

Bauleitplanung der Stadt Bad Nenndorf

Landkreis Schaumburg

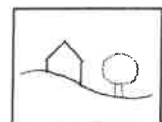
6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 "Im Dorfe" einschl. örtlicher Bauvorschriften

Begründung (gem. § 9 Abs. 8 BauGB)



Urschrift

Planungsbüro REINOLD
Raumplanung und Städtebau (IfR/SRL)
31737 Rinteln - Krankenhäuser Str. 12
Telefon 05751/9646744 - Telefax 05751/9646745



Gliederung

Teil I Begründung

1 Grundlagen	4
2 Aufgaben des Bebauungsplanes	4
3 Städtebauliches Konzept	4
3.1 Räumlicher Geltungsbereich	4
3.2 Ziele und Zwecke der Planung	5
3.3 Zustand des Plangebietes	5
4 Festsetzungen des Bebauungsplanes	6
4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	6
4.2 Verkehr	7
4.3 Kinderspielplatz	8
4.4 Örtliche Bauvorschriften	8
5 Belange von Boden, Natur und Landschaft	9
6 Altlasten / Immissionen	10
7 Daten zum Plangebiet	10
8 Durchführung des Bebauungsplanes	10
8.1 Bodenordnung	10
8.2 Ver- und Entsorgung	10

Teil II Umweltbericht

1 Einleitung	12
1.1 Veranlassung, Rechtslage	12
1.2 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der Bebauungsplanung	12
1.3 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplänen und deren Berücksichtigung	13
2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	14
2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung	14
2.2 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes	15
2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	17
2.4 Planalternativen	18

3	Zusätzliche Angaben	19
3.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	19
3.2	Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der nachteiligen Umweltauswirkungen	20
3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	20

Teil III Abwägung und Verfahrensvermerke

1	Abwägung	22
2	Verfahrensvermerke	25
Anlage: Auszug aus dem rechtskräftigen B-Plan Nr. 22 „Im Dorfe“		26
Anlage: Nivellement des Plangebietes (natürliche Geländeoberfläche)		27

1 Grundlagen

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bad Nenndorf hat am 21.07.2004 die Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Im Dorfe“ beschlossen.

Für den Geltungsbereich der 6. Änderung liegt bereits ein rechtsverbindlicher B-Plan mit der Festsetzung eines Mischgebietes und eines Allgemeinen Wohngebietes vor. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt den Änderungsbereich als Wohnbaufläche dar, so dass auch dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB entsprochen wird.

Dieser B-Plan wird auf Grundlage der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, (zuletzt geändert durch das Investitions- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993, BGBl. I S. 127, Inkrafttreten am 27.01.1993, BGBl. I S. 466) erstellt.

2 Aufgaben des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan soll gem. § 1 und § 8 BauGB als verbindlicher Bauleitplan die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen, damit die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in seinem Geltungsbereich im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erfolgt.

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

3 Städtebauliches Konzept

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Änderungsbereiches umfasst die Flurstücke 231/21 und 232 teilweise der Flur 22 in der Gemarkung Bad Nenndorf und wird wie folgt räumlich begrenzt:

- Im Norden: durch die nördliche Grenze des Flurstücks 231/21,
- im Osten: durch die östliche Grenze des Flurstücks 231/21 und deren Verlängerung in südliche Richtung bis auf die südliche Grenze des Flurstücks 232,
- im Süden: durch die südliche Grenze des Flurstücks 232 und die nördliche Grenze Flurstücks 198/16,
- im Westen: durch die westliche Grenze des Flurstücks 231/21.

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ist in der Planzeichnung im Maßstab 1:1000 verbindlich dargestellt.

3.2 Ziele und Zwecke der Planung

Durch den Wegfall der landwirtschaftlich genutzten Gebäude und den geänderten Nutzungsansprüchen an das Grundstück sollen durch die 6. Änderung des B-Planes Nr. 22 „Im Dorfe“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bedarfsgerechte, bauliche Nutzung der Grundstücke geschaffen werden.

Durch die Änderung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung und die Erweiterung der Baugrenzen innerhalb des Plangebietes soll eine der Umgebung des Gebietes angemessene Dichte und bauliche Nutzung der Grundstücksflächen ermöglicht werden, die sich an den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung orientiert. Auf Grund der zentralen Lage innerhalb der Stadt Bad Nenndorfs ist das Plangebiet für die Ansiedlung von Wohnnutzungen besonders geeignet, da hier eine intakte Nahversorgung vorhanden ist und die mit dieser Bauleitplanung verbundene Innenentwicklung einen Beitrag zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme in der freien Landschaft bzw. auf bislang ungenutzten Flächen leisten soll.

3.3 Zustand des Plangebietes

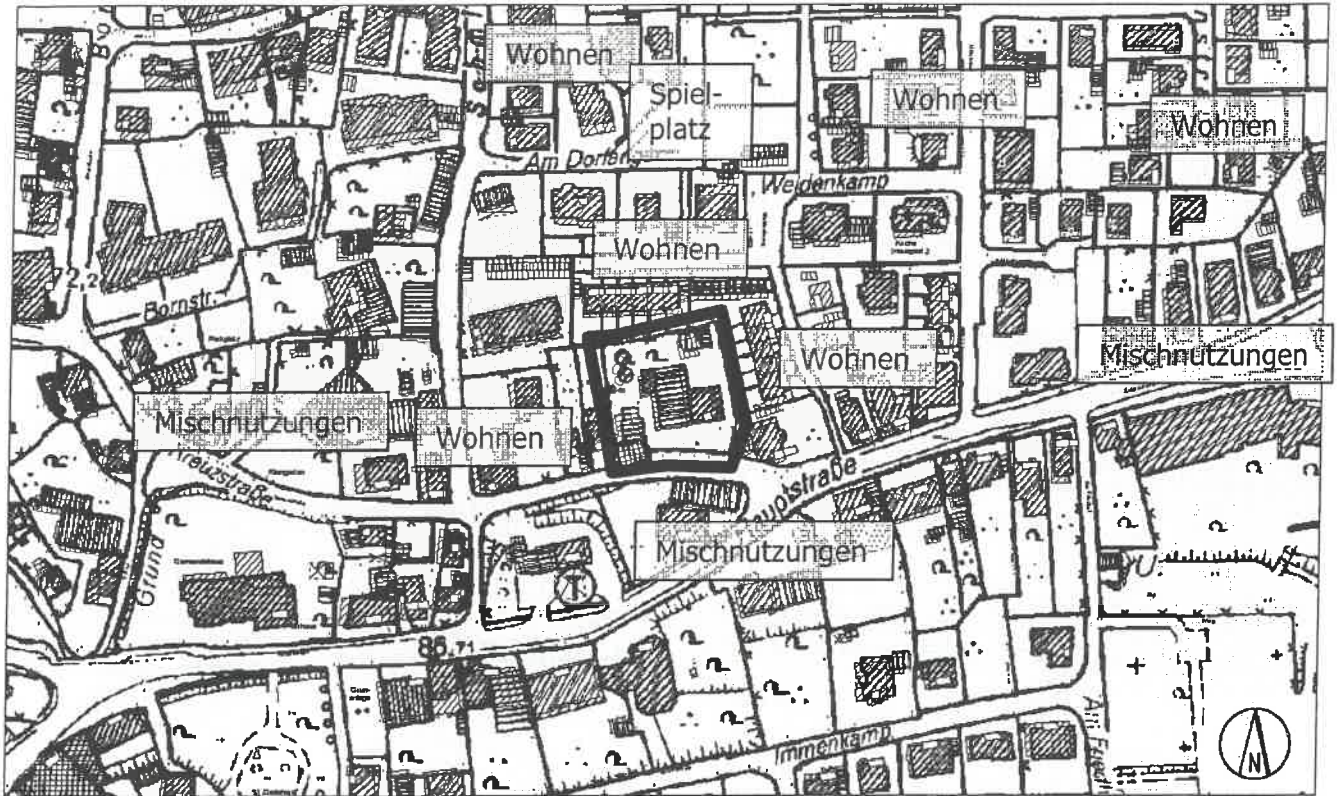
Das Plangebiet liegt im nordöstlichen Bereich der Stadt Bad Nenndorf, nördlich der Hauptstraße und wurde zuletzt als landwirtschaftliche Hofstelle mit dazugehörigem Wohnhaus genutzt. Im Osten und Norden grenzt Wohnnutzung in einer verdichteten, II-geschossigen Reihenhausbauung an, wobei sich das zweite Vollgeschoss im DG befindet. Westlich befindet sich ebenfalls Wohnbauung in einer offenen, eingeschossigen Bauweise. Südlich des Plangebietes verläuft die Kreuzstraße.

Das Flurstück 231/21 ist durch die vorhandenen landwirtschaftlichen Gebäude und Nebenanlagen, das zugehörige Wohnhaus und die versiegelten Hofflächen geprägt. Das Flurstück 232 ist als öffentliche Straßenverkehrsfläche (Kreuzstraße) gewidmet.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt für den überwiegenden Änderungsbereich ein Mischgebiet mit einer GRZ von 0,4, einer Geschossflächenzahl von 0,6 und einer max. III-geschossigen, offenen Bauweise fest. Im nordöstlichen Bereich ist ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, dass jedoch der Reihenhausbauung am Weidenkamp zuzuordnen ist. Überbaubare Grundstücksflächen dieses WA-Gebietes sind durch die vorliegende Änderung nicht betroffen. Die überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des Änderungsbereiches beschränken sich auf ein 16 m tiefes Baufenster. Das vorhandene Wohnhaus befindet sich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche. Darüber hinaus verläuft im nördlichen Bereich des Änderungsbereiches die Grenze eines Quellschutzgebietes (vgl. Anlage, Auszug aus dem rechtskräftigen B-Plan).

Die Nutzungsstrukturen in der Umgebung des Plangebietes sind auf der nachfolgenden Übersichtskarte dargestellt.

