

Juni 2006 (Satzung)

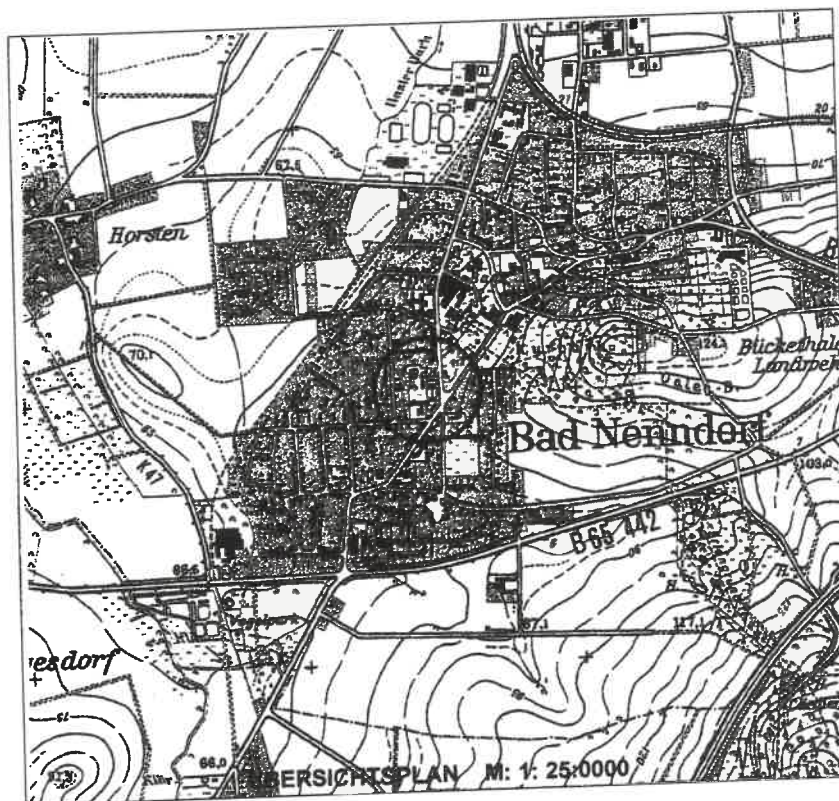
TEIL C

BEGRÜNDUNG

BEBAUUNGSPLAN NR. 67 „*Marienweg / Bahnhofstraße*“

MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

STADT BAD NENNDORF
LANDKREIS SCHAUMBURG



ENTWURFSVERFASSER:

AAD
ATELIER FÜR ARCHITEKTUR & DESIGN

W. Hein - H. Stuve & Partner
Architekten & Stadtplaner BDA / SRL
Rinteln Straße 8, 31683 Obernkirchen
Tel. 05724 / 95111 - 0 / Fax - 10

IM AUFTRAG DER STADT BAD NENNDORF

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1.0 Verfahrensstand	1
1.1 Übersicht über das Aufstellungsverfahren	1
1.2 Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes	1
2.0 Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes	2
3.0 Örtliche Planungen	2
3.1 Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächenutzungsplan	2
3.2 Vorgaben der Raumordnung und der Landesplanung	3
4.0 Beschreibung und Einordnung des Geltungsbereiches	3
4.1 Lage, Abgrenzung	3
4.2 Topographie	3
5.0 Städtebaulicher Entwurf	4
5.1 Plankonzept	4
5.2 Grünflächen	4
5.3 Eingriff in Natur und Landschaft	4
5.4 Erfordernis zur Anlage von Kinderspielplätzen	4
6.0 Flächenbilanzierung	5
7.0 Begründung der textlichen Festsetzungen (Teil A)	5
7.1 Art der baulichen Nutzung	5
7.1.1 Allgemeines Wohngebiet	5
7.1.2 Anlagen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen	5
7.2 Maß der baulichen Nutzung	6
7.2.1 Grundflächenzahl	6
7.2.2 Zahl der Vollgeschosse	6
7.2.3 Bauweise	6
8.0 Begründung der Örtlichen Bauvorschriften (Teil B)	6
8.1 Höhenlage der baulichen Anlagen / Erdgeschossfußboden	6
9.0 Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	7
9.1 Zustand von Natur und Landschaft	7
9.2 Natürliches Landschaftsbild / Erholungsnutzung	8
9.3 Bewertung	8

		8
9.4	Eingriffe in Natur und Landschaft (Konfliktanalyse)	8
9.4.1	Boden	8
9.4.2	Wasser	8
9.4.3	Klima / Luft	8
9.4.4	Arten und Lebensgemeinschaften	9
9.4.5	Landschaftsbild	9
9.4.6	Zusammenfassende Bewertung der Auswirkungen	9
9.5	Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich von Eingriffen	9
9.5.1	Vermeidung und Minimierung von Eingriffen	9
9.5.2	Kompensationsmaßnahmen	9
9.6	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	10
9.7	Grundlagen für die Maßnahmen (Liste Baum- und Straucharten)	11
9.8	Biotopwertliste –Auszug-	12
10.0	Umsetzung der Planung	12
10.1	Maßnahmen zur Verwirklichung	12
10.1.1	Entwässerung	12
10.2	Ver- und Entsorgung	12
10.2.1	Wasserversorgung	12
10.2.2	Müllentsorgung	12
10.2.3	Strom, Gas, Kommunikation	13
10.2.4	Löschwasserversorgung	13
10.3	Nachrichtliche Angaben und Hinweise	13
10.3.1	Altlasten	13
10.3.2	Denkmalschutz	13
10.3.3	Bodenfunde	13
10.3.4	Heilquellenschutzgebiet	14
10.4	Allgemeine Hinweise	14
10.4.1	Erdfallgefährdungsgebiet (Bergbau)	14
10.5	Bodenordnung	14
11.0	Kosten	14
12.0	Anregungen, deren Abwägungen und deren Ergebnisse	14
12.1	Öffentliche Auslegung	17
12.2	Erneute Öffentliche Auslegung	17
12.3	2. Erneute Öffentliche Auslegung	17

Begründung zum Bebauungsplanes Nr.67 „Marienweg / Bahnhofstrasse“ der Stadt Bad Nenndorf, Samtgemeinde Nenndorf im Landkreis Schaumburg. (§ 9 Abs. 8 BauGB)

1.0 Verfahrensstand

1.1 Übersicht über das Aufstellungsverfahren

Der Rat der Gemeinde Bad Nenndorf hat in seiner Sitzung am 24.02.1999 den Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 56 „Marienweg / Bahnhofstrasse“ gefaßt. Die Entwicklung des Bereiches "Marienweg / Bahnhofstraße" (d.h. die Einleitung der Verfahrensschritte) ist bisher aus eigentumsrechtlichen Gründen (Verfügbarkeit der Flächen) nicht erfolgt. Der Verwaltungsausschuß der damaligen Gemeinde Bad Nenndorf hat daher am 15.12.1999 beschlossen, den städtebaulichen Ordnungsbereich zu teilen. Der nördliche Teilbereich der ursprünglich vorgesehenen Planung wird nun durch den Bebauungsplan Nr. 67 "Marienweg / Bahnhofstraße" abgedeckt, der die Flurstücke 13/19 und 13/23 (Grundstücke Nr. 1 und Nr. 3) umfaßt. Der Rat der Stadt Bad Nenndorf hat in seiner Sitzung am 01.03.2000 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 67 "Marienweg / Bahnhofstrasse", beschlossen.

