

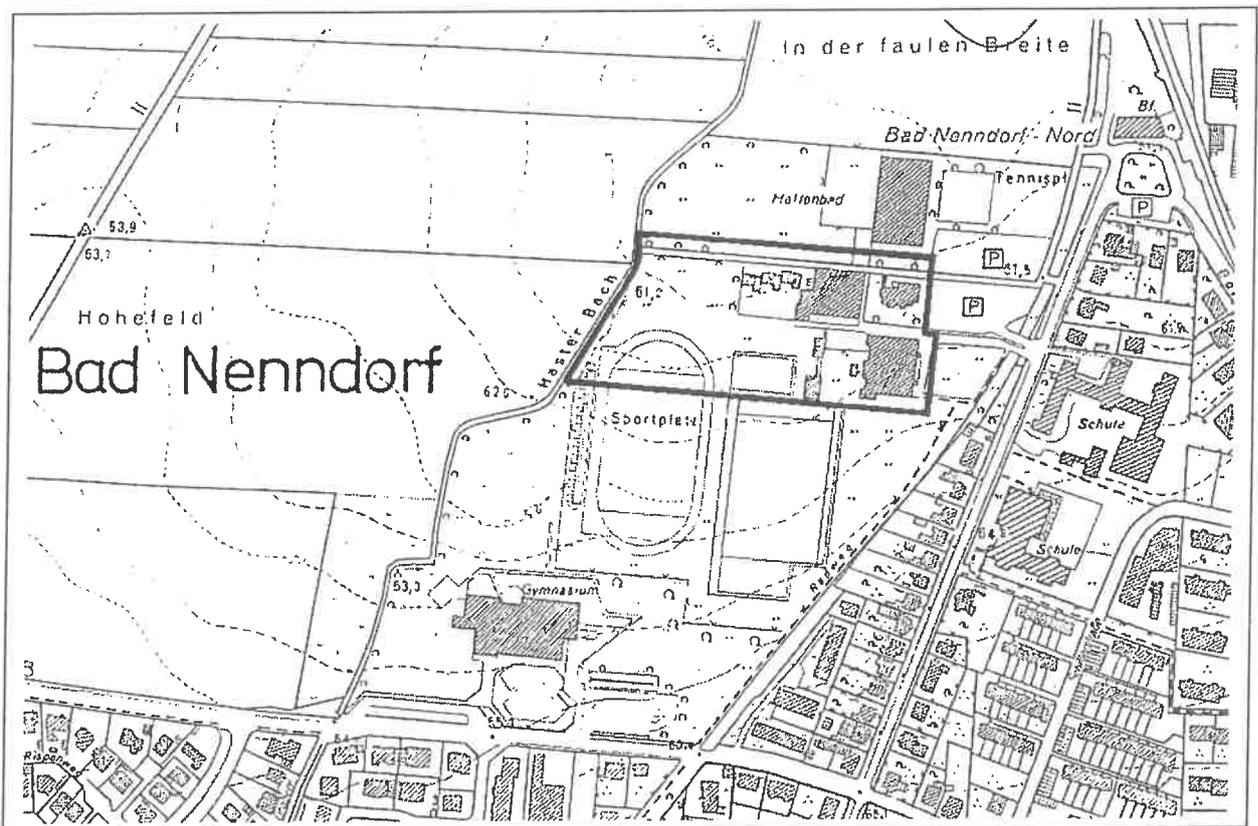


# STADT BAD NENNDORF

## 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 15a „Sportgelände“

# BEGRÜNDUNG

Ausfertigung



Lageplan: Maßstab 1/5.000

Bearbeitet:  
Niedersächsische Landgesellschaft mbH  
Arndtstraße 19  
30167 Hannover  
www.nlg.de

Hiermit wird bescheinigt, daß die vorstehende-umseitige  
Abschrift/Fotokopie mit der Urschrift übereinstimmt.



*aktiv für  
Land und  
Wasser*

Bad Nenndorf, den ..... 18 Aug 03

Stadt Bad Nenndorf  
Der Stadtdirektor

*J. A. Böcker*

## Begründung

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15a „Sportgelände“ in der Stadt Bad Nenndorf

---

### ➤ Inhalt

1.	Allgemeines .....	3
2.	Planungsziel, Erforderlichkeit der Planaufstellung .....	3
3.	Lage und Geltungsbereich, Bestand .....	3
4.	Übergeordnete Planungen, Vorgaben und Untersuchungen .....	4
4.1.	Raumordnung .....	4
4.2.	Flächennutzungsplan .....	4
5.	Planinhalt .....	5
5.1.	Art der baulichen oder sonstigen Nutzung .....	5
•	Gemeinbedarfsflächen .....	5
•	Grünflächen .....	5
5.2.	Maß der baulichen Nutzung .....	5
•	Grundflächenzahl .....	5
•	Höhe baulicher Anlagen .....	5
5.3.	Baugrenzen .....	5
5.4.	Bauweise .....	6
5.5.	Erschließung und Einstellplätze .....	6
5.6.	Sonstige Rahmenbedingungen, mögliche Konflikte .....	7
•	Naturschutz .....	7
•	Boden, Grundwasser, Regenwasser .....	7
•	Sportlärm .....	7
•	Gutachterliche Stellungnahme zum Sportlärm .....	8
6.	Eingriff in Natur und Landschaft .....	10
6.1.	Maßnahmen im Geltungsbereich der Planung .....	10
6.2.	Externe Kompensationsmaßnahmen .....	10
6.3.	Pflanzenliste .....	12
7.	Flächenbilanz .....	12
8.	Ver- und Entsorgung, Altlasten .....	12
8.1.	Vorbeugender Brandschutz .....	13
8.2.	Telekommunikation - Erschließung .....	13
8.3.	Versorgungsleitungen - Erschließung .....	14
9.	Durchführung, Bodenordnung und Kosten .....	14
10.	Verfahren .....	15
•	Aufstellungsbeschluss .....	15
•	Bearbeiter .....	15
•	Öffentliche Auslegung .....	15
•	Beschluss .....	15
•	Allgemeiner Hinweis .....	15

Anlage 1 – Planzeichnung des Ursprungsbebauungsplanes

Anlage 2 – Überschlägige Ermittlung der notwend. Einstellplätze für die Gesamtsportanlage

## **Begründung**

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15a „Sportgelände“ in der Stadt Bad Nenndorf

---

### **1. Allgemeines**

Die Änderung des hier vorliegenden Bebauungsplanes begründet für Teile der von ihr erfassten Grundstücke neue Baurechte. Sie erbringt die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Nutzung im Sinne der geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Im Verfahren der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) werden die öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander gerecht abgewogen. Divergierende Schutzansprüche unterschiedlicher Nutzungen sind hierbei unter dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme angemessen zu beachten. Der Bebauungsplan bildet damit die Grundlage zur Sicherung und Durchführung von Vorhaben auf der Grundlage der Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB).

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15a „Sportgelände“ ändert eine Teilfläche des gleichnamigen Bebauungsplanes, der am 17.09.1980 rechtsverbindlich wurde. Im Zuge der Rechtskraft der 1. Änderung des Bebauungsplanes verlieren die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes für den Teilbereich der Änderung ihre Rechtskraft.

### **2. Planungsziel, Erforderlichkeit der Planaufstellung**

Ziel der Planung ist es, die planungsrechtlichen Grundlagen für den Bau einer neuen Sporthalle zu schaffen. Auf der Grundlage des ursprünglichen Bebauungsplanes ist dies nicht möglich, da der Bebauungsplan auf dem dafür vorgesehenen Areal eine Grünfläche entsprechend § 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB festsetzt. Diese Festsetzung der Grünfläche betrifft auch heute bereits bebaute Bereiche. Insofern werden durch die Planänderung die Inhalte an die örtlichen Gegebenheiten angepasst und entsprechend der Planungsziele erweitert.

