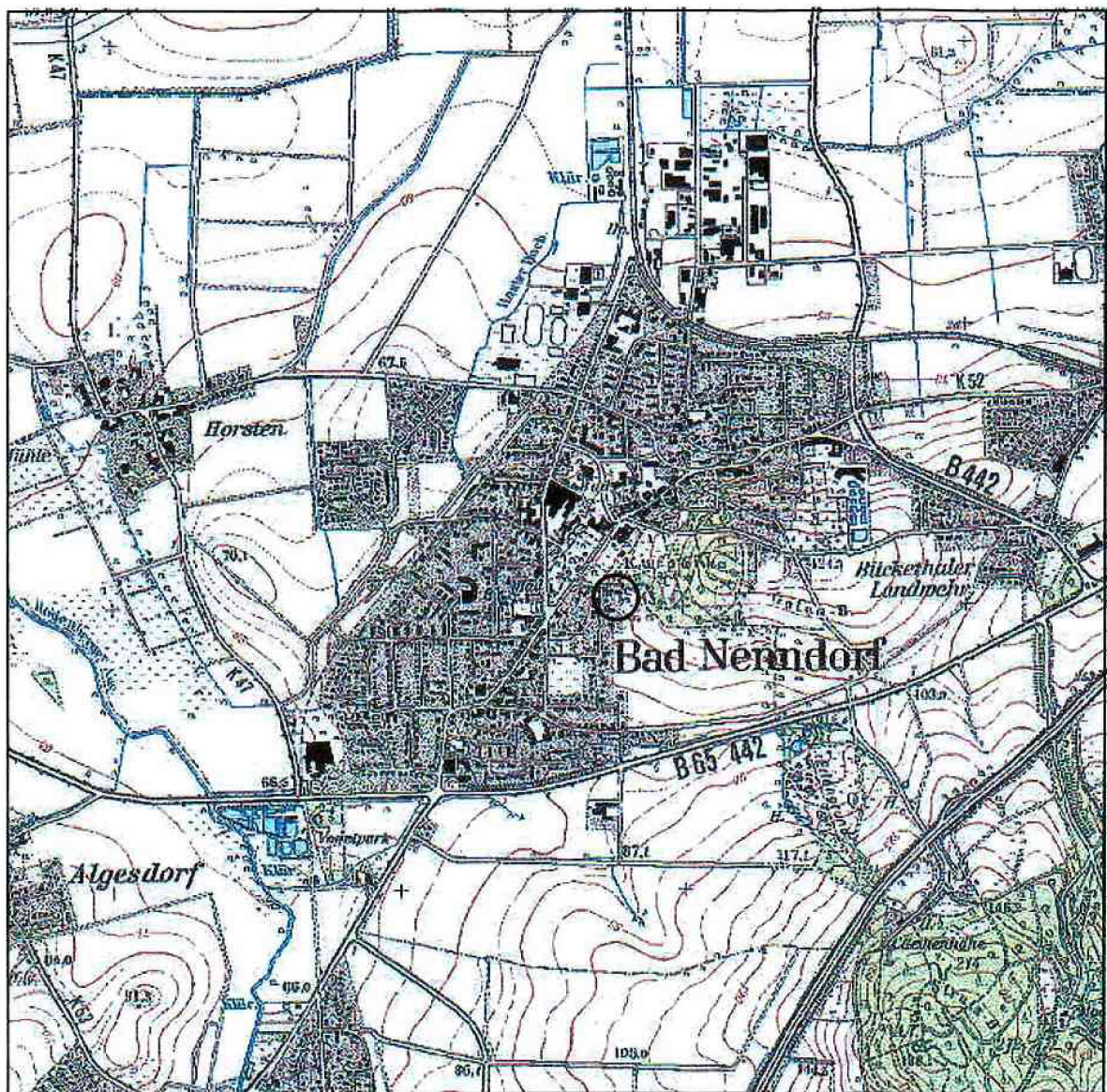


Landkreis Schaumburg
Stadt Bad Nenndorf
Bebauungsplan Nr. 39
„Harrenhorst“, 2. Änderung
mit örtlichen Bauvorschriften

Urschrift der Begründung

Übersichtskarte M. 1 : 25.000



Ausgearbeitet:
Christine Feller, Dipl.-Ing. Architektin / Stadtplanerin, Assessorin des Baufachs
Planungsgruppe Lärchenberg
Siegesstraße 5, 30175 Hannover, Tel.: 0511 / 853137, Fax: 0511 / 282038
Juni 2006

Inhaltsübersicht

1.	Allgemeines	1
1.1	Grundlagen	1
1.2	Ziele und Zwecke	1
1.3	Räumlicher Geltungsbereich	2
1.4	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	3
1.5	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	3
2.	Rahmenbedingungen	4
2.1	Lage im Stadtgebiet	4
2.2	Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur	4
2.3	Baulich genutzte Flächen, Freiflächen	4
3.	Inhalt der Änderung / wesentliche Festsetzungen	5
3.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	5
3.2	Bauweise, Baugrenzen	5
3.3	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	6
3.4	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	8
3.5	Flächenübersicht	8
4.	Durchführung	8
4.1	Maßnahmen, Kosten, Finanzierung	8
4.2	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	8
5.	Umweltbericht	9
5.1	Einleitung	9
5.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	10
5.3	Zusätzliche Angaben	14
6.	Auswirkungen der Änderung auf öffentliche Belange	15
7.	Auswirkungen der Änderung auf private Belange	17
8.	Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	17
9.	Verfahrensvermerke	19

Anlagen:

1. Ausschnitt aus der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Harrenhorst“
2. Textliche und Gestalterische Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 39 „Harrenhorst“
3. Ausgleichsbilanzierung
4. Fachgutachten: „Änderungsvorschläge und Hinweise zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 39 „Harrenhorst“ (2. Änderung, Oktober 2005)“

1. Allgemeines

1.1 Grundlagen

Der Rat der Gemeinde Bad Nenndorf hat am 25.03.1987 den Bebauungsplan Nr. 39 „Harrenhorst“, als Satzung beschlossen. Der Ursprungsbebauungsplan (vgl. Anlage 1: Ausschnitt aus der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Harrenhorst“) ist mit seiner Bekanntmachung vom 27.01.1988 rechtskräftig.

Die Anpassung an neue städtebauliche Anforderungen erforderte seitdem eine Änderung. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Harrenhorst“ wurde am 22.06.2005 vom Rat der Stadt Bad Nenndorf beschlossen. Der Änderungsbereich der 1. Änderung grenzt im Osten an den Änderungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Harrenhorst“.

Die Planzeichnung des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 39 „Harrenhorst“ ist im Nordosten des Geltungsbereiches von dieser Änderung betroffen und soll entsprechend angepasst werden. Darüber hinaus soll der Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes durch die 2. Änderung südlich des Flurstückes 64/2 unter Einbeziehung des Flurstücks 64/5 erweitert werden.

Die textlichen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes bleiben für den Bebauungsplan Nr. 39 „Harrenhorst“, 2. Änderung uneingeschränkt bestehen (vgl. Anlage 2 dieser Begründung). Darüber hinaus werden zusätzliche textliche Festsetzungen zum Schutz der östlich des Plangebietes vorhandenen Süntelbuchen und zum Ausgleich von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft in den Bebauungsplan Nr. 39 „Harrenhorst“, 2. Änderung aufgenommen.

Ergänzend zu den planungsrechtlichen Festsetzungen des Bauungsplanes Nr. 39 „Harrenhorst“ wurden örtliche Bauvorschriften auf der Grundlage des § 56 in Verbindung mit §§ 97 und 98 NBauO als „textliche Festsetzungen“ (siehe Bauungsplan Nr. 39 „Harrenhorst“, „Textliche und Gestalterische Festsetzungen, 6.0 Bauliche Gestaltung“) in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese örtlichen Bauvorschriften des Ursprungsbebauungsplanes sind von dieser Änderung nicht betroffen und bleiben uneingeschränkt für den Bebauungsplan Nr. 39 „Harrenhorst“, 2. Änderung bestehen (vgl. Anlage 2 dieser Begründung).

1.2 Ziele und Zwecke

Im Vordergrund der Planung steht, der bedarfsgerechten Schaffung von Wohnraum in Bad Nenndorf im Rahmen der Nachverdichtung Raum zu geben. Städtebauliche Nachverdichtungen, i.S.d. sparsamen Umganges mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB, stellen eine sinnvolle Ergänzung bzw. Alternative zur Ausweisung neuer Baugebiete dar, weil u. a. bereits vorhandene Infrastruktur ausgenutzt werden kann.

Die Nachverdichtung in einzelnen Bereichen wird, neben der Schaffung neuer Baugebiete, immer auch als geeignetes Mittel zur bedarfsgerechten Schaffung von Wohnraum in Bad Nenndorf angesehen. Der in Rede stehende Bereich bietet sich an, da hier maßvoll an bestehende Bebauungszusammenhänge angeknüpft werden kann. Die Fläche ist deshalb im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Nenndorf bereits als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Hier soll der Bestand maßvoll ergänzt und abschließend arrondiert werden.

Anlass für die Änderung des Bebauungsplanes ist die Nachfrage nach einer hinteren Bebauung auf dem Flurstück 64/5. Die derzeitige Abgrenzung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Harrenhorst“ steht jedoch einer der Nachfrage entsprechenden baulichen Verwirklichung entgegen.

Allgemeines Ziel des Bebauungsplanes Nr. 39 „Harrenhorst“, 2. Änderung ist, den zwischenzeitlich eingetretenen Änderungserfordernissen Rechnung zu tragen und den Bebauungsplan entsprechend anzupassen bzw. zu erweitern, um dieser aus städtebaulicher Sicht sinnvollen Möglichkeit der Nachverdichtung Rechnung zu tragen.

Zweck des Bebauungsplanes Nr. 39 „Harrenhorst“, 2. Änderung ist, die im Flächennutzungsplan bereits dargestellte „Wohnbaufläche“ für eine Bebauung verbindlich in die städtebauliche Planung einzubeziehen und somit der Entwicklungsplanung der Samtgemeinde Nenndorf Rechnung zu tragen.

Der Bebauungsplan Nr. 39 „Harrenhorst“, 2. Änderung soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen, die gewährleisten, dass die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in seinem Geltungsbereich im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erfolgt und nachteilige Auswirkungen möglichst vermieden oder gemindert werden.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 39 „Harrenhorst“, 2. Änderung bezieht sich auf einen Teilbereich im Nordosten des Bebauungsplans Nr. 39 „Harrenhorst“ (vgl. auch Anlage 1 dieser Begründung) sowie eine südlich davon gelegene Erweiterungsfläche und umfasst die Flurstücke 64/2 und 64/5 der Flur 23, Gemarkung Bad Nenndorf.

Der räumliche Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Norden durch die südliche Grenze des Flurstücks 43/2,
- im Osten durch die westliche Grenze des Flurstücks 43/8,
- im Süden durch die nördliche Grenze des Flurstücks 64/4 und
- im Westen durch die östliche Grenze der Flurstücke 111/63, 63/34 und 63/35.

Der Geltungsbereich wurde so abgegrenzt, dass die Ziele und Zwecke der Bebauungsplanänderung erreicht werden können und Planungskonflikte gegenüber Nutzungen außerhalb des Plangebietes, die einer Regelung zugeführt werden müssten, nicht bestehen.

1.4 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Ziele oder Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung, die vom Bebauungsplan Nr. 39 „Harrenhorst“, 2. Änderung berührt werden, sind nicht erkennbar.

1.5 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Nenndorf, bekanntgemacht am 05.01.2000, stellt für den Änderungs- und Erweiterungsbereich „Wohnbauflächen (W)“ dar.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 39 „Harrenhorst“, 2. Änderung befindet sich im Heilquellenschutzgebiet (engerer Quellenschutzbezirk), der im wirksamen Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommen wurde.

Angrenzend an das Plangebiet sind die Flächen im Süden des Plangebietes im wirksamen Flächennutzungsplan nicht als Wohnbauflächen dargestellt und grenzen an ein Landschaftsschutzgebiet. Eine weiterführende Bebauung des gesamten „hinteren Bereiches“ ist damit ausgeschlossen und entspräche auch nicht der Planungsabsicht der Samtgemeinde Nenndorf. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Nenndorf stellt die östlich angrenzenden Flächen als „Grünflächen mit der Zweckbestimmung: Parkanlage“ und die südlich angrenzenden Flächen sind als „Flächen für die Landwirtschaft“ dar. Damit werden entsprechende Aussagen zu den grundsätzlichen Zielvorstellungen der Samtgemeinde Nenndorf getroffen. Die südlich gelegenen „Flächen für die Landwirtschaft“ dienen als Pufferzone und sollen keiner Bebauung zugeführt werden, um das angrenzende Landschaftsschutzgebiet nicht zu beeinträchtigen. Von den nördlichen Wohnbauflächen sind aufgrund des Abstandes zum Landschaftsschutzgebiet und der vorhandenen Sichtabschirmung durch die vorhandenen Bäume und Sträucher im Kurpark diesbezüglich keine Beeinträchtigungen zu erwarten. Diese v.g. grundsätzlichen planerischen Zielvorstellungen der Samtgemeinde Nenndorf zu konkretisieren, ist Zweck der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Harrenhorst“

Die Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Nenndorf, entsprechen den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 39 „Harrenhorst“, 2. Änderung. Damit ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2. Rahmenbedingungen

2.1 Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet liegt im östlichen Stadtgebiet der Stadt Bad Nenndorf, südlich des Kurparks (vgl. auch Übersichtskarte auf der Deckseite dieser Begründung). Der Geltungsbereich bezieht sich auf Teilflächen im Nordosten des Bebauungsplanes Nr. 39 „Harrenhorst“ sowie eine südlich davon gelegene Erweiterungsfläche.