1.2 Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Anlaß, die verbindliche Bauleitplanung vorzubereiten, ist die Nachfrage - auch aus der heimischen Bevölkerung - nach Baugrundstücken in Bad Nenndorf.

Auch aus dem baulichen Bestand, der in seiner Nutzung von den Eigentümern nicht weiter verfolgt wird (hier: KFZ- Werkstatt), ergeben sich Chancen zur städtebaulichen Korrektur baugestalterischer Mißstände.

Insbesondere wirkt sich das nicht mehr genutzten Kfz- Werkstattgebäudes „Pinkau“ (Gewerbebrauche, massiver Flachbau) negativ auf das äußere Erscheinungsbild der umgebenden homogenen Bebauungsstruktur aus. Die Entwicklung innerstädtischer baulich nutzbarer Flächen, die Korrektur städtebaulicher Mißstände sowie die Entwicklung von Freiflächen im Innenstadtbereich soll mit diesem B- Plan behoben bzw. neu geordnet werden.

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes gem. § 30 (1) BauGB ist hier für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich, weil entsprechend den städtebaulichen Zielsetzungen, die auch im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Nenndorf dargestellt sind, im Bereich der jetzigen Außenbereichsflächen („Außenbereich im Innenbereich“) ein Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) entwickelt werden soll.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes findet ein Eingriff in Natur und Landschaft gem. der Eingriffsregelung des § 8 BNatSchG statt, der auszugleichen und hier auf den erschlossenen Grundstücken durchzuführen ist.

2.0 Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Das Ziel der Planung ist, die Entwicklung von wirtschaftlich erschließbaren Bauflächen innerhalb der Ortslage und in der Nähe der vorhandenen infrastrukturellen Einrichtungen in Bad Nenndorf. Neue Bauflächen sollen vornehmlich im Bereich vorhandener Siedlungsflächen realisiert werden, bevor das Landschaftsbild bestimmende Außenbereichsflächen in Anspruch genommen werden. Es ist beabsichtigt, die tlw. unbebauten Flächen im Innenstadtbereich (Flurstücke 13/19 und 13/23) baulich zu entwickeln. Die Bauflächen im Bereich des Bebauungsplanes werden entsprechend der beabsichtigten Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Die wesentlichen Ziele dieses Bebauungsplanes sind:

- Aktivierung / Bereitstellung neuer Wohnbauflächen in Anpassung an die bestehende städtische Struktur.
- Aufwertung des Areals durch die Neuordnung der baulichen Nutzbarkeit und Korrektur der städtebaulichen Mißstände auf den zu überplanenden Grundstücken
- Einbindung der künftigen Bebauung in den ortstypischen baulichen Bestand
- Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung unter Berücksichtigung der örtlichen Entwicklung.
- Minimierung der Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild durch an den tatsächlichen Bedarf angepaßte Festsetzungen zur Grundstücksnutzung

Mit dem aufzustellende Bebauungsplan werden die rechtlichen Grundlagen für die Realisierung der Planungsabsichten in Übereinstimmung mit den Vorstellungen der Grundstückseigentümer geschaffen.

3.0 Örtliche Planungen

3.1 Entwicklung der Planung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Nenndorf sieht für den Siedlungsbereich Bad Nenndorf eine Wohnbauentwicklung vor. Das angestrebte Planungsziel ist die Entwicklung neuer Wohnbauflächen und die Integration des Gebietes in die vorhandenen städtischen Strukturen.

3.2 Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung

Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Schaumburg (RROP 2003, auszugsweise)

D 1: Entwicklung der räumlichen Struktur:

D 1.4. Ordnungsraum:

D 1.4. 02 Die Ausweisung von Siedlungsflächen ist schwerpunktmäßig auf die zentralen Orte zu konzentrieren. Einer Zersiedlung von Landschaft ist entgegenzuwirken (vgl. D 1.3. 03).

D 1.4. 03 Die Ordnungsräume im Landkreis Schaumburg umfassen die Stadt Stadthagen und die Samtgemeinden Lindhorst, Nenndorf, Rodenberg und Sachsenhagen.

D 1.5. Siedlungsentwicklung, Wohnen, Schutz siedlungsbezogener Freiräume:

D 1.5. 03 Die Ausweisung von Siedlungsflächen ist vorrangig auf die zentralen Standorte zu konzentrieren. Dabei haben die Mittelzentren die Schwerpunktaufgabe der Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten. (vgl. LROP Nds., Teil I, B 6.07).

D 1.5. 07 Der OT Bad Nenndorf der Samtgemeinde Bad Nenndorf ist als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Fremdenverkehr festgelegt.

D 1.6. Zentrale Orte, zentrale Funktionen, Standorte mit besonderen Funktionen:

C 1.6. 01 (LROP) Die Stadt Bad Nenndorf ist als Mittelzentrum festgelegt.

Die Belange der Raumordnung und Landesplanung werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes berücksichtigt.

4.0 Beschreibung und Einordnung des Geltungsbereiches

4.1 Lage, Abgrenzung

Bebauungsplangebiet:

Das Plangebiet liegt in der Stadt Bad Nenndorf und umfaßt die Flurstücke 13/19 und 13/23, der Flur 20 in der Gemarkung Bad Nenndorf.

Das Gebiet liegt im Zentrumsbereich von Bad Nenndorf, südlich der Straße „Marienweg“ und westlich der „Bahnhofstrasse“.

4.2 Topographie

Das Plangebiet fällt von Osten nach Westen leicht ab. Höhendifferenzen befinden sich im Grenzbereich der Flurstücke 13/19 und 13/23.

5.0 Städtebaulicher Entwurf

Eine geordnete Entwicklung des Stadtgebietes im Sinne des § 1, Abs. 2 Satz 1 BauGB wird durch das städtebauliche Konzept und die getroffenen Festsetzungen sichergestellt.

5.1 Plankonzept

Die Aufgabe der Planung ist die Neuordnung und Entwicklung von Bebauungs- und Freiflächen die sich harmonisch in die bestehende Umgebung einfügen. Die in dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogenen Flächen werden im Westen von vorh. Wohnbaugebieten begrenzt. Im Norden schließt sich eine dichtere Bebauungsstruktur mit Versorgungseinrichtungen an. Im Osten liegt eine öffentliche Parkanlage. Die planerisch vorgesehenen Gebäudevolumen orientieren sich an der vorhandenen, angrenzenden Bebauungsstruktur und fügen sich somit in die Umgebung ein. Die Süd- West- Ausrichtung der Gebäude begünstigt die Möglichkeit zur Ausnutzung solarer Energiegewinnung und unterstützt damit eine wirtschaftliche, ökologische Gebäudenutzung.

