

BAD NENNDORF

Bebauungsplan
Nr. 54

"Südlich Lehnst"

BEGRÜNDUNG

Im westlichen Randraum der bisherigen städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Bad Nenndorf sind wesentliche Veränderungen durchgeführt worden. Mit dem ersatzlosen Wegfall der Schienenverbindung (DB)-Strecke und der Herichtung zu einem zentralen Fuß- und Radweg ist die bisherige (auch aus Immissionsschutzgründen zu begründende) Westgrenze der Wohnsiedlungsbebauung aufgehoben.

Durch die Realisierungen des gesamten Baugebietes Horster Feld und die in Kürze anstehende Realisierung des Sondergebietes "Kurklinik" nördlich der Brunnenstraße werden wesentliche neue städtebauliche Impulse erwartet. Durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan nr. 36 sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine "Westliche Entlastungsstraße" geschaffen worden. Diese Maßnahme befindet sich unmittelbar vor Baubeginn.

Damit sind die Voraussetzungen dafür geschaffen, auf der Grundlage der Fortschreibung der Flächennutzungsplanung für die Samtgemeinde Nenndorf neue städtebauliche Entwicklungen zu planen und zu realisieren, die Rücksicht nehmen auf den enormen Nachfragedruck nach Wohnbebauung im Zentrum der Samtgemeinde. Da durch Einleitung eines öffentlichen Umlegungsverfahrens die Bauflächen zwischen Horster Straße und Brunnenstraße kurzfristig noch nicht zur Verfügung stehen können, müssen hier Entwicklungen südlich der Brunnenstraße bis in den Bereich Lehnast Vorrang haben.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 54 wird einerseits begrenzt durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 36 "Westliche Entlastungsstraße", und zwar im Süden, Westen und Norden. Die östliche Grenze ist identisch mit dem Flurstück der ehemaligen Bahnanlage.

Einen besseren Überblick über die Raumintegration dieses Bebauungsplangebietes in den gesamten planungsrechtlichen Zusammenhang gibt die nachfolgende Übersicht, die die Merkmale der Gestaltung der öffentlichen Verkehrsstraße im Verhältnis zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes nach Entwurfstand darstellt.

Absichtlich ist in dem Geltungsbereich auch ein Südteil als bisherige landwirtschaftliche Fläche aufgenommen worden, um hier im Rahmen einer öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" ohne Fußwegdurchquerungen eine Biotop-Verbindung über den ehemaligen Bahndamm zu den neuen Grünflächen / Biotop-Flächen im Zusammenhang mit der Baumaßnahme der Westlichen Entlastungsstraße zu bekommen.

Die innere Erschließung des allgemeinen Wohngebietes erfolgt unmittelbar von der verlängerten Straße Lehnst, die in diesem Teilabschnitt einen gesamten Platz ausbilden wird, da nach Norden hin die Erschließungsanlage in das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 53 hineinerfolgt. Zur Professor-Schröter-Straße wird dann eine komplette Grünanlage erscheinen, in der der zentrale Radweg / Fußweg verlaufen wird.

Die öffentliche Erschließungsanlage ist mit 6,0 m Querschnitt für den verkehrsberuhigten Ausbau ausreichend, was auch für die Wendeanlage mit $r = 7,0$ m zutrifft. Von dieser Wendeanlage her soll ein kurzer Fußweg-Stich erfolgen, um das Gebiet hier fußläufig an den zentralen Fußweg auf der ehemaligen Bahnanlage anzubinden.

Im gesamten Geltungsbereich ist allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die maßbauliche Nutzung sind einheitlich für das gesamte Gebiet, die GRZ und GFZ-Maße sind ausreichend dimensioniert, um eine optimale Bebauung zu ermöglichen. Entsprechend der städtebaulichen Gesamtvorstellung gilt offene Bauweise mit der besonderen Zweckbestimmung: nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Zum Rahmen der Maße baulicher Nutzung gemäß BauNVO und BauO gilt die Regelung der Dachneigungen der Hauptbaukörper. Flachdächer oder flachgeneigte Dächer sollen von vornherein als nicht raumtypisch vermieden werden. Daher ist eine Bandbreite von Dachneigungen der Hauptbaukörper in den Bereichen mit einem Vollgeschoß von 30 - 46 Grad bestimmt worden.

Der Südteil des Geltungsbereiches ist als öffentliche Grünfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt worden, um hier die gesamte Zone von den Anpflanzflächen auf der Ostseite der neuen Planstraße (Westliche Entlastungsstraße) bis zum Fußweg hin landschaftsgerecht entwickeln zu können. Im WA-Gebiet ist dann dazu eine Festsetzung gemäß § 9 (1) 25a BauGB erfolgt, um hier die Zugangs- und Zuwendungsverbote zu den Planstraßen der verlängerten Straße Lehnst und der Westlichen Entlastungsstraße hin zu dokumentieren.

Gleichzeitig wird damit der Gestaltungsraum auf der Ostseite der Fahrbahnkante der Entlastungsstraße nochmals erweitert, so daß zwischen dieser vorgesehenen östlichen Fahrbahnkante und der nun festgesetzten Baugrenze ein Mindestabstand für Hauptbaukörper von rund 18 m besteht.

LANDSCHAFTSPFLEGE

In einem separaten landschaftspflegerischen Gutachten zur Gesamtentwicklung der Bebauungspläne Nr. 52 bis Nr. 54 sind umfassenden Untersuchungen über die vorhandene Vegetation, die Bewertung der natürlichen Grundlagen, des Naturraumpotentials und des Landschaftsbildes einschließlich der Eingriffsbeurteilung mit Vorschlägen zur Eingriffsminimierung erarbeitet worden. Auf eine vollständige Wiedergabe dieser gutachterlichen Stellungnahme des Landschaftsplanungsbüros Loevenich / Bad Münde wird an dieser Stelle verzichtet. Aus dem Naturraumpotential und auch den städtebaulichen Gesamtentwicklungen ist es nur vertretbar, den Gesamttraum südlich der vorhandenen Bebauung Brunnenstraße bis in den Bereich vor landwirtschaftlicher Absatzgenossenschaft an der K 47 einheitlich zu betrachten und zu beurteilen. Hier wird das Ergebnis der Zusammenfassung nochmals wiedergegeben:

1.