Die Notwendigkeit für den Bau der neuen Halle ergibt sich aus dem Bedarf an zusätzlichen Hallenzeiten, die in den vorhandenen Sporthallen nicht abgedeckt werden können.

Städtebaulich fügt sich der Neubau in die vorhandene Ordnung der Sportstätten ein, die sämtlich um den Großparkplatz gruppiert sind und über ihn erschlossen werden.

### **3. Lage und Geltungsbereich, Bestand**

Der Änderungsbereich umfasst einen Ausschnitt in eine Größe von 2,64 ha.

Im Geltungsbereich sind die folgenden Flurstücke, bzw. Teilflächen von Flurstücken der Flur 3 der Gemarkung Nenndorf enthalten:

Vollständige Flurstücke:	3/3, 90/2 und 90/3
Teilflächen der Flurstücke:	3/4, 342/4 und 7/12

Der in der Örtlichkeit vorhandene Gebäudebestand hat mit den Grenzen der o.g. Flurstücke nur wenig gemein. Vermutlich handelt es sich um die Grenzen der ehemaligen Ackerfluren.

Der Geltungsbereich beinhaltet nahezu alle derzeit vorhandenen Gebäude des Sportgeländes, die einer sportlichen oder vereinsmäßigen Nutzung unterliegen. Hierzu zählen zwei Sporthallen, zwei Nebengebäude, die dem Sportgelände zugerechnet werden, das Vereinsheim mit angeschlossenem Biergarten sowie drei Hausmeisterwohnungen.

Der Bereich, der für die neue Sporthalle in Anspruch genommen werden soll, ist Teil des Sportplatzes und als solcher überwiegend mit Sportrasen bewachsen. In den Randlagen der Fläche haben sich räumlich wirksame Vegetationsbereiche entwickelt, die nach Möglichkeit auch erhalten werden sollen.

## Begründung

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15a „Sportgelände“ in der Stadt Bad Nenndorf

### 4. Übergeordnete Planungen, Vorgaben und Untersuchungen

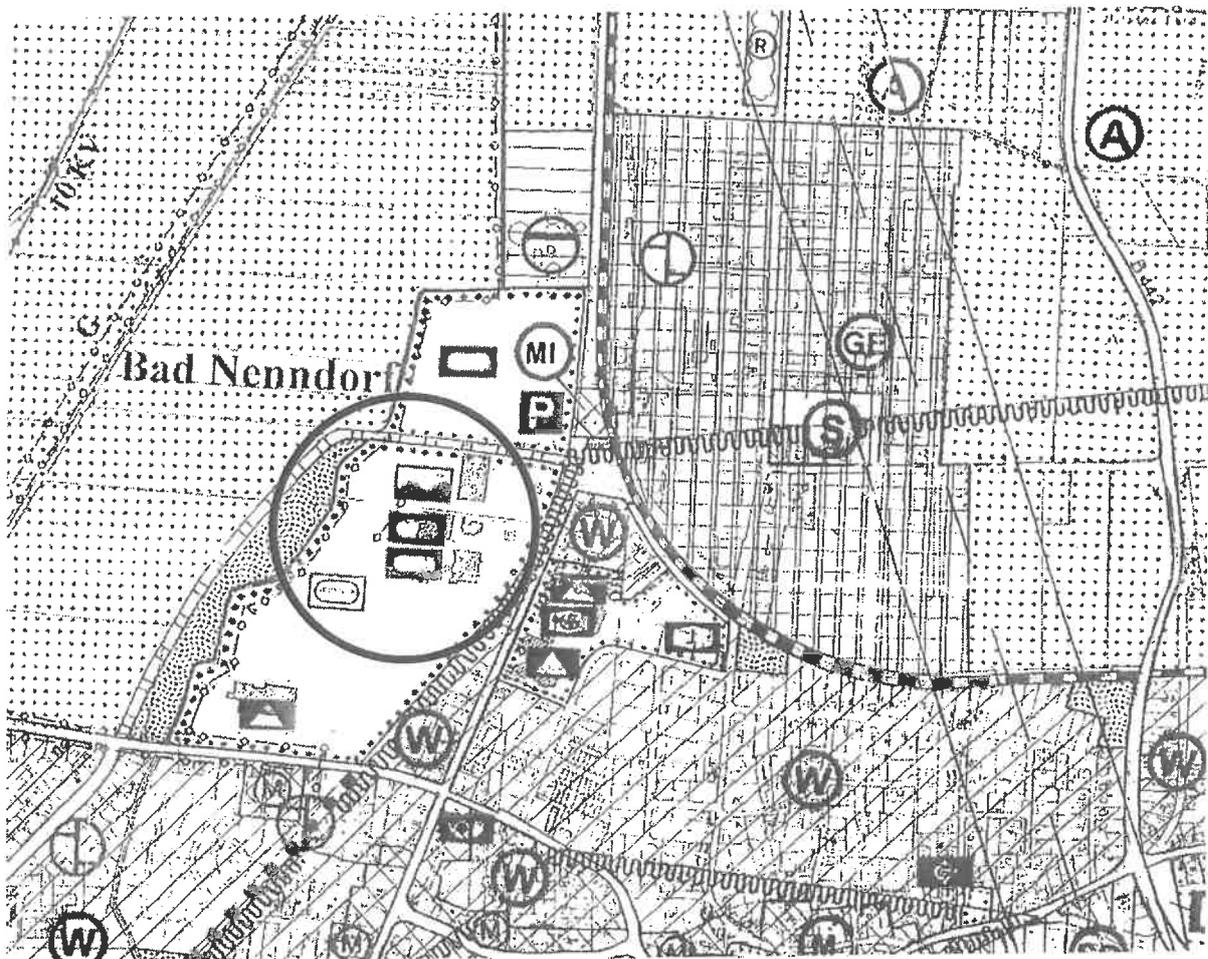
#### 4.1. Raumordnung

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Schaumburg liegt zurzeit im Entwurf vor. Die Stadt Bad Nenndorf ist als Mittelzentrum dargestellt und übernimmt die besonderen Entwicklungsaufgaben für Wohnen und Erholung. Die Planung der neuen Sporthalle hat keinen raumbedeutsamen Charakter. Insofern wird davon ausgegangen, dass die Planinhalte den Aussagen des RROP nicht entgegenstehen.

#### 4.2. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Nenndorf liegt wirksam seit dem 05.01.2000 vor. Er stellt die gesamte Fläche des Ursprungsbebauungsplanes, die die Fläche der Planänderung vollständig beinhaltet, als Fläche für den Gemeinbedarf gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB dar. Die Darstellung wird durch die Planzeichen von Sportplätzen bzw. Sportanlagen, sportlichen Zwecken dienenden Einrichtungen, Hallenwellenbad und öffentliche Parkflächen ergänzt.

Mit der vorliegenden Darstellung im Flächennutzungsplan wird deutlich, dass die 1. Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Nenndorf

### 5. Planinhalt

#### 5.1. Art der baulichen oder sonstigen Nutzung

- **Gemeinbedarfsflächen**

Im Ursprungsbebauungsplan wird zwischen Flächen für den Gemeinbedarf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB und Grünflächen unterschieden. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes nimmt diese Nutzungsfestsetzungen wieder auf und passt sie den aktuellen örtlichen Gegebenheiten sowie den gemeindlichen Planungszielen für den Bau der neuen Sporthalle an.

Innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf wird unterschieden zwischen den Flächen, die den vorhandenen Gebäudebestand umfassen (Gemeinbedarf 1) und der Fläche auf der die neue Sporthalle errichtet wird (Gemeinbedarf 2). Auf der Fläche mit der Bezeichnung Gemeinbedarf 1 werden, im Gegensatz zur Fläche Gemeinbedarf 2, keine neuen Baurechte festgelegt.

- **Grünflächen**

Entsprechend der Festsetzung im Ursprungsbebauungsplan, wird auch in der 1. Änderung das Freigelände des Sportplatzes als öffentliche Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung Sportplatz festgesetzt. Hier ergeben sich ausschließlich Änderungen zwischen der früheren und aktuellen Abgrenzung gegenüber den Gemeinbedarfsflächen. Die Festsetzung, der zu Folge Gebäude und Nebenanlagen mit einer zweckentsprechenden Sportnutzung auf den Flächen zulässig sind, bleibt ebenfalls bestehen.

#### 5.2. Maß der baulichen Nutzung

- **Grundflächenzahl**

Für die Fläche Gemeinbedarf 1 wird die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen. Für die Fläche Gemeinbedarf 2 wird die GRZ mit 0,5 nur geringfügig über der Festsetzung des Ursprungsbebauungsplanes angenommen. Da für die Berechnung lediglich ein fiktives Grundstück angenommen werden kann, wurde hier eine gewisse Sicherheit berücksichtigt. Nach den derzeit bekannten Bauunterlagen beträgt die tatsächliche GRZ lediglich 0,38. Aus Gründen des Bodenschutzes (mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden - § 1 a BauGB) wurde die Grundflächenzahl die für baulichen Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO eingeschränkt. Sie wird für die Fläche Gemeinbedarf 2 mit 0,6 festgesetzt. Das Maß dient gleichzeitig als Berechnungsgrundlage für die Gesamtversiegelung des Grundstückes, die der Eingriffsbilanzierung zu Grunde gelegt wird.

- **Höhe baulicher Anlagen**

Als Maß der baulichen Nutzung wird die Höhe der zukünftigen Bebauung über eine textliche Festsetzung geregelt. Die festgesetzte Gebäudehöhe von maximal 10 m auf der Fläche Gemeinbedarf 1 richtet sich nach der Festsetzung des Ursprungsbebauungsplanes. Als Bezugshöhe wird im Ursprungsbebauungsplan die nächstliegende öffentliche Verkehrsfläche genannt.

Auf der Fläche Gemeinbedarf 2 wird die gleiche Höhe (10 m) festgesetzt. Als Bezugshöhe wird hier auf die Laufbahn des Sportplatzes bezug genommen, da zur nächsten Verkehrsfläche, dem Weg nördlich der geplanten Halle, ein Höhenversprung von ca. 1,5 m existiert, wodurch keine ausreichende Hallenhöhe gewährleistet wäre.

#### 5.3. Baugrenzen

Auf der Fläche Gemeinbedarf 1 werden keine Baugrenzen festgesetzt. Alle bestehenden Gebäude unterliegen dem Bestandsschutz. Konkrete bauliche Veränderungen sind hier

## Begründung

### zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15a „Sportgelände“ in der Stadt Bad Nenndorf

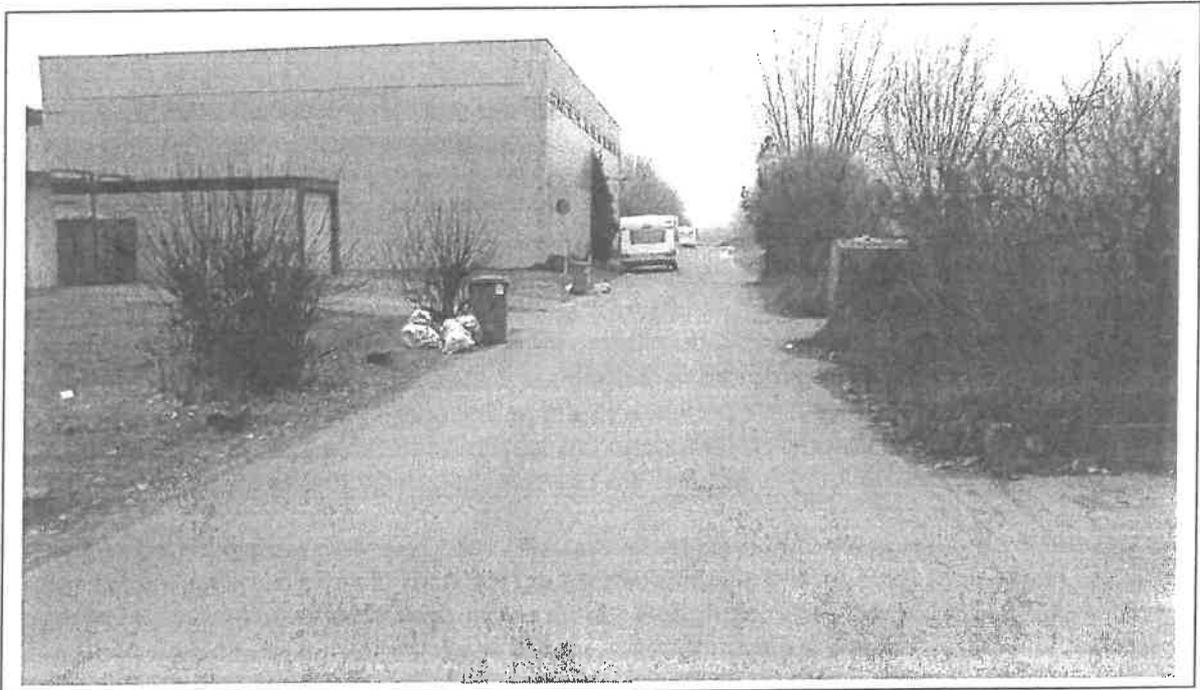
derzeit nicht vorgesehen, aber auch nur noch in eingeschränktem Maße möglich. Baugrenzen werden nur für die Fläche Gemeinbedarf 2 festgesetzt. Die umgrenzte Fläche ist ausreichend groß bemessen, um einen ausreichenden Spielraum für den exakten Hallenstandort zu gewährleisten. Insgesamt wurde darauf geachtet, möglichst nahe an die vorhandene Bebauung heranzurücken, um den Eingriff in das Landschaftsbild zu minimieren.

#### 5.4. Bauweise

Im Ursprungsbebauungsplan ist für die sportlichen Einrichtungen und Anlagen eine offene Bauweise entsprechend § 22 BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzung wird für die Fläche Gemeinbedarf 1 übernommen. Für die Fläche Gemeinbedarf 2 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, die in Anlehnung an das durch die Baugrenzen definierte Baufenster Gebäudelängen von bis zu 60 m zulässt.

#### 5.5. Erschließung und Einstellplätze

Die Erschließung der Sporthalle erfolgt über den zentralen Großparkplatz, der von der Bahnhofstraße aus zu erreichen ist. Der zusätzliche Verkehr stellt für die Bahnhofstraße mit der relativ geringen Auslastung, als innerörtliche Straße ohne überörtliche Verbindungsfunktionen, kein Problem dar. Vom Parkplatz aus erfolgt die verkehrstechnische Erschließung über den vorhandenen, ca. 6 m breiten Weg zwischen den Sporthallen und dem Hallenbad. Dieser Weg, hier im Foto dargestellt, erschließt die Hausmeisterwohnungen und kann problemlos bis zur neuen Sporthalle verlängert werden. Es ist zudem vorgesehen, die Erschließung über eine Baulast rechtlich abzusichern.



