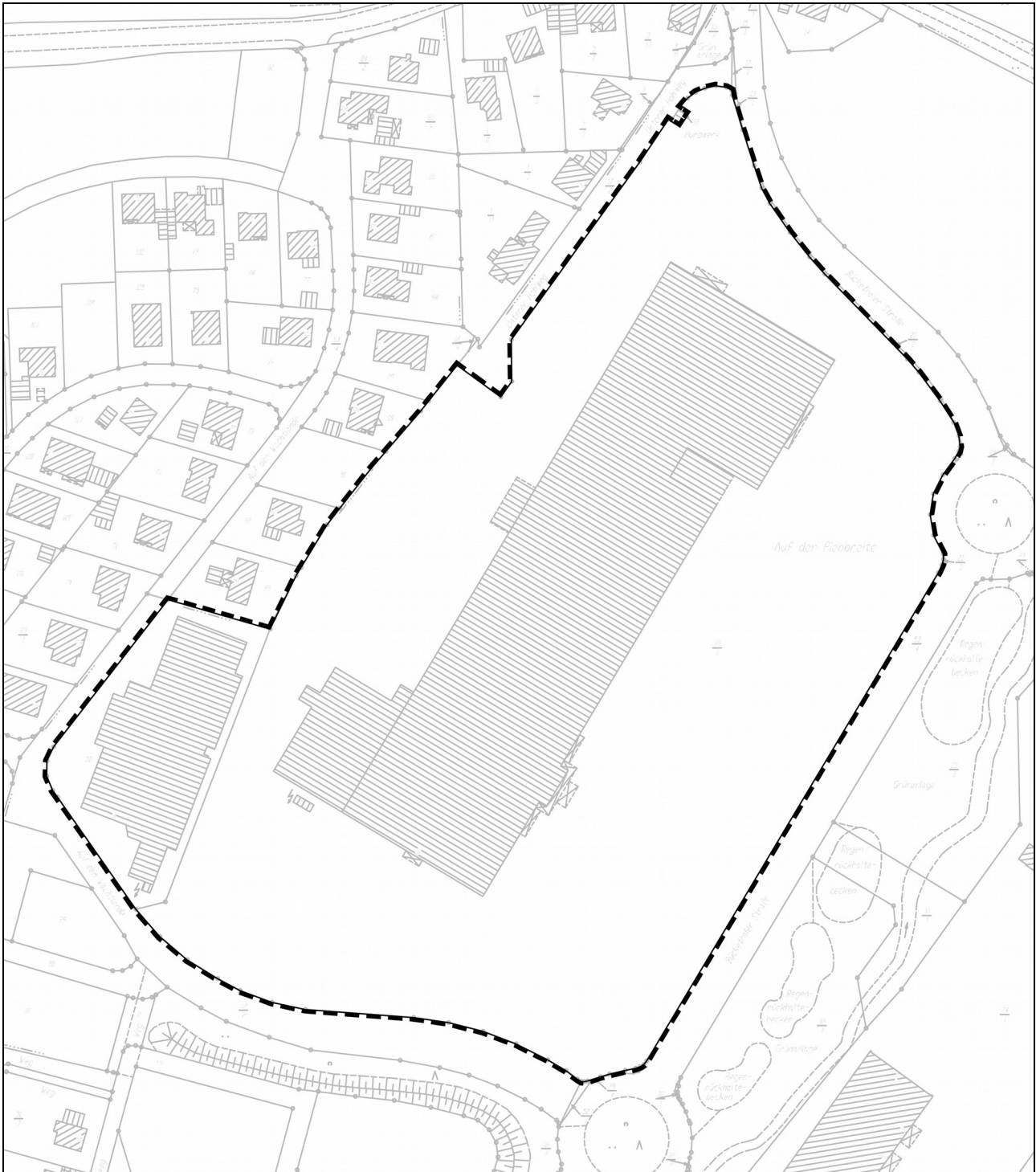


Abb. 2: Gebiet des Sondergebietes SO 1

Quelle: Automatisierte Liegenschaftskarte, Maßstab i.O.: 1 : 1.000,

Stand: 22.09.2010, LGN, AZ.: L4-254/2010

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 6,55 ha. Das Plangebiet befindet sich im Privateigentum.

2.3 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung werden durch die Festsetzungen der 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 49 nicht berührt. Die teilweise Verlegung von Ausgleichsflächen aus dem Plangebiet auf eine externe Fläche ist im Bezug auf ihre Größe so gering, dass eine raumordnerische Wirksamkeit ausgeschlossen werden kann.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bad Nenndorf wird das Plangebiet als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Möbel, Einrichtungsgegenstände und Raumausstattung dargestellt. Durch die 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 49 gibt es keine Änderung im Bezug auf die zulässige bauliche Nutzung. Somit wird das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB beachtet, das ein Entwicklungsgebot aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (hier: der Samtgemeinde Nenndorf) vorschreibt.