Die Realisierung der Planungsabsichten bewirken Eingriffe im Sinne des NNatG, da ca. 1,6 ha derzeit noch landwirtschaftlich genutzter Grün- und Ackerflächen aus der Nutzung herausgenommen werden. Soweit im Rahmen von neu zu schaffenden öffentlichen Grünflächen (Parkanlage im naturräumlichen Sinne) Gestaltungen vorgenommen werden, so werden diese Ausgleichsmaßnahmen durch Gehölze aus dem Artenspektrum der heute potentiellen natürlichen Vegetation entnommen. Anpflanzflächen werden im Zusammenhang mit den öffentlichen Bepflanzungen der Westlichen Entlastungsstraße möglicherweise zeitgleich hergestellt werden können, so daß auch hier biotoptypische Ausprägungen entstehen können. Krautsäume im Bereich der öffentlichen Grünflächen sollen weitestgehend der Sukzession überlassen werden, um biologischen Lebensraum zu bieten. Die Gegenüberstellung der geplanten Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild mit den geplanten Kompensationsmaßnahmen zeigt, daß die vorgesehenen Maßnahmen des Ziel der Eingriffe erreichen und eine ausgeglichene Bilanz erzielt wird.

Ähnlich differenzierte Untersuchungen liegen auch zum Thema Raumentwicklung Verkehrsentwicklung - Immissionsentwicklung vor. Im Zusammenhang mit dem Verkehrsentwicklungsplan für die Gemeinde Bad Nenndorf und den Bebauungsplan Nr. 36 sind umfassende Verkehrsprognosen und Immissionsuntersuchungen durchgeführt worden, die dann noch einmal konkretisiert worden sind in den schalltechnischen Untersuchungen im Zusammenhang mit den GVFG-Planungsmaßnahmen für die Westliche Entlastungsstraße. Die nachfolgenden beiden Seiten sind dieser Anlage Nr. 9 zu dem GVFG-Unterlagen entnommen und stellen die nach allen Planungen und Prognosen derzeitig gültigen Verkehrsmengen und sich daraus ergebenden Immissionsprognosen für den gesamten Bereich von Horster Feld über Brunnenstraße bis K 47 an.

Eine Überschreitung der Immissionsgrenzwerte auf der Grundlage der 16. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz ist in keinem Fall festgestellt worden. Selbst die maximalen Beurteilungspegel auf der Grundlage der voll funktionierenden und vorhandenen Bebauung und Infrastruktur lassen keine Überschreitung der Immissionsgrenzwerte erkennen. Lärmschutzmaßnahmen aktiver oder passiver Art sind nicht erforderlich. Dabei ist noch zu berücksichtigen, daß im Mittelteil der Entlastungsstraße ein verändertes Straßenniveau zur Geländeoberkante des Baugebietes erwartet wird, dazwischen die Aufwallungen der verkehrsbegleitenden Grünflächen plaziert werden, die intensiv abgepflanzt werden, bevor dann die Anpflanzung und der von Hauptbaukörpern freie Teil innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beginnt. Durch entsprechende Gestaltung der Fahrbahnoberflächen (Materialwahl) wird gleichzeitig sichergestellt, daß der Knotenpunkt der neuen Verknüpfung Horster Feld / Brunnenstraße keine immissionsgefährdenden Auswirkungen auf die Wohnbebauung haben wird.

Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich. Entsprechend den baulichen Fortschritten erfolgt eine vollständige Erschließung und Anbindung an die vorhandenen zentralen Ver- und Entsorgungssysteme der Siedlungswirtschaft. Ablagerungen und / oder Kontaminationen sind im Plangebiet nicht bekannt geworden.

Durch eine besondere textliche Festsetzung wird auf die zukünftige Gestaltung des Plangebietes Einfluß genommen. Im Sinne einer städtebaulichen Integration von verkehrsberuhigten Straßen in den gesamten Siedlungsraum erscheint es erforderlich, eine Regelung für die Übergänge von öffentlicher Verkehrsfläche zu privatem Bauland vorzunehmen. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen mit ihren zukünftig verkehrsberuhigten Ausbaumaßnahmen sind auf den privaten Grundstücksflächen massiver Einfriedungen als Mauern und / oder Zäune unzulässig. Damit soll erreicht werden, daß Pflanzflächen innerhalb der verkehrsberuhigten Zone eine Verbindung bekommen mit den privaten Vorgartenflächen, so daß hier unabhängig von den Eigentumsfragen eine Einheit entstehen kann, wobei das Ziel u.a. darin besteht, für die öffentlichen Grünpflanzungen innerhalb der verkehrsberuhigten Ausbaumaßnahmen private Patenschaften der Grundstücksanrainer zu erreichen. Absichtlich ist auf weitergehende örtliche Bauvorschriften oder Gestaltungsvorschriften verzichtet worden, um ein hohes Maß an Individualität in der Bebauung zu erzielen. Da ein großer Nachfragedruck nach privatem Bauland und rascher Realisierung besteht, kann davon ausgegangen werden, daß diese Baumaßnahmen kurzfristig eingeleitet werden.

Mit im Parallelverfahren mit der 9. Änderung des FNP ist dieser Bebauungsplan parallel zu den nördlich anschließenden Plänen Nr. 53 und Nr. 52 öffentlich ausgelegt und den Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme vorgelegt worden. Im Wortlaut gleiche Stellungnahmen sind von den Behörden vorgetragen worden, so daß auf die Abwägungen in den Vorlagen zu den Bebauungsplänen Nr. 52 und Nr. 53 verwiesen wird.

Amt für Agrarstruktur Hannover vom 31.08.1992

Es wird festgestellt, daß agrarstrukturelle Nachteile entstehen werden. Es wird vorausgesetzt, daß die Landwirte mit der negativen Bewirtschaftung durch Reduzierung landwirtschaftlicher Flächen einverstanden und auch verkaufsbereit sind.

Soweit im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 52 landwirtschaftliche Flächen überhaupt noch betroffen waren, sind sie durch die Hofbetreiber aufgegeben und veräußert worden. Agrarstrukturelle Nachteile sind daher nicht mehr erkennbar.

Unterhaltungsverband Nr. 53 "West- und Südaue" vom 22.10.1992

Es fehlen Aussagen über die Oberflächenentwässerung. Es konnte durch Ortsbesichtigung festgestellt werden, daß das Oberflächenwasser über Gewässer dritter Ordnung zur Osterriehe geleitet werden soll. Dafür fehlen jedoch die Angaben über die Einleitungsmenge. Da die Durchlässe in der Osterriehe nicht ausreichend bemessen sind und die Gefahr der Überflutung der Ortschaft Rehren besteht, muß eine Regenrückhaltung gefordert werden, einschließlich der Verbesserung des Einmündungsbereiches zur Osterriehe.