Nach den Richtzahlen der Niedersächsischen Bauordnung (Anlage 1 zu § 47 NBauO), wird durch die neue Sporthalle ein Stellplatzbedarf von 24 STP ausgelöst. Siehe hierzu auch Anlage 2 dieser Begründung (Überschlägige Ermittlung der notwendigen Einstellplätze für die Gesamtsportanlage).

Die notwendigen Stellplätze werden unmittelbar vor der neuen Sporthalle angeordnet. Die planungsrechtliche Absicherung wird durch eine entsprechende Festsetzung der Stellplatzfläche (Größe ca. 16,5 x 37,5 m) erreicht. Durch die Anordnung der Einstellplätze wird das Maß der zulässigen Gesamtversiegelung des Grundstückes von maximal 60%, die der Eingriffbilanzierung zu Grunde liegt, nicht überschritten.

## **Begründung**

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15a „Sportgelände“ in der Stadt Bad Nenndorf

---

### **5.6. Sonstige Rahmenbedingungen, mögliche Konflikte**

- **Naturschutz**

Mit der Flächenversiegelung durch die geplante neue Bebauung geht unmittelbar der Verlust von natürlichen Bodenfunktionen einher. Die hierdurch zu erwartenden Auswirkungen, aber auch die weitergehenden Eingriffe in Natur und Landschaft, werden innerhalb eines Fachgutachtens, der sogenannten „Eingriffsregelung“, abgehandelt. Mit dieser Bilanzierung, nach einem anerkannten Modell, lässt sich der Wertverlust für den Naturhaushalt beurteilen. Nach Bundesnaturschutzrecht sind die nicht vermeidbaren negativen Folgen des Eingriffs zu kompensieren. Eine Zusammenfassung der Ergebnisse dieser Untersuchung und der daraus folgenden Maßnahmen erfolgt unter der Überschrift „Eingriff in Natur und Landschaft“ in dieser Begründung.

- **Boden, Grundwasser, Regenwasser**

Bei der künftigen Baufläche handelt es sich um eine Fläche, die früher einmal mit Erdaushub aufgefüllt wurde. Im Rahmen einer Baugrunduntersuchung, die im wesentlichen die Tragfähigkeit des Untergrundes betrachtet, wurden insgesamt sechs Rammsondierungen bis zu einer Tiefe von 5 m durchgeführt. Der anstehende Boden hat demnach eine Mutterbodenaufgabe von 0,2 bis 0,6 m. Darunter befindet sich Schluff in Mächtigkeiten von 1,6 bis 2,6 m und nachfolgend ein Sandhorizont in Mächtigkeiten bis 1,0 m. Bis zur Endtiefe wurden Tonschichten ermittelt.

Der Grundwasserhorizont wurde in Abhängigkeit des Geländeversprunges in Tiefen zwischen 0,55 und 1,6 m angetroffen. Eine Versickerung des Oberflächenwassers wird aufgrund der Bodenbeschaffenheit und der relativ hohen Grundwasserstände als problematisch angesehen. Daher soll das anfallende Regenwasser in einem Muldensystem abgeleitet und zumindest zurückgehalten werden, bevor es der Vorflut zugeführt wird.

- **Sportlärm**

Grundlage der Bewertung der örtlichen Lärmsituation ist die 18. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Sportanlagenlärmschutzverordnung – 18. BImSchV) aus dem Jahr 1991. Hier sind die Immissionsrichtwerte für jede Art von baulichen Nutzungen angrenzender Baugebiete festgelegt. Danach sollen die Lärmwerte außerhalb der Gebäude, außerhalb der Ruhezeiten, in Allgemeinen Wohngebieten (WA) maximal 55 dB(A), innerhalb der Ruhezeiten 50 dB(A) und nachts 40 dB(A) betragen. Die im Zuge der Nutzung erzeugten Verkehrsmengen, sind bei der Beurteilung mit einzubeziehen.

Bei der Betrachtung der örtlichen Lärmsituation ist zu Beginn festzustellen, dass der Standort der neuen Halle sich im Hinblick auf die Lärmsituation als vorteilhaft erweist, da die Entfernung bis zur nächsten Wohnbebauung an der Bahnhofstraße, etwa 200 m beträgt. Hierbei handelt es sich um ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO. Die Immissionsrichtwerte ließen sich in diesem Fall sogar um bis zu 5 dB(A) überschreiten, da alle bestehenden Sportanlagen vor Inkrafttreten der 18. BImSchV errichtet waren (vgl. § 5 Abs. 4 BImSchV).

Beim Betrieb der neuen Sporthalle sind ohnehin keine erheblichen bzw. zusätzlichen Auswirkungen auf die Umgebung zu erwarten. Der Sport findet in der Halle statt. Bei einer konventionellen Bauweise ist für das Schalldämmmaß einzelner Bauteile ein Wert von 35 bis 40 dB(A) anzusetzen. Ausgehend von der bereits bestehenden Lärmsituation neben dem Freigelände des Sportplatzes, bei dem von einem gewissen Maß an Vorbelastung auszugehen ist, stellt die neue Halle nur einen untergeordneten Lärmfaktor dar.

Die Erschließung soll über den zentralen Großparkplatz erfolgen. Hier löst der zusätzliche Verkehr eine nur minimale, d. h. nicht nachweisbare Beeinträchtigung der benachbarten

## **Begründung**

### zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15a „Sportgelände“ in der Stadt Bad Nenndorf

Wohnbebauung aus, da der Zu- und Abgangsverkehr auf den Umfang der gesamten Parkplatzanlage ausgelegt ist. Die verkehrliche Erschließung der Halle, mit der dazugehörigen Anzahl der Stellplätze soll, wie unter Punkt 5.5 Erschließung und Einstellplätze dargelegt, über den genannten Erschließungsweg erfolgen.

Die drei Hausmeisterwohnungen, am Ende der heutigen Ausbaustrecke, sind durch den zusätzlichen Verkehr betroffen. Das Fahraufkommen stellt immissionsschutzrechtlich gleichwohl kein außerordentliches Problem dar, als lediglich eine Belastung erreicht wird, die einer Wohnstraße in üblichen Baugebieten entspricht.

Überdies können die bestehenden Hausmeisterwohnungen, mit den im üblichen Sinne schutzwürdigen Wohnnutzungen, bei der Beurteilung der Lärmsituation nicht herangezogen werden, weil sie vergleichbar den Betriebsleiterwohnungen in Gewerbegebieten unmittelbar dem Betrieb zuzuordnen sind und daher mit den möglichen Beeinträchtigungen zurechtkommen müssen.

Auf ein umfangreiches Lärmschutzgutachten soll verzichtet werden, da, ausgehend von den vorgebrachten Argumenten, keine oder nur eine kaum nachweisbare Verschlechterung der Situation durch Sportlärm in den benachbarten WA-Gebieten erkennbar ist, der sich unmittelbar auf den Betrieb der neuen Sporthalle zurückführen ließe.

#### • **Gutachterliche Stellungnahme zum Sportlärm**

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB weist die Immissionsschutzbehörde des Landkreises Schaumburg mit Schreiben vom 08.11.2002 darauf hin, dass nach § 2 Abs. 7 der 18. BImSchV die von der oder den Sportanlage(n) verursachten Geräuschimmissionen nach dem Anhang zur 18. BImSchV zu ermitteln und zu beurteilen sind.

Zur Absicherung der unter dem Titel Sportlärm abgefassten Bewertung und der Lärmsituation hat die Stadt Bad Nenndorf das Ingenieurbüro Bonk-Maire-Hoppmann, Garbsen zu einer gutachterlichen Stellungnahme aufgefordert, um die zuvor bereits getroffenen Aussagen aus fachlicher Sicht zu untermauern.