3. Ziel der Planung

Im SO 1-Gebiet wurden im Laufe der Betriebszeit des Möbelhauses durch diverse später hinzugekommene zusätzliche Nutzungen im Bereich der Parkplätze und zur besseren Sichtbarkeit des Möbelhauses von den angrenzenden Straßen einige als Ausgleichsmaßnahme festgesetzten Anpflanzungen im Plangebiet verändert oder entfernt. Hierfür ist zeitnah ein Ausgleich zu schaffen. Da dieses innerhalb des Änderungsgebietes sinnvoll nicht möglich ist, wird dieser Ausgleich auf einer externen Fläche im Bereich des Ortsteils Waltringhausen festgesetzt.

Die 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 49 hat zum Ziel, innerhalb des festgesetzten Sondergebietes SO 1 die Festsetzungen für die bestehenden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf Teilbereichen zu ändern. Da hierdurch ein (vorhandenes) Defizit bei den Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Änderungsgebietes eintritt, wird zusätzlich eine externe Ausgleichsfläche textlich festgesetzt.

Die 9. Änderung beinhaltet ausschließlich die Änderung von zwei bestehenden textlichen Festsetzungen (Nr. 20 und 24) sowie die Aufnahme von zwei ergänzenden textlichen Festsetzungen (Nr. 45 und 46) in den Bebauungsplan Nr. 49. Alle sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen bleiben unverändert.

3.1 Verfahren der Planänderung - Umweltbericht

Die Änderungen und Ergänzungen der textlichen Festsetzungen im Gebiet der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 dienen ausschliesslich dazu, die im Laufe der Jahre entstandenen Defizite auf Teilbereichen der im Änderungsgebiet festgesetzten Pflanzflächen in angemessener Form auszugleichen. Zur Ermittlung eines angemessenen und in Art und Umfang ausreichenden Ausgleichs wurde von der *Ingenieurgesellschaft agwa GmbH, Hannover* ein Gutachten zur Neuordnung der Ausgleichsmaßnahmen ausgearbeitet. Dieses Gutachten (Stand: Juli 2017) ist wesentliche Grundlage für die im Rahmen der 9. Änderung geänderten und neu in den Bebauungsplan Nr. 49 aufgenommenen textlichen Festsetzungen.

Durch die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 werden Umweltbelange nicht negativ berührt, werden keinerlei Schutzgüter beeinträchtigt, sondern ausschließlich dauerhafte Verbesserungen für den Naturhaushalt gegenüber der bestehenden Situation festgeschrieben.

Aus diesen Gründen ist eine formelle Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und die Erstellung eines Umweltberichtes nicht erforderlich, sondern genügt eine ausführliche Bilanzierung der erfolgten (bisher unzulässigen) Eingriffe auf einigen Teilflächen im Sondergebiet SO 1 und der Nachweis für deren zukünftig gesicherten vollständigen Ausgleich.

4. Erfordernis der 9. Änderung

Der B-Plan Nr. 49 „Bückethaler Landwehr“ trifft für alle Sondergebiete, damit auch für das von der 9. Änderung betroffene Sondergebiet SO 1 zwei Festsetzungen für Ausgleichsmaßnahmen i.S. der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung:

Textliche Festsetzung Nr. 20:

„Innerhalb der **Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** sind einheimische und standortgerechte Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen entsprechend der Artenliste 4 in der dort festgesetzten Mindestgehölzmenge und -Qualität anzupflanzen, dauerhaft zu unterhalten und gegebenenfalls zu ersetzen.

In der *Artenliste 4* werden 22 Baum- und Straucharten sowie für feuchtere Standorte weitere 5 Weiden-Arten aufgeführt. Je 100 m² Pflanzfläche sind mindestens 45 Stück Gehölze zu pflanzen.

Textliche Festsetzung Nr. 24:

„In den **Sondergebieten** ist je 500 m² überbauter Fläche sowie für je 8 Stellplätze ein einheimischer Laubbaum entsprechend der Artenliste 3 mit Schwerpunkt innerhalb der Parkplätze in einer Pflanzfläche von jeweils mind. 10 m² zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und gegebenenfalls zu ersetzen.“

In der *Artenliste 3* werden 8 Laubbaumarten aufgeführt. Hinsichtlich der Pflanzqualität wird ein Stammumfang von 14-16 cm vorgegeben.

4.1 Analyse des aktuellen Bestandes der im Bebauungsplan Nr. 49 festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen im Gebiet der 9. Änderung

Auf den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen am Außenrand des SO 1 (*siehe Abb. 1*) wurde die Bepflanzung auf der Nord- und Westseite gemäß textlicher Festsetzung Nr. 20 ausgeführt (*siehe Abb. 4*). Dort hat sich ein etwa 8 bis 10 m hoher und dichter Gehölzgürtel entwickelt. Als Arten dominieren Sal-Weide (*Salix caprea*), Hasel (*Corylus avellana*) und Hainbuche (*Carpinus betulus*). Weitere Bäume und Sträucher der Artenliste 4 sind beigemischt.