Abb: Nutzungsstrukturen in der Umgebung des Plangebietes, M 1: 5.000, © VKV



4 Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Für den räumlichen Geltungsbereich des B-Planes wird ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt, dass hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung in 3 Gebiete (WA 1 - WA 3) gegliedert wird.

Innerhalb des WA 1-, WA 2- und WA 3 -Gebietes sind folgende Nutzungen zulässig:

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

Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

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

werden gem. § 1 Abs. 6 BauNVO innerhalb des B-Planes ausgeschlossen.

Der Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen erfolgt, da diese Nutzungen auf Grund des hohen und sich z.T. bis in die Nachtstunden erstreckenden Fahrzeugverkehrs (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Tankstellen) oder auf Grund ihres Flächenanspruchs (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe) mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung unter Berücksichtigung der angrenzenden immissionssensiblen Nutzungen nicht vereinbar sind.

Um einen angemessenen Übergang zu den bestehenden, angrenzenden Wohnnutzungen südlich und westlich des Weidenkamp zu erreichen, wird das Plangebiet in 3 Allgemeine Wohngebiete gegliedert, wobei das WA 1- und WA 3- Gebiet zusätzlich hinsichtlich der zulässigen Höhe der baulichen Anlagen unterteilt wird (WA 1*/ WA 3*). Die Grundflächenzahl (GRZ) wird einheitlich, entsprechend den Festsetzungen des rechtskräftigen B-Planes, auf 0,4 festgesetzt. Für die Allgemeinen Wohngebiete werden auch die Firsthöhen begrenzt, um eine erhebliche Beeinträchtigung der bereits vorhandenen, angrenzenden Gebäude und Gartenbereiche durch mögliche Verschattungen vermeiden zu können.

In dem südlichen und zur Kreuzstraße ausgerichteten WA 1- bzw. WA 1*-Bereich ist eine II-geschossige, offene Bauweise mit einer GFZ von max. 0,8 zulässig. Die Firsthöhe wird hier auf max. 12 m begrenzt. Bei der offenen Bauweise sind die Gebäude mit einem seitlichen Abstand zur Nachbargrenze zu errichten. In diesem Bereich soll eine zur Kreuzstraße ausgerichtete bauliche Entwicklung ermöglicht werden.

Im nördlichen WA 2- Bereich wird eine II-geschossige Bauweise mit einer GFZ von 0,8 zugelassen. Als Dachform sind hier nur Pultdächer mit einer Firsthöhe von max. 9,5 m, entsprechend der nördlich angrenzenden Bebauung zulässig. Die Firstrichtung wird ebenfalls vorgegeben, um eine Anpassung an die vorhandenen städtebaulichen Strukturen zu ermöglichen, die nördlich und östlich des Plangebietes von einer Reihenhausbauung geprägt werden. Ferner sollen hierdurch ggf. störende Einblicke in die nördlich angrenzenden Wohngebiete und Freiraumbereiche, die rd. 2 m tiefer liegen, vermieden werden. Die GRZ gibt den Anteil der max. versiegelbaren Grundfläche, die GFZ die max. Geschossfläche -jeweils bezogen auf die Größe des Grundstücks- an.

Im östlichen WA 3- bzw. WA 3*- Bereich wird eine offene Bauweise festgesetzt. Zur Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen wird in diesem Bereich von einer Begrenzung der Geschossigkeit abgesehen und lediglich die Firsthöhe auf 8,50 m begrenzt. Diese Höhe entspricht einer I-geschossigen Bauweise, ermöglicht jedoch eine großzügigere und architektonisch sinnvolle Gestaltung insbesondere der Dachgeschosse. Gleichzeitig werden die Höhen der östlich angrenzenden Bebauung aufgenommen, so dass sich ein städtebaulich einheitliches Bild unter Berücksichtigung der vorhandenen Topographie in diesem Bereich ergibt.

Insgesamt kann so durch die geplanten Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung in Verbindung mit den örtlichen Bauvorschriften eine Einfügung der zukünftigen Baukörper in die vorhandenen städtebaulichen Strukturen gewährleistet und eine Beeinträchtigung der Nachbarbebauung durch die Erweiterung der Baugrenzen vermieden werden.

4.2 Verkehr

Das Plangebiet ist über die südlich angrenzende und tlw. in den Geltungsbereich mit einbezogene Kreuzstraße an das örtliche und regionale Straßenverkehrsnetz angeschlossen. Das örtliche Straßennetz ist für das mit dem geplanten Vorhaben ermöglichte Verkehrsaufkommen grundsätzlich geeignet und entsprechend ausgebaut, da das Plangebiet nicht erstmalig baulich genutzt wird.

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über einen privaten Stichweg, der an die Kreuzstraße angebunden wird. Der Privatweg wird über die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zu Gunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsberechtigten planungsrechtlich gesichert.

4.3 Kinderspielplatz

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

Berechnung der Spielplatzfläche:

$$2.356 \times 0,4 \times 2 \% = 19 \text{ m}^2$$

Für die innerhalb des Plangebietes zulässigen Wohnnutzungen ist demnach eine Spielplatzfläche in einer Größe von 19 m² erforderlich.

Der nächste Spielplatz befindet sich in einer Entfernung von rd. 100 m LL nördlich des Plangebietes an der Straße Am Dorfanger, der für den im Plangebiet entstehenden Spielplatzbedarf ausreichend dimensioniert ist.

4.4 Örtliche Bauvorschriften

Das Plangebiet befindet innerhalb der gewachsenen Ortslage von Bad Nenndorf und wirkt im Wesentlichen auf den städtebaulichen Raum in unmittelbarer Umgebung des Plangebietes. Um ein Einfügen der ermöglichten Baukörper in die vorhandenen baulichen Strukturen auch im Hinblick auf die Kubatur der künftigen Gebäude zu gewährleisten, sollen durch die Definition von Mindestanforderungen, die sich auf die Dachneigung und Dachform sowie die Firsthöhen beschränken, Beeinträchtigungen des städtebaulichen Raumes und der angrenzenden Nutzungen vermieden werden.

Dachneigung und -form

Dachlandschaften tragen wesentlich zur Ortsbildsilhouette bei und prägen so das Erscheinungsbild eines Baugebietes aus der Ferne. Die Festsetzungen zu den Dachneigungen dienen dazu, eine vielfältige und gestalterisch harmonische Dachlandschaft zu erreichen.

Für die Umgebung des Plangebietes sind Dachneigungen zwischen 28 und 48 Grad als typisch anzusehen. Um Beeinträchtigungen der vorhandenen Dachlandschaft zu vermeiden, werden daher nur Dachneigungen zwischen 20 und 48 Grad zugelassen. Um auch hinsichtlich der Dachform eine Anpassung an die nördlich angrenzende Reihenhausbauung zu erzielen, werden innerhalb des WA 1- Gebietes nur Pultdächer zugelassen und die Firstrichtung festgesetzt. Als Firstrichtung (Stellung der Hauptbaukörper) ist bei den Pultdächern der Verlauf der Dachtraufe (angenommener Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der Dachhaut anzunehmen).

Neuere Bauformen und -elemente wie Solaranlagen, Wintergärten und Energiedachkonstruktionen als auch Grasdächer sind im Rahmen dieser Satzung zulässig und erwünscht, um neuzeitlichen und ökologischen Bauformen Möglichkeiten der Anwendung zu eröffnen. Bei Gründächern ist daher aus technischen Gründen auch eine geringere Dachneigung < 28 Grad zulässig.

Firsthöhe

Um die bewegte Topographie innerhalb des Plangebietes und die angrenzenden Wohnnutzungen angemessen berücksichtigen und Beeinträchtigungen dieser Nutzungen vermeiden zu können, werden, wie bereits o.g., die Firsthöhen innerhalb des Plangebietes unterschiedlich gegliedert und wie folgt begrenzt:

Innerhalb des:	WA 1 Gebiet: max. 12 m	= 90,5 m üNN
	WA 1* Gebiet: max. 12 m	= 91,0 m üNN
	WA 2 Gebiet: max. 9,5 m	= 87,5 m üNN
	WA 3 Gebiet: max. 8,5 m	= 86,5 m üNN
	WA 3* Gebiet: max. 8,5 m	= 87,5 m üNN.

Als Bezugsebene für die Höhe baulicher Anlagen innerhalb des Plangebietes wird die Höhe in m üNN (Meter über Normal Null) festgesetzt. Die vorhandenen Geländehöhen sind in aus dem der Anlage der Begründung beigefügten Nivellement ersichtlich. Als Firsthöhe wird, auch bei den Pultdächern, der höchste Punkt der Dachhaut definiert.

5 Belange von Boden, Natur und Landschaft

Bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung der Bauleitpläne ist gem. § 1a Abs. 3 BauGB die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in ihren in § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB genannten Schutzgütern (Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt) in der Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Diese Planung ist davon gekennzeichnet, dass für den Geltungsbereich der 6. Änderung des B-Planes "Im Dorfe" bereits Baurechte aus dem Ursprungsbebauungsplan bestehen. Mit der Durchführung der 6. Änderung des B-Planes werden keine Eingriffe gem. § 1a Abs. 3 BauGB verbunden sein, die über das bereits zulässige Maß hinausgehen.

Um die für die Siedlungsraum charakteristische Durchgrünung aufzunehmen und um eine Einbindung in den Ortsbereich zu gewährleisten, werden am Nordrand des Plangebietes Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzt, in denen Strauchhecken zu pflanzen sind. Die vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung von erheblichen Eingriffen werden in Teil II "Umweltbericht" detailliert beschrieben.