Die Stellungnahme des Gutachters lautet wie folgt:

---

Nachfolgend erhalten Sie wunschgemäß eine kurze schalltechnische Stellungnahme zu der zu erwartenden Geräuschimmissionssituation durch die Nutzung einer geplanten Sporthalle in Bad Nenndorf.

Nach den vorliegenden Planunterlagen soll die vorgesehene Sporthalle in Bad Nenndorf westlich der Bahnhofstraße im Bereich eines vorhandenen Sport- und Freizeitgeländes (Rasenspielfelder, Sporthalle, Hallenbad etc.) neu errichtet werden (vgl. Übersichtsplan). Die von den Geräuschen am stärksten betroffenen schutzwürdigen Bauflächen befinden sich in einem Abstand von rd. 200 m östlich des betrachteten Standortes der Sporthalle.

Nach Ihren Angaben ist für diese Wohnbauflächen die Schutzwürdigkeit eines Allgemeinen Wohngebietes (WA gemäß BauNVO) zu Grunde zu legen. Die für diese Ge-

## Begründung

### zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15a „Sportgelände“ in der Stadt Bad Nenndorf

---

bietausweisung maßgeblichen Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV betragen:

#### WA-Gebiet:

außerhalb der Ruhezeiten:	IRW = 55 dB(A)
innerhalb der Ruhezeiten:	IRW = 50 dB(A)
nachts:	IRW = 40 dB(A).

Weitere schutzbedürftige Nutzungen sind nach Ihren Angaben in der Nachbarschaft des geplanten Standortes nicht zu beachten. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass in der unmittelbar westlich an den geplanten Sporthallenneubau angrenzenden Reihenhausbebauung i. V. mit den Sport- und Freizeitanlagen genutzte „Hausmeisterwohnungen“ untergebracht sind.

Nach den Ergebnissen überschlägig durchgeführter schalltechnischer Berechnungen kann im Bereich der hier betrachteten Wohnbauflächen ein relevanter Immissionsbeitrag - i.S. von Abschnitt 3.2.1 der TA Lärm'- durch das betrachtete Bauvorhaben sicher ausgeschlossen werden; d.h. selbst unter der Annahme, dass die maßgeblichen IMMISSIONSRICHTWERTE durch die vorhandenen Sportanlagen ausgeschöpft werden sollten, trägt die geplante Nutzung der Sporthalle nicht messbar zum Gesamtpegel bei.

Dabei wurde vorausgesetzt, dass die Außenbauteile der geplanten Sporthalle unter Beachtung der Wärmeschutzverordnung hergestellt werden und ein Mindestschalldämmmaß von

$$R'w = 20 \text{ dB}$$

erreichen. Darüber hinaus wurde davon ausgegangen, dass eventuell erforderliche Lüftungsanlagen dem HEUTIGEN STAND DER LÄRMBEKÄMPFUNGSTECHNIK entsprechen.

Weitere Geräuschemissionen - z.B. Geräusche aus dem Bereich von i.V. mit der Sporthalle genutzten Parkplätze - sind nach Ihren Angaben nicht zu berücksichtigen, da zusätzliche Parkplätze i.V. mit dem Bauvorhaben nicht nachzuweisen sind. \*)

---

\*) Hinweis: Diese abschließende Aussage des Gutachters entspricht nicht dem aktuellen Planungsstand zur Öffentlichen Auslegung (gem. § 3 Abs.2 BauGB). Über die immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen der Stellplatzflächen unmittelbar vor der Sporthalle, kann unter dem Titel Sportlärm nachgelesen werden.

### 6. Eingriff in Natur und Landschaft

Gemäß § 1a BauGB (Baugesetzbuch) in Verbindung mit § 21 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz 2002) ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege unter entsprechender Anwendung des § 21 Abs. 2 S. 1 BNatSchG und der Vorschriften über Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Sinne des § 19 Abs. 4 BNatSchG zu entscheiden, wenn - wie im vorliegenden Fall - aufgrund der Schaffung von neuen Baurechten Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet werden. Als Grundlage für die Bewertung des Eingriffs und die Festlegung von Ausgleichsmaßnahmen wurde ein fachliches Gutachten zur Eingriffsregelung erarbeitet, der sog Grünordnungsplan. Gegenstand ist die fachorientierte Untersuchung des Planungsraumes, die Bestandserfassung und Bewertung der vorhandenen Schutzgüter und schließlich einer Bilanzierung. Die Bilanzierung erfolgt nach dem Modell des Niedersächsischen Städtetages.

Die Vermeidung von Eingriffen ist oberstes Gebot der Eingriffsregelung. Erst wenn die Prüfung des vorgesehenen Eingriffs ergibt, dass Beeinträchtigungen nicht vermieden werden können, sind Maßnahmen zur Verminderung oder zum Ausgleich seiner Folgen zu treffen. Im Rahmen der Eingriffsbilanzierung wurden die zu erwartenden Beeinträchtigungen der unterschiedlichen Schutzgüter den betroffenen Maßnahmen zur Vermeidung/Verminderung bzw. zum Ausgleich gegenübergestellt. Die zum Ausgleich erforderlichen Maßnahmen werden als textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.

Kompensationsleistungen, die nicht innerhalb des Bebauungsplans abgeleistet werden können, sind extern durchzuführen und rechtlich abzusichern.

#### 6.1. Maßnahmen im Geltungsbereich der Planung

Die Eingriffsregelung hebt als Maßnahme zur Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft die Berücksichtigung der vorhandenen Grünstrukturen entlang des Haster Baches hervor. Diese werden im Plan durch die Festsetzung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in einer Breite von 5 m sowie durch eine ergänzende textliche Festsetzung geschützt.

Zur Verminderung des Eingriffs in das Landschaftsbild sollen innerhalb der Eingriffsfläche, der Fläche mit der Bezeichnung Gemeinbedarf 2, mindestens drei standortgerechte, heimische Laubbäume der „heutigen potentiellen natürlichen Vegetation“ (HPNV) zu pflanzen und zu pflegen. Die Pflanzqualität beträgt als Solitärbaum: mindestens 3 x verpflanzt, Stammumfang: 14 bis 16 cm. Die Pflanzliste für Bäume ist unter Punkt 6.3 dieser Begründung zu finden.

#### 6.2. Externe Kompensationsmaßnahmen

Als Fläche für externe Kompensationsmaßnahme steht ein Flurstück im Eigentum der Stadt Bad Nenndorf zur Verfügung. Es handelt sich um das Flurstück 3/102 der Flur 20 der Gemarkung Bad Nenndorf. Das Flurstück ist ca. 4.220 qm groß und wird derzeit als Ackerfläche genutzt. Auf dem südlich angrenzenden Flurstück, dem Einmündungsbereich einer innerörtlichen Entlastungsstraße, ist eine Strauchhecke vorhanden, an die mit der Kompensationsmaßnahme unmittelbar angeschlossen werden soll. Die Kompensationsmaßnahme ist auf den Planausschnitten der folgenden Karten eingetragen.