Wegen der vorgegebenen Pflanzdichte herrschen im Inneren des Bestandes eher lichtarme Verhältnisse, was dort eine Tendenz zum Auskahlen zur Folge hat. Die Büsche und Bäume streben in der Konkurrenz um Sonnenlicht in die Höhe und entwickeln nur im äu-

ßeren Gehölmantel Blätter für die Photosynthese. Besonders deutlich wird das in der Nordspitze, wo die Pflanzfläche dreiecksförmig aufgeweitet ist (siehe Abb. 5).



Abb. 3.: Auf dem Wachtlande: Einfahrt Parkplatz Möbel Heinrich. Bildmitte: Pflanzstreifen zwischen der Straße und den Kundenparkplätzen.



Abb. 4.: Mit Büschen und Bäumen bepflanzter Pflanzstreifen auf der Nordwestseite des Firmengeländes, rechts Beschäftigtenparkplätze



Abb. 5.: Flächig dicht stehender Gehölzbewuchs in der Nordspitze des Sondergebietes



Abb. 6.: Östlicher Pflanzstreifen mit Regenwassermulde (rechts) zwischen den Kundenparkplätzen und der Bückethaler Straße (am rechten Bildrand)

Entlang der Südwest- und Südostgrenze des SO 1 (an der Straße Auf dem Wachtlande und der Bückethaler Straße) besteht die Bepflanzung aus einer aufgelockerten Baumreihe

mit Feld-Ahornen (*Acer campestre*), denen bereichsweise Hainbuchen (*Carpinus betulus*) und Ebereschen (*Sorbus aucuparia*) beigegeben sind. Die Bäume haben bisher einen Stammdurchmesser von i. d. R. 20 bis 25 cm erreicht.

Abweichend von den Festsetzungen des Bebauungsplanes besteht die Unterpflanzung aus schnittverträglichen Ziersträuchern und Rasen. Dadurch wird ein weitgehend offener Blick auf den Verkaufsstandort gewährt (siehe Abb. 3 und 7). An der östlichen Außengrenze längs der Bückethaler Straße verläuft außerdem eine Grabenmulde zur Aufnahme von Niederschlagswasser (siehe Abb. 6).



Abb. 7: Kundenparkplätze auf der Ostseite des Firmengeländes mit schmalen Pflanzbeeten als Gliederungselementen (links), freie Sicht von der Straße (rechts) auf das Gelände

4.2 Ermittlung des rechnerischen Ausgleichsdefizites

4.2.1 Ausgleichsdefizit im Bereich der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gemäß textlicher Fesetzung Nr. 20)

Das im Bebauungsplan in der textlichen Festsetzung Nr. 20 festgesetzte Pflanzgebot für die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen wird nach den Ergebnissen der Ortsbegehung vom 16.02.2017 auf der Nordwest- und Nordostseite erfüllt (siehe Abb. 8).

Für die Südwest- und Südostseite wird das Defizit wie folgt ermittelt:

- Die Pflanzfläche entlang der Straße Auf dem Wachtlande (Südwestseite) und Bückethaler Straße (Südostseite) bis einschließlich des nördlichen Verkehrskreisels umfasst 3.200 m². Planmäßig angepflanzt wurden gemäß Artenliste 4 insgesamt

39 Einzelbäume, die z.Z. einen Regeldurchmesser von 20 - 25 cm (gemessen in 1,5 m Höhe) aufweisen.



Abb. 8: Ausschnitt (Scan) aus dem Ur-Bebauungsplan Nr. 49 mit Hervorhebung der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, GRÜN = Bepflanzung gemäß Festsetzungen, GELB = Defizite in der Bepflanzung

- Nach der „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ des *Niedersächsischen Städtetages (9. völlig überarbeitete Auflage, Hannover 2013)* wird für einen gepflanzten Einzelbaum ein Flächenwert von 10 m² angesetzt. Die 39 Einzelbäume entsprechen damit einem Flächenwert von 390 m².
- Als verbleibendes Ausgleichsbedarf (A-Bedarf) ergibt sich:
3.200 m² festgesetzte Gehölzfläche - 390 m² vorh. Baumfläche = **2.810 m² A-Bedarf**.