5.2 Grünflächen

Innerhalb des Plangebietes bestand eine kleingärtnerische Nutzung, die im Laufe der gesellschaftlichen Entwicklung immer weiter an Bedeutung verloren hat. Die ehemals kleingärtnerische Grundstücks- und Gartennutzung hat heute praktisch keine Bedeutung mehr. Die Grundstückseigentümer beabsichtigen auch nicht mehr (oder sind nicht mehr in der Lage), eine großflächige Gartennutzung aufrecht zu erhalten. Um diese Flächen nicht verbrachen zu lassen, erlangt die städtebauliche Entwicklung, gerade für diesem innenstadtnahen Bereich, eine besondere Bedeutung. Die Erhaltung dieser Grünflächen ist planerisch nicht bestimmend. Die Gestaltung dieser durch die geplante Bebauung in der Fläche verringerten Grünflächen im Zusammenhang mit der städtebaulichen Entwicklung, kann nur an eine Wohnnutzung gekoppelt werden. Die Festsetzung zur Freiraumgestaltung (Grünbereiche der privaten Grundstücke) gehen daher weitgehend auf eine wohnnutzungsbezogene Orientierung der vorzusehenden Pflanzmaßnahmen ein.

5.3 Eingriff in Natur und Landschaft

(Weitergehende Begründungen aus ökologischer Sicht s. TEIL C der Begründung Belange von Natur u. Landschaft)

Bei der vorgesehenen Bebauung und Nutzung handelt es sich um einen Eingriff gem. § 8 Bundesnaturschutzgesetz. Demnach ist der Eingriff auszugleichen. Art und Umfang des Ausgleiches werden durch diesen Bebauungsplan ermittelt und geregelt.

5.4 Erfordernis zur Anlage von Kinderspielplätzen

Der nach den Vorschriften des Niedersächsischen Gesetzes über Spielplätze erforderliche Bedarf an Fläche (netto) für einen öffentlichen Kinderspielplatz ermittelt sich wie folgt:

WA 1=	Fläche	2.135 qm	x	GFZ 0,4	= 854 qm	: 50	= 17 qm
WA 2=	Fläche	2.261 qm	x	GFZ 0,8	= 1.809 qm	: 50	= 36 qm
				insgesamt:			= 53 qm

Der Nachweis wird wie folgt erbracht:

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar westlich der Gemeindestraße Bahnhofstraße (Haupt-sammelstraße). Unmittelbar gegenüber an der Ostseite der Bahnhofstraße beginnt der Kurpark des Staatsbades Bad Nenndorf. Dieser Kurpark ist öffentlich. Er bietet Kindern eine Vielzahl von Möglichkeiten, ihren Spiel- und Bewegungsdrang nachkommen zu können. Die Überquerung der Bahnhofstraße ist hierbei durch einen ampelgesicherten Fußgängerüberweg, der sich ca. 80 m nördlich des Plangebietes in Höhe der Gemeindestraße Wilhelmstraße befindet, gefahrlos möglich.

6.0 Flächenbilanzierung

Größe des Plangebietes (Geltungsbereich)	4.396 m²
<i>Planung</i>	
Grundstücke	7 Stck.
Nettowohnbaulandfläche WA- Gebiet (4.396 - 221)	4.175 m ²
bebaubare / versiegelbare Fläche (4.396 - 221) x 0,6	2.505 m ²
nicht versiegelbare private Grundstücksflächen (4.175 - 2.505)	1.670 m ²
Verkehrsfläche (Private Erschließungsflächen / private Anliegerstraße)	221 m ²
<i>Bestand</i>	
versiegelte, bebaute Fläche (vorh. Gebäude, Nebenanlagen)	ca. 1.211 m ²
nicht versiegelte Fläche	3.185 m ²

7.0 Begründung der textlichen Festsetzungen

(Teil A)

7.1 Art der baulichen Nutzung

7.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiet ist unter Berücksichtigung der angrenzenden vorhandenen Bebauung, der vorgesehenen Nutzung sowie der Zentrumsnähe des Plangebietes städtebaulich sinnvoll.

Ein Ausschluß allgemein zulässiger oder ausnahmsweise zulässiger Nutzungen wird im Interesse der angrenzenden empfindlicheren Nutzung und der internen Gliederung vorgenommen. Es liegt im Interesse der Stadtentwicklung, insbesondere im zentrumsnahen Bereich, eine Wohnnutzung zu entwickeln, die den Innenstadtbereich vitalisieren und attraktivieren soll. Um die Wohnnutzung von störenden Einflüssen freizuhalten, was insbesondere Immissionen durch bereichsuntypische Nutzungen anbetrifft, werden die in § 4 Abs. 3 Ziffern 4 (Gartenbaubetriebe) und 5 (Tankstellen) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.

7.1.2 Anlagen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen

Aufgrund der gestiegenen PKW - Dichte kann in Wohnsiedlungsbereichen zunehmend eine Bebauung der Vorgartenzone mit Garagen und Nebenanlagen beobachtet werden. Hierdurch tritt eine Minderung der Gestaltungsqualität in diesem Bereich sowie im Straßenraum auf.

Der Wert dieser Gestaltungsqualität, gerade im Hinblick auf die Identifikation mit dem Wohnumfeld, ist von besonderer städtebaulicher und individueller Bedeutung. Ein solcher städtebaulicher Qualitätsverlust soll mit der Festsetzung zur räumlichen und funktionalen Nutzung vermieden werden. Somit sind Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig. Garagen gem. § 12 BauNVO sind nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig und innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Ga / St Flächen zulässig.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

7.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl mit 0,4 entspricht der planerisch beabsichtigten und in der umgebenden Örtlichkeit vorhandenen Baudichte.

7.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Für die Grundstücke wird das Maß der baulichen Kubatur durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Für das kleinstädtische Erscheinungsbild sind diese Festsetzungen in sofern von Bedeutung, daß wesentliche Abweichungen von den in Erscheinung tretenden Baumassen eine empfindliche Wirkung auf das gewachsene Stadtbild bewirken können. In Anlehnung an die umgebende Bebauung wird eine ein- und zweigeschossige Bebauung als Höchstgrenze festgesetzt.

7.2.3 Bauweise

- a) Die Festsetzung der Bauweise orientiert sich an der vorhandenen Umgebungsbebauung und den bereichstypischen Gegebenheiten, mit dem Ziel, das städtebauliche Gefüge harmonisch zu entwickeln. In Anlehnung an die umgebende Bebauung und den kleinstädtischen Charakter der Ortslage, wird eine offene Bauweise festgesetzt. Weiterhin wird der Gebäudetypus auf Einzel- und Doppelhäuser eingeschränkt festgesetzt.
- b) Beschränkung der Gebäudelängen:
Um sicherzustellen, daß entlang des Marienweges nur Gebäude errichtet werden, die in der Relation der Gebäudefronten dem Bestand entsprechen bzw. nicht wesentlich davon abweichen, ist eine max. Gebäudelänge festgesetzt worden
Diese Zielsetzung entspricht dem Planungswillen der Stadt, ein strukturell und sozial harmonisch abgestimmtes Bauungs- und Nutzungsgefüge zu entwickeln.