6 Altlasten / Immissionen

Von der geplanten Nutzung gehen keine Emissionen aus, die zu einer Beeinträchtigung der benachbarten Flächen führen können. Auf das Plangebiet selbst können insbesondere Verkehrslärmimmissionen von der südlich angrenzenden Kreuzstraße bzw. Hauptstraße einwirken, von der auf Grund der Entfernung und der geringen Verkehrsbelastung keine Beeinträchtigungen der geplanten Wohnnutzung oder eine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18.005 „Schallschutz im Städtebau“ zu erwarten sind.

Der Stadt Bad Nenndorf sind innerhalb des Änderungsbereiches keine Altlastenverdachtsflächen oder Bodenkontaminationen bekannt, die zu einer Einschränkung der geplanten Nutzung führen könnten.

7 Daten zum Plangebiet

Der Geltungsbereich der 6. Änderung des B-Planes Nr. 22 „Im Dorfe“ umfasst eine Fläche von rd. 0,25 ha und gliedert sich wie folgt:

Allgemeines Wohngebiet davon Anpflanzfläche	243 m ²	2.356 m ²
Straßenverkehrsfläche		112 m ²
Plangebiet gesamt		2.468 m²

8 Durchführung des Bebauungsplanes

8.1 Bodenordnung

Zur Durchführung dieses Bebauungsplanes sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich. Die Bodenordnung erfolgt in enger Abstimmung mit den Grundstückseigentümern.

8.2 Ver- und Entsorgung

Abwasserbeseitigung

Der Änderungsbereich ist über das im Bereich Hauptstraße und Kreuzstraße vorhandene Trennsystem an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage der Stadt Bad Nenndorf angeschlossen.

Das Niederschlagswasser wird über den Regenwasserkanal verzögert an die Vorflut abgegeben. Durch die Änderung des Bebauungsplanes ergibt sich keine zusätzliche Belastung des Kanalsystems oder der Vorflut, da der Planbereich nicht erstmalig baulich genutzt wird.

Trink- und Löschwasserversorgung

Die Versorgung des Änderungsbereiches mit Trinkwasser erfolgt über die in der Kreuzstraße vorhandenen Leitungen.

Die Versorgung mit Löschwasser für den Grundsatz des Allgemeinen Wohngebietes gem. DVGW Arbeitsblatt W 405 mit einer Entnahmeleistung von mind. 48 m³/h kann durch das vorhandene Trinkwasserleitungsnetz mit den entsprechenden Entnahmestellen (Hydranten) gewährleistet werden.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung übernimmt der Landkreis Schaumburg.

Energieversorgung

Die Versorgung des Änderungsbereiches mit Elektrizität wird durch das für dieses Gebiet zuständige Energieversorgungsunternehmen E.ON Westfalen Weser GmbH sichergestellt.

Kommunikationswesen

Der Änderungsbereich ist an das Kommunikationsnetz der Deutschen Telekom angeschlossen.

8.2.1 Hinweise

Bodendenkmalschutz

Sollten bei Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das könnten sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken, sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 NDSchG meldepflichtig und müssen den Denkmalschutzbehörden, insbesondere dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege 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.

Teil II Umweltbericht

1 Einleitung

1.1 Veranlassung, Rechtslage

Der Umweltbericht stellt gem. § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung der 6. Änderung des B-Planes Nr. 22 "Im Dorfe" dar, in dem die in der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes in ihren Bestandteilen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a-i BauGB unter Anwendung der Anlage zu §§ 2 Abs. 4 und 2a BauGB zusammengefasst dargestellt werden. Das im Umweltbericht dargelegte Ergebnis der Umweltprüfung ist gem. § 2 Abs. 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

1.2 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der Bebauungsplanung

1.2.1 Angaben zum Standort

Das 2.468 m² große Plangebiet befindet sich im nordöstlichen Ortskern von Bad Nenndorf, nördlich der Kreuzstraße und bezieht die Flurstücke 231/2 sowie 232 ein. Die Fläche wurde als landwirtschaftliche Hofstelle genutzt.

1.2.2 Art des Vorhabens und der Festsetzungen

Mit der 6. Änderung des B-Planes Nr. 22 "Im Dorfe" sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine den heutigen Anforderungen an einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden entsprechende bauliche Nutzung des Änderungsbereiches geschaffen werden. Festgesetzt wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA-Gebiet). Die Planung ist dadurch gekennzeichnet, dass das Plangebiet bereits bebaut ist und aus dem rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 22 "Im Dorfe" weitergehende Baurechte für ein Mischgebiet und als Maß der baulichen Nutzung eine Grundflächenzahl (GRZ) = 0,4, eine Geschossflächenzahl (GFZ) = 1,0 sowie eine max. dreigeschossige Bauweise bestehen.

Der rechtsverbindliche B-Plan basiert auf der BauNVO 1977, wonach die Überschreitung der überbaubaren Grundfläche durch die Grundflächen von Nebenanlagen nicht angerechnet wurde. Die überbaubare Grundfläche gibt Aufschluss über das Maß der möglichen Versiegelungen. Die Grundflächenzahl (GRZ) = 0,4 wurde in diese 6. Änderung des B-Planes "Im Dorfe" unverändert übernommen. Allerdings wird diese 6. Änderung nach den Vorgaben der aktuellen BauNVO aufgestellt, wonach die Überschreitung der Grundflächenzahl durch Nebenanlagen auf 50 % begrenzt wird. Im rechtsverbindlichen B-Plan werden keine auf das Plangebiet bezogene Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt.

Unter der Annahme, dass gem. rechtsverbindlichen B-Plan unter Berücksichtigung der hier anzusetzenden BauNVO 1977, zumindest dieselbe -aber auch mehr Fläche versiegelbar wären, ergeben keine zusätzlichen Versiegelungen durch die 6. Änderung, so dass keine Beeinträchtigungen aus einer erhöhten Versiegelung erkennbar werden.

Im Vergleich zu der rechtsverbindlich festgesetzten Bauweise mit bis zu 3 Geschossen werden ebenfalls Verbesserungen bewirkt, weil das Plangebiet in der 6. Änderung gem. der in der Umgebung vorhandenen städtebaulichen Strukturen gestaltet und an die vorhandenen baulichen Strukturen angepasst wird.

Im Norden und Westen des Plangebietes ist eine zweigeschossige Bauweise mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) = 0,8 festgesetzt. Im Osten des Plangebietes ist eine offene Bauweise festgesetzt.

In Bezug auf weitere Ausführungen zu den Zielen und Zwecken der 6. Änderung des B-Planes und der Festsetzungen wird auf Teil I "Begründung" verwiesen.

1.3 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplänen und deren Berücksichtigung

Im Folgenden werden gem. der Anlage zu §§ 2 Abs. 4 und 2a BauGB nur die fachplanerischen und fachgesetzlichen Ziele des Umweltschutzes genannt, die für diese Bauleitplanung Bedeutung erlangen.

1.3.1 Fachgesetze

Baugesetzbuch

Die Vorgaben des § 1a BauGB zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes und der Eingriffsregelung werden bei der Umweltprüfung beachtet. Die Belange der Schutzgüter des § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB und insbesondere die Eingriffsregelung werden berücksichtigt.

Heilquellenschutzgebiete gem. WHG

Im Plangebiet befindet sich die Zone II b des Heilquellenschutzgebietes "Bad Nenndorfer Heilquellen" deren Abgrenzung aus dem Ursprungsbebauungsplan unverändert in die 6. Änderung übernommen wird. In Bezug auf die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes ergeben sich hierdurch keine Beeinträchtigungen des Schutzgebietes.

Sonstige Unterschutzstellungen gem. anderen Fachgesetzen

Im Änderungsbereich befinden sich keine gem. Naturschutzgesetz, Denkmalschutzgesetz oder Immissionsschutzgesetz besonders schutzwürdigen Objekte oder Bereiche.

1.3.2 Fachplanungen

Landschafts- und Grünordnungspläne (gem. § 6 NNatG)

Für die Samtgemeinde Nenndorf liegt ein Landschaftsplan (LP Nenndorf, 1995) vor, der, soweit keine anderen Angaben gemacht werden, für die vorliegende Planung in Bezug auf die Bestandsaufnahme und die Bewertung der Belange von Boden, Natur und Landschaft herangezogen wird.

Landschaftsrahmenplan (gem. § 5 NNatG)

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Schaumburg (Entwurf, 2001) liegt im Entwurf vor und bezieht sich im Wesentlichen auf die Darstellungen des Landschaftsplanes Nenndorf (1995). Aus regionaler Sicht sind, bezogen auf das Plangebiet, keine weiteren Darstellungen für die Belange von Boden, Natur und Umwelt beachtlich.

Bauleitpläne gem. BauGB

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Nenndorf stellt für das Plangebiet gemischte Bauflächen dar. Die Festsetzungen der 6. Änderung des B-Planes Nr. 22 "Im Dorfe" werden aus den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt.

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

2.1.1 Schutzgut Mensch

Das bislang als landwirtschaftliche Hofstelle genutzte Plangebiet hat keine Bedeutung für die Erholung der ortsansässigen Bevölkerung. Da die landwirtschaftliche Nutzung aufgegeben wurde, sind im Plangebiet keine Emissionen vorhanden, die zu Beeinträchtigungen der menschlichen Gesundheit in den angrenzenden Wohngebieten führen. Eine Verschattung benachbarter Nutzungen wird nicht bewirkt, da die Gebäudehöhen unter Berücksichtigung der vorhandenen Topographie reduziert wurden und zu den nördlichen Grundstücksgrenzen ein ausreichender Abstand eingehalten wird.

2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die Planung ist davon gekennzeichnet, dass die im Siedlungsbereich gelegenen Flächen bereits bebaut sind und die dort zu findenden Lebensräume von der intensiven menschlichen Nutzung so stark überprägt werden, dass sie keine oder nur eine sehr geringe Bedeutung für heimische Tiere und Pflanzen haben. Es ergibt sich somit keine Erfordernis, besonders wertvolle Strukturen in der 6. Änderung des B-Planes zu berücksichtigen. Es wird daher von dem bauplanungsrechtlich zulässigen Bestand ausgegangen, wonach für das Plangebiet keine Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und auch keine sonstigen Maßnahmen zur Schaffung und Stabilisierung der Lebensräume von Pflanzen und Tiere festgesetzt sind.