2.2 Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 39 „Harrenhorst“, 2. Änderung, umfasst eine Fläche von ca. 0,3 ha.

Die Flächen im Plangebiet befinden sich in Privateigentum.

2.3 Baulich genutzte Flächen, Freiflächen

Das Flurstück 64/2 ist mit einem Einfamilienhaus bebaut. Das Flurstück 64/5 ist unbebaut und wird zur Zeit als Hausgarten genutzt.

Eine ausführliche Beschreibung der Freiflächen mit Bestandsaufnahme und Bewertung findet sich in der Ausgleichsbilanzierung (vgl. Anlage 3) zu dieser Begründung.

Weiterhin wurde zum Bebauungsplan ein Fachgutachten: „Änderungsvorschläge und Hinweise zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 39 „Harrenhorst“ (2. Änderung, Oktober 2005)“ erstellt (vgl. Anlage 4).

Angrenzend an den Änderungsbereich befinden sich:

- im Norden die „Parkstraße“ und daran angrenzend der Kurpark der Stadt Bad Nenndorf,
- im Westen und Süden Privatgrundstücke mit Wohnhäusern, Hausgärten sowie einem Garagenhof und
- im Osten ebenfalls Teile des Kurparks der Stadt Bad Nenndorf mit einem wertvollen Süntelbuchenbestand.

3. Inhalt der Änderung / wesentliche Festsetzungen

Der Ursprungsbebauungsplan Nr. 39 „Harrenhorst“ ist im Nordosten durch diese 2. Änderung betroffen. Darüber hinaus wird eine weitere Fläche in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen, welche bereits im Flächennutzungsplan als „Wohnbaufläche“ dargestellt ist.

Die bisherigen textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 39 „Harrenhorst“ sind von dieser Änderung nicht betroffen und bleiben für den Bebauungsplan Nr. 39 „Harrenhorst“, 2. Änderung uneingeschränkt bestehen (vgl. Anlage 2 der Begründung und § 1 der textlichen Festsetzungen). Darüber hinaus werden die textlichen Festsetzungen für den Änderungsbereich durch zusätzliche textliche Festsetzungen (§§ 2-5) zweckdienlich ergänzt.

Für den Bebauungsplan Nr. 39 „Harrenhorst“, wurden örtliche Bauvorschriften aufgestellt (siehe Bauungsplan Nr. 39 „Harrenhorst“, „Textliche und gestalterische Festsetzungen, 6.0 Bauliche Gestaltung“), die einen Rahmen für die bauliche und städtebauliche Gestaltung des Plangebietes setzen. Diese örtlichen Bauvorschriften sind nicht von der Änderung betroffen und bleiben unverändert für den Bebauungsplan Nr. 39 „Harrenhorst“, 2. Änderung bestehen (vgl. Anlage 2).

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird für den Änderungsbereich gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO – analog den angrenzenden Bereichen - als „Allgemeine Wohngebiete (WA)“ festgesetzt.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung im nördlichen Bereich - mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,7 bei einer 2-geschossigen Bebauung (II) - unverändert beibehalten, da in diesem Bereich keine baulichen Veränderungen vorgesehen sind. Im südlichen Bereich des Plangebietes soll lediglich eine geringfügige Arrondierung stattfinden, so dass hier wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 bei einer 1-geschossigen Bebauung (I) festgesetzt wird. Das Maß der baulichen Nutzung im südlichen Plangebiet ist damit deutlich geringer als in den angrenzenden Bereichen.

3.2 Bauweise, Baugrenzen

Bauweise

Als Bauweise wird im nördlichen Plangebiet die „offene Bauweise (o)“ beibehalten. Im südlichen Bereich wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO ebenfalls „offene

Bauweise“ festgesetzt, mit der Einschränkung, dass „nur Einzelhäuser (E) zulässig“ sind, um in diesem Bereich am Ortsrand keine übermäßig massive Bebauung entstehen zu lassen.

Baugrenzen

Durch den Bebauungsplan Nr. 39 „Harrenhorst“, 2. Änderung sollen die „überbaubaren Flächen“, die anhand von „Baugrenzen“ festgesetzt sind, entsprechend der in Aussicht genommenen Bebauung geändert werden.

Im Nordwesten des Plangebietes werden die überbaubaren Flächen bis an den Gebäudebestand zurückgenommen, um die Wegefläche (vgl. Punkt 3.4) von einer Bebauung freizuhalten und den Bestand zu sichern.

Auf dem südlichen Teil des Flurstückes 64/5 soll die Errichtung eines neuen Einzelhauses ermöglicht werden, so dass hier durch die Festsetzung von „Baugrenzen“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO, die Verortung des geplanten Bauvorhabens bzw. die nicht überbaubaren Grundstücksflächen festgelegt werden.

Der Abstand zwischen der östlichen Baugrenze und der östlichen Grundstücksgrenze wird mit 5 m festgesetzt, um den Wurzelraum der vorhandenen Süntelbuchen gemäß DIN 18920 und RAS-LP 4 zu schützen. Der Abstand von 3 m zu dem westlichen Nachbargrundstück entspricht dem Mindestabstand der Niedersächsischen Bauordnung und stellt eine ortsübliche Bebauung sicher.

3.3 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Durch die Festsetzung einer zusätzlichen Baufläche im südlichen Bereich des Plangebietes werden Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft vorbereitet. Diese Eingriffe, insbesondere in das Schutzgut Boden, sind auszugleichen (vgl. Anlage 3: Ausgleichsbilanzierung).

Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass östlich des Plangebietes der Kurpark der Stadt Bad Nenndorf angrenzt. In diesem Bereich befinden sich wertvolle Süntelbuchen, die zu erhalten und entsprechend zu schützen sind (vgl. Anlage 4: Änderungsvorschläge und Hinweise zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 39 „Harrenhorst“ (2. Änderung, Oktober 2005)).

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 2 der textlichen Festsetzungen)

Im Bebauungsplan werden aus oben genannten Gründen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ festgesetzt. Diese Flächen mit einer Gesamtgröße von ca. 190 m² sind aus der Hausgartennutzung zu nehmen, dürfen einmal im Jahr gemäht, aber nicht gedüngt werden; das Mähgut ist zu entfernen. Das Entwicklungsziel dieser Flächen ist ein den standörtlichen Verhältnissen entsprechender Saum aus Wildkräuter, Stauden und Gräsern als Ergänzung des vorhandenen Krautsaums. Diese Maßnahme dient dem Ausgleich von Eingriffen in den Naturhaushalt und biete eine zusätzliche Schutzzone zwischen den Süntelbuchen im angrenzenden

Kurpark und den überbaubaren Flächen sowie den Gartenflächen der Grundstücke. Der Überhang der Süntelbuchen auf die Baugrundstücke und somit auf den Saum, darf entsprechend der Hinweise des Fachgutachtens (vgl. Anlage 4) im Rahmen der Pflege des Saums nicht beschädigt oder entfernt werden, da durch eine Aufastung oder einen starken Rückschnitt, eine Besonnung der Stämme mit Schädigungen durch „Sonnenbrand“, nicht auszuschließen sind.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 3 der textlichen Festsetzungen)

Weiterhin wird zum Schutz der Süntelbuchen als „Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB textlich festgesetzt, dass während der Baumaßnahmen die Bodenflächen unter den Kronentraufen der betroffenen Bäume zuzüglich 1,5 m nach Westen mit einem ortsfesten Zaun gemäß DIN 18920 / RAS-LP 4 zu umgeben sind, um den Wurzelbereich der Bäume, der 1,50 m über den Kronentraufbereich hinaus reichen kann, vor Bau- und anlagebedingten Beeinträchtigungen zu schützen. Im Fachgutachten: „Änderungsvorschläge und Hinweise zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 39 „Harrenhorst“ (2. Änderung, Oktober 2005)“ wird darüber hinaus folgendes ausgeführt: „Im geschützten, umzäunten Wurzelbereich – sowie in den Wurzelbereichen der übrigen Bäume – dürfen keine Baumaterialien gelagert, keine Maschinen abgestellt und keine mobilen WC-Häuschen etc. aufgestellt werden. Es ist darauf zu achten, dass ausgehende vom Baustellenbetrieb keine pflanzen- oder bodenschädigenden Stoffe in den Wurzelraum eindringen, beispielsweise Zementwasser, Laugen, Farben, Mineralöle.“

Darüber hinaus ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB zum Schutz der Süntelbuchen ein 5 m breiter Streifen, parallel zur östlichen Grundstücksgrenze, frei von baulichen Anlagen und Bodenverdichtungen zu halten. Damit werden Eingriffe in den Wurzelraum der Süntelbuchen durch den Ausschluss sämtlicher, auch genehmigungsfreier baulichen Anlagen wie z.B. Geräteschuppen, Gartenpavillons oder Gartenwege vermieden.

Sofern eine Unterkellerung von Gebäuden vorgesehen ist, die mit Grundwasserabsenkungen während der Bauphase verbunden ist, ist diese Maßnahme gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB nur innerhalb der Vegetationsruhe zulässig, um Schädigungen der Süntelbuchen auszuschließen.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 4 der textlichen Festsetzungen)

Weiterhin werden im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzt. Auf dieser ca. 30 m² großen Fläche ist eine 1,5 m breite Hecke aus standortheimischen Gehölzen wie Hainbuche (*Carpinus betulus*) oder Rotbuche (*Fagus sylvatica*) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in gleichwertiger Weise zu ersetzen. Diese Anpflanzung dient dem Ausgleich von Eingriffen und der Gliederung der Freiflächen. Um eine zeitnahe Kompensation der vorbereiteten Eingriffe auf dem Flurstück 64/5 sicherzustellen, sind diese Maßnahmen spätestens nach Fertigstellung des Bauvorhabens auf dem Flurstück 64/5 im Plangebiet durchzuführen.

3.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(§ 5 der textlichen Festsetzungen)

Die ca. 4 m breite Wegefläche westlich des Flurstücks 64/2, die insgesamt zum Flurstück 64/5 gehört, wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB, in einer Breite von 3 m, als „mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche“, zur planungsrechtlichen Sicherung der Erschließung der Hinterliegerfläche, festgesetzt.

Die „mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche“ ist mit Geh- und Fahrrechten zugunsten des hinteren Anliegers und Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger zu belasten.

3.5 Flächenübersicht

Flächenübersicht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes:

Plangebiet insgesamt	ca.	3.140 m²	(100%)
• Bauland (WA, II, GRZ 0,4, GFZ 0,7, o)	ca.	1.677 m ²	(53,4%)
davon:			
Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten	ca.	198 m ²	
Flächen für Maßnahmen	ca.	103 m ²	
• Bauland (WA, I, GRZ 0,2, E)	ca.	1.463 m ²	(46,6%)
davon:			
Flächen zum Anpflanzen	ca.	31 m ²	
Flächen für Maßnahmen	ca.	86 m ²	

4. Durchführung

4.1 Maßnahmen, Kosten, Finanzierung

Durch den Bebauungsplan Nr. 39 „Harrenhorst“, 2. Änderung entstehen der Stadt Bad Nenndorf keine Kosten. Sämtliche Planungskosten werden vom Eigentümer der Flurstücke 64/2 und 64/5 übernommen. Zu diesem Zweck hat die Stadt Bad Nenndorf mit dem Eigentümer einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 Abs. 1 BauGB abgeschlossen.

4.2 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen sind zur Durchführung der Bebauungsplanänderung nicht erforderlich.

5. Umweltbericht

5.1 Einleitung

- **Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes**

Es handelt sich um den Bebauungsplan Nr. 39 „Harrenhorst“, 2. Änderung der Stadt Bad Nenndorf. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,3 m² im Osten der Kernstadt Bad Nenndorf.

Anlass der Planung ist die anhaltende Nachfrage nach Wohnbauflächen in diesem Bereich. Einer Nachverdichtung baulich ungenutzter Flächen Rechnung zu tragen ist, auch in Hinblick auf den sparsamen Umgang mit Grund und Boden, Ziel der Planung. Zweck der 2. Änderung des Bebauungsplanes ist die im Flächennutzungsplan dargestellte Fläche verbindlich in die städtebauliche Planung einzubeziehen.

- **Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan**

Die Prüfung, ob Umweltauswirkungen als erheblich anzusehen sind, erfolgt vor dem Hintergrund rechtlich fixierter und damit vorhandener Umweltschutzziele (Umweltqualitätsziele). Nach § 2 Abs. 4 sind ausdrücklich auch die Bestandsaufnahmen und Bewertungen von Landschaftsplänen oder sonstiger Pläne, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts, in der Umweltprüfung heranzuziehen. Umweltschutzziele, die für diese Prüfung relevant sein können, werden im folgenden benannt und erläutert.

Fachgesetze

Die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB i.V. mit § 21 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) verfolgt das Umweltschutzziel, alle wesentlichen unvermeidbaren Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes mit dem Ziel zu kompensieren, den aktuellen Zustand von Natur und Landschaft zu erhalten. Mit der Änderung des Bebauungsplans werden erhebliche Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts vorbereitet, so dass Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich durchzuführen sind.