8.0 Begründung der Örtlichen Bauvorschriften	(Teil B)
-----------------------------------------------------	-----------------

Der Erlaß örtlicher Bauvorschriften für Gebäude ist erforderlich zur Verwirklichung der ortsgestalterischen Absichten. Alte und neue Gebäude sollen in ihrer Wirkung in Hinblick auf die Gestaltung der Fassaden und Dächer sowie der Materialwahl und Bauform aufeinander abgestimmt und in die landschaftliche und bauliche Umgebung eingefügt werden

8.1 Höhenlage der baulichen Anlagen / Erdgeschossfußboden

Wesentlich bestimmend für die gestalterische Wirkung eines Gebäudes ist die Traufhöhe. Durch die Festsetzung von Traufhöhen als Maximalwert sowie der Festsetzung der Oberkante (O.K.) des Erdgeschoßfußbodens (Sockelbereich) soll eine homogene Silhouette in diesem für die Gestaltung der Ortsrandlage wichtigen Bereich gesichert werden. Die maximale Traufhöhe sowie die Höhenlage des Erdgeschoßfußbodens wird in Bezug auf O.K. der angrenzenden Verkehrsfläche im Zustand des fertigen Ausbaues festgesetzt. Es wird hierdurch verhindert, daß sich die Gebäude in ihrer Höhenentwicklung unverhältnismäßig unterscheiden (unruhige Silhouetten).

9.0 Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Generell stellen nach § 8 des Naturschutzgesetzes des Landes Niedersachsen Veränderungen der Gestalt oder der Nutzung von Grundflächen ein Eingriff in Natur und Landschaft dar, welche die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich und möglicherweise auch nachhaltig beeinträchtigen können und somit die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfordern.

Die Vorschriften des Bauplanungs- und Naturschutzrechtes verpflichten nicht nur zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, sondern auch zu weiteren Naturschutzleistungen. Entsprechend § 1 Abs. 5 Satz 2 BauBG sind die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Die in diesem Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zur baulichen Nutzung sind hinsichtlich der Auswirkungen auf Natur und Landschaft auf den unmittelbaren und städtebaulich gerechtfertigten Bedarf ausgerichtet.

Eine Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima / Luft, Landschaftsbild und der Arten und Lebensgemeinschaften (Biotoptypen) wird innerhalb dieser Siedlungsfläche vereinfachend auf der Grundlage der "Arbeitshilfe für die Bauleitplanung", Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft, herausgegeben von der Landesregierung NRW durchgeführt.

9.1 Zustand von Natur und Landschaft

Das Plangebiet liegt im weiteren Stadtkernbereich der Stadt Bad Nenndorf. Ursprünglich als Siedlungsstätte mit z.T. großen Gärten eingerichtet, hat sich der Charakter dieses Gebietes in ein citynahes Wohngebiet mit z.T. gewerblicher Nutzung gewandelt. Die ursprüngliche Zielsetzung des "Kleinsiedlungswesens" ist heute speziell in diesem städtischen Bereich nicht mehr aufrecht zu halten und soll demnach auch in der zukünftigen Planung nicht aus lediglich formalen Gründen bestimmend für die Grundstücksnutzung bleiben. Auf dem Flurstück 13/23 war ein handwerkliches Kleingewerbe (KFZ- Werkstatt) etabliert, das mittlerweile jedoch nicht mehr existiert.

Der Bebauungsplan sieht eine Wohnnutzung vor, mit einem Ausnutzungsgrad, wie er innerhalb eines städtischen Siedlungsbereich typisch und hier planerisch auch angebracht ist.

Dabei ist zu berücksichtigen:

1. ein angepaßter baulicher Ausnutzbarkeitsrahmen im Einvernehmen mit der Umgebungsnutzung
2. ein erforderlicher Ausgleich für den Eingriff in Natur und, der sich sowohl an den Anforderungen der städtischen Entwicklungsplanung wie auch an den individuellen privaten Ansprüchen der Grundstücksnutzung orientiert.
3. eine bereichsorientierte Nutzungsmöglichkeit der räumlich und funktional zusammenhängenden Grundstücke.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie in der unmittelbaren Umgebung sind keine entsprechend NNatG geschützten Bereiche oder gefährdeten Arten vorhanden.

9.2 natürliches Landschaftsbild / Erholungsnutzung

Der planungsrelevante Raum weist keine Merkmalen auf, die durch die Planung in ihrer Gesamtheit das natürliche Landschaftsbild verändern.

9.3 Bewertung

Entsprechend der v.g. "Arbeitshilfe für die Bauleitplanung" werden in der nachfolgenden Tabelle die einzelnen im Untersuchungsraum vorkommenden Biotoptypen und ihre Empfindlichkeit zusammenfassend dargestellt.

Die Wertfaktoren reichen von 1 (keine naturräumliche Bedeutung) bis 10 (sehr hohe, im besonderen geschützte) naturräumliche Bedeutung und werden dem entsprechend ermittelt und zugeordnet:

9.4 Eingriffe in Natur und Landschaft (Konfliktanalyse)

Unabhängig von der Realisierung stellt die vorgesehene Bebauung allein aufgrund der Bodenversiegelung eine Beeinträchtigung des Naturhaushaltes dar. Die mögliche Versiegelung wurde auf der Basis der für das Baugebiet ausgewiesenen GRZ von 0,4 errechnet. Eine Überschreitung der GRZ durch Einstellplätze und offene Kleingaragen sowie im begrenzten Umfang durch Nebenanlagen ist im Rahmen der Zulässigkeit gem. § 19 Abs. 4 BauNVO möglich. Für die Berechnung der maximal möglichen Gesamtversiegelung wurde auch die Straßenfläche berücksichtigt.

Im folgenden werden die wesentlichen zu erwartenden Auswirkungen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild dargestellt.

9.4.1 Boden

Durch die zusätzliche Bebauung ist von einer Beeinträchtigung des Bodens auszugehen. Mit der Umsetzung des B- Planes Nr. 67 werden die natürlichen Bodenfunktionen durch die zusätzliche Versiegelung beeinträchtigt; hier muß aber auch berücksichtigt werden, daß dieser Planungsraum - zumindest im nördlichen Teilbereich - gem. § 34 BauGB baulich nutzbar und über das heute vorhandene Maß hinaus auch ohne eine Bauleitplanung baulich zu verdichten wäre.

9.4.2 Wasser

Durch die zusätzliche Versiegelung wird die Versickerung von Niederschlägen negativ beeinflusst. Das anfallende Oberflächenwasser wird der öffentlichen Kanalisation zugeführt. Innerhalb der privaten Verkehrsflächen wird angestrebt, einen möglichst hohen Anteil des Oberflächenwassers dem natürlichen Kreislauf wieder zuzuführen.

9.4.3 Klima / Luft

Innerhalb des bebauten Innenstadtbereiches sind durch diese Planung keine Einflüsse auf Klima und die Luftqualität zu erwarten.

9.4.4 Arten und Lebensgemeinschaften

Die geplante Maßnahme umfaßt ein in seiner Bedeutung nur sehr geringes Biotoppotential. Eine Bewertung dieser Kriterien wird aufgrund der geringen Plangebietsgröße und des geringen Einflusses (Innenstädtischer Bereich) nicht vorgenommen.