4.2.2 Ausgleichsdefizit im Bereich der Pflanzflächen auf den Stellplatzflächen (gemäß textlicher Festsetzung Nr. 24)

Das in der textlichen Festsetzung Nr. 24 aufgeführte Pflanzungsgebot als Ausgleich für die Flächenversiegelungen (hier: im SO 1) ergibt Folgendes:

- Die überbaute Fläche umfasst einschließlich des im Jahr 2017 erstellten 4. Bauabschnitts laut der mit den Planungen im SO 1-Gebiet betrauten Firma Tute-Bau GmbH & Co. KG insgesamt 18.023 m² Gebäudeflächen und 864 Stellplätze (Mitteilung vom 23.08.2017).
- Bei dem Ausgleichsbedarf von 1 Baum je 500 m² überbaute Fläche ergeben sich 18.023 m² : 500 = 36 Bäume.
- Bei dem Ausgleichsbedarf von 1 Baum je 8 Stellplätze ergeben sich 864 Stellplätze : 8 = 108 Bäume.
- In Summe besteht damit ein bisher nicht gedeckter Ausgleichsbedarf von 36 + 108 = **144 Bäumen**.

4.2.3 Umrechnung in Äquivalentpunkte

Sofern der verbleibende Pflanzbedarf im begründeten Einzelfall nicht in Form von Bäumen und Sträuchern gedeckt werden kann oder - im Falle einer externen Ausgleichsfläche - wegen des landschaftlichen Kontextes in anderer Form gedeckt werden soll, ist eine Umrechnung in Äquivalentpunkte erforderlich.

Die o. g. „Arbeitshilfe“ des *Niedersächsischen Städtetages (2013)* lehnt sich an das Bewertungsmodell von *Drachenfels*¹ an. Dabei werden den verschiedenen Biotoptypen Wertfaktoren auf einer Skala zwischen 1 („von geringer Bedeutung“) und 5 („von besonderer Bedeutung“) zugeordnet.

Im vorliegenden Fall ergibt sich auf der Grundlage der „Arbeitshilfe“ folgender Ausgleichsbedarf bei einer Umrechnung in Äquivalentpunkte:

- Das Anpflanzen eines Einzelbaums entspricht 10 m² x Wertfaktor (WF) 2 = 20 Äquivalentpunkten.
- Als verbleibender Ausgleichsbedarf **gemäß textlicher Festsetzung Nr. 20** ergeben sich:
2.810 m² gepl. Gehölzfläche x WF 2 = 5.620 Äquivalentpunkte.

¹ *Drachenfels, O. v. (2012): Einstufungen der Biotoptypen in Niedersachsen. Informationsdienst Niedersachsen 1/2012.*

- Als Ausgleichsbedarf für die fehlenden Baumpflanzungen **gemäß textlicher Festsetzung Nr. 24** ergeben sich:
144 Bäume x 10 m² x WF 2 = 2.880 Äquivalentpunkte.
- Der **Gesamtbedarf** beläuft sich somit auf
 $5.620 + 2.880 = \mathbf{8.500 \text{ Äquivalentpunkte}}$.

Der Ausgleichsbedarf kann - exemplarisch betrachtet - dadurch gedeckt werden, dass

- eine Fläche von 8.500 m² um 1 Wertstufe verbessert wird oder
- eine Fläche von 4.250 m² (also halb so groß) um 2 Wertstufen verbessert wird.

Eine Aufwertung um >2 Wertstufen ist theoretisch denkbar, in der Praxis aber selten zu erreichen, weil dafür in aller Regel sehr zeit- und ressourcenaufwändige Entwicklungsmaßnahmen erforderlich sind.

5. Inhalt der Planung

Damit die in *Abschnitt 4* ermittelten bestehenden Ausgleichsdefizite in der Zukunft vollständig und nachhaltig ausgeglichen werden, müssen einige Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 49 geändert bzw. ergänzt werden. Hierdurch soll eine sinnvolle Neuordnung der Ausgleichsmaßnahmen für das SO 1-Gebiet erreicht werden.

Die 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 49 hat ausschließlich textlichen Inhalt.

5.1 Textliche Festsetzung Nr. 20 und deren Ergänzung sowie neue textliche Festsetzung Nr. 45

Die bestehende textliche Festsetzung Nr. 20 zielt mit der Eingrünung der Gewerbestandorte im B-Plangebiet auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild ab.

Auf den kundenzugewandten Seiten des SO 1 an der Straße Auf dem Wachtlande (Südwestseite) und der Bückethaler Straße (Südostseite) stehen die Eingrünung gemäß textlicher Festsetzung Nr. 20 auf der einen Seite und das Interesse der Unternehmen, optisch gut wahrgenommen zu werden, auf der andere Seite in Konkurrenz zueinander.

Bei einem Produktionsstandort, der nicht vom örtlichen Kundengeschäft abhängt, wäre sicherlich der Eingrünung der Vorzug einzuräumen. Bei einem Verkaufsstandort, der seinem Zweck entsprechend das Kundeninteresse auf sich ziehen will und muss, wirkt das „Verstecken“ hinter einem Sichtschutz dagegen kontraproduktiv, unabhängig vom verwendeten Material.