Das Umweltschutzziel des § 1a Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB), mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen, gebietet einen möglichst geringen Flächenverbrauch sowie einen schonenden Umgang mit dem Boden. Dieser Zielsetzung entspricht auch § 14 Abs. 4 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO). Danach dürfen Stellplätze, deren Zu- und Abfahrten und Fahrgassen, sowie die Zu- und Abfahrten von Garagen, wenn die Versickerung des Niederschlagswassers nicht auf andere Weise ermöglicht wird, nur eine Befestigung haben, durch die das Niederschlagswasser mindestens zum überwiegenden Teil versickern kann. Damit gelangt das Niederschlagswasser nicht in die Kanalisation, sondern vermehrt das Grundwasser. Diese Regelung ergänzt § 14 Abs. 2 NBauO, aus dem sich bereits ergibt, dass unbegrünte Freiflächen nicht größer sein dürfen, als es ihr Zweck erfordert.

Besondere Bedeutung hat der als Ergänzung und Präzisierung der o.g. Bodenschutzklausel neu in das Baugesetzbuch aufgenommene Grundsatz, dass „zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung zu nutzen“ sind. Bei der Nachverdichtung geht es vornehmlich um bereits bebaute Grundstücke mit einem sehr hohen Anteil an freien Flächen, die – wie in diesem Fall – einer zusätzlichen Bebauung zugeführt werden können.

Die zum Schutz besonders geschützter und streng geschützter Tier- und Pflanzenarten in § 42 BNatSchG benannten Verbote gelten nach § 43 Abs. 4 nicht bei der Ausführung eines nach § 19 zugelassenen Eingriffs. Vorkommen solcher Arten sind im Plangebiet nicht bekannt, aber auch nicht auszuschließen, da zu den besonders geschützten Tierarten auch wenig empfindliche Gartenvögel wie Grünfink oder Buchfink gehören, die in den vorhandenen Ziergehölzen durchaus vorkommen könnten. Diese potenziellen Vorkommen sind als Teil der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts im Rahmen der Eingriffsregelung zu berücksichtigen.

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) 2003 des Landkreises Schaumburg legt für das Plangebiet keine Umweltschutzziele fest. Der an das Plangebiet grenzende Kurpark ist im RROP als Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft sowie Erholung festgelegt. In Vorsorgegebieten sind alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen so abzustimmen, dass diese Gebiete in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden.

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht bzw. gesetzlich geschützte Biotop sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das Plangebiet liegt im engeren Schutzbezirk des Heilquellenschutzgebietes Bad Nenndorf. Die Verordnung benennt Verbote, die bei der Umsetzung der Planung zu beachten sind.

Fachplanungen

Der Landschaftsplan der Samtgemeinde Bad Nenndorf (1995) beschreibt für das Plangebiet keine konkreten Umweltschutzziele. Der angrenzende Kurpark wird als Bereich mit lokaler Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz, wichtiger Bereich für das Landschaftsbild und Naherholungsgebiet mit regionaler Bedeutung bewertet.

5.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

• Bestandsaufnahme und Bewertung

Schutzgut Mensch

Naherholung

Der an das Plangebiet grenzende Kurpark ist als „Vorsorgegebiet für Erholung“ im RROP festgelegt. Da bedingt durch den alten Baumbestand östlich des Änderungsbereichs keine Sichtbeziehung vom Kurpark in das Plangebiet besteht, ist eine Beeinträchtigung der Eignung und besonderen Bedeutung des Kurparks für die Naherholung nicht zu befürchten.

Lärm

Zukünftig von dem geplanten Einzelhaus ausgehende Geräuschemissionen (Zu- und Abfahrtsverkehr, Wohnnutzung) werden nicht in dem Umfang erwartet, als das sie als erhebliche Umweltauswirkung auf das Schutzgut Mensch gewertet werden könnten.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Eine Beschreibung des von den Änderungen betroffenen Flurstücks 64/5 kann der Ausgleichsbilanzierung (Anlage 3) entnommen werden. Es werden im wesentlichen Zierrasen und in geringem Umfang Ziergehölze, die gering bewertet sind, überplant. Vorkommen gefährdeter Tier- oder Pflanzenarten sind deshalb im Änderungsbereich nicht zu erwarten. Vorkommen naturschutzrechtlich besonders geschützter Tier- oder Pflanzenarten sind nicht bekannt, können allerdings auch nicht ausgeschlossen werden (s.o.). Die Verbote des § 42 Abs. 1 BNatSchG zur Beeinträchtigung besonders geschützter Tier- und Pflanzenarten gelten nach § 43 Abs. 4 nicht bei der Ausführung eines nach § 19 BNatSchG zugelassenen Eingriffs. Die unvermeidbaren Beeinträchtigungen von Ziergehölzen sind nach der Ausgleichsbilanzierung auch unter Berücksichtigung möglicherweise vorkommender besonders geschützter Tierarten nicht als erheblich anzusehen. Insofern sind im Plangebiet keine erheblichen Umweltauswirkungen für dieses Schutzgut zu erwarten.

Aufgrund der vorliegenden Bodeninformationen ist von einem relativ fruchtbaren und gut mit Wasser versorgten Boden auszugehen. Auf solchen Böden entspricht der Kronendurchmesser in aller Regel etwa dem Durchmesser des Wurzelwerks. Da die Kronen der östlich der Grundstücksgrenze im Kurpark stehenden Bäume teilweise bis zu 1,5 m in den Änderungsbereich ragen, muss hier im Randbereich mit Wurzeln gerechnet werden. In Kap. 2.3.1 werden deshalb Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Bäume genannt.

Schutzgut Boden

Der Bodentyp im Plangebiet ist eine Rendzina. Ausgangsmaterial der Bodenbildung sind tonige Lehme über Kalk und Mergelstein. Der Boden ist durch die Nutzung als Ziergarten stark überprägt. Die geplante Versiegelung des Bodens auf einer Fläche von bis zu 439 m² führt zum Verlust der Bodenfunktionen und wird in der Ausgleichsbilanzierung als erhebliche Beeinträchtigung des Naturhaushalts gewertet, die Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich erforderlich macht. Diese Beeinträchtigungen sind als erhebliche Umweltauswirkung zu werten, die im Rahmen der Vermeidung, Minderung und des Ausgleichs der Umweltauswirkungen zu beachten sind (vgl. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen: Schutzgut Boden).

Schutzgut Wasser

Die Grundwasserneubildungsrate wurde auf der Grundlage der verfügbaren Bodendaten aus dem Landschaftsplan und Angaben zur Hydromorphologie, zum Abflussquotienten sowie der Verdunstungsstufe nach dem Verfahren Dörhöfer & Josopait (1980), vereinfacht nach Haertle (1983), ermittelt. Als jährliche Niederschlagsmenge wurde ein Wert zwischen 600 und 700 mm angenommen. Vor diesem Hintergrund ist die Grundwasserneubildungsrate als gering bis mittel (51 – 200 mm) einzuschätzen.

Da die geplante Versiegelung sowie die Grundwasserneubildung relativ gering sind, wird diese Beeinträchtigung in der Ausgleichsbilanzierung nicht als erheblich gewertet. Insofern ist auch nicht von einer erheblichen Umweltauswirkung auf das Schutzgut Wasser auszugehen.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Heilquellenschutzverordnung Bad Nenndorf und dort im engeren Schutzbezirk. Innerhalb des engeren Schutzbezirks dürfen Bohrungen, Ausgrabungen und andere Arbeiten, die auf den gewachsenen Boden einwirken, in einer größeren Tiefe als zwei Meter, gemessen vom gewachsenen Boden, nur mit Genehmigung der zuständigen Behörde durchgeführt werden.

Schutzgut Klima/Luft

Das Plangebiet ist lufthygienisch sowie hinsichtlich des lokalen Klimas als wenig beeinträchtigt anzusehen. Die geplante Bebauung wird in der Ausgleichsbilanzierung nicht als erhebliche Beeinträchtigung dieses Schutzgutes gewertet, so dass auch keine erheblichen Umweltauswirkungen anzunehmen sind.

Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet weist unter Berücksichtigung des angrenzenden Kurparks, der positiv in den Bereich hineinwirkt, eine allgemeine Bedeutung für das Landschaftsbild auf. Die Bebauung wird in der Ausgleichsbilanzierung nicht als erhebliche Beeinträchtigung für das Landschaftsbild gewertet. Da es keine Sichtbeziehungen zwischen dem Änderungsbereich und dem Kurpark gibt, sind auch keine visuellen Beeinträchtigungen des Kurparks zu erwarten. Erhebliche Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Landschaft sind somit nicht anzunehmen.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen. Im Ursprungsbebauungsplan „Harrenhorst“ befinden sich angrenzend an den nördlichen Teil der 2. Änderung die Gebäude Parkstraße 8 und Parkstraße 9, ehemalige Kurpensionen mit Nebengebäuden, die als Gruppe baulicher Anlagen gem. § 3 Abs. 3 NDSchG im Verzeichnis für Kulturdenkmale eingetragen sind. Das Gebäude Parkstraße 8 ist zusätzlich mit Bescheid des Niedersächsischen Landesamtes für Denkmalpflege als Einzeldenkmal gem. § 3 Abs. 2 NDSchG in das Verzeichnis aufgenommen worden. Da die zulässige Bebauung des Änderungsbereichs nicht in die denkmalgeschützten Bereiche hineinwirkt, sind auch keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die Denkmale zu erwarten.

Wechselwirkungen

Im Rahmen der Umweltprüfung sind neben den einzelnen Schutzgütern auch deren Wechselwirkungen zu berücksichtigen. Die Schutzgüter können sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße beeinflussen. Umweltauswirkungen auf ein Schutzgut können indirekte Folgen für andere Schutzgüter nach sich ziehen.

Die Umnutzung von Gartenflächen für eine Wohnbebauung führt nicht nur zu einem Verlust von Bodenfunktionen, sondern beeinflusst darüber hinaus den lokalen Wasserhaushalt. Die

versiegelten Böden können kein Wasser mehr speichern, so dass sich der Oberflächenwasserabfluss erhöht und die Grundwasserneubildung sinkt. Dabei ist allerdings zu berücksichtigen, dass die geplante Versiegelung und die Grundwasserneubildung relativ gering sind. Vor diesem Hintergrund ist diese Wechselwirkung nicht als erhebliche Umweltauswirkung zu werten.

- **Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes**

Entwicklung bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung wird das von der Parkstraße aus erschlossene Flurstück 64/5 mit einem Einzelhaus bebaut. Hierdurch werden Scherrasen und Ziergehölzflächen umgenutzt und Boden versiegelt. Die nicht überbaute Grundstücksfläche wird wie bisher als Hausgarten genutzt.

Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wird das Flurstück wie bisher als Hausgarten mit Scherrasen und Ziergehölzbeeten genutzt.

- **Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen**

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der östlich des Änderungsbereiches stehenden alten Süntelbuchen sollte ein Schutzbereich entlang der östlichen Grenze ausgewiesen werden. Während der Baumaßnahmen ist die Bodenfläche unter den Kronen betroffener Bäume als Schutz vor Bodenverdichtungen und mechanischen Schäden der Bäume mit einem standfesten Zaun zu umgeben.

Schutzgut Boden

Durch die Festsetzung einer niedrigen Grundflächenzahl und eines kleinen Baufeldes soll der Flächenverbrauch soweit wie möglich begrenzt werden.

Zur Vermeidung und Minderung der Beeinträchtigungen durch Bodenversiegelungen erfolgt die Befestigung der Zufahrt zum Grundstück mit Materialien, durch die das Niederschlagswasser mindestens zum überwiegenden Teil versickern kann (z.B. Rasengittersteine, Schotterrasen). Der größte Teil des Niederschlagswassers bleibt in diesem Bereich somit dem örtlichen Wasserhaushalt erhalten. Den Anforderungen des § 14 Abs. 4 NBauO wird somit entsprochen.

Die unvermeidbaren Beeinträchtigungen durch Bodenversiegelungen werden entsprechend der Ausgleichsbilanzierung durch Gehölzpflanzungen und die Entwicklung eines Saums aus Wildkräutern, Stauden und Gräsern ausgeglichen.

- **Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Die Änderung des Bebauungsplans wurde aus dem gültigen Flächennutzungsplan entwickelt, der an dieser Stelle Wohnbauflächen darstellt. Da flächenmäßige Alternativen bereits im Flächennutzungsplan abgewogen worden sind, wird an dieser Stelle untersucht, ob die mit der Änderung des Bebauungsplans verfolgten Ziele auf andere Weise im Plangebiet verwirklicht werden können.

Eine sinnvolle Alternative zur Erschließung des Flurstücks 64/5 besteht nicht, da der Grenzbe- reich zum Kurpark wegen des alten Baumbestandes wesentlich empfindlicher ist. Ein noch größerer Abstand zur östlichen Grundstücksgrenze ist nicht erforderlich und würde zu einem ungünstigen Grundriss des geplanten Hauses führen. Hiervon wurde auch deshalb abgesehen, weil durch die o.g. Schutzmaßnahmen Beeinträchtigungen der Bäume während der Baumaß- nahme weitgehend ausgeschlossen werden können.