9.4.5 Landschaftsbild

Die landschaftliche Eigenart dieses städtisch geprägten Bereiches verliert sich innerhalb dieses mehr städtischen Charakters. Die geplante Baumaßnahme sieht für die Bebauung 1 - 2 Vollgeschosse vor. Damit orientiert sie sich die an der Dimensionierung der Gebäude in den umliegenden Wohngebieten.

9.4.6 Zusammenfassende Bewertung der Auswirkungen

Die durch die Planung vorbereiteten baulichen Maßnahmen sind als Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu bewerten. Im Plangebiet ist eine maximale Versiegelung von ca. 0,27 ha auf Baugrundstücken und Erschließungsstraßen zu erwarten. Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden durch die Versiegelung ist erheblich, da innerhalb des versiegelten Bereiches sämtliche Bodenfunktionen verloren gehen.

Keine erhebliche Beeinträchtigung stellen die Auswirkungen für das Schutzgut Klima / Luft dar, da der Planungsraum innerhalb eines städtisch geprägten Bereiches liegt. Zusammenfassend kann festgestellt werden, daß durch die Ausweisung des Baugebietes ein Eingriff in Natur und Landschaft nach § 8 BNatSchG vorbereitet wird.

9.5 Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich von Eingriffen

9.5.1 Vermeidung und Minimierung von Eingriffen

Der Vermeidungsgrundsatz der Eingriffsregelung bezieht sich, neben der Unterlassung des Gesamteingriffs, auf die Unterlassung einzelner, von dem Vorhaben ausgehenden Beeinträchtigungen. Dabei ist eine Beeinträchtigung dann vermeidbar, wenn das Vorhaben auch in modifizierter Weise ausgeführt werden kann, durch die keine oder geringfügigere Beeinträchtigungen hervorgerufen werden. Das Vermeidungsgebot ist striktes Recht und kann nicht im Rahmen der Abwägung unberücksichtigt bleiben. Es handelt sich um eine Pflicht zur Optimierung eines Vorhabens in technisch- fachlichem Sinne. Für diesen Bereich ergeben sich jedoch keine Alternativen hinsichtlich der Räumlichkeit, der Funktionalität und der baulichen Ausnutzbarkeit.

9.5.2 Kompensationsmaßnahmen

Da die durch die geplante Siedlungsentwicklung bedingten Beeinträchtigungen nicht vermieden werden können, bzw. durch die Entwicklungsplanung der Stadt auch an dieser Stelle stattfinden sollen, wird versucht, die entstehenden Beeinträchtigungen durch Festsetzungen zur Eingriffsminimierung auf den privaten Grundstücken zu kompensieren.

Es werden grundstücksbezogene Flächenanteile für die Anpflanzung von Obstbäumen bzw. heimischen Bäumen und Sträuchern (analog: Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft) festgesetzt. Für die zukünftigen Grundstückseigentümer ergibt sich dadurch der Vorteil einer individuell einrichtbaren Grundstücksnutzung. Für die Planung und letztlich auch für den Natur- und Landschaftsschutz ist eine außerhalb der "Rechtwinkelplanung" angelegte Grüngestaltung allemal positiver zu bewerten. Diese Grün- bzw. Pflanzflächen sind mit heimischen, standortgerechten Gehölzen in einem bestimmten Flächenanteil zu bepflanzen, zu unterhalten, zu entwickeln und instand zu halten.

Bei einer Ausgleichsquote von ca. 85% wird ein im Vergleich zur umgebenden Nutzung angemessener Ausgleich erreicht. Externe Maßnahmen werden nicht festgesetzt. Bei Durchführung der geplanten Maßnahmen kann der Eingriff als weitgehend kompensiert angesehen werden.

9.6 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Die nachfolgende Tabelle stellt die Planung durch Gegenüberstellung des derzeitigen Flächenwertes des Plangebietes und des zukünftigen Flächenwertes des Plangebietes mit den Kompensationsmaßnahmen dar.

Bestand / Planung

Plangebietsgröße		4.396 m²		
Bestand				
Flurstück 13/19		2.268 m²	naturr. Wertigkeit (WE)	
bebaute Fläche	Wohnhaus (HN 3)	226 m ²	0	0 WE
	Nebenanlage	173 m ²	0	0 WE
befestigte Fläche	(Hof)	130 m ²	0	0 WE
Summe versiegelte Fläche		529 m ²		
Grünfläche	strukturarme Nutz-u.Ziergarten	1.739 m ²	2	3.479 WE
			Summe	3.479 WE
Flurstück 13/23		2.127 m²	naturr. Wertigkeit	
bebaute Fläche	Wohnhaus (HN 1)	171 m ²	0	0 WE
	Nebenanlage (ehem.KFZ-Werkstatt)	642 m ²	0	0 WE
befestigte Fläche	(Hof)	200 m ²	0	0 WE
Summe versiegelte Fläche		1.013 m ²		
Grünfläche		1.114 m ²	2	2.229 WE
			Summe	2.229 WE
			Insgesamt	5.707 WE
Planung				
Flurstück 13/19		2.268 m²	naturr. Wertigkeit (WE)	
bebauter Grundst. Teil	F =			
bebaute Fläche	Wohnhaus (HN 3)	226 m ²		
	Nebengebäude	173 m ²		
	Hof	130 m ²		
Summe versiegelte Fläche		529 m ²	0	0 WE
nicht versiegelbare Fläche	strukturarme Nutz-u.Ziergarten	353 m ²		
davon 70%Zier-u.Nutzgarten	(Wert = 2)	247 m ²	2	494 WE
30% Obstwiese	(Wert = 5)	106 m ²	5	529 WE
erf. Grundst.Fläche		882 m ²		
			Summe	1.023 WE
unbebauter Grundstücksber.		1.387 m ²		
versiegelbare Fläche		832 m ²	0	0 WE
nicht versiegelb. Fläche		555 m ²		
davon 70% Zier-u.Nutzgarten	(Wert = 2)	388 m ²	2	777 WE
30% Obstwiese / Baumpflanzung	(Wert = 5)	166 m ²	5	832 WE
			Summe	1.609 WE
			Summe	2631 WE
Flurstück 13/23		2.127 m²	naturr. Wertigkeit (WE)	
priv.Verkehrsfläche	(Pflasterung)	221 m ²	0	0 WE
Versiegelb. Fläche		1.144 m ²	0	0 WE
Verbl. Grundst. Fläche	(nicht versiegelb. Fläche)	763 m ²		
davon 70%Zier-u.Nutzgarten	(Wert = 2)	534 m ²	2	1.068 WE
30% Obstwiese / Baumpflanzung	(Wert = 5)	229 m ²	5	1.144 WE
			Summe	2.211 WE
			Insgesamt	3.820 WE
Wertigkeit Bestand				5.707 WE
Wertigkeit Planung				4.843 WE
		Ausgleichs- / Kompensationsquote		-865 WE
				84,8 %