Es stellt sich außerdem die Frage, ob an einem Gewerbestandort wie dem der Bückethaler Landwehr die Neugestaltung des Landschaftsbildes i. S. des § 15 Abs. 2 BNatSchG dadurch erreicht wird, dass sich Benutzer der inneren Erschließungsstraßen auf der Suche nach ihren Zielen zwischen hohen Strauch-Baumhecken bewegen. Der Charakter eines Gewerbestandortes ist hauptsächlich zweckrational, sowohl in baulicher Hinsicht als auch im Hinblick auf die Geschäftsinteressen der Anbieter und ihrer Kunden. Ein „Weggrünen“ dieser Gegebenheiten ist in der Regel (wie erwiesenermaßen auch hier) nicht ohne Nachteile für den Standort möglich.

Ein gangbarer Kompromiss besteht für die Zukunft darin, eine Eingrünung zur anders garteten Nachbarschaft und auf den kundenabgewandten Seiten der Geschäftseinheiten vorzunehmen, die kundenorientierten Ein- und Ausgangsbereiche aber offen zu gestalten. Im vorliegenden Fall werden deshalb die bisherigen Festsetzungen für die *Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern, Bäumen und sonstigen Bepflanzungen* auf der Südwest- und Südostseite des Sondergebietes SO 1 dahingehend geändert, dass die Fläche (unter Ausparung der beiden Kundenein- und Ausfahrten) vollständig mit Pflanzen zu bedecken ist. Des Weiteren ist je 100 m² Pflanzfläche 1 Baum entsprechend der Artenliste 4 des Bebauungsplanes anzupflanzen, dauerhaft zu unterhalten und gegebenenfalls zu ersetzen. Diese Regelung würde dem Status quo entsprechen.

Aus diesen Gründen wird die textliche Festsetzung Nr. 20 wie folgt ergänzt:

Textliche Festsetzung Nr. 20 (*kursiv = Ergänzung*):

„Innerhalb der **Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** sind einheimische und standortgerechte Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen entsprechend der Artenliste 4 in der dort festgesetzten Mindestgehölzmenge und -Qualität anzupflanzen, dauerhaft zu unterhalten und gegebenenfalls zu ersetzen.

Alle 5 Jahre ist ein Auf-den-Stock-setzen von bis zu 25 % des Gehölzbestandes zulässig.

Ausgenommen von dieser Festsetzung ist die im Sondergebiet SO 1 festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entlang der Straßen Auf dem Wachtland und Bückethaler Straße zwischen der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Fläche G.-F.-L. I im Westen und dem Kreisel im Nordosten des SO 1.“

Zusätzlich wird die neue textliche Festsetzung Nr. 45 in den Bebauungsplan Nr. 49., 9. Änderung aufgenommen:

Textliche Festsetzung Nr. 45 (*neu*):

Im **Sondergebiet SO 1** ist die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entlang der Straßen Auf dem Wachtland und Bückethaler Straße zwischen der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Fläche G.-F.-L. I im Westen und dem Kreisel im Nordosten des SO 1 vollständig mit Pflanzen zu bedecken. Des Weiteren ist je 100 m² Pflanzfläche ein Baum entsprechend der Artenliste 4 zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und gegebenenfalls zu ersetzen. Ausgenommen hiervon sind die Ein- und Ausfahrten und die Fußwegverbindungen.

5.2 Textliche Festsetzung Nr. 24 und deren Ergänzung sowie neue textliche Festsetzung Nr. 46

Die bestehende textliche Festsetzung Nr. 24 hat das Schutzgut Boden im Focus, indem für die Flächenversiegelung ein Ausgleich geschaffen wird. Darüber hinaus wird auch das Schutzgut Klima/Luft berührt, indem die Baumpflanzungen bei Sonneneinstrahlung die Aufheizung der Parkflächen mindern sollen.

Wie schon unter *Abschnitt 2.1* beschrieben, haben die Teilumwandlungen von Stellplatzflächen für andere Nutzungen sowie (temporäre) zusätzliche Nutzungen auf Teilbereichen der heute vorhandenen Stellplatzflächen bedingt z.B. durch den erforderlichen Aufbau von grösseren Zelten für Sonderveranstaltungen etc. dazu geführt, dass im Laufe der Zeit nahezu sämtliche der dort festgesetzten Bepflanzungen auf den schmalen Grünstreifen zwischen den Parkplätzen entfernt wurden (*siehe Abb. 6 und 7*). Eine Neuanlage dieser schmalen Pflanzstreifen in den Stellplatzflächen gemäß der bestehenden textlichen Festsetzung Nr. 24 erscheint nicht sinnvoll und wäre auch nachteilig für die nachhaltige wirtschaftliche Entwicklung des Standortes.