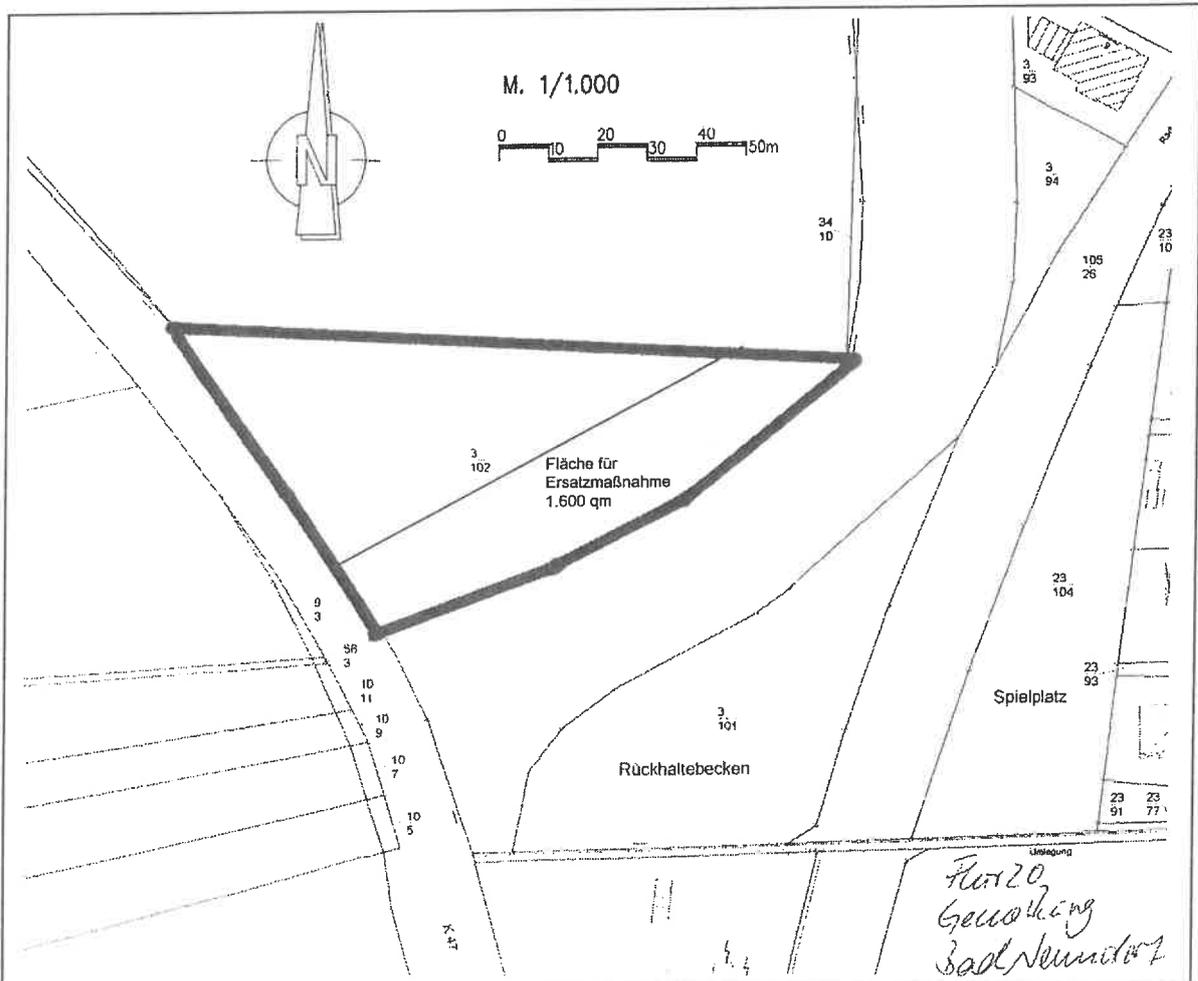
Für die Kompensationsmaßnahme wird eine Teilfläche von 1600 qm in Anspruch genommen. Die Bepflanzung der Fläche soll mit standortgerechten Gehölzen der HPNV entsprechend dem Pflanzschema (Raster 2 x 2m) des Grünordnungsplanes erfolgen. Die Stadt Bad Nenndorf verpflichtet sich zur Durchführung der Maßnahme. Die rechtliche Absicherung erfolgt durch Beschluss dieser Begründung.

# Begründung

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15a „Sportgelände“ in der Stadt Bad Nenndorf



Übersichtsplan (M. 1/50.000) mit A Eingriffsfläche und B Ausgleichs- bzw. Ersatzfläche



Planausschnitt (im Original M. 1/1.000) zur Lage der Kompensationsfläche

## Begründung

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15a „Sportgelände“ in der Stadt Bad Nenndorf

### 6.3. Pflanzenliste

#### Bäume I. Ordnung (>20 m Höhe)

Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Gem. Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>

#### Bäume II. Ordnung (12 -20 m Höhe)

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>

Obst- und Wildobstbäume (Hochstamm) in alten Sorten

### 7. Flächenbilanz

	- neu -	- alt -
Geltungsbereich	26.405 qm	26.405 qm
Gemeinbedarfsfläche insgesamt	18.223 qm	~ 9.800 qm
davon Gemeinbedarf 1 mit	13.589 qm	
Gemeinbedarf 2 mit	4.634 qm	
Grünfläche (Sportplatz)	8.182 qm	16.605 qm

In der Projektion befindet sich die Fläche mit der Bezeichnung Gemeinbedarf 2 in einer Größe von ca. 4.650 qm. Entsprechend der hier relativ großzügig festgesetzten Grundflächenzahl von 0,5 bedeutet dies einen maximal Anteil für die Versiegelung durch Gebäude von 2.325 qm Grundfläche. Für Nebenanlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO - hier werden die notwendigen Stellplätze und ihre Zufahrten berücksichtigt - wird eine Grundflächenzahl von 0,6 entsprechend einer Gesamtversiegelung von 2.790 qm angesetzt.

### 8. Ver- und Entsorgung, Altlasten

Die künftige Ver- und Entsorgung wird durch die zuständigen Versorgungsträger sichergestellt. Die Infrastruktur hierfür ist ausreichend vorhanden und kann gegebenenfalls problemlos erweitert werden.

- Die Trink- und Löschwasserversorgung erfolgt durch den Anschluss an das örtliche Leitungsnetz. Die Anforderungen für den Löschwasserschutz ergeben sich aus dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW „Bereitstellung von Löschwasser durch öffentliche Trinkwasserversorgung“. (Siehe auch unter 8.1 Vorbeugender Brandschutz)
- Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt über das örtliche Kanalnetz.
- Das Regenwasser wird über ein Muldensystem mit Rückhaltung dem örtlichen Kanal zugeführt, der es in die nächste Vorflut, den Haster Bach ableitet.
- Das Elektrizitätswerk Wesertal AG versorgt das Gebiet mit Strom und Gas. (Siehe auch unter 8.3 Versorgungsleitungen – Erschließung)
- Die Müllabfuhr wird von der Abfallverwertungsgesellschaft Schaumburg (AWS) durchgeführt.

## **Begründung**

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15a „Sportgelände“ in der Stadt Bad Nenndorf

---

Altlasten oder eine sonstige Kontamination des Bodens oder Grundwassers sind nicht bekannt. Gegenteilige Hinweise zu möglichen Altlasten, die im Zuge der vorhabenbedingten Arbeiten bekannt werden, sind umgehend den zuständigen Behörden zu melden.

### **8.1. Vorbeugender Brandschutz**

Stellungnahme/Hinweise Landkreis Schaumburg,  
Amt für Zivil- und Katastrophenschutz Schreiben v. 11.11.2002, Az.: 38 50 32/31

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

Die Stadt Bad Nenndorf hat gemäß §§ 1 und 2 des Nds. Brandschutzgesetzes vom 08.03.1978 in der zurzeit geltenden Fassung die lt. § 42 NBauO für die Erteilung von Baugenehmigungen erforderliche Löschwasserversorgung in allen Bereichen herzustellen. Für den Grundschutz bereitzustellende Löschwassermengen sind nach der 1. WasSV vom 31.05.1970 und den Technischen Regeln des DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.) -Arbeitsblatt W 405/Juli 1978 - zu bemessen. Der Grundschutz für das ausgewiesene Bebauungsgebiet beträgt nach den Richtwerttabellen des Arbeitsblattes W 405 aufgrund der künftigen Nutzung 1.600 l/min, für eine Löschzeit von mind. zwei Stunden. Die Löschwassermengen sind über die Grundbelastung für Trink- und Brauchwasser hinaus bereitzustellen.