9.7 Grundlagen für Maßnahmen

Entwicklung einer Obstbaumwiese

Auswahl geeigneter Obstbaumsorten

Apfel	Baumann's Renette, Boskop, Gelber Richard, Jakob Lebel, Kaiser Wilhelm Klarapfel, Ontario, Purpurroter Cousinot, Rote Sternrenette, Roter Eiseraffel, Schöner von Nordhausen, Winterglockenapfel
Birne	Andenken an den Kongreß, Gellerts Butterbirne, Gute Graue, Köstliche von Chameux, Rote Dechantsbirne, Schweizer Wasserbirne
Kirsche	Büttners Rote Knorpelkirsche, Große Schwarze Knorpelkirsche, Ochsenherzkirsche, Schwarze Königin, Van
Pflaume / Zwetsche	Hauszwetsche, Königin Victoria, Ontario-Pflaume, Oullins Reneclode, The Czar
Walnuß	Sämlinge

Liste standortgerechter Baum- und Straucharten

Abk.	Arten	Verwendung				
		Flächige Feldgehölze (Innenbereich)	Flächige Feldgehölze (Randbereich)	Hecken < 8 m Breite	Wechseleucahte zeitweise über- staute Flächen, zB RHB	Fließgewässer- böschungen (Ufersicherung)

Großkronige Bäume (>15m Höhe)						
Aps	Acer pseudoplatanus	Bergahorn				
Fs	Fagus sylvatica	Rotbuche				
Fe	Fraxinus excelsior	Gem. Esche				
Pa	Prunus avium	Vogelkirsche				
Qr	Quercus robur	Stieleiche				
Sal	Salix alba	Silberweide				

Mittelkronige Bäume						
Ac	Acer campestre	Feldahorn				
Ag	Alnus glutinosa	Schwarzzerle				
Bp	Betula pendula	Sandbirke				
Cb	Carpinus betulus	Hainbuche				
Pt	Populus tremula	Zitterpappel				
Sf	Salix fragilis	Bruchweide				
So	Sorbus aucuparia	Eberesche				

Großsträucher und Bäume 5 - 10 m Höhe						
Ca	Corylus avellana	Hasel				
Cl	Crataegus laevigata	Zweigriffiger Weißdorn				
Cm	Crataegus monogyna	Eingriffiger Weißdorn				
Pp	Prunus padus	Traubenkirsche				
Sc	Salix caprea	Salweide				
Sv	Salix viminalis	Korbweide				
Sn	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder				

Sträucher < 5 m Höhe						
Ee	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen				
Lx	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche				
Ps	Prunus spinosa*	Schlehe				
Ro	Rosa canina	Hundsrose				
Sci	Salix cinerea	Grauweide				
Sp	Salix purpurea	Purpurweide				
Vo	Viburnum opulus	Schneeball				

*) Aufgrund starker Ausläuferbildung nicht in oder angrenzend an Siedlungsbereriche / Gärten und Äcker zu verwenden

9.8 Biotopwertliste (Auszug)

Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft
 Arbeitshilfe für die Bauleitplanung

Herausgegeben von der Landesregierung NRW

Code	Biotoptyp	Grundwert	Grundwert
		A	P
1.1	versiegelte Fläche (Gebäude, Asphalt, Beton, engfugiges Pflaster usw.)	0,0	0,0
1.2	versiegelte Fläche mit nachgeschalteter Versickerung des Oberflächenwassers	0,5	0,5
1.4	Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster	1,0	1,0
3.1	Äcker	2,0	2,0
3.6	Obstwiese (jung)	7,0	7,0
4.1	Nutz- und Ziergärten (strukturell)	2,0	2,0
6.7	Pflanzung von standortgerechten Laub- und Nadelgehölzen	5,0	6,0

10. Umsetzung der Planung

10.1 Maßnahmen zur Verwirklichung

10.1.1 Entwässerung

Das anfallende Oberflächenwasser wird der öffentlichen Kanalisation zugeführt. Die Leistungsfähigkeit des öffentlichen Netzes ist für die Aufnahme dieses Planbereiches ausreichend.
 Das anfallende Schmutzwasser wird der öffentlichen Kanalisation zugeführt. Die Leistungsfähigkeit des öffentlichen Netzes ist für die Aufnahme dieses Planbereiches ausreichend.

10.2 Ver- und Entsorgung

10.2.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über das vorhandene öffentliche Netz und wird durch Ausweitung der Netzanlagen sichergestellt. Die Wasserversorgung für das Gebiet übernimmt der Wasserbeschaffungsverband Nordschaumburg.

10.2.2 Müllentsorgung

Die Beseitigung des Hausmülls wird durch die Stadt sichergestellt. Für die Abfallentsorgung / -beseitigung ist die Abfallgesellschaft Landkreis Schaumburg (AWS) zuständig

10.2.3 Strom, Gas, Kommunikation

Die Strom- und Gasversorgung ist durch die Erweiterung des Ortsnetzes gewährleistet. Alle Versorgungseinrichtungen sind vorhanden. Der Anschluß kann problemlos erfolgen. Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität und Gas wird durch das Elektrizitätswerk Wesertal GmbH sichergestellt. Vor Baubeginn ist ein Koordinationsgespräch, zur Festlegung der Trassen für die Versorgungsleitung, mit allen Versorgungsträgern zu führen.

10.2.4 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung wird über das öffentliche Netz der Stadt Bad Nenndorf gewährleistet. Die Löschwasserversorgung ist Aufgabe der Samtgemeinde Nenndorf und kann, soweit das Trinkwassernetz (WBV Nordschaumburg) die benötigten Mengen verfügbar hat nach überlieferter Praxis realisiert werden.

10.3. Nachrichtliche Angaben und Hinweise

10.3.1 Altlasten

Altlasten sind nach heutigen Erkenntnissen nicht bekannt.

Vom Landkreis Schaumburg sowie vom Nieders. Landesamt für Bodenforschung sind keine Äußerungen hinsichtlich einer Altlastenverdachtsfläche im Bereich der ehemaligen Kfz- Werkstatt vorgebracht worden. Im B- Plan sind allgemeine Hinweise zum Thema Altlasten nachrichtlich aufgenommen worden.

10.3.2 Denkmalschutz

Für die Baukörper entlang der Bahnhofstraße ist im Rahmen der Baugenehmigung eine denkmalrechtliche Genehmigung gem. § 10 NDSchG einzuholen. (Als Anlagen in der Umgebung des Denkmalensemler Kurpark Bad Nenndorf).

Gem. § 8 NDSchG dürfen Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmals nicht errichtet, geändert oder beseitigt werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Baudenkmals beeinträchtigt wird. Bauliche Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmals sind auch so zu gestalten und instand zu halten, dass eine solche Beeinträchtigung nicht auftritt.

Im B- Plan sind die Hinweise nachrichtlich aufgenommen worden.

10.3.3 Bodenfunde

Es ist mit dem Auftreten archäologischer Bodenfunde zu rechnen.

Im B- Plan sind die Hinweise zum Umgang mit Bodenfunden nachrichtlich aufgenommen worden.

10.3.4 Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone D des vorgesehenen Heilquellenschutzgebietes von Bad Nenndorf, bzw. ganz oder teilweise im weiteren Schutzgebiet des rechtskräftigen Heilquellenschutzgebietes Zone III B von 1926.