Die Nullvariante erscheint nicht als sinnvolle Alternative, da keine besonderen Empfindlichkei- ten gegenüber der geplanten Bebauung festgestellt werden konnten, die Möglichkeiten der Nachverdichtung nach § 1a Abs. 2 BauGB ausdrücklich genutzt werden sollen und ein Verzicht auf die Bebauung an dieser Stelle die Flächenversiegelung lediglich verlagern würde.

5.3 Zusätzliche Angaben

- **Technische Verfahren bei der Umweltprüfung**

Zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Natur und Landschaft wurde eine Ausgleichsbi- lanzierung zur Abarbeitung der Eingriffsregelung erstellt, die fachlich auf dem Landschaftsplan und einer Biotoptypenkartierung aufbaut und sich an den naturschutzfachlichen Hinweisen zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des ehemaligen Niedersächsischen Landesamtes für Ökologie orientiert.

- **Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung**

Die Ausführung der Ausgleichsmaßnahmen wird durch die Stadt Bad Nenndorf spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Baumaßnahme durch Ortsbesichtigung überprüft. Die Einhaltung der erforderlichen Schutzmaßnahmen für die im Kurpark stehenden alten Süntelbuchen wird vor Beginn und während der Baumaßnahmen, die Einhaltung der nach der Heilquellenschutz- verordnung geltenden Vorschriften wird während der Baumaßnahmen durch die Stadt Bad Nenndorf überprüft.

- **Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Durch den Bebauungsplan Nr. 39 „Harrenhorst“, 2. Änderung soll im Zuge der Nachverdichtung die Möglichkeit einer hinteren Bebauung geschaffen werden.

Als voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB wird die geplante Bodenversiegelung gewertet. In diesem Zusammenhang und vor dem Hintergrund der Anforderungen des § 14 Abs. 4 NBauO werden deshalb Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen benannt. Die Befestigung der Zufahrt zum Grundstück erfolgt mit Materialien, durch die das Niederschlagswasser mindestens zum überwiegenden Teil versickern kann (z.B. Rasengittersteine, Schotterrasen).

Auswirkungen auf den wertvollen Baumbestand außerhalb des Änderungsbereichs können nur unter Beachtung von Schutzmaßnahmen ausgeschlossen werden.

Die Änderung des Bebauungsplanes wird aus dem gültigen Flächennutzungsplan entwickelt. Flächenmäßige Alternativen wurden dort bereits abgewogen. Sinnvolle Alternativen, um die mit der Planänderung verfolgten Ziele auf andere Weise im Geltungsbereich des Bebauungsplans zu verwirklichen, bestehen nicht.

Die Ausführung der Ausgleichsmaßnahmen, der Maßnahmen zum Schutz wertvoller Bäume sowie die Einhaltung der Vorschriften der Heilquellenschutzverordnung werden durch die Stadt Bad Nenndorf überwacht.

6. Auswirkungen der Änderung auf öffentliche Belange

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist über die vorhandene „Parkstraße“ sowie die Straße „Harrenhorst“ sichergestellt.

Die neue Bebauung wird über einen privaten Weg von der „Parkstraße“ aus erschlossen.

Für notwendige Stellplätze stehen auf den Grundstücken ausreichende Flächen zur Verfügung.

Die Anbindung des Plangebietes an den öffentlichen Personennahverkehr ist über eine Busanbindung und den Bahnhof Bad Nenndorf gegeben.

Die technische Ver- und Entsorgung der noch unbebauten Fläche erfolgt durch Anschluss an die örtlichen Leitungsnetze.

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Schaumburg. Die Eigentümer der Grundstücke im Plangebiet sind verpflichtet, ihre Abfallbehälter an der nächsten öffentlichen Straße, die von Müllfahrzeugen befahren werden kann, abzustellen.

Zur Beseitigung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken ist gemäß Niedersächsischem Wassergesetz (NWG) grundsätzlich der Eigentümer verpflichtet. Das auf den Grundflächen auftreffende nicht verunreinigte Niederschlagswasser soll, soweit es nicht als

Brauchwasser genutzt wird, im Gebiet verbleiben und dort, um den vorherrschenden Gebietswasserhaushalt möglichst nicht zu beeinträchtigen, so weit wie möglich zur natürlichen Versickerung gebracht werden.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes liegt in der Schutzzone III(C) des Heilquellenschutzgebietes für die Esplanadenquellen von Bad Nenndorf. Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist aus Gewässerschutzgründen lediglich über die bewachsene Bodenzone (Flächen- bzw. Muldenversickerung) zulässig. Sickerschächte oder ähnliche Anlagen sind nicht zulässig. Dieser Hinweis wurde in den Bebauungsplan Nr. 39 „Harrenhorst“, 2. Änderung aufgenommen. Da die zeitnahe Umsetzung einer hinteren Bebauung zum jetzigen Zeitpunkt nicht geplant ist, wird auf ein Gutachten zur Versickerungsfähigkeit des Bodens verzichtet. Lassen die vorhandenen Bodenverhältnisse eine Versickerung jedoch nicht zu, kann das Niederschlagswasser in das vorhandene öffentliche Kanalnetz eingeleitet werden.

Die Belange des Denkmalschutzes werden durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes nicht unmittelbar berührt. Im Nordwesten, angrenzend an den Änderungsbereich, befinden sich zwar Kulturdenkmale (Parkstraße 8 und Parkstraße 9), die als „Gruppe baulicher Anlagen“ nach § 3 (3) NDSchG und als „Einzeldenkmal“ nach § 3 (2) NDSchG (Parkstraße 8) im Verzeichnis für Kulturdenkmale eingetragen sind, da jedoch im nördlichen Plangebiet (unmittelbarer Einflussbereich) keine baulichen Änderungen am Gebäudebestand geplant sind, sind Beeinträchtigungen nicht zu erwarten. Die im südlichen Plangebiet geplante bauliche Erweiterung hat durch die Distanz zu den Kulturdenkmälern ebenfalls keine Auswirkungen auf diese. Darüber hinaus sind auch für die geplante Neubebauung, die im Ursprungsbebauungsplan bereits festgesetzten örtlichen Bauvorschriften, einzuhalten.

Nach der Neufassung des Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) am 20. Juli 2004 wurde die Plan-UP-Richtlinie 2001 in nationales Recht umgesetzt. Danach ist für alle Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchzuführen. Dies ergibt sich aus § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB. Diese Pflicht zur Umweltprüfung gilt auch bei einer Änderung und Ergänzung von Bauleitplänen.

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 39 „Harrenhorst“, 2. Änderung wurde eine Umweltprüfung durchgeführt. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind als selbständiger Teil dieser Begründung unter Punkt 5. Umweltbericht dargestellt.

Die Umweltprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass die vorbereitete Versiegelung des Bodens zum Verlust der Bodenfunktion in diesem Bereich führt. In der Ausgleichsbilanzierung wird dies als erhebliche Beeinträchtigung des Naturhaushaltes gewertet, welche Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich erforderlich macht.

Der an das Plangebiet grenzende Kurpark der Stadt Bad Nenndorf ist als „Vorsorgegebiet für Erholung“ im RROP festgelegt. Da bedingt durch den alten Baumbestand östlich des Änderungsbereichs keine Sichtbeziehung vom Kurpark in das Plangebiet besteht, ist eine Beeinträchtigung der Eignung und besonderen Bedeutung des Kurparks für die Naherholung nicht zu befürchten.

Öffentliche Belange, die durch den Bebauungsplan Nr. 39 „Harrenhorst“, 2. Änderung beeinträchtigt werden, sind nicht erkennbar.

7. Auswirkungen der Änderung auf private Belange

Durch den Bebauungsplan Nr. 39 „Harrenhorst“, 2. Änderung, werden die Voraussetzungen für die Umsetzung der in Aussicht genommenen Nutzung geschaffen, um im Rahmen einer maßvollen Nachverdichtung Wohnraum in diesem Bereich zu schaffen.

Die Planung wurde im Vorfeld mit dem Eigentümer der Flurstücke 64/2 und 64/5 abgestimmt.

Für die Bewohner im Änderungsbereich oder die Bewohner der an das Änderungsgebiet angrenzenden Bereiche stellt die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Harenhorst“ keine wesentliche Veränderung der Gesamtsituation dar, da die Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung sowie die Bauweise im nördlichen Bereich unverändert bleiben.

Im südlichen Bereich wird die Möglichkeit einer zusätzlichen Bebauung geschaffen. Durch die Festsetzung der Art und die stringenten Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung sowie der überbaubaren Grundstücksflächen ist in dem in Rede stehenden Bereich eine unverhältnismäßig dichte Bebauung ausgeschlossen, so dass unzumutbare Beeinträchtigungen der Nachbargrundstücke nicht zu befürchten sind.

8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange

Im Vordergrund der Planung steht, der bedarfsgerechten Schaffung von Wohnraum in Bad Nenndorf im Rahmen der Nachverdichtung Raum zu geben, den Wohnbedürfnissen von Familien Rechnung zu tragen und somit auch Möglichkeiten zur Eigentumbildung zu fördern. Städtebauliche Nachverdichtungen, i.S.d. sparsamen Umganges mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB, stellen eine sinnvolle Ergänzung bzw. Alternative zur Ausweisung neuer Baugebiete dar, weil u. a. bereits vorhandene Infrastruktur ausgenutzt werden kann.

Um dieses Ziel zu erreichen und eine rückwärtige Bebauung in dem in Rede stehenden Bereich zu ermöglichen, werden die entsprechenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 39 „Harrenhorst“ geändert und der Geltungsbereich um das Flurstück 64/5 erweitert.

Für die Bewohner im Plangebiet und die Bewohner der an das Plangebiet angrenzenden Bereiche führt die Bebauungsplanänderung zu keinen unzumutbaren Beeinträchtigungen, da sich die durch die Planung ausgelösten zusätzlichen An- und Abfahrten auf wenige Fahrten beschränken. Die Zulässigkeit der neuen Bebauung ist auf ein Einzelhaus begrenzt, so dass die in einem „Allgemeinen Wohngebiet“ üblichen Verkehrsbewegungen und sonstigen Geräuschmissionen das für ein Wohngebiet typische Maß nicht überschreiten.

Der nachvollziehbare Wunsch der Bewohner des an das Plangebiet angrenzenden westlichen Grundstücks nach freier Aussicht ist zwar grundsätzlich verständlich, aber die Erhaltung selbst einer „schönen Aussicht“ ist kein abwägungserheblicher Belang (BVerwG, NVwZ 1995,

895/896); ihm wird bei der Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegen- und untereinander kein Vorrang eingeräumt.

Durch die Planung entsteht für die südlich anschließenden Grundstücke keine „negative Vorbildwirkung“. Sie befinden sich nach Umsetzung der Planung nach wie vor im Außenbereich. Auch sind sie im Flächennutzungsplan nicht als Wohnbauflächen dargestellt und grenzen an ein Landschaftsschutzgebiet. Eine weiterführende Bebauung des gesamten „hinteren Bereiches“ ist damit ausgeschlossen und entspräche auch nicht der Planungsabsicht der Samtgemeinde Nenndorf. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Nenndorf stellt sämtliche von der Bebauungsplanänderung betroffenen Grundstücke als „Wohnbauflächen (W)“ dar. Die östlich angrenzenden Flächen sind als „Grünflächen mit der Zweckbestimmung: Parkanlage“ und die südlich angrenzenden Flächen sind als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt. Damit werden unmissverständliche Aussagen zu den grundsätzlichen Zielvorstellungen der Samtgemeinde Nenndorf getroffen. Die südlich gelegenen „Flächen für die Landwirtschaft“ dienen als Pufferzone und sollen keiner Bebauung zugeführt werden, um das angrenzende Landschaftsschutzgebiet nicht zu beeinträchtigen.

Die Belange des Denkmalschutzes werden durch den Bebauungsplan Nr. 39 „Harrenhorst“, 2. Änderung nicht berührt.

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden bei der Planung beachtet. Der durch die Planung vorbereitete Eingriff in Boden, Natur und Landschaft wird im Plangebiet vollständig ausgeglichen; Schutzmaßnahmen für den Erhalt der Süntelbuchen im Kurpark, der im Osten an das Plangebiet angrenzt, werden getroffen.

Durch die Änderung bzw. Erweiterung des Bebauungsplanes wird die von dem Eigentümer der Flächen angestrebte Nutzung entsprechend den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Bad Nenndorf - dargestellt im vorbereitenden Bauleitplan (Flächennutzungsplan) der Samtgemeinde Nenndorf - ermöglicht.

Insgesamt wird in der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander ein ausgewogenes Ergebnis erzielt.

9. Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bad Nenndorf hat in seiner Sitzung am 20.07.2005 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 39 „Harrenhorst“, 2. Änderung, mit örtlichen Bauvorschriften – Stadt Bad Nenndorf, aufzustellen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand vom 08.08.2005 bis 19.08.2005 statt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 22.07.2005 entsprechend § 3 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 1 BauGB unterrichtet und zur Äußerung auch in Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bis zum 25.08.2005 aufgefordert.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 39 „Harrenhorst“, 2. Änderung, mit örtlichen Bauvorschriften – Stadt Bad Nenndorf wurde ausgearbeitet von:

Dipl.-Ing. Architektin / Stadtplanerin, Assessorin des Baufachs Christine Feller, Planungsgruppe Lärchenberg, Hannover.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bad Nenndorf hat in seiner Sitzung am 16.11.2005 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 39 „Harrenhorst“, 2. Änderung, mit örtlichen Bauvorschriften – Stadt Bad Nenndorf, öffentlich auszulegen.