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

Wasserversorgungsleitungen, die gleichzeitig der Löschwasserentnahme dienen, müssen einen Mindestdurchmesser von DN 100 mm haben. Der erforderliche Durchmesser richtet sich nach dem Löschwasserbedarf. Zur Löschwasserentnahme sind innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen Hydranten zu installieren bei einer Löschwasserversorgung durch die öffentliche Trinkwasserversorgungsleitung oder Sauganschlüsse bei Entnahme von Löschwasser aus unabhängigen Löschwasserentnahmestellen. Für den Einbau von Hydranten sind die Hydranten-Richtlinien des DVGW-Arbeitsblattes W 331/1-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.

### **8.2. Telekommunikation - Erschließung**

Stellungnahme/Hinweise Deutsche Telekom AG mit Schreiben v. 18.11.2002

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) jederzeit der ungehinderte Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden über die zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG bei der T-Com, Technik Niederlassung Magdeburg, Sägemühlenstraße 6, in 29221 Celle, Ressort BBN 28, Telefon (05141)17-918, über die Lage informieren.

Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom AG ist zu beachten.

## **Begründung**

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15a „Sportgelände“ in der Stadt Bad Nenndorf

### **8.3. Versorgungsleitungen - Erschließung**

Stellungnahme/Hinweise Elektrizitätswerk Wesertal GmbH mit Schreiben v. 19.11.2002

Ihren Bebauungsplan haben wir bearbeitet und es bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Beachten Sie jedoch die Hinweise zu den im Text angesprochenen Kostentragungspflichten. Der Bereich ist auf Versorgungsanlagen der Wesertal GmbH und betriebsgeführter Unternehmen geprüft. Ihr Ansprechpartner ist das Wesertal Service Center: Rodenberg, Lange Str. 85, 31552 Rodenberg, Tel.: 05723 / 9438 – 0

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich folgende Versorgungsanlagen:

- Mittelspannungskabel / Niederspannungskabel / Gasleitung
- Umspannstelle

Den ungefähren Verlauf beziehungsweise Standort der Anlage(n) entnehmen Sie den beigefügten Übersichtsplänen. *Hinweis: Die Pläne können bei der Stadt Bad Nenndorf oder beim Versorgungsträger eingesehen werden.*

Bei der Bauausführung berücksichtigen Sie nachstehende Sachverhalte:

1. Erdarbeiten in der Nähe der vorgenannten Versorgungseinrichtung(en) müssen unserem Wesertal Service Center wenigstens 8 Tage vorher mitgeteilt werden. Anhand der von uns bei der Anzeige der Baumaßnahmen ausgehändigten Bestandspläne besteht die Pflicht der bauausführenden Firma, die genaue Tiefe und Lage der Versorgungseinrichtungen durch Querschläge, Suchschlitze oder ähnliches festzustellen. Um Schäden an den unterirdischen Versorgungseinrichtungen zu vermeiden, dürfen Arbeiten in deren Nähe nur von Hand und mit geeigneten Geräten erfolgen. Eine Beschädigung unserer Anlagen ist auszuschließen.
2. Aus Sicherheitsgründen ist vor Beginn des Bauvorhabens in eine örtliche Einweisung in die genaue Lage der unterirdischen Versorgungseinrichtungen erforderlich.
3. Sollten Änderungen an unseren Versorgungseinrichtungen notwendig sein, ist ein Ortstermin mit unserem Wesertal Service Center erforderlich. Bitte stimmen Sie rechtzeitig einen Termin ab, da zur Durchführung von Leitungsänderungsarbeiten eine angemessene Vorbereitungszeit erforderlich ist. In diesem Fall sind die Kostentragungspflichten zu klären.
4. Der Schutzstreifen der Leitungen darf auf Grund der Bestimmungen (VDE, DVGW in der jeweils gültigen Fassung) nicht überbaut und mit Tiefwurzeln überpflanzt werden. Eventuell geplante Anpflanzungen sind in der Nähe unserer Leitungen außerhalb des Schutzstreifens unter Beachtung des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 vorzunehmen. Sollten danach Schutzmaßnahmen unserer Leitungen erforderlich sein, so sind diese mit uns abzustimmen.
5. Die Strom- und Gasversorgung des ausgewiesenen Bereiches ist durch die Erweiterung des Ortsnetzes gewährleistet.

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

Die Erschließung, soweit erforderlich, erfolgt nach Abschluss des Planverfahrens.

Die Stadt Bad Nenndorf ist gemeinsam mit dem Landkreis Schaumburg Eigentümerin der Flächen. Die notwendigen Flächen sind dementsprechend in öffentlicher Hand. Bodenordnende Maßnahmen (Umlegung etc.) sind nicht erforderlich.

Die Kostenübernahme der Erschließung wird zwischen dem VfL Bad Nenndorf und der Stadt Bad Nenndorf bzw. dem Landkreis Schaumburg vertraglich geregelt.

## Begründung

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15a „Sportgelände“ in der Stadt Bad Nenndorf

### 10. Verfahren

- **Aufstellungsbeschluss**

Der Rat der Stadt Bad Nenndorf hat in seiner Sitzung am 29.05.2002 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 a „Sportgelände“ beschlossen.

- **Bearbeiter**

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes nebst Begründung wurden ausgearbeitet von der Niedersächsischen Landgesellschaft mbH, Arndtstraße 19, 30167 Hannover.

- **Öffentliche Auslegung**

Die Begründung hat zusammen mit dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.03. bis einschließlich 22.04.2003 öffentlich ausgelegt.

- **Beschluss**

Der Rat der Stadt Bad Nenndorf hat den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung sowie die Begründung am 31.05.2003 beschlossen.

- **Allgemeiner Hinweis**

Die vorstehende Begründung gehört zum Inhalt der 1. Änderung des Bebauungsplanes, hat aber keinen unmittelbaren Satzungscharakter. Festsetzungen, die als Satzung beschlossen wurden, enthält nur die Planzeichnung in Form von Text und Zeichnung.

Bad Nenndorf, den 04.06.2003

Stadtdirektor

gez. **Battermann**

(L.S.)