2.1.3 Schutzgut Boden

Im Plangebiet steht Pseudogley-Parabraunerde an. Im Profil finden sich folgende Bodenarten: 0 bis max. 13 dm unter Geländeoberkante toniger Schluff aus Löß und darunter sandiger Lehm aus Fließerde (Quelle: NlFB (1997): BÜK 1:50.000). Vorkommen von potenziellen, im Plangebiet befindlichen Altablagerungen oder kontaminierten Betriebsflächen sind der Stadt Bad Nenndorf nicht bekannt. Im Siedlungsbereich werden die Bodenfunktionen durch die intensive menschliche Nutzung (Versiegelung, Verdichtung, Umlagerung, Verunreinigung) stark eingeschränkt, so dass die anstehenden Böden nur eine geringe Bedeutung haben.

2.1.4 Schutzgut Wasser

Die natürliche Situation des Grundwassers wird durch die intensive Siedlungstätigkeit bereits stark beeinträchtigt, so dass sie für den Grundwasserhaushalt eine geringe Bedeutung hat. Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

2.1.5 Schutzgüter Klima und Luft

Die Schutzgüter Klima und Luft nehmen bei dieser Bauleitplanung eine untergeordnete Rolle ein, weil sie sich auf den Siedlungsbereich bezieht und mit ihr keine negativ klimawirksamen Baustrukturen bzw. Nutzungen geschaffen werden. In der Umweltprüfung wurde daher auf weitergehende Untersuchungen verzichtet.

2.1.6 Schutzgut Landschaft

Der Siedlungsbereich wird geprägt von einer Einzel- und Reihenhausbauung, die in intensiv genutzte Ziergärten eingebettet wird. Nördlich und östlich des Plangebietes gibt es eine Trennung zwischen den der Straße Weidenkamp anliegenden Reihenhausbauungen und den angrenzenden Einzelhausgebieten, die z. T. noch Dorfcharakter haben. Die Trennung wird durch die Eingrünung der inneren Grundstücksränder mit Heckenstrukturen gekennzeichnet, die zu einer Einfassung der jeweiligen Grundstücke führen. Die dadurch hervorgerufene Durchgrünung trägt zur

Ortscharakteristik bei.

Das Plangebiet wird gekennzeichnet durch das stetig von Norden nach Süden abfallende Geländere relief. Im Gelände verlauf ergibt sich ein Höhenunterschied von ca. 3 m. Am oberen Hang, nördlich und östlich des Plangebietes findet sich eine eingeschossige Reihenhausbauung mit zugehörigen, südexponierten Gärten, die bislang wenig beschattet wird.

2.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet oder seiner näheren Umgebung befinden sich keine Kultur- oder Sachgüter auf die das geplante Vorhaben negative Auswirkungen haben könnte, so dass in der Umweltprüfung auf weitergehende Untersuchungen verzichtet wurde.

2.2 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

2.2.1 Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wären die Flächen weiterhin mit einer landwirtschaftlichen Hofstelle inkl. Wohnhaus bebaut. Etwaige Beeinträchtigungen der ortsansässigen Bevölkerung aus Geruchsbelastungen sowie die auf dem Grundstück vorhandenen Versiegelungen und intensiven Nutzungen würden weiterhin bestehen.

2.2.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Im Plangebiet sollen Wohnhäuser in einer angemessenen baulichen Dichte gebaut werden. Diese Planung ist davon gekennzeichnet, dass für den Geltungsbereich der 6. Änderung des B-Planes "Im Dorfe" bereits Baurechte aus dem Ursprungsbebauungsplan bestehen. Insofern wären gem. § 1a Abs. 3 BauGB nur die Eingriffe auszugleichen, die über die zulässigen Eingriffe des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes hinausgehen. In der nachfolgenden Gegenüberstellung werden der festgesetzte Bestand und die Festsetzungen der 6. Änderung sowie der sich daraus ergebende Eingriff i. S. des § 1a Abs. 3 BauGB dargestellt.

B-Plan Nr. 22 "Im Dorfe" (rechtsverbindlich) Flurstücke 231/2, 232 Auslegung im Jahr 1980	6. Änderung des B-Planes Nr. 22 "Im Dorfe" Flurstücke 231/2, 232	Eingriff i. S. § 1a (3) BauGB
112 qm öffentliche Verkehrsfläche	⇒ 112 qm öffentliche Verkehrsfläche	nein
2.356 qm Mischgebiet (MI-Gebiet) Grundflächenzahl (GRZ) = 0,4 Geschossflächenzahl (GFZ) = 1,0 Offene Bauweise, dreigeschossig gem. § 19 (4) BauNVO 1977 keine Anrechnung der Grundfläche von Nebenanlagen auf die GRZ: → mind. bebaubare Fläche: 1.481 m ²	⇒ 2.356 qm Allgemeines Wohngebiet (WA 1,1* 2, 3, 3* - Gebiet) Grundflächenzahl (GRZ) = 0,4 Geschossflächenzahl (GFZ) = 0,8 Offene Bauweise, zweigeschossig bzw. Pultdächer gem. § 19 (4) BauNVO 1990 Anrechnung von Nebenanlagen auf die Grundfläche: Überschreitung max. 50 %: max. bebaubare Grundstücksfläche = 1.414 m ²	nein, weil Maß der baulichen Nutzung gleich (s. u.)
	⇒ darin: 144 qm mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastender Bereich	nein, weil den Privatgrundstücken zugeordnet und in der mögl. überbaubaren Grundstücksfläche integriert.
	⇒ darin: 243 qm Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB	nein, ist Verbesserung im Vergleich zu vorher. Trägt zur Gestaltung und Überwindung der örtlich vorhandenen Topographie bei.

Es ergibt sich, dass die Eingriffsregelung eine untergeordnete Bedeutung für diese 6. Änderung des B-Planes hat, weil insbesondere die durch Anwendung der aktuellen BauNVO hervorgerufene Begrenzung der Überschreitung der Grundflächenzahl und die dabei zu berücksichtigenden Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO dazu beitragen, dass gegenüber dem bereits zulässigen Eingriff keine erheblichen zusätzlichen Beeinträchtigungen ermöglicht werden. Insgesamt ergibt sich in den Wohngebieten eine max. bebaubare Grundstücksfläche von 1.481 m², was der ursprünglich festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche entspricht.

Die Umweltauswirkungen, die sich bei der Durchführung der 6. Änderung des B-Planes ergeben können, werden im Folgenden aufgeführt.

Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Mensch

Der B-Plan geht auf die Belange der Vermeidung der Verschattung effektiv über die Festsetzung von Pultdächern, geringen, den örtlichen Gegebenheiten angepassten Gebäudehöhen sowie über eine ausreichende Abstandnahme von den angrenzenden Grundstücken besonders ein, so dass Beeinträchtigungen des Wohnumfeldes vermieden werden.

Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen

Erhebliche Beeinträchtigungen dieser Lebensräume aus der Veränderung der Bebauung sind nicht zu erwarten; Vorkommen von geschützten oder gefährdeten Pflanzen- und Tierarten sind nicht bekannt, so dass in der Umweltprüfung auf nähere Untersuchungen verzichtet wird.

Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden

Durch die Planung werden die schon beeinträchtigten Böden nicht über das bereits mögliche Maß hinaus versiegelt, so dass voraussichtlich keine Eingriffe in den Boden zu erwarten sind. In der Umweltprüfung wurde daher auf weitergehende Untersuchungen verzichtet.

Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Die mögliche Versiegelung wird nach der 6. Änderung des B-Planes voraussichtlich nicht über die bereits mögliche Versiegelung hinausgehen, so dass Beeinträchtigungen aus einem erhöhten Anteil versiegelter Flächen (Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses, Verringerung der Grundwasserneubildungsrate) nicht zu erwarten sind. In der Umweltprüfung wurde daher auf weitergehende Untersuchungen verzichtet.

Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Landschaft

Durch eine nicht an die örtlich vorhandenen Baustrukturen und Topographie angepasste Bebauung und den Verlust der ortstypischen Eingrünung können erheblich negative Umweltauswirkungen hervorgerufen werden, weil sich die Baukörper nicht in das Ortsbild integrieren. Darüber hinaus besteht auf Grund der Geländeneigung die Gefahr, dass die nördlich und östlich angrenzenden Wohngrundstücke durch Schattenwurf einer überdimensionalen und hohen Bebauung beeinträchtigt werden könnten.

In der B-Planänderung werden Vorkehrungen zum Einfügen der Baukörper in die vorhandene Siedlungsstruktur festgesetzt, so dass nachteilige Umweltauswirkungen vermieden werden.

Umweltauswirkungen aus Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Das Wirkungsgefüge der Schutzgüter wird im Siedlungsbereich durch die intensive menschliche Nutzung und Siedlungstätigkeiten geprägt. Durch die Nutzung der vormals mit einer landwirtschaftlichen Hofstelle mit zugeordnetem Wohnhaus genutzten Grundstücke zu Wohngrundstücken ergeben sich voraussichtlich keine erheblichen Eingriffe aus komplexen Wechselwirkungen.