In der verbindlichen Bauleitplanung ist es noch nicht möglich, die Details der gesamten Erschließungsplanung einschließlich von hydraulischen Nachweisen zu führen. Dies erfolgt unmittelbar in Vorbereitung der gesamten Erschließung, da dann auch die baulichen Maßnahmen größenordnungsmäßig identifizierbar sind, so daß eine wirklichkeitsnahe bedarfsgerechte Regelung getroffen werden kann. Zu den Grundzügen der Planung gehört jedoch, soweit wie eben möglich bei neuen Flächenversiegelungen für Bodenwasseranreicherungen zu sorgen, d.h. zusätzlich zum vorhandenen Entwässerungssystem auch Rückhaltungen und Versickerungsflächen zu schaffen. Hier wird ein vollständiger Erschließungszusammenhang zwischen den zukünftigen Maßnahmen auf der Nordseite der Brunnenstraße und den Plangebieten der Bebauungspläne 52 bis 54 gesehen. Diese Maßnahmen werden so dimensioniert, da die entsprechenden Flächen bereits gesichert sind, daß keinerlei Befürchtungen für Unterlieger wie z.B. die Ortslage Rehren bestätigt werden können. Der Unterhaltungsverband wird bei den weiteren siedlungswirtschaftlichen Maßnahmen unmittelbar beteiligt.

Landkreis Schaumburg vom 29.09.1992

1. Amt für Kreisstraßen, Wasser- und Abfallwirtschaft

Es wird angeregt, für die Entsorgung des Niederschlagswassers ein entwässerungstechnisches Konzept aufzustellen, wo auch Regenrückhaltungsmöglichkeiten vorgesehen werden. Dies kann nur im Zusammenhang der südlich anschließenden neuen Baugebiete gesehen werden. Gemäß Unfallverhütungsvorschriften für

Müllbeseitigung sind Wendepunkte mit einem Durchmesser von mindestens 18 m anzulegen. Altablagerungen sind im Planbereich nicht bekannt.

Wie bereits an anderer Stelle (Unterhaltungsverband) dargelegt, wird vor Realisierung der gesamten öffentlichen Erschließungsmaßnahmen eine entsprechende Konzeption für die Siedlungswirtschaft einschließlich der naturnahen Maßnahmengestaltung für Entwässerungsanlagen erarbeitet und abgestimmt. Es gibt ausreichend große öffentliche Flächen in den Bebauungsplangebiet 48, 52, 53, 54 und 36, um hier entsprechende Maßnahmen realisieren zu können.

Die Aussagen zu der Größe der Wendepunkte sind zu korrigieren. Auf der Grundlage der heute noch geltenden Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen - EAE 85 sind Wendeanlagen am Ende von verkehrsberuhigten Straßen oder ähnlichen Ausbauquerschnitten so anzulegen, daß sie den Erfordernissen der normalen Verkehrssituation entsprechen. Bei den Empfehlungen für die Festlegung des Wendekreisradius gilt heute für schwachbelastete Anliegerstraßen mit überwiegendem Wohncharakter nur noch der Personenkraftwagen als Bemessungsfahrzeug, d.h. ein äußerer Wendekreisradius von 6 m. Dies reicht für Pkw und die normale Verkehrsabwicklung aus, auch dann, wenn innerhalb des Wendekreises mehrmals zum Wenden angesetzt werden muß. Für Müllfahrzeuge bedarf es dann einer Sonderregelung. Für Anliegerstraßen einschließlich zweiachsiger Müllfahrzeuge wird ein äußerer Wendekreisradius von maximal 8 m empfohlen, er gilt bereits aber auch für kleine Busse sowie für alle nach Straßenverkehrszulassungsordnung zugelassenen Fahrzeuge. Der vom Landkreis vorgeschlagene Radius von mindestens 9 m ist in der EAE nicht mehr vorhanden, d.h. in der Annäherung für seitliche Freihaltezonen würde dies bereits einem äußeren Wendekreis von maximal 10 m entsprechen können, d.h. hier gelten zusätzlich ausreichende Möglichkeiten für alle zugelassenen Lastkraftwagen einschließlich Linienbusse.

Eine derartige zukünftige Verkehrssituation wird es in diesem Baugebiet nicht geben, die einen aufgeweiteten Wendekreis erforderlich macht. Die angestrebte hohe Wohnqualität dieses Bereiches muß in einem realistischen Verhältnis zu den zukünftigen Verkehrsabwicklungen stehen. Zur planerischen Sicherheit der Beweglichkeit auch der Ver- und Entsorgungsfahrzeuge ist hier keine Wendepunkte ausschließlich nur mit einem Radius von 7 m festgesetzt, sondern eine Platzsituation aufgeweitet worden, die an der Nord-Ost-Seite eine Länge von ca. 25 m aufweist. Damit ist ausreichende öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, um ein verkehrsgerechtes Wenden in einer beruhigten Zone zu garantieren, z.B. durch eine Y-Fahrbewegung.

2. Landkreis: Amt für Beschäftigungs-, Wirtschaftsförderung und Fremdenverkehr und Regionalplanung

Aus regionaler Sicht wird der Planung zugestimmt, mit Blick auf den rechtswirksamen Flächennutzungsplan wird jedoch empfohlen, für das Maß baulicher Nutzung (GFZ) eine Anpassung vorzunehmen.

Eine gewünschte Anpassung ist nicht möglich. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan weist im betroffenen Teilbereich Wohnbaufläche ohne eine Angabe

eines mittleren GFZ-Maßes aus. Bei der in den 70iger Jahren noch üblichen Unterscheidung der vorbereitenden Bauleitplanung wäre es auch gar nicht zulässig gewesen, für Bauflächendarstellungen GFZ-Hinweise aufzunehmen. Insoweit gilt erstmalig und einheitlich die Festsetzung des Bebauungsplanes.

3. Landkreis: Planungsamt

Zur Festsetzung von Geschoßflächenzahlen wird angeregt, bei 1 Vollgeschoß Grund- und Geschoßflächen gleichhoch zu setzen, ansonsten müßte durch eine textliche Festsetzung definiert werden, daß bestimmte andere Räume eines Wohnhauses mitzurechnen wären. Weiterhin wird dargelegt, daß die Planunterlage nicht den Verwaltungsvorschriften gemäß Nr. 21.2. VV-BBauG entspricht.

Dieser Anregung soll gefolgt werden. Mit der BauNVO in der Fassung 1990 ist bestimmt worden, daß im Regelfall Flächen von Aufenthaltsräumen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume sowie Umfassungswände in anderen als Nichtvollgeschossen bei der Ermittlung der Geschoßfläche nicht mitzurechnen sind. Mit dieser Neuregelung seit 1990 soll die Schaffung von Wohnraum insbesondere in Dach- oder Untergeschossen erleichtert / ermöglicht werden, die nach ihrer Beschaffenheit den Ausbau zu Wohnzwecken zulassen, auch wenn die festgesetzte GFZ damit überschritten würde. Dies war im Entwurf des B-Planes noch durch eine geringfügig höhere GFZ im Verhältnis zur GRZ belegt worden. Es besteht kein öffentlich-rechtlicher Ansatz, hier eine abweichende Regelung zu treffen. Diese damit verbundene Änderung der Entwurfsfassung bedarf keiner erneuten (auch nicht eingeschränkten) öffentlichen Auslegung, da von dieser Regelung nur im kommunalen Eigentum befindliche Grundstücke betroffen sind.