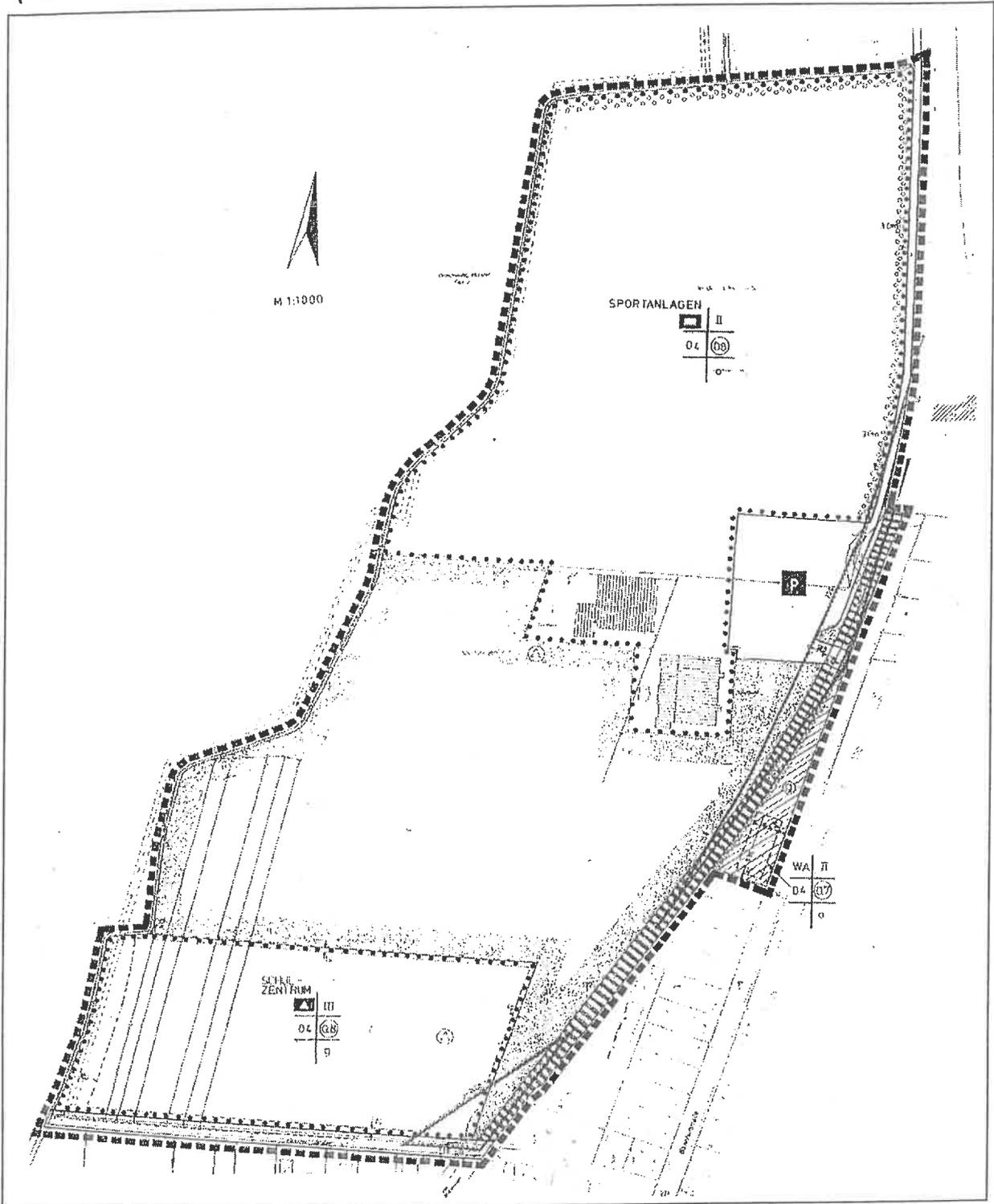
Bürgermeisterin  
gez. **OLK**

# Begründung

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15a „Sportgelände“ in der Stadt Bad Nenndorf

## Anlage 1 – Planzeichnung des Ursprungsbebauungsplanes

(Planzeichnung unmaßstäblich verkleinert)



## Begründung

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15a „Sportgelände“ in der Stadt Bad Nenndorf

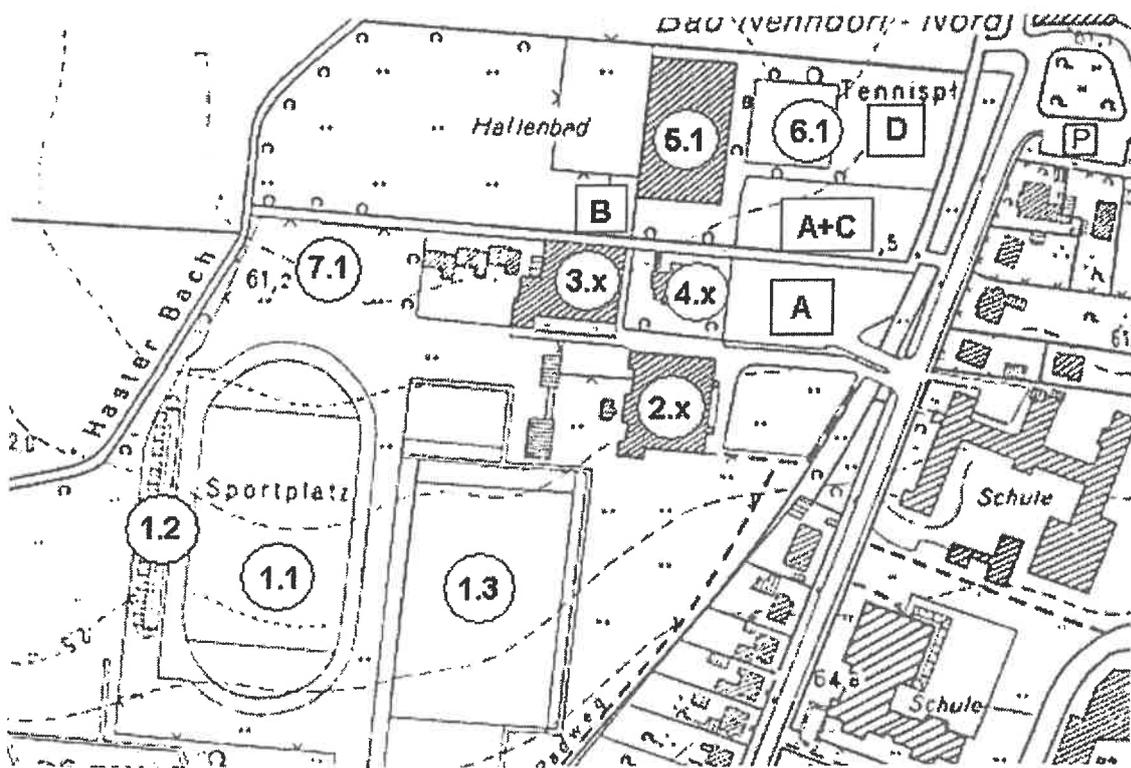
### Anlage 2 – Überschlägige Ermittlung der notwendigen Einstellplätze für die Gesamtsportanlage

**Ermittlung gemäß der Richtzahlen im Anhang 1 zu § 47 NBauO**

Nr. Anlage	Größe Einheit	Divisor Faktor Einheit	Einstellplätze
1.1 Sportplatz mit Laufbahn	9000 qm	250 qm	36 STP
1.2 Besucherplätze	250 Plätze	15 Plätze	17 STP
1.3 Gr. Trainingsplatz und Nebenplätze	8000 qm	250 qm	32 STP
2.1 große Sporthalle	1000 qm	50 qm	20 STP
2.2 Besucherplätze	250 Plätze	15 Plätze	17 STP
3.1 kleine Sporthalle	600 qm	50 qm	12 STP
3.2 Trainingsraum	200 qm	50 qm	4 STP
4.1 Vereinsheim Gaststätte	60 Plätze	10 Plätze	6 STP
4.2 Vereinsheim Versammlungsräume	200 Plätze	10 Plätze	20 STP
4.3 Vereinsheim Biergarten	30 Plätze	10 Plätze	3 STP
5.1 Hallenbad	200 Kleiderabl.	10 Kleiderabl.	20 STP
6.1 Tennisplätze	2 Plätze	4 je Platz	8 STP
7.1 gepl. Sporthalle m. Mehrzweckraum	1200 qm	50 qm	24 STP
<b>Summe</b>			<b>219 STP</b>

#### In der Örtlichkeit vorhandene Stellplätze

A befestigte Pflasterfläche (markiert)	gezählt	173 STP
B befestigte Pflasterfläche (beim Hallenbad)	ca.	9 STP
C befestigte Asphaltfläche (unmarkiert)	ca.	45 STP
D befestigte Schotterfläche (unmarkiert)	ca.	75 STP
<b>Summe</b>		<b>302 STP</b>



**Lageplan (unmaßstäblich)**