Tab.: Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern im Plangebiet, Wirkung der Planung
(in Anlehnung an RAMMERT (1995))

Wirkung von	Mensch	Pflanzen	Tiere	Boden	Wasser	Klima	Luft	Landschaft
Mensch		Nutzung, Verdrängung (0)	Störungen, Verdrängung (0)	Versiegelung, Verdichtung (0)	Gestaltung Stoffeintrag (0)	geringe Versiegelung (0)	Nutzung Stoffeintrag (+) kein Stoffeintrag aus lw. Betrieb	Gestaltung (0)
Pflanzen	Naturerlebnis (0)		Schutz, Nahrung, Lebensraum (0)	Nährstoffentzug, Bodenbildung (0)	Nutzung (0)	Klimabildung (0)	Nutzung, Reinigung (0)	Strukturelemente (0)
Tiere	Naturerlebnis (0)	Bestäubung, Verbreitung (0)		Bodenbildung (0)	Nutzung (0)	Beeinflussung (0)	Nutzung (0)	Nutzung (0)
Boden	Lebensraum (+) Schaffung von Lebensraum durch Nachverdichtung	Lebensräume, Nährstoffversorgung (0)	Lebensraum (0)		Stoffeintrag, Filtration von Stoffen (0)	Beeinflussung (0)	Keine (0)	Wasserhaushalt, Stoffhaushalt etc. (0)
Wasser	Lebensgrundlage (0)	Lebensgrundlage, Lebensraum (0)	Lebensgrundlage (0)	Bodenwasser (0)		Verdunstung (0)	Luftfeuchtigkeit (0)	Strukturelemente, Relief, Wasserhaushalt etc. (0)
Klima	Umfeldbedingungen (0)	Wuchsbedingungen (0)	Umfeldbedingungen (0)	Bodenentwicklung (0)	Grundwasserneubildung (0)		Strömung, Wind (0)	Element der gesamtästh. Wirkung (0)
Luft	Lebensgrundlage (0)	Lebensgrundlage (0)	Lebensgrundlage (0)	Bodenluft (0)	Trockene Deposition (0)	Lokalklima (0)		Erholungseignung (0)
Landschaft	Naherholung (0)	Lebensraumstruktur (0)	Lebensraumstruktur (0)	Bodenbildung (0)	Gewässerlauf, (0)	Klimabildung (0)	Strömungsverlauf (0)	

Wirkung der Planung: (-) = negative Wirkung, (0) = neutrale Wirkung, (+) = positive Wirkung

2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Die Eingriffsregelung bzw. die Vermeidung und der Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen nimmt bei dieser Bauleitplanung eine untergeordnete Rolle ein, weil die aus der 6. Änderung des B-Planes Nr. 22 entstehenden negativen Umweltauswirkungen durchweg wie folgt zu vermeiden sind.

Vermeidung nachteiliger Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser: Geringe, ortsangemessene Versiegelung

In der 6. Änderung des Bebauungsplanes wird die mögliche Bodenversiegelung über die Festsetzung geringer und für die geplanten Wohnnutzungen notwendiger Grundflächenzahlen (GRZ) begrenzt, womit erheblich negative Umweltauswirkungen aus Versiegelungen minimiert werden.

Vermeidung nachteiliger Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Landschaft: Einfügen der Baukörper in den Ortsbereich

Das Wohngebiet wird nach der Bauweise soweit gegliedert, dass sich die Baukörper in die vorhandene Siedlungsstruktur und Topographie einfügen. Darüber hinaus werden in örtlichen Bauvorschriften Festsetzungen zur Gestaltung der Dachlandschaft (ortstypische Dachneigung, der

widergespiegelt werden. Weil hierdurch das Einfügen der Baukörper in den Ortsbereich gewährleistet wird, können erhebliche Eingriffe in das Orts- und Landschaftsbild vermieden werden.

Vermeidung nachteiliger Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Mensch und Landschaft:

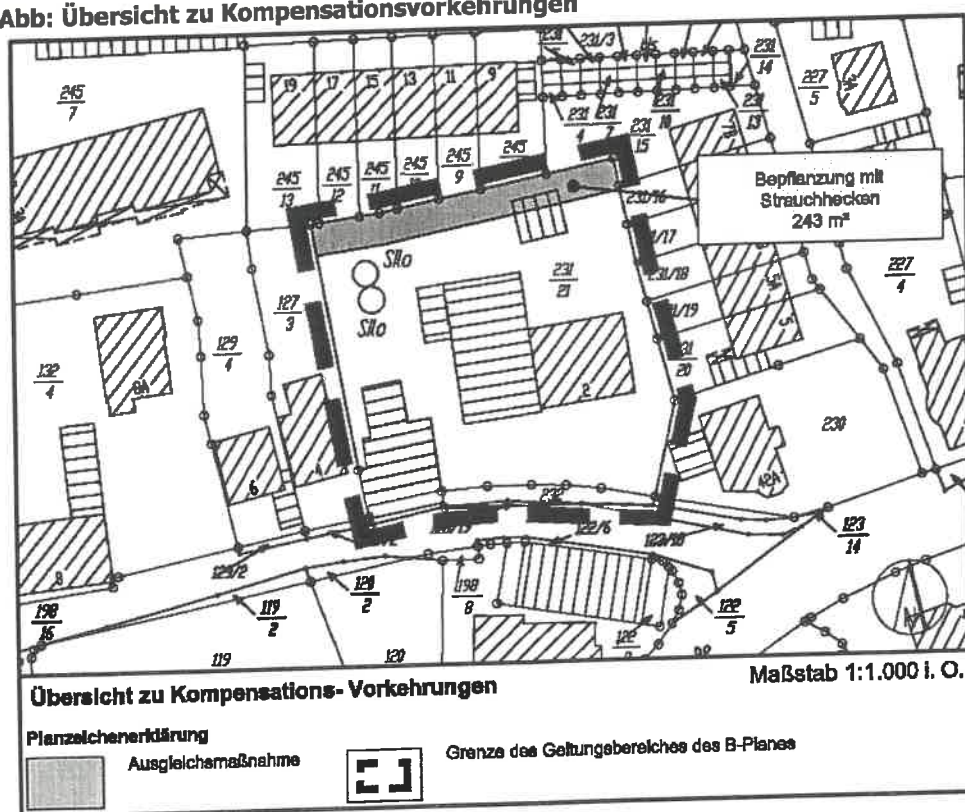
Berücksichtigung des Schattenwurfs

In den Festsetzungen werden die besonderen topographischen Gegebenheiten besonders berücksichtigt, da die Gefahr besteht, dass die nördlich angrenzenden Wohngrundstücke durch die Errichtung überdimensionaler, hoher Baukörper verschattet werden könnten. Um dies zu vermeiden, halten die Baugrenzen nach Norden einen Abstand von 7 m und nach Osten und Westen Abstände von 5 m zu den Grundstücksgrenzen. Darüber hinaus sind im nördlichen Plangebiet Pultdächer und die Ausrichtung der baulichen Anlagen festgesetzt. Im Zusammenwirken mit der in den örtlichen Bauvorschriften festgesetzten angemessenen Firsthöhe können insbesondere Verschattungen der nördlich angrenzenden Wohngrundstücke vermieden werden, weil sich die Bebauung den am Oberhang vorhandenen Höhen der Baukörper anpasst und eine unzumutbare Verschattung vermieden wird.

Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Landschaft: Eingrünung des Plangebietes

Am Nordrand des Plangebietes werden 5 m breite Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzt, in denen frei wachsende Strauchhecken zu pflanzen sind. Die Heckenstrukturen tragen zu einer ortstypischen Eingrünung der Grundstücksgrenze bei, so dass sich das Wohngebiet in die umgebenden Siedlungsstrukturen einfügt. Die Hecken sind aus Laubgehölzen zu erstellen. Um den Wert für Tiere und Pflanzen zu erhöhen wird empfohlen, zu mind. 50 % heimische Straucharten oder deren Sorten zu verwenden. Als Pflanzqualitäten sind mind. 2 x verpflanzte Sträucher zu verwenden. Der Pflanzabstand sollte arttypisch gewählt werden und 1,50 m nicht überschreiten, um eine angemessene Dichte der Hecke zu gewährleisten. Die Strauchhecke ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Anpflanzungen sind bei Beginn der Baumaßnahmen, spätestens jedoch innerhalb von zwei Jahren fertig zu stellen.

Abb: Übersicht zu Kompensationsvorkehrungen



2.4 Planalternativen

2.4.1 Standort

Die Bauleitplanung konzentriert sich auf ein Grundstück welches im Siedlungsschwerpunkt Bad Nenndorf mit vielfältigen Versorgungsangebot und Bahnanschluss gelegen ist. Diese Bauleitplanung dient der Deckung des sich auf den Kernbereich bezogenen Baulandbedarfes, der sich insbesondere durch die Standortanforderungen im Hinblick auf eine kosten- und flächensparende Bauweise auszeichnet. Durch die mit dieser Bauleitplanung vorbereitete bauliche Ausnutzung kernstadtnah gelegener, erschlossener und mobilisierbarer Flächen soll ein Beitrag zur Förderung der Innenentwicklung von Siedlungsbereichen geleistet werden. Die zur Deckung des Baulandbedarfes zum Teil erforderliche Inanspruchnahme von in der freien Feldmark gelegenen Grundstücksflächen kann vermieden bzw. reduziert werden.

Die Kernstadt Bad Nenndorf weist die für Mittelzentren typischen zentralen Infrastruktur- und Gemeinbedarfseinrichtungen auf. Die auf die Kernstadt bezogene Baulandnachfrage bezieht sich auf die Kriterien Zentrumsnähe, fußläufige Erreichbarkeit wesentlicher Versorgungseinrichtungen, kosten- und flächensparende Bauweisen, Arbeitsplatznähe, Reduzierung des Individualverkehrs etc. In der Kernstadt Bad Nenndorf sind nur wenige, unbebaute Bauflächen vorhanden. Die vorhandenen Bauflächen eignen sich auf Grund schlechter Geländebedingungen sowie ihrer fehlenden Erschließung nur selten zur Entwicklung neuer Bauflächen. So stellt die sinnvolle Ausnutzung vorhandener, erschlossener Baulücken die beste Möglichkeit zur Deckung des kurzfristigen, auf die Kernstadt Bad Nenndorf bezogenen Baulandbedarfes dar.