In Abstimmung mit der Katasterverwaltung ist die Vorentwurfsbearbeitung auf damals verfügbaren Unterlagen 1 : 1.000 erstellt worden. Neuere Planunterlagen liegen inzwischen vor.

4. Landkreis: Brandschutz vom 07.10.1992

Bei der Aufstellung des B-Planes ist die Löschwasserversorgung sicherzustellen, es sind DIN-gerechte Wasserentnahmestellen zu installieren, Zuwegungen zu bebauten Grundstücken für die Feuerwehr zu gewährleisten. Für den Brandschutz sind entsprechend der technischen Regelwerke 48 cbm / h oder 800 l /min für mindestens 2 Stunden bereitzuhalten, die Löschwassermengen sind über die Grundbelastung für Trink- und Brauchwasser hinaus bereitzustellen. Ein Löschwasserplan ist zu erarbeiten. Wasserversorgungsleitungen mit Löschwasserentnahmemöglichkeiten müssen ein Mindestdurchmesser von DN 100 haben. Hydranten sind innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche zu installieren, auf die entsprechenden Vorschriften wird verwiesen. Löschwasserentnahmestellen sind gut sichtbar und dauerhaft zu kennzeichnen, sie müssen von der Feuerwehr jederzeit ungehindert erreicht werden können. Im Bereich des Wendehammers, die auf einen Fahrradweg enden, sind von der Feuerwehr mittels Oberflurhydranten

tenschlüssel zu schließende Absperrpfosten zu installieren, so daß die Durchfahrtsbreite mindestens 3 m beträgt.

Diese Empfehlungen und Hinweise gehen weit über die Möglichkeiten der Festsetzungen und Bestimmungen eines Bebauungsplanes hinaus und betreffen die konkrete Erschließungsplanung / Realisierung. Es ist eine Selbstverständlichkeit, daß bei der Installierung neuer Baugebiete die notwendigen Gesichtspunkte des vorbeugenden Brandschutzes berücksichtigt werden. Es kann auf der Ebene des Bebauungsplanes zu den einzelnen Forderungen / Anregungen zu Standorten und Dimensionen keine abschließende Aussage erfolgen.

5. Landkreis: Untere Naturschutzbehörde vom 07.10.1992

Die Aussagen beziehen die Bebauungspläne 52, 53 und 54 vollständig ein. Zunächst wird ausgeführt, daß parallel zur ehemaligen Bahntrasse ein schmales Siedlungsband nach Westen in die freie Landschaft hineingelegt wird. Es wird davon ausgegangen, daß zukünftig Grundflächenzahlen vollständig ausgenutzt werden, so daß eine Versiegelung von ca. 2,4 ha erwartet wird. Hier geht der Grünordnungsplan jedoch nur von 1,6 ha aus, der Zahlenunterschied ist aufzuklären. Der Grünordnungsplan stellt weiterhin dar, daß die Neuanlage von Gärten rund 2,4 ha umfassen wird und damit ein Ausgleich für den Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild vorliegt. Aufgrund häufig anzutreffenden Struktur der Gärten als große monotone Scherrasenflächen, nicht standortgerechte, nicht heimische Gehölze, damit wenig bis gar kein Lebensraum für die heimische Flora und Fauna - ist dies nicht zutreffend. Daher ist die Bilanz des Eingriffes nicht ausgeglichen. Den zu erwartenden versiegelten Flächen von 2,4 ha stehen lediglich 0,9 ha zum Schutz / Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft und rund 0,4 ha Flächen mit Pflanzgeboten gegenüber. Entsprechend sind 1,1 ha aus der Nutzung zu nehmen und zu Zwecken des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu gestalten. Weiterhin wird bemängelt, daß Vorschläge aus dem landschaftspflegerischen Gutachten in dem Bebauungsplan in ihrer Vollständigkeit nicht übernommen worden sind. Insbesondere sollte die Abpflanzung nach Westen auf mindestens 10 m erweitert werden, hier sind 5 bzw. 3 m unzureichend, damit die vorgesehene Abpflanzung genügend Raum zur Ausprägung einer Baum- und Strauch- sowie Krautschicht erhält und damit auch Vernetzungsfunktion übernehmen kann. Eine Weißdomhecke, zwischen dem ehemaligen Bahndamm und einem Weg gelegen, soll als Fläche gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 25 b BauGB als Pflanzenerhaltung festgesetzt werden. Hierdurch wird eine aus naturschutzfachlicher Sicht sinnvolle Erhaltung von Landschaftsstrukturen gewährleistet. Diese Meinung vertritt auch die Bezirksregierung. Ferner müssen Aussagen zur Gestaltung (Farben und Formen) von Außenflächen und Dächern erfolgen. Da es sich um einen Außenbereich handelt, sollen nur Sattel- und Krüppelwalldächer in roter bis rotbrauner Farbe verwendet werden. Stellplätze für Kfz sollen aus wasserdurchlässigen Materialien erstellt werden, Regenwasser soll versickert oder zurückgehalten werden. Zur Auflockerung des Baugebietes soll je 400 m² angefangener Grundstücksfläche ein einheimischer Laubbaum gepflanzt werden.

Erschließungsstraßen sollen als doppelreihige Allee gestaltet werden, auch zur Verbesserung des Mikroklimas, mit einheimischen Laubgehölzen z.B. Linden.

Die vorgetragene allgemeine Raumzuordnung des Plangebietes muß korrigiert werden. Die nördlichen Teile des B-Plangebietes Nr. 52 gehören zur im Zusammenhang bebauten Ortslage. Es erfolgt kein schmales Siedlungsband nach Westen in die freie Landschaft, hier ist die in Bau befindliche westliche Entlastungsstraße bereits markanter und auch zukünftig das Landschaftsbild entscheidend prägender Randraum, so daß ein städtebaulicher Zusammenhang deutlich gegeben ist, nach Westen landschaftsgerecht optimal gestaltet wird, dadurch also eine neue klare Raumgliederung zur freien Landschaft erst westlich der Entlastungsstraße beginnt.