Die zugehörige Schutzgebietsverordnung ist bei der Umsetzung der baulichen Maßnahmen zu beachten. Eine evtl. Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist aufgrund der Lage im Heilquellenschutzgebiet lediglich über die bewachsene Bodenzone (Versickerungsmulden) erlaubnisfähig.

Grundwasserabsenkungen sollten nicht gestattet werden. Bei unbedingter Notwendigkeit sind sie auf die Zeit der Gründungsarbeiten zu beschränken und dürfen keine Absenkung des vorhandenen Grundwasserspiegels von mehr als 2 m erreichen.

Es ist nicht auszuschließen, dass bereits bei Bodeneingriffen von ca. 2 m Schwefelwasser angetroffen wird. In diesem Fall ist der Wasserzutritt unmittelbar wasserdicht zu verschließen. Entsprechendes Dichtungsmaterial ist vorzuhalten.

Im B- Plan sind die Hinweise nachrichtlich aufgenommen worden.

10.4 Allgemeine Hinweise

10.4.1 Erdfallgefährdungsgebiet (Bergbau)

Eine Teilfläche des Plangebietes (südöstlicher Eckbereich des Flurstückes 13/23) liegt im Bereich des Erdfallgefährdungsgebiet (lt. Darstellung FNP). Der Hinweis auf „Erdfallgefährdungsgebiet“ ist nachrichtlich im B- Plan aufgenommen.

Im Zuge des Beteiligungsverfahrens wurden vom zuständigen Bergamt Goslar keine Stellungnahme abgegeben.

10.5 Bodenordnung

Eine Neuordnung der Grundstücke für die Verwirklichung der Planung wird nicht vorgenommen, da die Besitzverhältnisse und Grundstückszuschnitte geregelt sind.

11.0 Kosten

Der Gemeindeanteil (10 %) an den Erschließungskosten entfällt, da eine private Erschließung der inneren Grundstücksbereiche vorgesehen ist.

12.0 Abwägungsentscheidungen

Eine frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Bürger gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 03.04.2000 bis zum 02.05.2000 stattgefunden. Die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind, sobald sie zur Verbesserung führten, in die weitere Planung eingeflossen.

12.1 Öffentlichen Auslegung (gem. § 3 Abs. 2, § 4 BauGB)

Die öffentliche Auslegung fand vom 18.08 bis 18.09.2000 statt.

Landkreis Schaumburg, Jahnstr. 20, Planungsamt, 31655 Stadthagen		
• Amt f. Zivil- und Katastrophenschutz	06.04. /	29.08.2000

Hinweis:

Es wird auf die Sicherstellung der Löschwasserversorgung (Nachweis) hingewiesen.

Stellungnahme:

Die Löschwasserversorgung ist Aufgabe der Samtgemeinde Nenndorf. Das Trinkwassernetz (WBV Nord-schaumburg) wird auch zur Löschwasserversorgung herangezogen. Die Entnahme des Löschwassers wird durch den Einbau von Hydranten sichergestellt. Die allgemeinen Hinweise zur Löschwasserversorgung werden im weiteren Verfahren (Ausbauplanung) berücksichtigt.

• Amt für Naturschutz	18.09.2000
-----------------------	------------

Hinweis / Anregung:

- Sofern Gehölze im Plangebiet vorh. sind sollten diese gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzt werden.
- In der textl. Fests. Pkt. 3.2 soll der Realisierungszeitpunkt an Beginn d. Eingriffs bzw. Wohnnutzung gekoppelt werden.
- Es wird zu Hilfestellung angeregt vom jeweiligen Bauherrn einen skizzenhaften Freiflächengestaltungsplan anzufordern. Dieses sollte in den textl. Festsetzungen Pkt. 3.1 zur Kontrolle der Realisierung der Maßnahmen ergänzt werden.

Stellungnahme:

- a) Innerhalb des Plangebietes, insbesondere innerhalb der vorgesehenen Bauflächen, sind keine Gehölze vorhanden, die unter Schutz zu stellen wären. Der Bestand an Bäumen und Sträuchern innerhalb des für eine Bebauung vorgesehenen Planungsraumes besteht überwiegend aus Anpflanzungen, die sich aus der „Nichtnutzung“ der Grundstücke, und dies ohne irgendein Konzept entwickelt haben. Es handelt sich hier überwiegend um Apfelbäume, Zieranpflanzungen und einer flächenmäßig überwiegenden Raseneinsaat. Die Anpflanzungen, die städtebaulich sowie naturräumlich relevant sind, befinden sich innerhalb einer öffentlichen Verkehrsflächen außerhalb des Plangebietes.
- b) Der Anregung des Amtes für Natur- und Umweltschutz, betr. textl. Fests. 3:1, ist in so weit gefolgt worden, daß die verbindliche Durchführung der Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen an den Beginn der durch diesen Bebauungsplan ermöglichten baulichen Nutzung gebunden wurde.
- c) Ein Freiflächengestaltungsplan überschreitet den hier anzusetzenden Rahmen, der letztlich aus dem Bestand und den Zielsetzungen auf diesen räumlich sehr beengten Flächen, zu keinen wesentlichen Verbesserungen beitragen kann. Die Festsetzung eines Grün- Bestandes innerhalb der vorgesehenen Bauflächen ist aufgrund der vorh. Situation nicht gegeben, weil die Fortführung des „unplanmäßigen“ Bestandes der städtebaulichen Entwicklung entgegensteht und mit der sowohl baulichen als auch grünordnerischen Entwicklung nicht in Übereinstimmung zu bringen ist. Der schützenswerte Grünbestand befindet sich außerhalb des Plangebietes und wird in diesem Verfahren nicht beeinflusst.

-
- **Amt f. Kreisstr., Wasser- und Abfallwirtschaft**

31.08.2000

Hinweis:

- a) Das Plangebiet liegt in der Zone III B des Heilquellenschutzgebietes Bad Nenndorf. Die zugehörige Schutzgebietsverordnung ist bei der Umsetzung der baulichen Maßnahmen zu beachten. Eine evtl. Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist aufgrund der Lage im Heilquellenschutzgebiet lediglich über die bewachsene Bodenzone (Versickerungsmulden) erlaubnisfähig.
- b) Altablagerungen sind im Plangebiet nicht bekannt.

Stellungnahme:

Der Hinweis, daß das Plangebiet im Heilquellenschutzgebietes von Bad Nenndorf liegt ist nachrichtlich im Bebauungsplan aufgenommen worden.

-
- **Bauordnungsamt**

19.09.2000

Keine Bedenken

-
- **Amt f. Wirtschaftsförderung und Regionalplanung**

Keine Stellungnahme

Telekom AG, SuN, Niederlassung 1, Postfach 90 01, 30001 Hannover

15.08.2000

Hinweis:

Es wird auf eine rechtzeitige Abstimmung der Tiefbaumaßnahmen sowie auf die rechtzeitige Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger hingewiesen.

Stellungnahme:

Der Hinweis wird an die zuständigen Stellen weitergeleitet.