Aus diesen Gründen wird die textliche Festsetzung Nr. 24 wie folgt ergänzt:

Textliche Festsetzung Nr. 24 (*kursiv = Ergänzung*):

„In den Sondergebieten ist *mit Ausnahme des Sondergebietes SO 1* je 500 m² überbauter Fläche sowie für je 8 Stellplätze ein einheimischer Laubbaum entsprechend der Artenliste 3 mit Schwerpunkt innerhalb der Parkplätze in einer Pflanzfläche von jeweils mind. 10 m² zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und gegebenenfalls zu ersetzen.“

Zusätzlich wird die neue textliche Festsetzung Nr. 45 in den Bebauungsplan Nr. 49., 9. Änderung aufgenommen, um das bestehende Ausgleichsdefizit zu decken:

Textliche Festsetzung Nr. 46 (*neu*):

Auf dem Flurstück 228/1 der Flur 1, Gemarkung Waltringhausen ist zur Deckung der gutachterlich ermittelten Defizite im Sondergebiet SO 1 eine **externe Ausgleichsfläche** anzulegen. Diese Fläche ist in ein sonstiges mesophiles Grünland umzuwandeln. Für die Grünlandeinsaat ist in Übereinstimmung mit § 40 Abs. 4 Nr. 4 BNatSchG zertifiziertes Regioaatgut zu verwenden. Als Herkunftgebiete kommen alternativ in Frage:

- Herkunftgebiet 4 *Westdeutsches Berg-/Hügelland* nach dem Verband der deutschen Wildsamens- und Wildpflanzenproduzenten e.V. (VWW),
- Herkunftgebiet 6 *Oberes Weser- und Leinebergland mit Harz und angrenzend* nach RegioZert.

Die künftige Nutzung der externen Ausgleichsfläche hat als zweischürige Wiese zu erfolgen. Dabei gelten folgende Festsetzungen:

- Nutzung als Dauergrünland ohne Ackerzweischennutzung, Umbruch, Fräsen, Schlitzsaat oder ähnliche Ansaatmethoden,
- erster Schnitt frühestens am 15. Juni, dabei ist entlang der Nordgrenze ein 3 - 5 m breiter Streifen von der Mahd auszunehmen,
- zweiter Schnitt nicht vor September,
- keine Düngung und/oder Anwendung von chemischen Pflanzenbehandlungsmitteln,
- keine Ablagerung von Heusilage o.ä. auf der Fläche.

Begründete Ausnahmen von diesen Festsetzungen bedürfen der Zustimmung der Naturschutzbehörde des Landkreises Schaumburg im Einzelfall.

Das Ausgleichsdefizit, das auf der Grundlage des gültigen Bebauungsplanes entstanden ist, muss deshalb durch eine externe Ausgleichsmaßnahme zur landschaftsgerechten Auf-

wertung des Landschaftsbildes gedeckt werden (*siehe Abschnitt 6*). Die neue Festsetzung einer externen Ausgleichfläche ist außerdem zwingend erforderlich, damit die Neuordnung des Ausgleichs nicht dahingehend missverstanden werden kann, dass die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen beliebig verhandelbar seien.

Hinweis:

Im Rahmen der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 wurde die neue textliche Festsetzung Nr. 44 in den Plan aufgenommen, deshalb werden mit der 9. Änderung die Nummern 45 und 46 vergeben.

6. Externe Ausgleichsmaßnahme

Das noch bestehende Ausgleichsdefizit gemäß *Abschnitt 4.2.3* von 8.500 Äquivalentpunkten soll folgendermaßen außerhalb des Plangebietes gedeckt werden:

Das Flurstück 228/1 der Flur 1, Gemarkung Waltringhausen, mit einer Größe von 4.992 m² befindet sich im Eigentum des Geschäftsführers der Möbel Heinrich GmbH & Co., Herrn Heiner Struckmann. Zurzeit geht das Flurstück in einem größeren Ackerschlag auf.



Abb. 9: Blick von Nordwesten auf die geplante Ausgleichfläche. Die Schlaggrenze am linken Bildrand entspricht dem nördlichen Flächenrand; der Grasweg im Vordergrund markiert die Westgrenze.



Abb. 10: Östliche Grenze der geplanten Ausgleichsfläche; links das benachbarte Feldgehölz



Abb. 11: Blick von Südwesten auf den Ackerschlag mit dem „Ankerflurstück“. Der Grasweg markiert die westliche Grenze. Hinten links ist der Rand des Haster Waldes zu erkennen.