Die mathematischen Berechnungen zur Beurteilung zukünftiger Grundflächen für Hauptgebäude und Nebenanlagen auf zukünftig mittelgroßen Grundstücken ist zwar richtig, entspricht jedoch weder heute noch in der Zukunft der Raumwirklichkeit. Planungsrechtlich muß gemäß § 19 (4) BauNVO vor dem Irrtum gewarnt werden, daß zukünftig trotz einer Festsetzung der Höchstgrenze der GRZ von 0,4 in diesem B-Plan eine Ausnutzung bis 0,8 erreichbar ist. Ausdrücklich sagt § 19 (4) Satz 2, daß die zulässige Grundfläche nur durch bestimmte Anteile von Garagen, Stellplätzen, Zufahrten und sonstigen Nebenanlagen (nur für diese) bis zu 50 % überschritten werden darf, wobei die absolute Höchstgrenze insgesamt bei 0,8 liegt. Zur besseren Verdeutlichung der Aussagen soll hier von einem Rechenbeispiel ausgegangen werden, das der typischen Neubesiedlung im Raum Bad Nenndorf entsprechen kann, bezogen auf die hier in diesem B-Plan typische Grundstückstiefe bei 1 Vollgeschoß und entsprechend allgemein zulässigem Dachausbau:

Grundstücksgröße ca. 700 m², Grundfläche des Hauptgebäudes ca. 140 m², zweiteilige Garage ca. 40 m², Zugänge und Zufahrten ca. 50 m², Nebenanlagen (Müllbox u.a.) 10 m², zusammen 240 m² Grundfläche im Sinne von § 19 (4) BauNVO. Dieser typische Baustil schafft damit eine maximale Ausnutzung des Grundstücks GRZ = 0,34. Dieser durchschnittliche Wert entspricht dem Mittel der Bebauung Horster Feld. Von diesem Standardgrundstück bleiben also rund 460 m² oder 65 % für Grüngestaltungen.

Bei der weitergehenden pauschalen Beurteilung der Unteren Naturschutzbehörde darf nicht übersehen werden, daß kein Bezugsraum in der Größe des gesamten Plangebietes herangezogen werden kann, sondern die jeweilige Nettowohnbau-

fläche. Schon dadurch ergeben sich wesentliche Reduzierungen der vorgerechneten angeblichen Versiegelung. Für eine realistische Einschätzung der tatsächlich entstehenden zukünftigen Gesamtsituation hat folgende Flächenbilanz zu gelten:

Flächenart	B-Plan 52	B-Plan 53	B-Plan 54
neubebaubare Nettowohnbauland-Fläche	13.200 m ²	14.400 m ²	6.700 m ²
bei Ansatz realistischer GRZ = 0,35 zu erwartende versiegelte Grundstücksfläche	4.650 m ²	5.050 m ²	2.350 m ²
im privaten Nettowohnbauland enthaltene Grünflächenhausgärten-Rasen und sonstige Pflanzflächen	8.550 m ²	9.350 m ²	4.350 m ²
in diesen privaten Freiflächen zusätzliche Festsetzung gemäß § 9 (1) 25 a BauGB (Mindestgröße)	870 m ²	1.070 m ²	620 m ²

Ausschließlich nur die auf die privaten Nettowohnbaulandflächen bezogen kann damit folgende Bilanzierung erkannt werden, Verhältnis der zukünftig wahrscheinlich zu versiegelten privaten Grundstücksflächen zu den privaten Freiflächen: 1 : 1,85.

Zwei weitere Flächenanteile müssen in die Bilanzierung eingeführt werden, jetzt jedoch öffentlicher Grundbesitz:

die erstmalig neuen öffentlichen Grünflächen mit dem Planzeichen "Parkanlage" und "Kinderspielmöglichkeiten" sowie den regional bedeutsamen neuen Grünzug, der auf der Trasse der ehemaligen Bahnanlage verläuft, jetzt öffentliche Grünfläche wird, nur betroffen ist durch einen landschaftsintegrierten kombinierten Rad- und Fußweg:

Flächenart	B-Plan 52	B-Plan 53	B-Plan 54
öffentliche Grünflächen	2.400 m ²	3.300 m ²	2.800 m ²
davon zentraler Grünzug	2.300 m ²	2.900 m ²	2.000 m ²

Davon abzurechnen sind nun die neuen öffentlichen Verkehrsflächen. Es ist einheitlich für die Erschließungsanlagen festgesetzt worden: verkehrsberuhigter Ausbau, d.h. aus Erfahrungen werden 10 % dieser Flächen durchgrünt, hier also in Abzug gebracht, hinzugerechnet werden in einer jeweiligen maximalen Breite von 3 m die Systeme für den nichtmotorisierten Verkehr:

Flächenart	B-Plan 52	B-Plan 53	B-Plan 54
Anteil verkehrsberuhigte Straße	950 m ²	1.450 m ²	550 m ²
Fuß- und Radweg	850 m ²	1.000 m ²	550 m ²

Im Geltungsbereich des jeweiligen Bebauungsplanes ist es anhand dieser Daten nun möglich, eine Bilanzierung insgesamt vorzunehmen, d.h. die nachfolgende

v.H.-Angabe stellt das Verhältnis der privaten und öffentlichen Grünflächen zu den zu erwartenden privat- und öffentlich versiegelten Verkehrs- und Bauflächen dar:

- für B-Plan-Gebiet Nr. 52	170 %
- für B-Plan-Gebiet Nr. 53	169 %
- für B-Plan-Gebiet Nr. 54	207 %

Die damit zu erwartende zu versiegelnde Fläche für alle drei Plangebiete zusammen umfaßt eine Größenordnung von ca. 17.400 m². Die bisherige Angabe in den Begründungen zum Bebauungsplan kann damit bestätigt werden.