2.4.2 Planinhalt

Im Plangebiet soll die Errichtung von Mehrfamilienhäusern ermöglicht werden. Die dem Plangebiet angrenzenden Grundstücke werden überwiegend für Wohnzwecke genutzt. Im Plangebiet ist eine nachbarschaftsverträgliche Nutzung geplant. Eine gemischt strukturierte Nutzung, wie sie im Ursprungsbebauungsplan festgesetzt ist, soll in dem Änderungsbereich nicht stattfinden. Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes ist die sinnvollste Lösung, um weitergehende Beeinträchtigungen der Umwelt zu vermeiden.

3 Zusätzliche Angaben

3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Bei der Umweltprüfung wurden folgende Quellen und Verfahren berücksichtigt:

- Landschaftsplan Samtgemeinde Nenndorf (1995),
- Entwurf des Landschaftsrahmenplanes des Landkreises Schaumburg (2001),
- Für die Beurteilung des bodenrechtlichen Eingriffs und der Strukturierung des Wohnumfeldes gem. § 1a Abs. 3 BauGB: Bauleitplanung der Stadt Bad Nenndorf, B-Plan Nr. 22 "Im Dorfe",
- Bewertung der Biotoptypen, des Bodens, des Klimas und der Luft sowie des Wassers und zur Bilanzierung des Eingriffes in Boden, Natur und Landschaft: die "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen" des NIEDERSÄCHSISCHEN STÄDTETAGES (Hannover, 1996),
- Erfassung des Bodens: NLfB (Hannover, 1997): "Digitale Bodenkarte 1: 50.000".

Die genannten Verfahren entsprechen dem Stand der Technik, Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben. Die relevanten Umweltfolgen der Bebauungsplanfestsetzungen sind überprüft worden, so dass hinreichend Beurteilungskriterien für eine umweltverträgliche Realisierung des Allgemeinen Wohngebietes vorliegen.

3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der nachteiligen Umweltauswirkungen

Die landschaftliche Wirkung der am Nordrand des Plangebietes festgesetzten Heckenpflanzung wird von der Stadt Bad Nenndorf 2 Jahre nach Beendigung der Baumaßnahmen und weitere 10 Jahre danach überprüft.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

➤ Plangebiet

Das Plangebiet ist 2.468 m² groß und umfasst eine ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle, die im nordöstlichen Ortskern Bad Nenndorfs, nördlich der Kreuzstraße gelegen ist.

➤ Darstellung des Bestandes

Die Planung ist davon gekennzeichnet, dass für das Plangebiet bereits Baurechte aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 22 "Im Dorfe" bestehen. Gleichzeitig ist die im Plangebiet zu findenden Flächen durch die intensive menschliche Nutzung als landwirtschaftlicher Betrieb bzw. Siedlungstätigkeit vorbelastet, dass sich nur sehr geringe Werte für die Umwelt ableiten lassen.

➤ Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Mit der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 "Im Dorfe" sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bodensparende und verdichtete Wohnnutzung geschaffen werden.

➤ Planalternativen

Als Planalternativen würden sich innenstadtnah gelegene Baulücken anbieten. Solche Baulücken sind aber auf Grund schlechter Geländebedingungen und der fehlenden Erschließung nicht für die Schaffung von Wohngrundstücken geeignet. Die Umnutzung des ehem. landwirtschaftlichen Betriebes für eine flächensparende Wohnnutzung entspricht modernen Ansprüchen an einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

➤ Art der Festsetzungen

Im Plangebiet wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, dass hinsichtlich der zulässigen Höhe der baulichen Anlagen in 5 WA-Gebiete gegliedert wird. Hierdurch sollen die bewegte Topographie innerhalb des Plangebietes und die angrenzenden Wohnnutzungen angemessen berücksichtigt und Beeinträchtigungen, z.B. durch Schattenwurf, vermieden werden.

➤ Nachteilige Umweltauswirkungen

Negative Umweltauswirkungen wie sie sich aus einer fehlenden Integration der Baukörper in den Ortsbereich, die Verschattung nördlich angrenzender Wohngrundstücke, die Beeinträchtigung des Wohnumfeldes und die über das im Ursprungsbebauungsplan festgesetzte Maß hinausgehende Bodenversiegelung ergeben würden, werden vermieden. Nachteilige Umweltauswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild können sich nur aus einer fehlenden Eingrünung des Plangebietes ergeben.

➤ **Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung nachteiliger Umweltauswirkungen**

Zur Vermeidung werden ein ortsangemessenes Maß der baulichen Nutzung sowie eine an das Wohnumfeld und die Topographie angepasste Bauweise festgesetzt.

➤ **Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen**

Das Plangebiet wird in ortstypischer Weise mit einer Strauchhecke eingegrünt, so dass es sich problemlos in das Ortsbild einfügt und nachteilige Umweltauswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild ausgeglichen werden.

➤ **Berücksichtigung von Gesetzen und übergeordneten Fachplanungen**

Die Lage des Heilquellenschutzgebietes "Bad Nenndorfer Heilquellen" wird im B-Plan gekennzeichnet. Weitere fachgesetzliche oder fachplanerische Regelungen haben keine erhebliche Bedeutung für diese 6. Änderung des B-Planes.

➤ **Fazit**

Nach Prüfung der für die Umwelt bedeutsamen Schutzgüter stellt sich die Bauleitplanung vertretbar dar. Maßnahmen zum Ausgleich erheblicher Umweltauswirkungen, für die eine Kontrolle notwendig wäre, sind nicht erforderlich. Die Maßnahmen zur Vermeidung erheblicher Umweltauswirkungen werden bauplanungsrechtlich festgesetzt und im Rahmen der Baugenehmigung überprüft.

Teil III Abwägung und Verfahrensvermerke

1 Abwägung

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB sind Hinweise und Anregungen vorgetragen und wie folgt vom Rat der Stadt Bad Nenndorf abgewogen worden:

Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege, Hannover

Es wurde darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden könnten und diese gem. § 14 Abs. 1 NDSchG meldepflichtig sind und den Denkmalschutzbehörden, insbesondere dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich gemeldet werden müssen. Auf die beigefügte ausführliche Stellungnahme wurde hingewiesen und Bezug genommen.

Abwägung:

Die vorgetragenen Hinweise zur rechtzeitigen Beteiligung der Denkmalschutzbehörden wurden vom Rat der Stadt Bad Nenndorf – wie in der Stellungnahme ausgeführt – auf dem B-Plan Nr. 22, 6. Änderung, aufgetragen und in die Begründung einbezogen. Er wies darauf hin, dass eine konkrete Berücksichtigung – falls erforderlich – im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung erfolgen wird.

Herr Berndt Rodacker, Weidenkamp 7 A, Bad Nenndorf

Als Anlieger wird befürchtet, dass im angrenzenden Bereich außerhalb der Baugrenze Garagen errichtet werden. Diese würden seinen rückwärtigen geschützten Gartenbereich stören. Die Errichtung von Nebengebäuden außerhalb der Baugrenzen sollte in einer textlichen Festsetzung ausgeschlossen werden.

Abwägung:

Der Rat wies darauf hin, dass für den hier in Rede stehenden B-Plan ein städtebauliches Konzept zu Grunde lag, das die innenstadtnahe Entwicklung von Wohnraum fördern soll. Die Anordnung von Garagen und Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen war demnach nicht vorgesehen, um eine dem o.g. Konzept zu Grunde gelegte bauliche Ausformung des Grundstückes zu ermöglichen. Es wurde vom Rat vielmehr die Ansicht vertreten, dass Garagen gem. NBauO nur bis auf einer Länge von max. 9 m an einer Grenze des Grundstückes realisiert werden können, so dass hieraus auch keine Gefahr im Hinblick auf eine Beeinträchtigung nachbarlicher Belange resultieren konnte. Er machte deutlich, dass die Anordnung von Gemeinschaftsgaragen ö.ä. an der Grenze ohne Zustimmung des betroffenen Nachbarn gar nicht möglich ist. Der Rat machte weiter deutlich, dass entgegen dem bei der Bebauung des Weidenkamps berücksichtigten Konzeptes in Form der Realisierung von Reihenhäusern und Hausgruppen, die auf den eigenen, kleineren Grundstücken eine Bebauung mit Garagen und Nebenanlagen auch nicht zugelassen haben, es sich bei dem B-Plan Nr. 22 um eine andere bauliche Ausformung des Grundstückes handelte, die nicht mit der Bebauung einer Hausgruppe/ Reihenhauses vergleichbar ist. Nach Darstellung des Rates ist gemäß NBauO bei der Realisierung von Nebenanlagen (Gartenhäuschen o.ä.) ebenfalls Abstand zur nächsten Grundstücksgrenze zu halten, so dass sich hieraus auch keine erheblichen Beeinträchtigungen des Außenwohnbereiches ergaben.

Heinrich Mattias, Hauptstraße 42 a, Bad Nenndorf

Es wurde angeführt, dass er zur Errichtung einer Zufahrt zu seinem Grundstück Hauptstraße 42 a ein Teilstück (Flst. 231/22) aus dem Hofgrundstück hat heraus messen lassen. Er sei nicht damit einverstanden, dass der B-Plan dieses Teilstück mit einschließt. Er beantragt das Flst. 231/22 aus dem B-Plan heraus zu nehmen.

Abwägung:

Der Rat wies darauf hin, dass das beschriebene Teilgrundstück Bestandteil der ehemaligen Hofstelle war und als solches mit in den B-Plan zur Darlegung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung dieses Bereiches einbezogen worden war. Das Flst. dient – wie in der Stellungnahme angeführt – als Grundstückszufahrt. Der Rat machte deutlich, dass der B-Plan Nr. 22 für diesen Bereich, wie der Ursprungsbebauungsplan auch, nicht überbaubare Grundstücksflächen festsetzt, die mit der Nutzung „Zufahrt“ vereinbar ist. Eine Benachteiligung oder gar erhebliche Beeinträchtigung aus der Einbeziehung dieses Teilflurstückes war für den Rat nicht erkennbar. Das mit dem B-Plan Nr. 22 verfolgte städtebauliche Konzept wurde nach seiner Ansicht hierdurch ebenfalls nicht beeinträchtigt. Der Rat machte deutlich, dass gegenüber der bisherigen planungsrechtlichen Situation (mit bestehendem B-Plan) die neue Situation (mit neuem B-Plan) nicht verändert wurde.