Der Entwurf der Begründung hat zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplanes vom 28.11.2005 bis einschließlich 30.12.2005 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Aufgrund des geänderten Entwurfes hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Bad Nenndorf in seiner Sitzung am 26.04.2006 die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Harrenhorst“, 2. Änderung, mit örtlichen Bauvorschriften – Stadt Bad Nenndorf beschlossen.

Der geänderte Entwurf der Begründung hat zusammen mit dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes vom 18.05.2006 bis einschließlich 19.06.2006 gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegen.

Diese Begründung wurde vom Rat der Stadt Bad Nenndorf in seiner Sitzung am 27.09.2006 als Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Bad Nenndorf, 12.10.2006


Bürgermeisterin




Stadtdirektor

9. Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bad Nenndorf hat in seiner Sitzung am 20.07.2005 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 39 „Harrenhorst“, 2. Änderung, mit örtlichen Bauvorschriften – Stadt Bad Nenndorf, aufzustellen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand vom 08.08.2005 bis 19.08.2005 statt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 22.07.2005 entsprechend § 3 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 1 BauGB unterrichtet und zur Äußerung auch in Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bis zum 25.08.2005 aufgefordert.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 39 „Harrenhorst“, 2. Änderung, mit örtlichen Bauvorschriften – Stadt Bad Nenndorf wurde ausgearbeitet von:

Dipl.-Ing. Architektin / Stadtplanerin, Assessorin des Baufachs Christine Feller, Planungsgruppe Lärchenberg, Hannover.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bad Nenndorf hat in seiner Sitzung am 16.11.2005 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 39 „Harrenhorst“, 2. Änderung, mit örtlichen Bauvorschriften – Stadt Bad Nenndorf, öffentlich auszulegen.

Der Entwurf der Begründung hat zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplanes vom 28.11.2005 bis einschließlich 30.12.2005 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Aufgrund des geänderten Entwurfes hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Bad Nenndorf in seiner Sitzung am 26.04.2006 die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Harrenhorst“, 2. Änderung, mit örtlichen Bauvorschriften – Stadt Bad Nenndorf beschlossen.

Der geänderte Entwurf der Begründung hat zusammen mit dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes vom 18.05.2006 bis einschließlich 19.06.2006 gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegt.

Diese Begründung wurde vom Rat der Stadt Bad Nenndorf in seiner Sitzung am 27.09.2006 als Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Bad Nenndorf, 12.10.2006

gez. Olk
Bürgermeisterin

gez. Battermann
Stadtdirektor

9. Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bad Nenndorf hat in seiner Sitzung am 20.07.2005 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 39 „Harrenhorst“, 2. Änderung, mit örtlichen Bauvorschriften – Stadt Bad Nenndorf, aufzustellen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand vom 08.08.2005 bis 19.08.2005 statt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 22.07.2005 entsprechend § 3 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 1 BauGB unterrichtet und zur Äußerung auch in Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bis zum 25.08.2005 aufgefordert.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 39 „Harrenhorst“, 2. Änderung, mit örtlichen Bauvorschriften – Stadt Bad Nenndorf wurde ausgearbeitet von:
Dipl.-Ing. Architektin / Stadtplanerin, Assessorin des Baufachs Christine Feller, Planungsgruppe Lärchenberg, Hannover.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bad Nenndorf hat in seiner Sitzung am 16.11.2005 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 39 „Harrenhorst“, 2. Änderung, mit örtlichen Bauvorschriften – Stadt Bad Nenndorf, öffentlich auszulegen.

Der Entwurf der Begründung hat zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplanes vom 28.11.2005 bis einschließlich 30.12.2005 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Aufgrund des geänderten Entwurfes hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Bad Nenndorf in seiner Sitzung am 26.04.2006 die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Harrenhorst“, 2. Änderung, mit örtlichen Bauvorschriften – Stadt Bad Nenndorf beschlossen.

Der geänderte Entwurf der Begründung hat zusammen mit dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes vom 18.05.2006 bis einschließlich 19.06.2006 gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegen.

Diese Begründung wurde vom Rat der Stadt Bad Nenndorf in seiner Sitzung am 28.09.2006 als Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

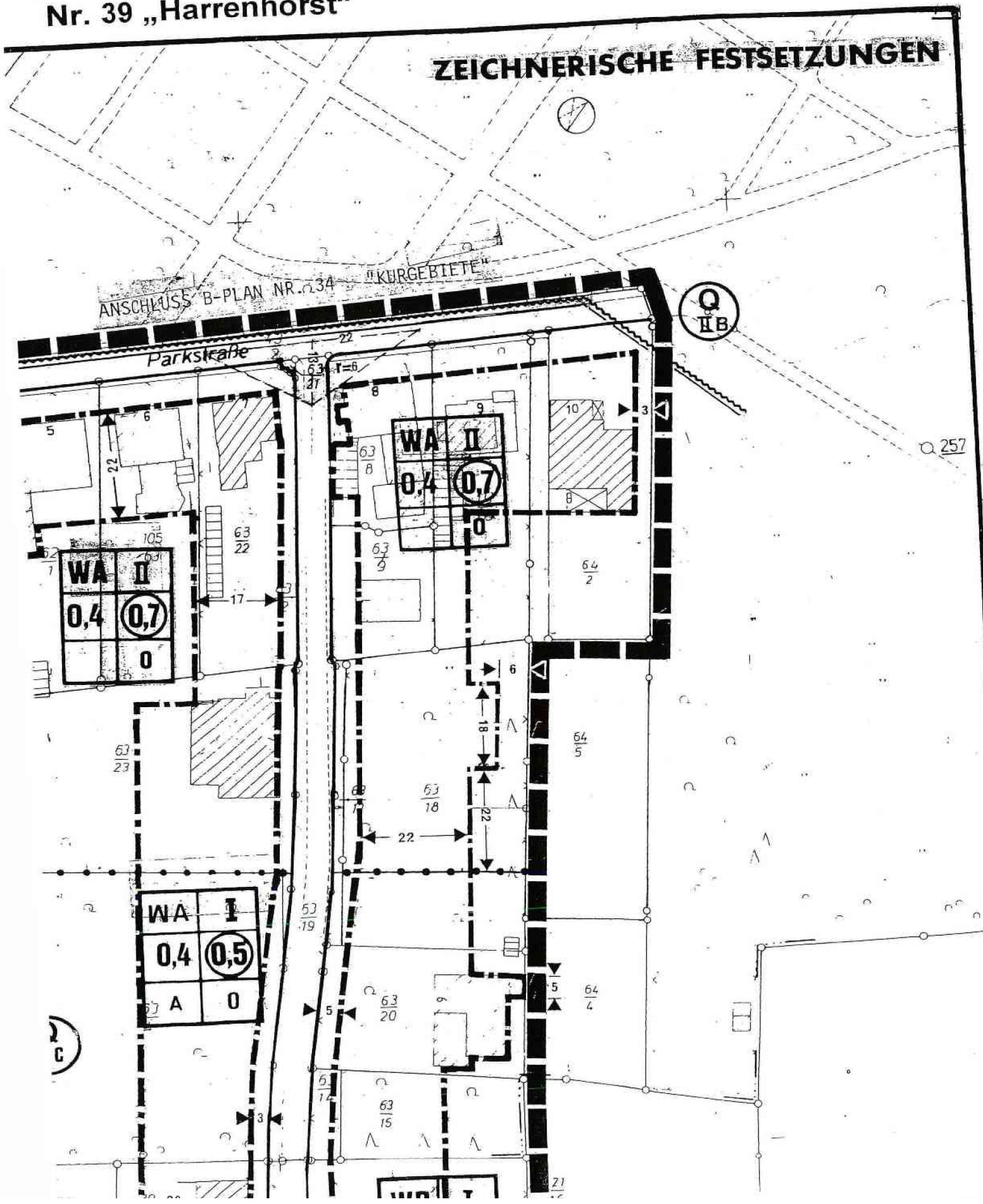
Bad Nenndorf, 12.10.2006


.....
Bürgermeisterin




.....
Stadtdirektor

Ausschnitt aus der Planzeichnung des Bebauungsplanes
Nr. 39 „Harrenhorst“



Textliche und Gestalterische Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften)
des Bebauungsplanes Nr. 39 „Harrenhorst“

TEXTLICHE UND GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

1.0 REINE WOHNGEBIETE (§ 3 BauNVO)

GEMASS § 1(6) SIND KLEINE BETRIEBE
DES BEHERBERGUNGSGEWERBES ALLGEMEIN
ZULÄSSIG.

2.0 ALLGEMEINE WOHNGEBIETE (§ 4 BauNVO)

GEMASS § 1(6) SIND DIE NACH § 4 (3)
BauNVO AUSNAHMSWEISE ZULÄSSIGEN NUT-
ZUNGEN - GARTENBAUBETRIEBE
- TANKSTELLEN UND
- STÄLLE FÜR KLEINTIERHAL-
TUNG
NICHT ZULÄSSIG.

3.0 SICHTDREIECKE

DIE SICHTDREIECKE SIND AB EINER HÖ-
HE VON 0,8 M ÜBER FAHRBAHNOBERKANTE
VON JEDLICHER SICHTBEHINDERUNG FREI
ZU HALTEN.

4.0 BAUWEISE (§ 22 BauNVO)

GEMASS § 22(2) SIND NUR EINZELHAUSER
ZULÄSSIG.

5.0 ANZAHL DER WOHNUNGEN (3 U. 4 BauNVO)

GEMASS § 3(4) UND § 4(4) BauNVO SIND
IN DEN MIT A GEKENNZEICHNETEN WOHN-
BAUGEBIETEN NUR GEBÄUDE MIT MAX. 2
WOHNUNGEN ZULÄSSIG.

6.0 BAULICHE GESTALTUNG (AUF DER GRUND-
LAGE DER §§ 56 UND 97 NBauO)

ES SIND NUR GENEIGTE DÄCHER MIT
EINER NEIGUNG ZWISCHEN 35° UND 50°
ZULÄSSIG. VON DIESER FESTSETZUNG AUS-
GENOMMEN SIND GARAGEN UND NEBENANLA-
GEN, DIE ALS GRENZBEBAUUNG ERRICHTET
WERDEN.

Ausgleichsbilanzierung
zum Bebauungsplan Nr. 39, „Harrenhorst“, 2. Änderung
Stadt Bad Nenndorf



Planungsgruppe Lärchenberg

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Architektur • Tragwerksplanung
Siegessäße 5 • 30175 Hannover • Telefon 0511/853137 • Telefax 0511/ 282038

**Ausgleichsbilanzierung
zum Bebauungsplan Nr. 39 „Harrenhorst“, 2. Änderung**

Juni 2005

Bearbeitung:
Eckhard Reinke
Dipl.-Ing. Landschaftsplaner
Assessor der Landespflege

Inhalt

1.	Anlass und Aufgabenstellung.....	1
2.	Plangebiet und Planungsvorgaben	1
3.	Bestandsaufnahme und Bewertung	1
3.1	Arten und Lebensgemeinschaften	1
3.2	Boden	3
3.3	Wasser	3
3.4	Klima und Luft.....	3
3.5	Orts- und Landschaftsbild.....	4
4.	Beurteilung der zu erwartenden Beeinträchtigungen (Konflikte)	5
5.	Anwendung der Eingriffsregelung	6
5.1	Vermeidungsmaßnahmen.....	6
5.2	Ausgleichsbedarf.....	7
5.3	Ausgleichsmaßnahmen.....	7

1. Anlass und Aufgabenstellung

Um eine hintere Bebauung des Grundstücks Parkstraße 10 in Bad Nenndorf zu ermöglichen, soll der Bebauungsplan Nr. 39 „Harrenhorst“ geändert werden.

Die nach § 1a Baugesetzbuch (BauGB) erforderliche Bearbeitung der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) erfolgt auf der Grundlage der „Naturschutzfachlichen Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“, herausgegeben vom ehemaligen Niedersächsischen Landesamtes für Ökologie. Die Bearbeitung baut auf den Aussagen des Landschaftsplans der Samtgemeinde Nenndorf auf.

2. Plangebiet und Planungsvorgaben

Das Plangebiet gehört innerhalb der naturräumlichen Region Weser- und Leinebergland zum Naturraum Calenberger Bergland. Der Änderungsbereich liegt im Süden des Stadtgebietes und ist ca. 0,67 ha groß. Er umfasst das bereits bebaute Flurstück 64/2 sowie das für die Bebauung vorgesehene Flurstück 64/5. Das Flurstück 64/5 liegt westlich (ein ca. 4 m breiter Streifen, über den die Erschließung erfolgen soll) und südlich des bereits bebauten Flurstücks.

3. Bestandsaufnahme und Bewertung

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans sind insbesondere die in § 1 (6) BauGB aufgeführten Belange zu berücksichtigen. Dazu gehören auch die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes und die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Erfassungs- und Bewertungsgegenstand für die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind die Schutzgüter des Naturschutzes:

- Arten- und Lebensgemeinschaften
- Boden
- Wasser
- Klima / Luft
- Landschaftsbild

Die Bewertung erfolgt mit Ausnahme des Schutzgutes Klima/Luft, das in zwei Stufen bewertet wird, dreistufig. Wertstufe 1 bedeutet „besondere Bedeutung“, Wertstufe 2 „allgemeine Bedeutung“, Wertstufe 3 „geringe Bedeutung“.