Es mag aus Naturschutz-Sicht möglich und denkbar sein, heutige Grundstücksfreiflächen von privaten Parzellen ausschließlich aus der Sicht einer theoretischen potentiellen natürlichen Vegetation zu betrachten und dann abzulehnen. Hausgärten in diesem Sinne sind aber immer ein typisches Merkmal des Zeitgeistes, solange die Siedlungsgeschichte geschrieben wird. Derzeit befindet sich die Gesellschaft wieder in einem Wandel, der nicht mehr unter dem Gesichtspunkt der Zierkoniferen und der Pflegeleichtigkeit steht, sondern ein Beitrag zur Gesamtsituation Umwelt darstellt, bezogen z.B. auf die landschaftsgärtnerischen Maßnahmen, das Interesse der Bevölkerung an diesen Grünflächen, alle Formen von Information, Darstellung und Werbung. Auch dies muß berücksichtigt werden, wenn man einmal davon ausgeht, daß nach abgeschlossener Besiedlung die Gartengestaltung in etwa 2 bis 3 Jahren intensiv einsetzen wird. Erläuterungsfähig ist auch dies am Beispiel des Bahndamms / der schienenbegleitenden ehemaligen Flächen der Bundesbahn zu sehen. Diese Flächen, die heute durch die kommunale Übergabe und damit erst einen Schutz für Gestaltung und Pflege der Landschaft erstmalig erlangen, sind zwar von ihrer biologischen Substanz her nicht bewußt angelegt, sondern unterlagen in der Vergangenheit der Windbesamung / Sukzession oder einer bahnbetriebsspezifischen Beschneidung. Dies hat sich grundlegend geändert, auch in der Zurücknahme bahnspezifischer Emissionen. Dies muß ebenfalls berücksichtigt werden. Die Anlage eines naturnahen Rad- und Fußweges mit Erholung- und Freizeitcharakter mit der jeweiligen knotenpunktsähnlichen Aufweitung sowohl im Süden als auch bei allen querenden Straßen ist ein zusätzlicher landschaftsgestalterischer Aspekt. Daher kann nicht entgegengehalten werden, daß die im Grünordnungsplan enthaltenen weitergehenden Vorschläge zu einzelnen Detaillierungen außerhalb der planungsrechtlichen Festsetzungsmöglichkeiten als Mangel des Bebauungsplanes gelten sollen, also einen Ablehnungsgrund darstellen. Exemplarisch sei dies an der kritisierten Anpflanzbreite erläutert. In der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes ist schon ausführlich dargelegt, in welchem landschaftlichen Zusammenhang die jeweilige Westseite des Baugebietes hineingehört. Grundsätzlich sind Festsetzungen gemäß § 9 (1) 25 a BauGB Mindestbestimmungen, können also jederzeit erweitert werden. Im vorliegenden Fall entsteht so an verschiedenen Stellen 15 m und ansonsten 3 m breit eine geschlossene Anpflanzzone, berücksichtigt man die verkehrsbegleitenden Grünflächen der Entlastungsstraße. Bereits im dortigen landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum Bau dieser Verkehrsanlage ist auf diese Verknüpfung aufmerksam gemacht worden. Es ist nicht erkennbar, aus welchen Gründen diese Zone nunmehr auf mindestens

20 m ausgeweitet werden soll. Allein nur eine Vernetzungsfunktion kann darin nicht gesehen werden, da dies kein kommunalplanerisches Ziel zwischen der kompletten Biotopzone im Süden des Bebauungsplangebietes Nr. 54 bis zum zukünftigen Sondergebiet Klinik im Bebauungsplan Nr. 47 sein kann. Also sind andere aus dem Naturschutzgesetz ableitbare Zielsetzungen für diese Zone anzuwenden. Bei einer realistischen Betrachtung muß dann noch gesehen werden, daß von der jeweiligen östlichen Fahrbahnkante der Entlastungsstraße bis zur jeweiligen westlichen Baugrenze innerhalb der B-Pläne ein Gesamtabstand von mindestens 20 bis 25 m bestimmt worden ist, in den keine Baukörper im Sinne einer Landschaftsbeeinträchtigung plaziert werden dürfen. Anders ist die Abwägung zu verstehen, wenn es sich um erstmalige öffentliche Flächen handelt. Hier bedarf es keinerlei weitergehender restriktiver Festsetzungen, da innerhalb einer öffentlichen Grünfläche in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde eigenverantwortliche Gestaltungen im Sinne des NatG getroffen werden. Dies betrifft z.B. die angesprochene "Weißdornhecke" auf der Westseite der ehemaligen Bahnfläche. Diese Weißdornhecke als besonderes Merkmal von der Unteren Naturschutzbehörde herausgestellt, liegt innerhalb der öffentlichen Grünfläche, eine zusätzliche Bindung gemäß § 9 (1) 25 b braucht hier nicht zu erfolgen, da für alle öffentlichen Grünflächen Pflanzhaltung und behutsame landschaftsgerechte Verdichtung durch Laubholzbestände angestrebt wird.

Die vorgeschlagenen Ergänzungen durch Gestaltungsfestsetzungen zu den Wirkungen zukünftiger Hauptbaukörper aus landschaftsgestalterischen Gesichtspunkten müssen unterschiedlich beurteilt werden. Es darf nicht angenommen werden, daß für eine langfristige Zukunft mit diesen entlang der ehemaligen Bahn sich ergebenden baulichen Entwicklungsmöglichkeiten der westliche Siedlungsrand des Mittelzentrums Bad Nenndorf bestimmt ist. Damit ist nur ein weiterer Übergang zu verstehen. Aus der Blickbeziehung von Westen her auf den so zeitlich begrenzten Ortsrand werden die Hauptbaukörper in eingeschossiger Bauweise nur vereinzelt sichtbar werden, wenn an die Verwallungen beidseits der Entlastungsstraße erinnert wird. Darüber hinaus gehört es anscheinend zum Zeitgeist, eine Landschaftsintegration einseitig durch bestimmte Dachformen, Dachfarben oder sogar Fassadenfarben festlegen zu wollen. Die hier betroffenen Areale gehören nicht in einen historisch gewachsenen städtebaulichen Zusammenhang, der aus der Material- und Raumprägung der letzten ca. 100 Jahre eine Eindeutigkeit erzwingt. Dies wird durch die Siedlungsbereiche Horster Feld und beidseits Rudolf-Albrecht-Straße oder Prof.-Schröter-Straße dokumentiert. Damit ist nicht ausschließlich ein öffentlich-rechtlicher Zwang begründet, bestimmte Dachformen und Dachfarben zu regeln. Aus der dörflichen Entwicklungsgeschichte ist es verständlich, wenn raum- und landschaftstypisch Sattel- und Krüppelwalmdächer gefordert werden, aus der Siedlungssituation und den städtebaulichen Perspektiven für eine zeitgemäße Bebauung kann dies aber auch als eine ungewollte Uniformität interpretiert werden. Gerade bei der sich durch die städtebaulichen Festsetzungen ergebenden großen Kleinteiligkeit zukünftiger privater Bauflächen ist nicht erkennbar, warum z.B. aus einem einseitig interpretierten Landschaftsbild heraus z.B. ein wohlproportioniertes Pultdach störend sein soll. Krüppelwalmdächer (nicht dörflich interpretiert) sind entstanden aus der Sicht, optimale Fassadenflächen an den Firstseiten von Satteldä-

chern zu bekommen, also Gebäude hochauftragend wirken zu lassen. Es ist nicht erkennbar, warum dies mitte der 90iger Jahre dieses Jahrhunderts ausschließlich zum Ziel der Gestaltung einer Dachlandschaft zwingend erforderlich erscheint. Da in unmittelbaren räumlichen Nachbarschaft eindeutige Dachfarben nicht dominieren, ergibt sich daraus auch nicht unmittelbar der Zwang, hier die Farbpalette von rot bis braun vorzugeben.