Wasserverband Nordschaumburg, Lindhorst

Es wurde darauf hingewiesen, dass das Plangebiet mit Trinkwasser versorgt werden könne. Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung sei nicht Aufgabe des Wasserbandes.

Abwägung:

Es wurde durch den Rat der Stadt Bad Nenndorf zur Kenntnis genommen, dass der Planbereich mit Trinkwasser versorgt werden kann und der Wasserverband für die Sicherstellung der Löschwasserversorgung nicht zuständig ist.

Landkreis Schaumburg

Da es sich um eine ausführliche Stellungnahme handelt, wurde auf die beigelegte Kopie der Stellungnahme hingewiesen und Bezug genommen.

Belange des Zivil- und Katastrophenschutzes

Es wurde auf die bisherigen Stellungnahmen vom 14.3.2005 und 16.12.2005 hingewiesen und Bezug genommen.

Abwägung:

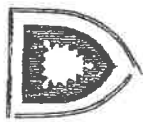
Der Rat wies darauf hin, dass die Belange des Zivil- und Katastrophenschutzes im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung berücksichtigt werden.

Belange des Naturschutzes

Es wurde darauf hingewiesen, dass die in der textl. Festsetzung § 2 Abs. 2 zitierte und zur Realisierung der Kompensationspflanzung erforderliche Plan „Übersicht zu Kompensationsvorkehrungen“ den zur Prüfung vorliegenden Unterlagen nicht zu entnehmen war.

Abwägung:

Der Rat entschied, den Plan „Übersicht zu Kompensationsvorkehrungen“ der Begründung als Anlage beizufügen.



Landkreis Schaumburg Der Landrat

Samtgemeinde Nienndorf
Eing. 31. Mai 2006
60

Landkreis Schaumburg, Bismarck 31653 Sachnagen

Stadt Bad Nenndorf
Rodenberger Allee 13
31542 Bad Nenndorf

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
22.11.2005

Grundstück

Vorname

Bad Nenndorf, nicht bekannt
Gemarkung: Bad Nenndorf, Flur, Flurstück(e):
6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 "Im Dorfe" der Stadt Bad Nenndorf

Mein Zeichen
63/19/03/102012/2006

Amt: Bauordnungsamt
Zimmer-Nr.: 422
Auskunft erteilt: Frau Uoken
Tel.-Durchwahl:
05721 703 535
Fax:
05721 703 590
Besuchszeiten: Mo.: 8:30 – 12:00 Uhr u.
13:30 – 15:30 Uhr
Fr.: 7:30 – 12:30 Uhr
E-Mail: bautechnik.63@landkreis-schaumburg.de

Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB i. V. m. § 4 (2) BauGB (2004)

Zu den mir mit Schreiben vom 27.04.2006 vorgelegten Planunterlagen werden folgende Anregungen vorgebracht:

Belange des Zivil- und Katastrophenschutzes mit Schreiben vom 08.05.2006, Az.: 38 50 32/32

Zu o. g. Bebauungsplan habe ich mit Schreiben vom 14.03.2005 und 16.12.2005 Stellung genommen. Weitere Anregungen und Bedenken haben sich zwischenzeitlich nicht ergeben.

Belange des Naturschutzes mit Schreiben vom 23.05.2006, Az.: 44 24 03/31

Gegenüber dem o. a. Vorhaben bestehen aus der Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege keine grundsätzlichen Bedenken.

Ich weise darauf hin, dass der in der textlichen Festsetzung § 2 (2) zitierte und zur Realisierung der Kompensationspflanzung erforderliche Plan „Übersicht zu Kompensationsvorkehrungen“ den zur Prüfung vorliegenden Unterlagen nicht zu entnehmen ist.

Dienstadtstraße
Jahnstraße 20
31653 Sachnagen
Telefon: 05721 7030
Telefax: 05721 703299

Kassenkonten
Sparkasse Schaumburg (BLZ 255 914 00) 470 142 043
Postbank Hannover (BLZ 250 100 30) 45427-300

Ankreuzen
Schreiben vom
63/19/03/102012/2006
30.05.2006

Seite 2.

Belange der Kreisstraßen, Wasser- und Abfallwirtschaft mit Schreiben vom 11.05.2006, Az.: 67 14 40/30

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht sind zu der 6. Änderung des o. g. Bebauungsplanes keine Anregungen oder Bedenken vorzubringen. Ich weise jedoch darauf hin, dass sich der Änderungsbereich in der Zone II b des Heilquellenschutzgebietes Bad Nenndorf befindet.

Aus abfallwirtschaftlicher Sicht wird darauf hingewiesen, dass im Landkreis Schaumburg ausschließlich drelachsig Müllsammelfahrzeuge eingesetzt werden.

Um den Unfallverhütungsvorschriften „Müllbeseitigung“ der Berufsgenossenschaft für Fahrzeughaltungen zu genügen, sollte die verkehrliche Erschließung von Baugebieten gemäß den „Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen EAE 85/95 (Drelachsig Müllfahrzeuge)“ ausgeführt werden.

Können aus besonderen Gründen diese Empfehlungen nicht eingehalten werden, ist an der nächsten öffentlichen Straße, die von Müllfahrzeugen befahren werden kann und darf, ein Stellplatz für Abfallbehälter einzurichten.

Belange der Wirtschaftsförderung und Regionalplanung mit Schreiben vom 15.05.2006, Az.: 80 84 (44 24 03/31)

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

In raumordnerischer Hinsicht sind zu dem Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr.22 „Im Dorfe“ keine Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

Belange des Bauordnungsrechtes

Aus der Sicht des Bauordnungsrechtes werden zur vorgenannten Planung folgende Anregungen vorgebracht:

Unter „II. Gestaltungsvorschriften“ § 2 Abs. 2 wird zwischen Satz eins und zwei offenbar ein falscher Bezug hergestellt. Demzufolge wäre die Vorschrift so zu deuten, dass für untergeordnete Gebäudeteile, Erker, sonstige Dachaufbauten und Wintergärten die unter Abs. 1 festgelegte Dachneigung vorgeschrieben ist. Um einen korrekten Bezug herzustellen wäre der zweite Satz des Abs. 2 hinter den ersten Satz des Abs. 1 zu setzen.

In der Planzeichnung sollten zusätzliche Maßangaben erfolgen. Die Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen und die Lage der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Fläche sind nicht maßlich bestimmt. Gleiches gilt für die Trennlinie zwischen WA 1/1* und WA 3/3*.

Belange des Denkmalschutzes

Aus der Sicht des Denkmalschutzes werden zur vorgenannten Planung folgende Anregungen vorgebracht.

Aus Sicht der Bodendenkmalpflege weise ich darauf hin, dass in dem in der Planung ausgewiesenen Gebiet mit dem Auftreten archäologischer Bodenfunde zu rechnen ist.

Sollten bei Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können unter anderem sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen den Denkmalschutzbehörden, insbesondere dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege 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.

Aus Sicht der Baudenkmalpflege sind keine weiteren Anregungen vorzubringen.

Hinweis:

Eine Unterlassung der Anzeige stellt eine Ordnungswidrigkeit dar und kann mit einem Bußgeld geahndet werden. Auf die einschlägigen Bestimmungen des § 35 NDSchG wird deshalb ausdrücklich hingewiesen.

Belange des Planungsrechtes

Aus der Sicht des Planungsrechtes werden keine Anregungen vorgebracht.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

J. Uck
Imtraud Ucken

Belange der Kreisstraßen, Wasser- und Abfallwirtschaft

Es wurde auf die Lage des Änderungsbereiches in der Zone I Ib des Heilquellenschutzgebietes Bad Nenndorf hingewiesen. Ferner wurde auf die abfallwirtschaftlichen Belange und dem damit verbundenen Einsatz von dreiachsigen Müllsammelfahrzeugen und Unfallverhütungsvorschriften hingewiesen. Die verkehrliche Erschließung von Baugebieten hat die Vorgaben der EAE 85/95 zu beachten. In besonderen Fällen, in denen keine Wendemöglichkeiten angeboten werden können, sei ein Stellplatz für Abfallbehälter einzurichten.

Abwägung:

Die Belange der Abfallbeseitigung wurden durch den Rat derart berücksichtigt, dass im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen, jedoch innerhalb des Baugebietes ein entsprechender Abfallbehältersammelplatz erstellt wird. Hierdurch konnte nach Auffassung des Rates auf ökologisch nicht sinnvolle, große Wendeplätze mit erheblichen Versiegelungsanteilen verzichtet werden.

Bezüglich der Hinweise auf die Heilquellenschutzverordnung, Zone I Ib, wies der Rat darauf hin, dass diese bereits in die Begründung zum B-Plan eingefügt wurden. Im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung sind die Anforderungen der Heilquellenschutzverordnung zu beachten.

Belange des Bauordnungsrechtes

Abwägung:

Der Rat wies darauf hin, dass der vorgetragene Bezug der Gestaltungsvorschriften redaktionell angepasst wird, so dass Mißverständnisse ausgeschlossen werden konnten.

Weiterhin entschied der Rat, die Planzeichnung um weitere Maßangaben zu ergänzen.

Belange des Denkmalschutzes:

Abwägung:

Die vorgetragenen Hinweise zur rechtzeitigen Beteiligung der Denkmalschutzbehörden wurden durch den Rat – wie in der Stellungnahme ausgeführt – auf den B-Plan Nr. 22 aufgetragen und in die Begründung einbezogen. Der Rat wies darauf hin, dass eine konkrete Berücksichtigung – falls erforderlich – im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung erfolgen wird.