Telekom AG, Kabel Deutschland GmbH, Postfach 3260, 30032 Hannover

20.09.2000

Hinweis:

Es wird auf eine rechtzeitige Abstimmung der Tiefbaumaßnahmen sowie auf die rechtzeitige Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger hingewiesen.

Stellungnahme:

Der Hinweis wird an die zuständigen Stellen weitergeleitet.

STADT BAD NENNDORF
LANDKREIS SCHAUMBURG
BEBAUUNGSPLAN NR. 67 "MARIENWEG / BAHNHOFSTRASSE"

Landesamt f. Wasserwirtschaft –Heilquellenamt- Rheinland Pfalz, Postf. 3024, 55020 Mainz 21.08.2000

Hinweis:

Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone D des vorgesehenen Heilquellenschutzgebietes von Bad Nenndorf, bzw. ganz oder teilweise im weiteren Schutzgebiet des rechtskräftigen Heilquellenschutzgebietes von 1926.

Stellungnahme:

Der Hinweis, daß das Plangebiet im Heilquellenschutzgebietes von Bad Nenndorf liegt ist nachrichtlich im Bebauungsplan aufgenommen worden.

Keine Bedenken:

- | | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| 1. WBV Wasserbeschaffungsverband Nordschaumburg, Am Holzplatz 17, 31698 Lindhorst | 21.09.2000 |
| 5. PreussenElektra Netz, Netzbetrieb Hannover (Leitungen) | 17.08.2000 |
| 6. Wintershall AG, Erdölwerke Barnsdorf, Postfach 1265, 49403 Barnsdorf | 21.08.2000 |
| 7. PLEdoc, Postfach 120361, 45313 Essen, Vertreter der Ruhrgas AG Essen (Leitungsnetze) | 11.08.2000 |
| 8. Berqamt Goslar, Postfach 1153, 38669 Clausthal-Zellerfeld | 18.09.2000 |
| 12. Handwerkskammer Hannover, Berliner Allee 17, 30175 Hannover | 12.09.2000 |
| 16. Nieders. Staatsbad Nenndorf, Postfach 1255, 31537 Bad Nenndorf | 01.09.2000 |
| 20. Gemeinde Haste, Hauptstr. 48, 31559 Haste | 04.04.2000 |
| 21. Gemeinde Suthfeld, Hauptstr. 7, 31555 Suthfeld | 11.09.2000 |

Keine Stellungnahme:

- | | |
|------------------------------------------------------------------------------------|--|
| 2. Elektrizitätswerk Wesertal GmbH, Postfach 101363, 31763 Hameln | |
| 17. Naturschutzbund Deutschland e.V. NABU, Zum Brinkfeld 16, 31555 Suthfeld | |
| 13. Staatl. Gewerbeaufsichtsamt, Hindenburgplatz 20, 31134 Hildesheim | |
| 14. Nieders. Landesamt für Bodenforschung, Postfach 510153, 30631 Hannover | |

Bürger:

Keine Stellungnahmen eingegangen

12.2 Erneute Öffentlichen Auslegung (gem. § 3 Abs. 3 BauGB)

Die erneute öffentliche Auslegung hat vom 19.03 bis 18.04 2001 stattgefunden.
Es wurde eine abwägungsrelevante Stellungnahme abgegeben:

• **Amt für Naturschutz**

28.03.2001

Hinweis / Anregung:

1. Punkt 2 der Stellungnahme vom 18.09.2000 bezüglich der Änderung der Festsetzung des Realisierungszeitpunktes der Kompensationsmaßnahmen wurde in der Abwägung gefolgt, ist dem Plan jedoch nicht zu entnehmen.
2. Punkt 3 der Stellungnahme bleibt aufrechterhalten: Es wird zu Hilfestellung angeregt, vom jeweiligen Bauherrn einen skizzenhaften Freiflächengestaltungsplan anzufordern. Dieses sollte in den textl. Festsetzungen Pkt. 3.1 zur Kontrolle der Realisierung der Maßnahmen ergänzt werden.

Stellungnahme:

- 1) Die textlichen Festsetzungen wurden entsprechend der Anregung des Amtes für Natur- und Umweltschutz geändert. Die Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen sind binnen zweieinhalb Jahren nach Baubeginn auf dem jeweiligen Grundstück durchzuführen.
- 2) Die textlichen Festsetzungen werden unter Punkt 3.1 dahingehend ergänzt, dass dem Bauantrag ein skizzenhafter Freiflächenplan beizufügen ist.

12.3 2. Erneute Öffentlichen Auslegung (gem. § 3 Abs. 3 BauGB)

Die 2. erneute öffentliche Auslegung hat vom 02.05. bis 02.06.2006 stattgefunden.
Es wurden folgende Stellungnahmen abgegeben:

Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege

09.05.06

Hinweis:

Es ist mit dem Auftreten archäologischer Bodenfunde zu rechnen.

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

Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

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

Stellungnahme:

Die Hinweise werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Landesamt für Wasserwirtschaft Rheinland-Pfalz

10.05.06

Hinweis:

Die geplante Bebauung findet in der Nachbarschaft vorhandener Wohnbebauung statt, wobei davon ausgegangen wird, dass hier in der Vergangenheit vergleichbare Bodeneingriffe vorgenommen wurden.

Dem Vorhaben kann zugestimmt werden. Es sind jedoch folgende Bedingungen einzuhalten:

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

Stellungnahme:

Die Hinweise werden in den Bebauungsplan mitaufgenommen.

Landkreis Schaumburg, Wirtschaftsförderung und Regionalplanung

30.05./15.05.06

Hinweis:

Die Texte in der Begründung bzgl. des Regionalen Raumordnungsprogrammes sind zu aktualisieren, da das RROP zwischenzeitlich in Kraft getreten ist.

Stellungnahme:

Die Begründung zum Bebauungsplan wird entsprechend überarbeitet.

Landkreis Schaumburg, Denkmalschutz

30.05.06

Hinweis:

Für die Baukörper entlang der Bahnhofstraße ist im Rahmen der Baugenehmigung eine denkmalrechtliche Genehmigung gem. § 10 NDSchG einzuholen. (Als Anlagen in der Umgebung des Denkmalensembles Kurpark Bad Nenndorf).

Gem. § 8 NDSchG dürfen Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmals nicht errichtet, geändert oder beseitigt werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Baudenkmals beeinträchtigt wird. Bauliche Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmals sind auch so zu gestalten und instand zu halten, dass eine solche Beeinträchtigung nicht auftritt.

Es ist mit dem Auftreten archäologischer Bodenfunde zu rechnen.

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

Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

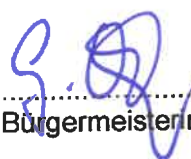
Eine Unterlassung der Anzeige stellt eine Ordnungswidrigkeit dar und kann mit einem Bußgeld geahndet werden. Auf die einschlägigen Bestimmungen des § 35 NDSchG wird deshalb ausdrücklich hingewiesen.

Stellungnahme:

Die Hinweise werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Stadt Bad Nenndorf

Bad Nenndorf, den 26.10.2006


.....
Bürgermeisterin




.....
Stadtdirektor