Diese Situation kann sich ändern, wenn entschieden werden sollte, daß die weitergehende Realisierung dieser Planung über das Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz mit Rechtswirkung ab 01.05.1993 stattfinden sollte. Dann kann unter völlig anderen Gesichtspunkten der Vorhaben- und Erschließungsträger entsprechende Bestimmungen unmittelbar auf den zukünftigen Grundstückseigentümer wirken lassen.

Es ist der Wunsch vorgetragen, innerhalb der privaten Grundstücksflächen eine zusätzliche Regelung zu treffen, und zwar für Stellplätze, deswegen privat, da der Begriff Stellplätze ausschließlich nur auf private Grundstücke anzuwenden ist. Es ist nicht einsehbar, aus welchen öffentlichen Gründen der Satzungsgeber gezwungen sein soll, in die privaten Grundstücksgestaltungsbelange eingreifen zu müssen, um für die nach NBauO erforderlichen Stellplätze die Festsetzung zu regeln: wasserdurchlässige Materialien. Da es sich aus Erfahrungen (siehe vorangestellte Durchschnittswerte) in derartigen Wohngebieten nur um minimale Flächenanteile handelt, ist es wichtiger, hier zukünftig darauf zu achten (Belang der Erschließungsplanung), daß entsprechende Versickerungsmöglichkeiten bei wahrscheinlicher Bodenaufnahmefähigkeit geschaffen werden. Dies ist in der Summe der verschiedenen Gestaltungen ein wichtiger Bestandteil, insgesamt bezogen auf die Situation der wesentlichen landschaftlichen Veränderungen: statt ausgeräumter Agrarproduktionsfläche mit allen ökologischen Nachteilen der Landwirtschaft nun ein qualitativ hochwertiges Wohngebiet.

In diesem Zusammenhang erscheint es dann nicht mehr erforderlich zu sein, einen Flächenbezug mit einheimischen Laubbaum-Standorten herzustellen. Wer aufmerksam durch neue Baugebiete mit Realisierung der Gartenanlagen in den letzten 5 bis 8 Jahren geht, wird rasch feststellen, daß der Anteil von Laubbäumen wesentlich höher liegt, als hier im Ansatz je 400 m² Grundstücksfläche. Wenn man weiterhin berücksichtigt, daß die Breite der neuentstehenden Baugebiete sehr begrenzt ist, jeweils zwischen 50 bis 70 m Ost-West-Ausdehnung, wenn berücksichtigt wird, daß durch die Kulissenbepflanzungen der Entlastungsstraße und des zentralen Fuß- und Radweges diese Bepflanzung bereits stattfindet, ist nicht durch textliche Festsetzung / örtliche Bauvorschrift eine zusätzliche Zwangsmaßnahme erforderlich.

Aus einem anderen Grund ist dies für verkehrsberuhigte Wohnstraßen mit der Forderung der doppelreihigen Alleen nicht möglich, wenn die Empfehlung richtig verstanden wird, daß es sich hierbei um öffentliche Pflanzmaßnahmen auf öffentlichen Grundstücken handeln soll. Die Schaffung einer doppelreihigen Allee mit einheimischen Laubgehölzen setzt unter Berücksichtigung der Wurzelkraft in Pflasterstraßen ein Pflanzbeet / Baumscheibe voraus, die jeweils mindestens 3 bis 4 m Breite umfassen soll. Bei doppelseitiger Anpflanzung reichen dann die festgesetzten und aus erschließungsrechtlichen und erschließungsökonomischen Gründen bestimmten Querschnitte von 6 m nicht mehr aus, wenn berücksichtigt

wird, daß eine Mindestbewegungsfläche für Pkw von 3,50 bis 4,50 m ständig offen gehalten werden soll. Im Gegensatz zu einer landschaftsgestalterischen Argumentation ist es erschließungsmäßig nicht mehr vertretbar, öffentliche Verkehrsanlagen mit sich daraus ergebenden Breiten von 10 bis 12 oder mehr Quardaratmeter festzusetzen. Auch aus landschaftsgestalterischen und ökologischen Gründen ist nicht erkennbar, warum hier der Alleecharakter gefordert wird. Es muß berücksichtigt werden, daß in allen drei betroffenen Bebauungsplangebieten die öffentlichen Erschließungsanlagen kaum Sichtlängen über 100 m haben, die Mittelachsen stark abgeschwenkt sind, also der typische länger einsehbare Alleecharakter durch die Festsetzung der öffentlichen Erschließungsanlage gerade eben nicht erreicht werden soll, bezogen auf die nach Straßenverkehrsordnung zulässige Höchstgeschwindigkeit. Hier sollen die Gesichtspunkte der Wohnumfeldqualität Vorrang vor einer Alleebepflanzung haben. Gleichzeitig muß ein positiver mikroklimatischer Effekt bei derartig kleinen und auf die tatsächlichen Belange zugeschnittenen Erschließungsanlagen beschränkt werden, er ist kaum nachweisbar.

Im Verfahren der öffentlichen Auslegung hat Herr Friedrich Asche, Lehnast 42, im Auftrage von sieben weiteren Personen aus dem Bereich Triftstraße, Prof.-Schröter-Straße, Königsberger Platz, Berliner Straße zur Frage der Aufgabe der kleingärtnerischen Nutzung mit Schreiben vom 26.10.1992 geantwortet.

Es ist das Anliegen der Gartenbetreiber, kurzfristig zu erfahren, zu welchem Zeitpunkt bestehende Vertragsverhältnisse beendet werden, unter welchen Bedingungen Ersatzgärten zur Verfügung gestellt werden und wie die Investitionsabwicklung gedacht ist. Solange diese Fragen ungeklärt sind, sehen die Gartenbenutzer keine Möglichkeit, der Entwicklung zu einer Wohnbaufläche zuzustimmen.

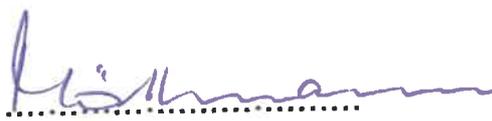
Rat und Verwaltung befinden sich derzeit in Gesprächen mit den betroffenen Gartennutzern, um hier zu einvernehmlichen Regelungen zu kommen. Es ist nicht daran gedacht, die Gartennutzung abrupt auslaufen zu lassen, ohne entsprechende Ersatzflächen für diejenigen verfügbar zu machen, die tatsächlich weiterhin Gartenbedarfe haben. Insoweit wird auf die Situation nördlich der Brunnenstraße oder aber im Umlegungsgebiet B-Plan Nr. 48 verwiesen. Die Frage der Realisierungszeiträume sind kein Festsetzungstatbestand in einem B-Plan, so daß hier an einer nahegelegenden anderen Teilfläche im Gemeindegebiet realistische Bedarfe gedeckt werden können. Es ist jedoch nicht das Ziel der Bauleitplanung, hier Dauerkleingärten mittel- und langfristig zu sichern.