3.1 Arten und Lebensgemeinschaften

Als Grundlage für die Beschreibung und Bewertung dieses Schutzgutes erfolgte im Mai 2005 eine Kartierung der Biotoptypen nach dem vom ehemaligen Landesamt für Ökologie herausgegebenen „Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen“.

Das für eine hintere Bebauung vorgesehene Flurstück 64/5 besteht ganz überwiegend aus einem artenarmen Scherrasen (GRA) (s. Foto 1)

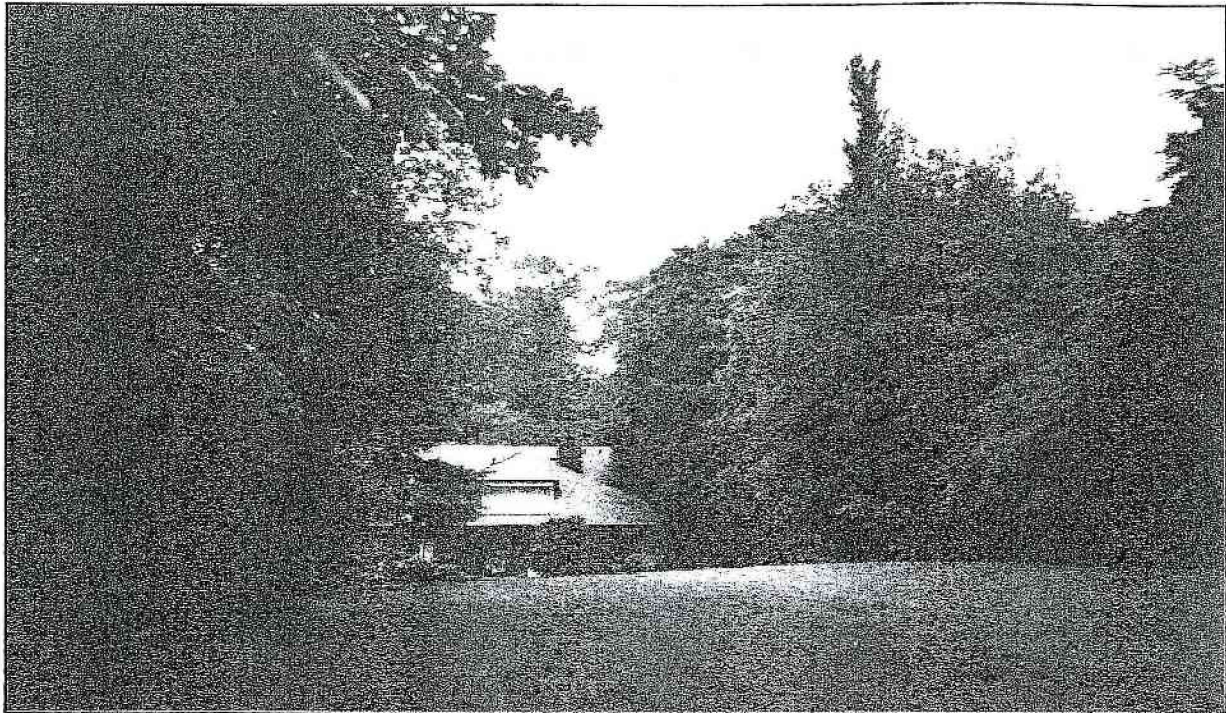


Foto 1: Blick von Süden auf das Flurstück 64/5

An der westlichen Grenze des Flurstücks 64/5 stehen von Nord nach Süd zunächst Ziergebüsche (BZ) und daran anschließend Einzelbäume des Siedlungsbereichs (HE): Bergahorn, Spitzahorn, Wildkirsche und Salweide. An der südwestlichen Grundstücksgrenze befinden sich auf ca. 15 m Länge keine Gehölze. An der südlichen Grundstücksgrenze befinden sich zwei kleinere Apfelbäume, die weitgehend durch Ziergehölze (*Cornus stolonifera*) und Einzelsträucher (*Sambucus nigra*) überwachsen sind. Darüber hinaus sind an der südlichen Grenze eine junge Esche (*Fraxinus excelsior*) und eine Wildrose (*Rosa canina*) zu finden.

Östlich grenzt das Flurstück an den Kurpark, der in diesem Bereich einen alten, wertvollen Baumbestand, der v.a. aus Süntelbuchen besteht, aufweist. Im Übergang vom Scherrasen zum Baumbestand befindet sich ein Krautsaum, der bis an die östliche Grenze des Änderungsbereichs reicht. Die Süntelbuchen stehen ca. 4 m östlich der Grundstücksgrenze.

Die Biotoptypen des Grundstücks werden wie folgt bewertet:

- Artenarmer Scherrasen (GRA) : Wertstufe 3
- Ziergebüsche (BZ): Wertstufe 3
- Einzelbäume des Siedlungsbereichs (HE): Wertstufe 2

Angesichts der vorhandenen Biotoptypen sowie der gärtnerischen Pflege ist nicht mit gefährdeten Tier- oder Pflanzenarten zu rechnen. Es ist allerdings mit dem Vorkommen von allgemein verbreiteten Gartenvögeln wie Amsel oder Buchfink in den Ziergehölzen zu rechnen. Eine Änderung der Bewertung ergibt sich aufgrund dieser möglichen Vorkommen nicht.

3.2 Boden

Das Gelände ist weitgehend eben. Der Bodentyp im Plangebiet ist eine Rendzina. Ausgangsmaterial der Bodenbildung sind tonige Lehme über Kalk und Mergelstein des oberen Jura. Der Boden ist durch Versiegelungen und gärtnerische Nutzungen stark überprägt.

Die Bewertung der Böden erfolgt im Landschaftsplan nach dem Grad der Einschränkung der natürlichen Bodenfunktionen. Wohngebiete und dörfliche Siedlungsgebiete werden entsprechend ihres mäßigen Versiegelungsgrades in Wertstufe 4 (stark eingeschränkte Bodenfunktionen) eingestuft. Im Plan 4 Schutzgut Boden - Bestandsanalyse) wird das Plangebiet allerdings als Bereich mit mäßig bis stark eingeschränkter Bodenfunktion (W3) beschrieben.

Die von Natur aus trockenen, flachgründigen Rendzinen weisen grundsätzlich eine besondere Bedeutung für die Entwicklung von Biotopen auf. Das Plangebiet wird allerdings nicht zu den Bereichen mit vorrangiger Bedeutung für die Entwicklung von Biotopen gezählt.

Das Kriterium zur Bewertung des Schutzgutes Boden nach dem hier angewendeten Verfahren ist der Natürlichkeitsgrad. Der Boden wird aufgrund der Nutzung als Hausgarten als stark überprägter Naturboden eingestuft, der eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2) aufweist. Diese Bewertung stimmt mit der o.g. Bewertung des Landschaftsplans weitgehend überein.

3.3 Wasser

Die Grundwasserneubildungsrate wurde auf der Grundlage der verfügbaren Bodendaten aus dem Landschaftsplan und Angaben zur Hydromorphologie, zum Abflussquotienten sowie der Verdunstungsstufe nach dem Verfahren Dörhöfer & Josopait (1980), vereinfacht nach Haertle (1983) ermittelt. Als jährliche Niederschlagsmenge wurde ein Wert zwischen 600 und 700 mm angenommen. Vor diesem Hintergrund ist die Grundwasserneubildungsrate als gering bis mittel (51 – 200 mm) einzuschätzen.

Angesichts der Lage am Ortsrand und des relativ geringen geplanten Versiegelungsgrades in der Ortslage wird eine weitgehend unbeeinträchtigte Grundwassersituation angenommen.

3.4 Klima und Luft

Das Siedlungsklima in Bereichen mit überwiegend lockerer Bebauung ist durch relativ ausgeglichene Temperaturen gekennzeichnet. Hohe Vegetationsanteile begrenzen die Aufheizung und ermöglichen eine nächtliche Abkühlung. Die Frischluftzufuhr ist angesichts der Siedlungsrandlage nicht eingeschränkt.

Das Kriterium für die Bewertung des Schutzgutes Klima und Luft ist der Natürlichkeitsgrad. Vor dem Hintergrund der o.g. Situation wird das Plangebiet als wenig beeinträchtigter Bereich (Wertstufe 1) eingestuft.

3.5 Orts- und Landschaftsbild

Das Plangebiet gehört nicht zu den im Landschaftsplan genannten wichtigen Bereichen für das Landschaftsbild. Aufgrund des Bewertungskriteriums naturraumtypische Vielfalt und Eigenart weist das Landschaftsbild im Plangebiet unter Berücksichtigung des angrenzenden Kurparks, der positiv in das Plangebiet hineinwirkt, eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2) für dieses Schutzgut auf.

Der angrenzende Kurpark wird im Landschaftsplan als Naherholungsgebiet mit regionaler Bedeutung und wichtiger Bereich für das Landschaftsbild beschrieben. Wie das von der Liegewiese des Kurparks in Richtung Plangebiet aufgenommene Bild (Foto 2) zeigt, besteht eine vollständige Sichtverschattung des überplanten Grundstücks durch den vorhandenen Baumbestand zwischen der Grundstücksgrenze und der Liegewiese. Eine visuelle Beeinträchtigung des Kurparks durch das Vorhaben findet nicht statt.

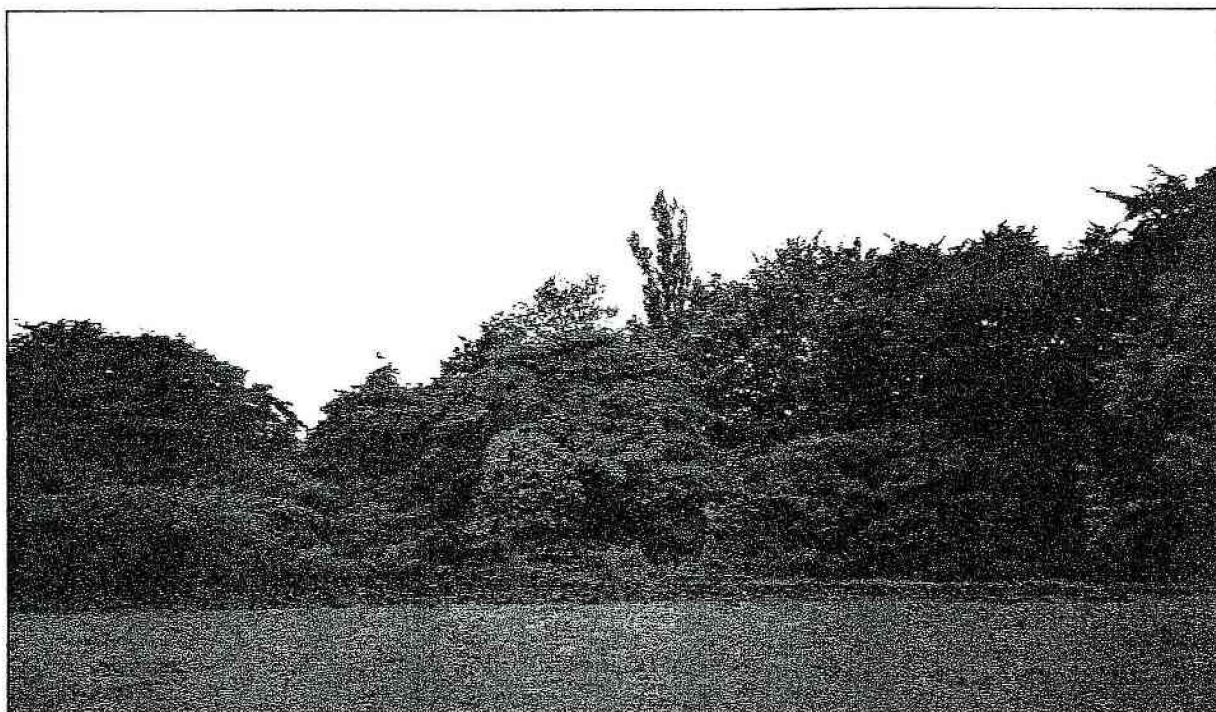


Foto 2: Blick von der Liegewiese des Kurparks in die Richtung des Plangebiets

4. Beurteilung der zu erwartenden Beeinträchtigungen (Konflikte)

- Arten und Lebensgemeinschaften

Durch die geplante Erschließung und Bebauung werden Flächen überplant, auf denen derzeit Scherrasen und Ziergehölze zu finden sind. Da diese Biotoptypen gering bewertet sind, findet keine erhebliche Beeinträchtigung dieses Schutzgutes statt.

- Boden

Es treten erhebliche Beeinträchtigungen durch Bodenversiegelungen auf. Bei einer Versiegelung von Boden mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz sind im Verhältnis 1 : 0,3 für Gebäudeflächen und versiegelte Oberflächenbeläge sowie im Verhältnis 1 : 0,2 für wasserdurchlässige Oberflächenbeläge, Kompensationsmaßnahmen durchzuführen. Bei der Ermittlung der Bodenversiegelung wird von der zulässigen Versiegelung ausgegangen.