Landesamt für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht, Oppenheim

Da es sich um eine ausführliche Stellungnahme handelte, wird auf die beigelegte Kopie der Stellungnahme hingewiesen und Bezug genommen.

Abwägung:

Der Rat wies darauf hin, dass die Hinweise auf die Heilquellenschutzverordnung, Zone I Ib, bereits in die Begründung zum B-Plan eingefügt wurden. Er wies weiter darauf hin, dass im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung die Anforderungen der Heilquellenschutzverordnung zu beachten sind und dass im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung die vorgetragenen Bedingungen zu 1. und 2. (Grundwasserabsenkungen sollten nicht gestattet werden, keine Absenkung von mehr als 2 m und wasserdichtes Verschließen bei Wasserzutritt) berücksichtigt werden.

17. Mai 2006

Erh.



Samtgemeinde
Nennndorf

Eing. 17. Mai 2006

Landesamt für Umwelt, Wasserversorgung und Gewerbeaufsicht,
Postfach 1250, 55276 Oppenheim

Stadt Bad Nennndorf
Postfach 13 42

31538 Bad Nennndorf

Landesamt für Umwelt,
Wasserversorgung und Gewerbeaufsicht

Amtingerichplatz 1 55276 Oppenheim

- Heilquellenamt -

Bearbeitet von Herr Michels

Telefon 06131/6033-1723

Telefax 06131/14 32 966

E-Mail robert.michels@luwg.rlp.de

Datum 10.05.2006

Aktenzeichen HQA 105

1. Bebauungsplan Nr. 67 "Marienweg/Bahnhofstraße" in Bad Nennndorf
2. Bebauungsplan Nr. 22 "Im Dorfe" in Bad Nennndorf

Anlage: Planunterlagen (Rückgabe)

Die Lage beider Standorte bezogen auf die Grenzen des rechtskräftig festgesetzten Heilquellen-schutzgebietes von 1926 ist anhand der zeichnerischen Darstellung in den Planungsunterlagen nicht eindeutig erkennbar.

Dies gilt ebenso für die Zuordnung zu den mit dem Abgrenzungsvorschlag eines Heilquellen-schutzgebietes von 1976 festgelegten Schutzgebietsgrenzen.

Im engeren Schutzgebiet (Festlegung von 1926) sind Bodeneingriffe größer 2 Tiefe in den ge-wachsenen Boden nicht gestattet. Im weiteren Schutzgebiet sind solche bis 10 m Tiefe genehm-lungsfrei.

Der Schutzgebietsvorschlag von 1976 erlaubt Bodeneingriffe im bezeichneten Gebiet bis 5 m Tie-fe, sieht jedoch dauernde bzw. vorübergehende Grundwasserabsenkung von mehr als 2 m als Gefährdung für die Heilquellen.

Die geplante Bebauung findet in der Nachbarschaft vorhandener Wohnbebauung statt, wobei da-von ausgegangen wird, dass hier in der Vergangenheit vergleichbare Bodeneingriffe vorgenom-men wurden.

Aus der Sicht des Heilquellenschutzes kann dem Vorhaben zugestimmt werden.

Zentrale Anschrift für die Anwaltschaft in Mainz
Postfach 30 26 55020 Mainz
Zentrale-Postfach 7
Von der Postfach 6, 99 Brauns. Braunsbach
Zentrale Rufnummern
Telefon
Fax
Zentrale E-Mail
poststelle@luwg.rlp.de

Oppenheim
06131-4033-0
06131-4033-1
06131-4033-2
poststelle@luwg.rlp.de

Landesamt für
Umwelt, Wasserversorgung
und Gewerbeaufsicht



Aktenzeichen
HQA 105

Datum
10.05.2006

Blatt
2

Landesamt für
Umwelt, Wasserversorgung
und Gewerbeaufsicht



Es sind jedoch folgende Bedingungen einzuhalten:

1. Grundwasserabsenkungen sollten nicht gestattet werden. Bei unbedingter Notwendigkeit sind sie auf die Zeit der Gründungsarbeiten zu beschränken und dürfen keine Absenkung des vor-handenen Grundwasserspiegels von mehr als 2 m erreichen.
2. Es ist nicht auszuschließen, dass bereits bei Bodeneingriffen von ca. 2 m Schwefelwasser an-getroffen wird.
In diesem Fall ist der Wasserzutritt unmittelbar wasserdicht zu verschließen. Entsprechendes Dichtungsmaterial ist vorzuhalten.

Im Auftrag

Robert Michels
(Robert Michels)

2 Verfahrensvermerke

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung wurde ausgearbeitet von

Planungsbüro Matthias Reinold
Dipl.-Ing. für Raumplanung und Städtebau
Krankenhäuser Str. 12 31737 Rinteln
Telefon: 05751 9646744
Telefax: 05751 9646745

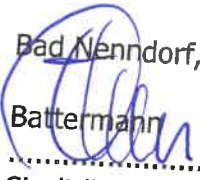
Rinteln, den 29.06.2006
Reinold
(Dipl.-Ing.)



Auslegungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bad Nenndorf fasste in seiner Sitzung am 15.03.2006 den Auslegungsbeschluss gem. § 3 Abs. 2 BauGB. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 22.04.2006 ortsüblich bekannt gemacht.

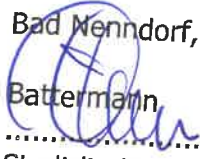
Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 02.05.2006 bis 02.06.2006 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Bad Nenndorf, den 29.06.2006

Battermann
.....
Stadtdirektor

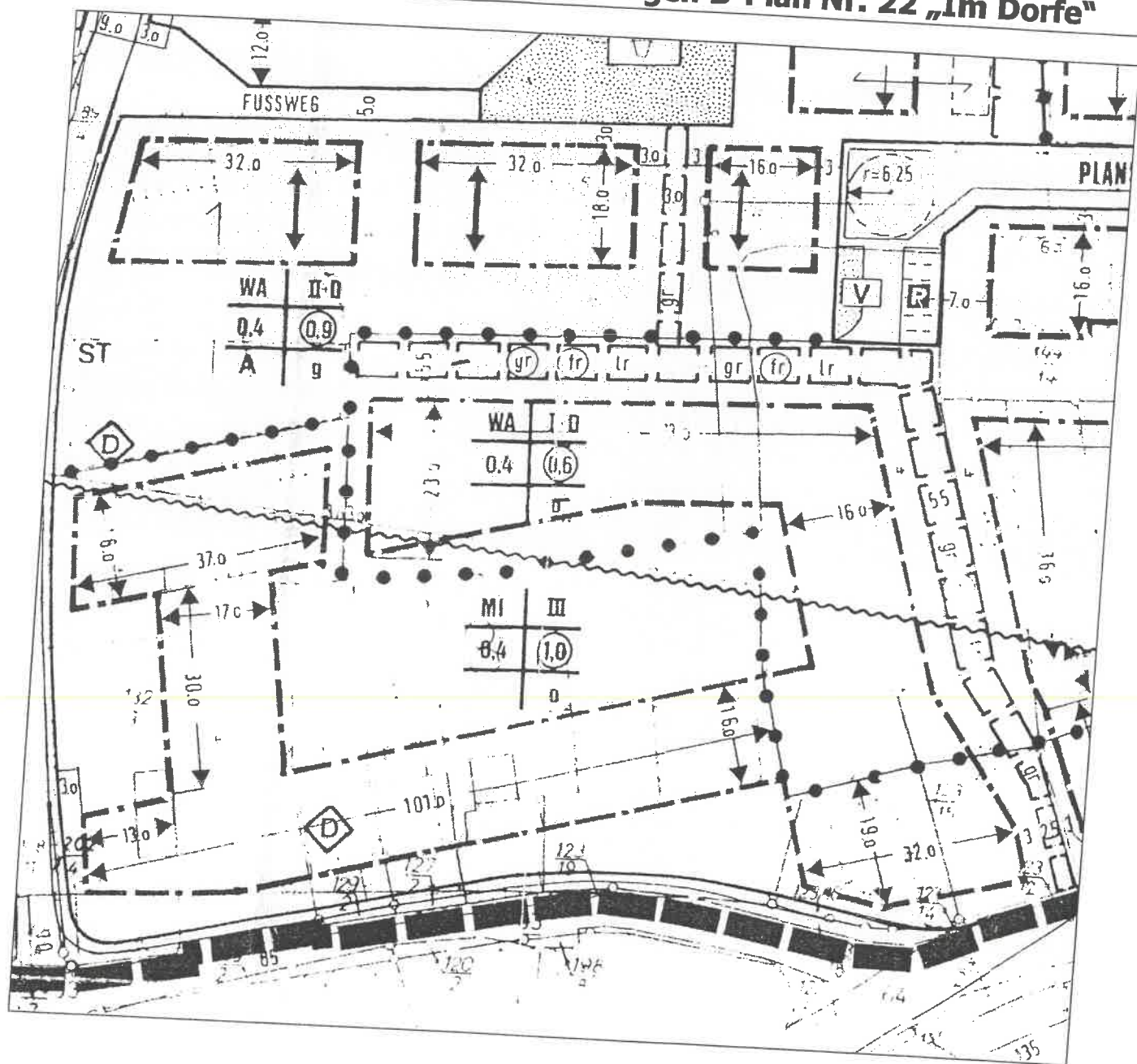


Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Bad Nenndorf hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Hinweise und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 28.06.2006 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB als Begründung beschlossen.

Bad Nenndorf, den 29.06.2006

Battermann
.....
Stadtdirektor





Anlage: Nivellement des Plangebietes (natürliche Geländeoberfläche)

M 1:1000 i.O., erstellt: Dipl.-Ing. M. Balke, öffentlich bestellter Vermessungsingenieur.