Der Rat der Gemeinde hat diese Abwägung gem. §§ 3(2) und 4 (1) BauGB vollzogen und den Satzungsbeschluß gem. § 10 BauGB gefaßt.

Bad Nenndorf, den 01.07.1993


Bürgermeister




Gemeindedirektor

Planfassung nach Auflagenerfüllung

Im Verfahren gem. § 11 BauGB hat der Landkreis Schaumburg mit Verfügung vom 01.12.1993 - siehe Anlage - keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht.

Es sind folgende Hinweise gegeben worden:

1.
Übernahme von technischen Leitungen für Energieversorgung aller Art als nachrichtliche Darstellung im B-Plan mit folgendem textlichen Hinweis:
"Die Gasleitungen dürfen innerhalb ihres Schutzstreifens nicht überbaut und nicht mit tiefwurzelnden Pflanzen bepflanzt werden "

Eine entsprechende Ergänzung ist erfolgt.

2.
Im Rahmen der Erschließungsplanung werden die siedlungswirtschaftlichen Konzeptionen mit naturnahen Maßnahmen für Entwässerungsanlagen mit dem Landkreis abgestimmt.

3.
Zur Sicherung der Wendemöglichkeit von öffentlichen Ver- und Entsorgungsfahrzeugen wird eine zusätzliche Regelung geschaffen:

Im Rahmen der Erschließungsplanung und der späteren endgültigen Herstellung von Straßen, Wegen und Plätzen werden die Anlagen so gestaltet, daß innerhalb der festgesetzten Wenderadien ein ordnungsgemäßes Wendemanöver stattfinden kann. Von der technischen Verkehrsflächengestaltung her werden Anbindungsstutzen z. B. einmündender öffentlicher Wege so hergestellt, daß sie in einer Sonderregelung für derartige Wendemanöver mit benutzbar sind. In Abstimmung mit privaten Grundstückszufahrten kann ebenfalls eine zusätzliche Bewegungsfläche gewonnen werden, falls dies im Rahmen der zukünftigen Kfz-Muster notwendig werden könnte. Aus dem Gesichtspunkt einer ausreichenden = siedlungswirtschaftlichen Erschließung sollen für diese Ver- und Entsorgungs- Kfz keine zusätzlichen öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt werden.

Eine weiterer Hinweis betraf die Reihenfolge / den Zeitpunkt des Bekanntmachungsverfahrens gem. § 12 BauGB.

Bad Nenndorf 29.4.1994

Gemeindedirektor





Landkreis Schaumburg
DER OBERKREISDIREKTOR

u. a. 11. 10
Be

Landkreis Schaumburg · Postfach · 31683 Stadthagen

Gemeinde Bad Nenndorf
31542 Bad Nenndorf

Planungsamt
Amt: 401
Zimmer-Nr.: Herr Stelzer
Auskunft erteilt:

Telefon-Durchwahl: 500
05721/703-

Datum und Zeichen
Ihres Schreibens: 61 70 01/31(54)
Unser Zeichen: 01.12.1993
Datum:

Bauleitplanung
Bebauungsplan Nr. 54 "Südlich Lehnast"
Anzeige vom 6.9.1993

Gemäß § 11 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) werden gegen den Bebauungsplan Nr. 54 "Südlich Lehnast" Verletzungen von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht.

Hinweise:

Wir gehen davon aus, daß

- die durch das Plangebiet hindurchführenden Gasleitungen mit ihren Schutzstreifen in den Bebauungsplan nachrichtlich eingetragen und erklärt werden. Außerdem muß auf den Bebauungsplan der von Wesertal mit Schreiben vom 15.9.1992 mitgeteilt Hinweis
 - "Die Gasleitungen dürfen innerhalb ihres Schutzstreifens nicht überbaut und nicht mit tiefwurzelnden Pflanzen bepflanzt werden" -
- geschrieben werden, sowie die Zustimmung des Elektrizitätswerkes Wesertal zu den Eintragungen eingeholt wird und
- vor Realisierung der gesamten öffentlichen Erschließungsmaßnahmen eine entsprechende Konzeption für die Siedlungswirtschaft einschließlich der naturnahen Maßnahmen für Entwässerungsanlagen (Regenentwässerung evtl. Regenrückhaltung) erarbeitet und abgestimmt wird, d. h. auch mit den zuständigen Ämtern des Landkreises abgestimmt wird (Begründung Seite 6), und
- die Begründung durch die in Aussicht genommene Sonderregelung hinsichtlich der Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge, unter dem entsprechenden Oberbegriff, ergänzt wird (Schreiben vom

Lieferanschrift:
Jahnstraße 20
31655 Stadthagen
Telefon: 0 57 21 / 7 03-0
Telefax: 0 57 21 / 7 0 32 99
Telex: 9 72 27 0

Öffnungszeiten:
Montag - Donnerstag: 8.30 - 12.00 Uhr und
13.30 - 15.30 Uhr
Freitag: 7.30 - 12.30 Uhr
außer KFZ-Zulassung,
Führerschein- und Ausländerstelle

Kassenkonten:
Kreis- und Stadtparkasse Stadthagen (BLZ 255 500 01) 142 042
Kreis- und Stadtparkasse Bückeburg (BLZ 255 514 80) 230 201
Sparkasse Rinteln (BLZ 254 511 35) 300 244
PostGiro Hannover (BLZ 250 100 30) 454 27-300

29.11.1993)

- und die Bekanntmachung dieses Bebauungsplanes gem. § 12 BauGB frühestens gleichzeitig mit der Bekanntmachung der Genehmigung der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt.

Wir bitten uns nach der gem. § 12 BauGB erfolgten Bekanntmachung über den Zeitpunkt der Rechtsverbindlichkeit bis spätestens zum 30.1.1994 zu berichten und folgende Unterlagen beizufügen:

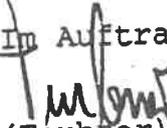
zwei berichtigte und beglaubigte Planausfertigungen

zwei berichtigte und beglaubigte Begründungen
(Urkundenheftung).

Im übrigen verweisen wir auf Nr. 38 der VV-BauGB.

Die hier nicht mehr benötigten Unterlagen liegen bei.

Im Auftrage


(Teubner)

Anlage