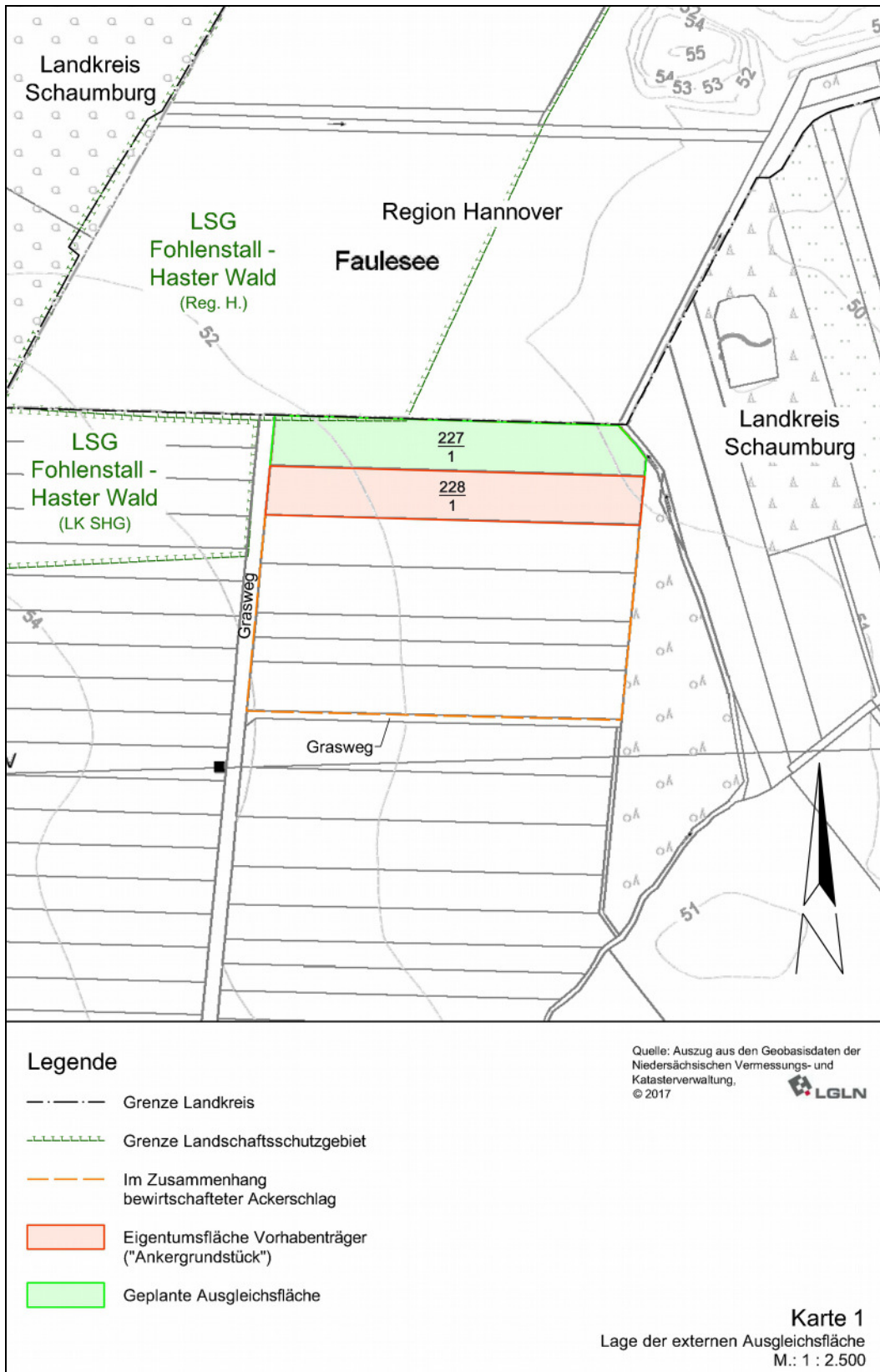


Abb. 12: Übersichtslageplan mit der Fläche für Ausgleichsmaßnahmen: Flurstück 228/1 der Flur 1, Gemarkung Waltringhausen (Planmaßstab i.O.: 1 : 2.500)

Die Fläche liegt am Südostrand des Haster Waldes nahe der Grenze zwischen dem Landkreis Schaumburg und der Region Hannover. Des Weiteren liegt es eng benachbart zum Landschaftsschutzgebiet (LSG) ‚Fohlenstall - Haster Wald‘, das im Landkreis Schaumburg unter der LSG-Nr. SHG 2 und in der Region Hannover unter der LSG-Nr. H 5 geführt wird (siehe Abb. 12).

In bodenkundlicher Hinsicht weist der Standort „frische, staunasse, in tieferen Lagen grundwasserbeeinflusste, tonige Schluffböden mit Lehm- und Ton im Untergrund“ auf (NLFB 1974)². Als Bodentyp steht Pseudogley an.

Der Ackerschlag, der u. a. das genannte Flurstück beinhaltet, wird auf seiner West- und Südseite jeweils von einem Grasweg begrenzt (Abb. 9 und 11). Im Norden, Westen und Süden grenzen weitere Ackerflächen an. Auf der Ostseite schließt ein rd. 1 ha großes Feldgehölz an (Abb. 10). 120 m südlich des Flurstücks 228/1 verläuft eine Hochspannungsleitung in Ost-West-Richtung. Wiederum südlich davon befinden sich mehrere Windkraftanlagen, von denen die nächstgelegene einen Abstand von rd. 290 m zum Flurstück 228/1 hat.