Für die Bauflächen ergeben sich bei der vorgesehenen Grundflächenzahl von 0,2 und 50 Prozent Überschreitung nach § 19 (4) BauNVO eine zulässige Versiegelung von 30 Prozent. Es wird vor dem Hintergrund der Regelungen des § 14 (4) der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vorausgesetzt, dass für die Befestigung von Stellplätzen, deren Zu- und Abfahrten und Fahrgassen, sowie die Zu- und Abfahrten von Garagen nur teilversiegelnde Materialien Verwendung finden. Der Anteil der teilversiegelten Fläche an der insgesamt versiegelbaren Fläche wird mit 10 Prozent angenommen. Für das Flurstück 64/5 werden südlich der „Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen“ neue Baurechte geschaffen. Dieser Bereich umfasst eine Fläche von 1.463 m². Die zulässige Versiegelung beträgt vor dem Hintergrund einer zulässigen Versiegelung von insgesamt 30 Prozent $1.463 \text{ m}^2 \times 0,3 = 439 \text{ m}^2$.

- Wasser

Aufgrund der relativ geringen geplanten Bodenversiegelungen und der wasserdurchlässigen Befestigung der Erschließung sind keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen der Grundwassersituation zu erwarten.

- Klima und Luft

Eine klimatische Ausgleichsfunktion dieser Flächen für die umgebenden bebauten Bereiche ist grundsätzlich vorhanden, aber tatsächlich kaum von Bedeutung, da es im locker bebauten Siedlungsraum normalerweise nicht zu lokalklimatischen Beeinträchtigungen (z.B. Aufheizung, mangelnde Luftbefeuchtung) kommt, die durch angrenzende nicht bebaute Bereiche auszugleichen wären. Besondere Empfindlichkeiten gegenüber der geplanten Bebauung bestehen somit – auch angesichts des relativ geringen Versiegelungsgrades – nicht.

5. Anwendung der Eingriffsregelung

5.1 Vermeidungsmaßnahmen

Nach § 19 (1) BNatSchG sind vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Im folgenden werden die zur Vermeidung und Minderung vorgesehenen Maßnahmen soweit erforderlich erläutert.

- Arten und Lebensgemeinschaften

Da die Kronentraufen der im angrenzenden Kurpark, ca. 3-4 m von der Grundstücksgrenze entfernt stehenden Süntelbuchen teilweise auf das zu bebauende Grundstück reichen, sollte ein mindestens 3 m breiter Streifen an der östlichen Grundstücksgrenze von jeder Bebauung ausgeschlossen werden.

Während der Baumaßnahmen sind die Gehölzflächen nach DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ vor Beeinträchtigungen durch Fahrzeuge, Baumaschinen und sonstige Bauvorgänge zu schützen. Der Wurzelbereich der o.g. Süntelbuchen, dazu zählt nach der DIN 18920 die Bodenfläche unter den Kronen zuzüglich 1,5 m, ist zum Schutz vor mechanischen Schäden durch einen mindestens 1,8 m hohen standfesten Zaun zu umgeben.

- Boden und Wasser

Um unnötige Versiegelungen zu vermeiden werden sowohl eine geringe Grundflächenzahl als auch ein kleines Baufeld festgesetzt. Die Errichtung von Nebengebäuden außerhalb der überbaubaren Flächen wird nicht zugelassen.

Um Beeinträchtigungen des Grundwasserhaushalts zu vermeiden, dürfen nach der Niedersächsischen Bauordnung für die Befestigung von Stellplätzen, deren Zu- und Abfahrten und Fahrgassen, sowie die Zu- und Abfahrten von Garagen nur Befestigungen haben, durch die das Niederschlagswasser mindestens zum überwiegenden Teil versickern kann. Die Zufahrt zum Grundstück soll deshalb mit entsprechend versickerungsfähigen Materialien wie Rasengittersteinen oder Schotterrasen hergestellt werden.

- Klima / Luft

Folgende Maßnahmen dienen der Vermeidung von Beeinträchtigungen des lokalen Klimas:

- relativ geringer zulässiger Versiegelungsgrad
- Gehölzpflanzungen.

5.2 Ausgleichsbedarf

Es besteht Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Boden aufgrund der Bodenversiegelungen. Aus der zulässigen Versiegelung sowie den genannten Ausgleichsfaktoren folgt:

$$395 \text{ m}^2 \text{ (vollversiegelt)} \times 0,3 = 119 \text{ m}^2$$

$$44 \text{ m}^2 \text{ (teilversiegelt)} \times 0,2 = 9 \text{ m}^2$$

Insgesamt ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 128 m².

5.3 Ausgleichsmaßnahme

Nach § 19 Abs. 2 Bundesnaturschutzgesetz sind unvermeidbare Beeinträchtigungen des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen.

Als Ausgleichsmaßnahme soll der vorhandene Saum aus Wildkräutern, Stauden und Gräsern an der östlichen Grenze des Änderungsbereichs auf dem Flurstück 64/5 um 1,5 m erweitert werden. Um das Aufkommen von Gehölzen zu vermeiden, darf die Fläche einmal jährlich gemäht werden. Das Mähgut ist zu entfernen, um einen Nährstoffaustrag zu erreichen. Eine Düngung dieser Fläche ist nicht erlaubt.

Festsetzungsmöglichkeit

Der als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) festgesetzte, ca. 190 m² umfassende Bereich ist aus der Nutzung als Hausgarten zu nehmen. Die Fläche darf einmal jährlich gemäht, aber nicht gedüngt werden. Das Mähgut ist zu entfernen. Das Entwicklungsziel ist ein den standörtlichen Verhältnissen entsprechender Saum aus Wildkräutern, Stauden und Gräsern als Ergänzung des vorhandenen Saums.

An der nördlichen Grenze des Flurstücks 65/4 ist auf einer Fläche von ca. 30 m² eine 1,5 m breite Hecke aus standortheimischen Gehölzen wie Hainbuche (*Carpinus betulus*) oder Rotbuche (*Fagus silvatica*) zu pflanzen.

Sachverständigen- und Planungsbüro Amelung

Dipl.-Ing. Claudia Amelung

Von der Landwirtschaftskammer Hannover öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Beststellungsgebiete:
Baumsanierung, Statik und Verkehrssicherheit von Bäumen, Pilzkrankungen an Bäumen sowie für Gehölzwurtermittlung

Palmstraße 4
30419 Hannover

Tel.: 0511-695175 Fax: 0511-695178
eMail: mail@claudia-amelung.de

Hannover, den 07. Februar 2006

Änderungsvorschläge und Hinweise zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 39 „Harrenhorst“ (2. Änderung, Oktober 2005)



Auftraggeber:

Dr. Schinz, 31542 Bad Nenndorf

Datum der Auftragsvergabe: 12. Dezember 2005

Inhaltsverzeichnis

1. Auftraggeber und Anlass der Auftragsvergabe	3
2. Zur Verfügung gestellte Unterlagen.....	3
3. Beschreibung des Süntelbuchenbestandes.....	3
4. Lage des Baufensters auf dem Baugrundstück.....	4
5. Grundsätzliches zum Baumschutz auf Baustellen	4
6. Änderungsvorschläge und Hinweise zu den Festsetzungen des Bebauungsplans.....	5
6.1. Änderungsvorschlag zu den planerischen Festsetzungen - Baufenster	5
6.2. Hinweise zur Begründung des Bebauungsplanes.....	5
7. Sonstige Hinweise zum Erhalt und zur Entwicklung des Süntelbuchenbestandes.....	6
8. Resümee	7
9. Anhang	8
9.1. Literaturverzeichnis.....	8
9.2. Luftbildaufnahme	9
9.3. Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 39.....	10
9.4. Fotoanhang	11

1. Auftraggeber und Anlass der Auftragsvergabe

Am 12. Dezember 2005 wurde ich von Dr. Friedrich-Wilhelm Schinz, *Parkstraße* 10 in 31542 Bad Nenndorf beauftragt, Änderungsvorschläge und Hinweise zu den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 39 „Harrenhorst“ (2. Änderung, Oktober 2005) auszuarbeiten.

Anlass zur Auftragsvergabe geben Bedenken des Naturschutzamtes des Landkreises Schaumburg hinsichtlich der möglichen Auswirkungen des geplanten Bauvorhabens auf den an das Baugrundstück angrenzenden Süntelbuchenbestand. Die Süntelbuchen (*Fagus sylvatica* var. *suentelensis* oder 'Tortuosa') säumen den östlichen Rand des Baugrundstückes und wachsen auf städtischem Grund.

Die Inaugenscheinnahme der Örtlichkeit, die unter Beisein von Frau Neubert, Stadt Bad Nenndorf, und Herrn Dr. Schinz, Auftraggeber, stattfand, erfolgte am 12. Dezember 2005. Die ungefähre Lage des Baufensters auf dem Baugrundstück wurde zur besseren Orientierung zuvor vom Auftraggeber eingemessen und abgesteckt (vgl. Foto Nr. 1 im Anhang).

Alle in den folgenden Ausführungen verwendeten Fachbegriffe (z.B. Kronentraufe) basieren auf den entsprechenden Begriffsbestimmungen der ZTV-Baumpflege¹.

Die vorliegenden Ausführungen wurden in zweifacher Ausfertigung und ausschließlich zur Information des Auftraggebers erstellt. Darüber hinaus ist die Weiterleitung an die Stadt Bad Nenndorf sowie an Planer, die an dem in Frage stehenden Bauvorhaben beteiligt sind, beabsichtigt.

2. Zur Verfügung gestellte Unterlagen

Der Verfasserin der vorliegenden Ausführungen wurden seitens der Stadt Bad Nenndorf, Frau Neubert, folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- eine Luftbildaufnahme mit Grundstücksgrenzen im Maßstab 1:500,
- Auszüge aus dem Bebauungsplan Nr. 39 „Harrenhorst“, 2. Änderung mit örtlichen Bauvorschriften, Entwurf Oktober 2005,
- zwei Katasterplanauszüge im Maßstab 1:500 und 1:1.000 mit dem Grundstück *Parkstraße* 10.

3. Beschreibung des Süntelbuchenbestandes

Der in Frage stehende Süntelbuchenbestand rahmt auf ganzer Länge den östlichen Rand des Baugrundstückes, wobei die Kronen der Bäume - mal mehr mal weniger weit und tiefhängend - auf das Grundstück des Auftraggebers ragen. Ein Zaun zwischen den Gehölzen und dem Grundstück ist nicht vorhanden so dass ein eher naturmaher, parkartiger Eindruck entsteht.

Aufgrund der Seltenheit dieser Sorte, die sich durch einen knickwüchsigen, oftmals auch kriechenden Wuchs auszeichnet, kommt diesen Bäumen eine hohe gestalterische sowie stadt- bzw. landschaftsbildprägende Funktion zu.

¹ Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege (2001). 4. Auflage, Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL), Bonn, 68 Seiten.

4. Lage des Baufensters auf dem Baugrundstück

Bei dem in Frage stehende Baugrundstück (Flurstück 64/5) handelt es sich um den ehemaligen Garten des Grundstückes *Parkstraße* Nr. 10, welches hinter dem Haus liegt. Das Baugrundstück ist etwa 59m lang und 25m breit.

Das Baufenster, welches etwa 20x19m groß ist und im nördlichen Bereich des Baugrundstückes liegt, weist einen Abstand von jeweils 3m zur westlichen und östlichen Grundstücksgrenze auf. Die Astspitzen der an der östlichen Grundstücksgrenze wachsenden Süntelbuchen ragen - wie bereits in Abschnitt 3 beschrieben - auf das Baugrundstück und reichen etwa bis zur Grenze des Baufensters (vgl. Foto Nr. 1 im Anhang sowie Luftbild in Anhang, Abschnitt 9.2).

Grundsätzlich ist anzumerken, dass der Bestand im Bereich des Baugrundstückes ausschließlich in Augenschein genommen wurde. Eine einzelbaumweise Kontrolle hinsichtlich der Verkehrssicherheit erfolgte nicht. In Bezug auf bestehende Mängel ist festzustellen, dass die Bäume grundstückseits zum Teil große, stammnahe Astungswunden aufweisen, was auf massive Rückschnittmaßnahmen hinweist, die nach Angabe von Herrn Dr. Schinz vor einigen Jahren vom Staatsbad Nenndorf durchgeführt wurden. Des Weiteren sind an einigen Bäumen starke Rindennekrosen festzustellen, so dass die Lebenserwartung dieser Bäume deutlich vermindert sein dürfte.

5. Grundsätzliches zum Baumschutz auf Baustellen

Bäume werden durch Baumaßnahmen häufig stark geschädigt, wobei sich die Folgen oftmals erst nach Jahren zeigen. Besonders auffällig sind hierbei die oberirdischen Schäden am Wurzelanlauf, Stamm und in der Krone. Weniger offensichtlich, aber oft noch schwerwiegender sind die vielfältigen Beeinträchtigungen im Wurzelbereich von Bäumen. Hierzu zählen nicht nur mechanische Verletzungen wie z.B. Wurzelabriss oder -quetschungen, sondern auch Bodenverdichtungen durch Befahren oder durch Lagern von Substraten und Baustoffen sowie Abgrabungen, Überfüllungen und Schadstoffeinträge.

Derartige Beeinträchtigungen können zum einen die Lebenserwartung eines Gehölzes verkürzen, zum anderen aber auch zu einer akuten Gefährdung der Verkehrssicherheit des Baumes führen, wie z.B. zu einer mangelnden Standsicherheit nach umfangreichen Wurzelverlusten. Weiterhin können sich, ausgehend von diesen Wurzelverletzungen, im Laufe der Zeit umfangreiche Fäulen im Wurzelstock und Stamm entwickeln, die erst nach einigen Jahren ein Sicherheitsrisiko darstellen, indem z.B. die Bruchsicherheit verringert wird. Aus diesem Grund kommt dem Schutz des Wurzelbereiches eine besondere Bedeutung zu. Als Wurzelbereich von Bäumen gilt gemäß DIN 18920 die Bodenfläche unter der Krone (Kronentraufe) zuzüglich 1,5 m nach allen Seiten.

Auf den gewonnenen Ergebnissen aufbauend, wurden die möglichen Gefahren für den Baumbestand durch die geplanten Bauarbeiten beurteilt. Dies erfolgte unter Berücksichtigung der geltenden Normen und Regelwerke² sowie möglicher Modifikationen der Bauplanung.

² DIN 18920: Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen, Ausgabe 2002 (DIN 18920:2002-08).

RAS-LP 4: Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen, Ausgabe 1999.

6. Änderungsvorschläge und Hinweise zu den Festsetzungen des Bebauungsplans

6.1. Änderungsvorschlag zu den planerischen Festsetzungen - Baufenster

Das Baufenster sollte in Ost-West-Richtung um 2m - von derzeit 19m auf 17m - verkleinert werden, so dass der Abstand zwischen der Baufenstergrenze und der östlichen Grundstücksgrenze, an der die Süntelbuchen stehen, von 3m auf 5m vergrößert wird (vgl. Planzeichnung in Abschnitt 9.3).

Begründung:

Das derzeit festgesetzte Baufenster reicht bis an die Kronentraufe heran und erstreckt sich somit in den gemäß DIN 18920 und RAS-LP 4 anzunehmenden und zu schützenden Wurzelraum der Bäume. Durch die vorgeschlagene Abstandsvergrößerung um 2m werden mögliche Eingriffe in den Wurzelraum der Bäume verringert und der Wurzelraum gemäß DIN 18920 und RAS-LP 4 geschützt.

6.2. Hinweise zur Begründung des Bebauungsplanes

Die folgenden Ausführungen sind als Erläuterungen zu den textlichen Festsetzungen zu verstehen. Aus Sicht der Verfasserin ist es wünschenswert diese erläuternden Hinweise in die Begründung des Bebauungsplanes aufzunehmen.

Hinweis zu:

§ 3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Gemäß DIN 18920 / RAS-LP 4 ist der Wurzelbereich der Bäume, der mindestens 1,50m über den Kronentraufbereich hinaus reicht, vor bau- und anlagebedingten Beeinträchtigungen zu schützen:

Zum Schutz der Süntelbuchen während der Baumaßnahmen ist die Bodenflächen unter den Kronentraufen der betroffenen Bäume zuzüglich 1,50m nach Westen mit einem ortsfesten Zaun gemäß DIN 18920 / RAS-LP 4 zu umgeben.

Im geschützten, umzäunten Wurzelbereich - sowie in den Wurzelbereichen der übrigen Bäume - dürfen keine Baumaterialien gelagert, keine Maschinen abgestellt und keine mobilen WC-Häuschen etc. aufgestellt werden. Es ist darauf zu achten, dass ausgehend vom Baustellenbetrieb keine pflanzen- oder bodenschädigenden Stoffe in den Wurzelraum eindringen, beispielsweise Zementwasser, Laugen, Farben, Mineralöle.

Hinweis zu:

§ 2 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Der Überhang der Süntelbuchen auf das Baugrundstück und somit auf den Saum, der sich gemäß § 2 an der gesamten östlichen Grundstücksgrenze (im Bereich der Flurstücke 64/5 (Baugrundstück) und 64/2 (bereits bebautes Grundstück des Auftraggebers)) entwickeln soll, darf im Rahmen der Anlage und Pflege des Saums nicht beschädigt oder entfernt werden. Im Falle von Aufastungen oder eines starken Rückschnitts, der eine Besonnung der Stämme zur Folge hat, könnten die Süntelbuchen ansonsten durch „Sonnenbrand“³ erheblich geschädigt werden.

Auch der Wurzelbereich der Bäume sollte im Rahmen der Anlage und Pflege des Saumes nicht beeinträchtigt werden (Vermeidung von Bodenverdichtungen oder Beschädigungen der Wurzeln bei Arbeiten mit schweren Maschinen oder Geräten).

Im Falle der Anlage des Saums sollten schattenverträgliche Wildkräuter, Stauden und Gräser ausgewählt werden.

Weitere Hinweise:

Genehmigungsfreie Nebenanlagen:

Um Eingriffe in den Wurzelraum der Süntelbuchen zu vermeiden, sollten innerhalb eines Schutzstreifens von 5m Breite entlang der gesamten östlichen Grundstücksgrenze (Bereich der derzeit ausgebildeten Kronentraufe zuzüglich 2m - vgl. dazu Abschnitt 6.1) keine genehmigungsfreien Nebenanlagen oder Bodenverdichtungen bzw. -versiegelungen - wie Geräteschuppen, Gartenpavillons oder Gartenwege - errichtet oder durchgeführt werden.

Unterkellerung:

Eine ggf. geplante Unterkellerung des Wohnhauses, die mit Grundwasserabsenkungen während der Bauphase verbunden ist, sollte nur in der Vegetationsruhe durchgeführt werden. Andernfalls ist eine irreversible Schädigung der Buchen nicht auszuschließen.

³ Definition Sonnenbrand: Vor allem bei Holzarten mit dünner, glatter Rinde vorkommendes Absterben der Rinde durch zu starke Erhitzung bei direkter Sonneneinstrahlung. Sonnenbrand kommt insbesondere bei Buchen nach plötzlichem Freistellen oder Aufasten vor.

7. Sonstige Hinweise zum Erhalt und zur Entwicklung des Süntelbuchenbestandes

Um den Süntelbuchenbestand auf den Flächen des Staatsbades Bad Nenndorf/Stadt Bad Nenndorf langfristig zu erhalten und zu sichern, werden im Folgenden stichpunktartig einige Empfehlungen zum weiteren Umgang mit dem Bestand gegeben:

- Nachpflanzungen von Süntelbuchen in bereits entstandene oder entstehende Lücken,
- Entnahme von Bäumen anderer Baumarten (z.B. den Bestand teils dominierende, vereinzelt Lärchen, vgl. Foto Nr. 2 im Anhang),
- Überprüfung der Verkehrssicherheit und Vitalität der Buchen,
- nach Überprüfung der Verkehrssicherheit und Vitalität: ggf. Entnahme von abgängigen Süntelbuchen und Ersatz durch Neupflanzungen (Süntelbuchen), sonstige Maßnahmen zur langfristigen Erhaltung.

Weitere Anmerkungen:

Die abgestorbenen Bäume, die sich im Gehölzbestand auf Höhe des Flurstücks 64/2 befinden (bereits bebautes Grundstück des Auftraggebers), sollten aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht entnommen werden.

8. Resümee

Bei Umsetzung der in Abschnitt 6 genannten Änderungsvorschläge und Hinweise ist davon auszugehen, dass der Süntelbuchenbestand durch die Bautätigkeiten und die geänderte Nutzung des Grundstückes nicht wesentlich bzw. entscheidungserheblich beeinträchtigt wird.

Bei den Hinweisen in Abschnitt 7 handelt es sich um Empfehlungen zur langfristigen Erhaltung des Süntelbuchenbestandes; diese wurden unabhängig von den möglichen Auswirkungen des geplanten Bauvorhabens festgestellt und sind somit unabhängig von diesem zu sehen.

Hannover, den 07. Februar 2006

Claudia Amelung



9. Anhang

9.1. Literaturverzeichnis

Grundlagenliteratur, die in den vorliegenden Ausführungen nicht explizit zitiert wurde:

BALDER, H. (1998)

Die Wurzeln der Stadtbäume. Parey Verlag

BALDER, H. (1997):

Straßenbäume. Patzer Verlag

BARTELS, H. (1993)

Gehölzkunde. Eugen Ulmer Verlag

DUJESIEFKEN, D. (1995)

Wundbehandlung an Bäumen. Thalacker Verlag

HÖSTER, H.-R. (1993)

Baumpflege und Baumschutz. Eugen Ulmer Verlag

JAHN, H. (1980)

Pilze an Bäumen. Patzer Verlag, 2. Auflage

MATTHECK, C. u. HÖTZEL, H.-J. (1997)

Baumkontrolle mit VTA. Rombach Verlag

MATTHECK, C.; SCHWARZE, F. u. BETHGE, K. (1995)

Baummechanik und Baumkontrollen. Rombach Verlag

MATTHECK, C. u. BRELOER, H. (1994)

Handbuch der Schadenskunde von Bäumen. Rombach Verlag, 2. Auflage

SIEWNIAK, M. u. KUSCHE, D. (1994)

Baumpflege heute. Patzer Verlag, 3. Auflage

SHIGO, A.-L. (1994)

Moderne Baumpflege. Thalacker Verlag

WESSOLLY, L. u. ERB, M. (1998)

Baumstatik + Baumkontrolle. Patzer Verlag

ZTV-Baumpflege (Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege)

Hrsg.: Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung, Landschaftsbau e.V. Bonn (FLL);

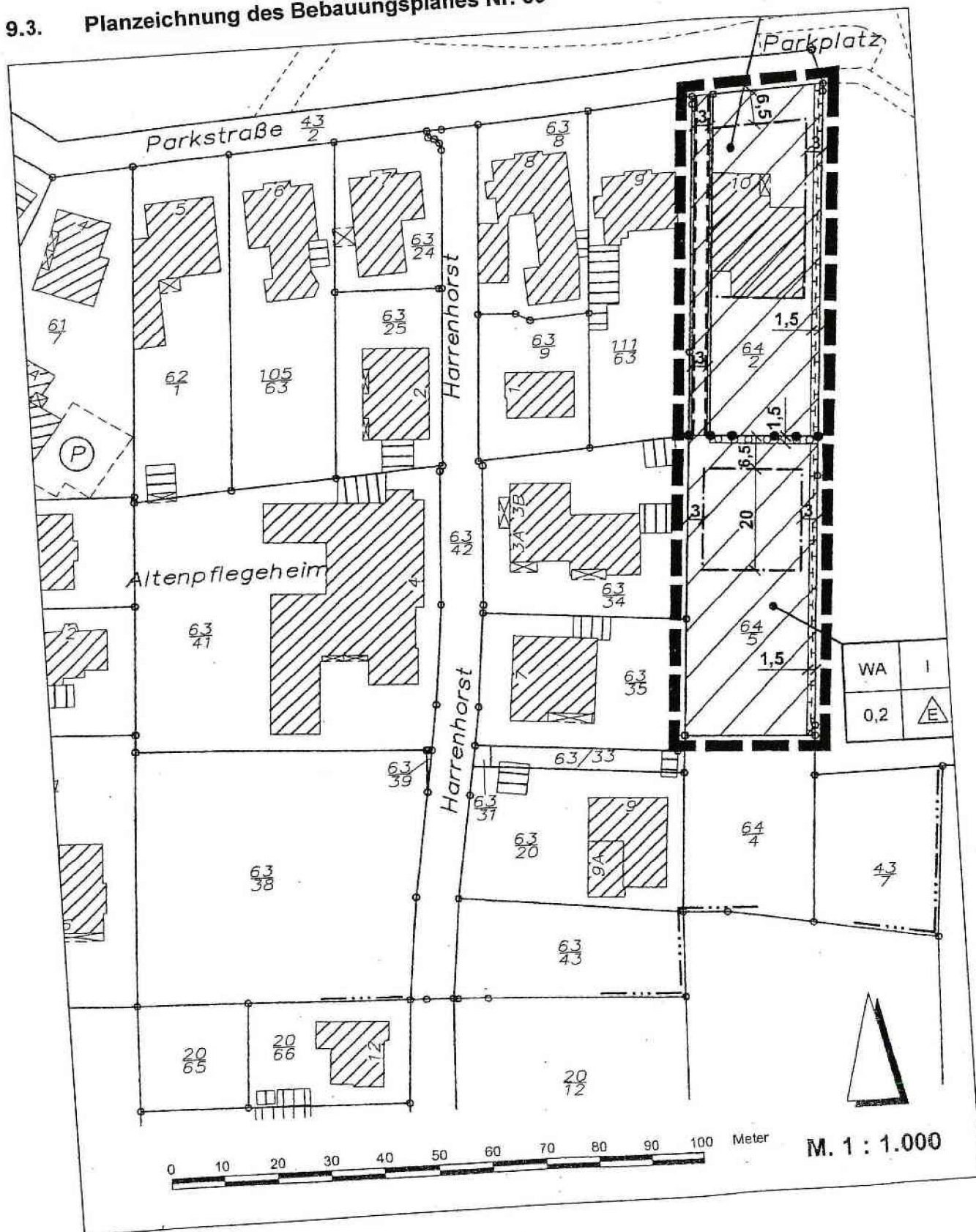
4. Auflage, Ausgabe Oktober 2001

9.2. Luftbildaufnahme



Die Luftbildaufnahme zeigt den Überhang der Zweige (1-4m) auf das Baugrundstück (64/5).

9.3. Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 39



9.4. Fotoanhang



Foto Nr. 1:
Blick nach Norden entlang der Baufenstergrenze
(markiert durch ein Maßband auf dem Boden).



Foto Nr. 2:
Blick in den Süntelbuchenbestand aus dem einige Lärchen ragen.