Zur externen Deckung des Ausgleichsdefizites im Sondergebiet SO 1 des Bebauungsplanes Nr. 49 soll die nördliche Teilfläche des *Basenreichen Lehm-/Tonackers* (Biotoptyp AT) auf dem Flurstücks 228/1 in *Sonstiges mesophiles Grünland* (Biotoptyp GMS) umgewandelt werden (Abb. 9). Das Flurstück 228/1 dient dabei eigentumsrechtlich zum jetzigen Zeitpunkt des Änderungsverfahrens als „Ankerflurstück“.

Um eine Zerschneidung des Ackerschlages und damit mögliche Konflikte mit dem Bewirtschafter zu vermeiden, bietet sich die Verschiebung der Ausgleichsmaßnahme auf das Flurstück 227/1 am Nordrand des Ackerschlages an. Dieses Grundstück ist sogar geringfügig größer als das Flurstück 228/1. Die Verschiebung oder ein Flächentausch wird zwischen den Eigentümern zur Zeit verhandelt.

Eine Verlegung an den Südrand des Ackerschlages ist weniger günstig, weil die Ausgleichsfläche damit in die Nähe der Hochspannungsleitung rücken würde. Die Positionierung der Ausgleichsfläche sollte mit dem Bewirtschafter im Pachtvertrag geregelt und im Gelände durch Eichenspaltpfähle dauerhaft kenntlich gemacht werden.

Für die Grünlandeinsaat ist in Übereinstimmung mit § 40 Abs. 4 Nr. 4 BNatSchG zertifiziertes Regiosaatgut zu verwenden.

Die künftige Nutzung der Ausgleichsfläche soll als zweischürige Wiese erfolgen. Zur Verwertung des Mähgutes bieten sich z. B. eine Nutzung als Pferdeheu oder als Raufutter in einer Biogasanlage an (siehe neue textliche Festsetzung Nr. 46).

In der Ausgleichsbilanz ergibt sich:

- Ist-Zustand (Flurst. 227/1): 4.992 m² AT x WF 1 = 4.992 Äquivalentpunkte
- Planzustand: 4.992 m² GMS x WF 3 = 14.976 Äquivalentpunkte
- **Aufwertungsgewinn: 9.984 Äquivalentpunkte**

Das geschuldete Ausgleichsdefizit von 8.500 Äquivalentpunkten wird damit in vollem Umfang gedeckt. Rechnerisch verbleibt auf dem „Ankerflurstück 227/1 ein Überschuss von 1.484 Äquivalentpunkten, auf dem Flurstück 228/1 ein etwas grösserer Überschuss.

Diesen Wertüberschuss kann der Eigentümer des „Ankerflurstücks“ für weitere Maßnahmen anderer Bauleitplanungen anrechnen lassen.

7. Auswirkungen der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49

Die 9. Änderung hat keine negative Einflüsse auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima, Orts- und Landschaftsbild im Änderungsgebiet (Sondergebiet SO 1). Die in den obigen Abschnitten aufgezeigten bestehenden Defizite in Teilbereichen der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen am Rand des SO 1 und auf den Pflanzflächen in den Stellplatzbereichen des Sondergebietes haben sich in den letzten Jahren sukzessiv bis zum jetzigen Verfahrensstand vergrößert. Eine Rückführung der genannten Flächen in den ursprünglich festgesetzten Zustand ist aus den in den *Abschnitten 2.1 und 5.2* genannten Gründen nicht sinnvoll.

Aus diesem Grund werden die textlichen Festsetzungen 20 und 24 dahin gehend geändert, dass im Sondergebiet SO 1 der momentane Bepflanzungszustand (Stand: 08.2017) auf den Flächen grundsätzlich erhalten werden muss. Genauer bestimmt wird dieser Erhaltungszustand durch die neue textliche Festsetzung Nr. 45.

In der neuen textlichen Festsetzung Nr. 46 wird der Standort der extzernen Ausgleichsfläche bestimmt und zugleich festgelegt, wie diese Fläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten ist.

Die Umsetzung soll spätestens bis zum 15.06.2018 erfolgen und der Stadt Bad Nenndorf sowie der Naturschutzbehörde des Landkreises Schaumburg bis zum 30.06.2018 angezeigt werden. Dieses ist vertraglich mit den Eigentümern des Sondergebietes SO 1 zu regeln.


8. Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Bürger nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Es wurde noch kein Beteiligungsverfahren durchgeführt.

7. Kosten

Mit Ausnahme des Verwaltungsaufwandes entstehen der Stadt Bad Nenndorf durch das Planverfahren keine Kosten.

Ronnenberg, den 25. August 2017



(Dipl.-Ing. Nico Jester)