

Bauleitplanung der Stadt Bad Nenndorf

Landkreis Schaumburg

Bebauungsplan Nr. 105 **„Im Niedernfeld“**

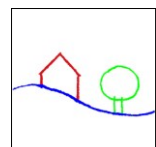
einschl. örtlicher Bauvorschriften
einschl. Teiländerung der Bebauungspläne
Nr. 64 „Gewerbegebiet Nord“ und
Nr. 97 „Nördlich Gehrenbreite“

- Entwurf -

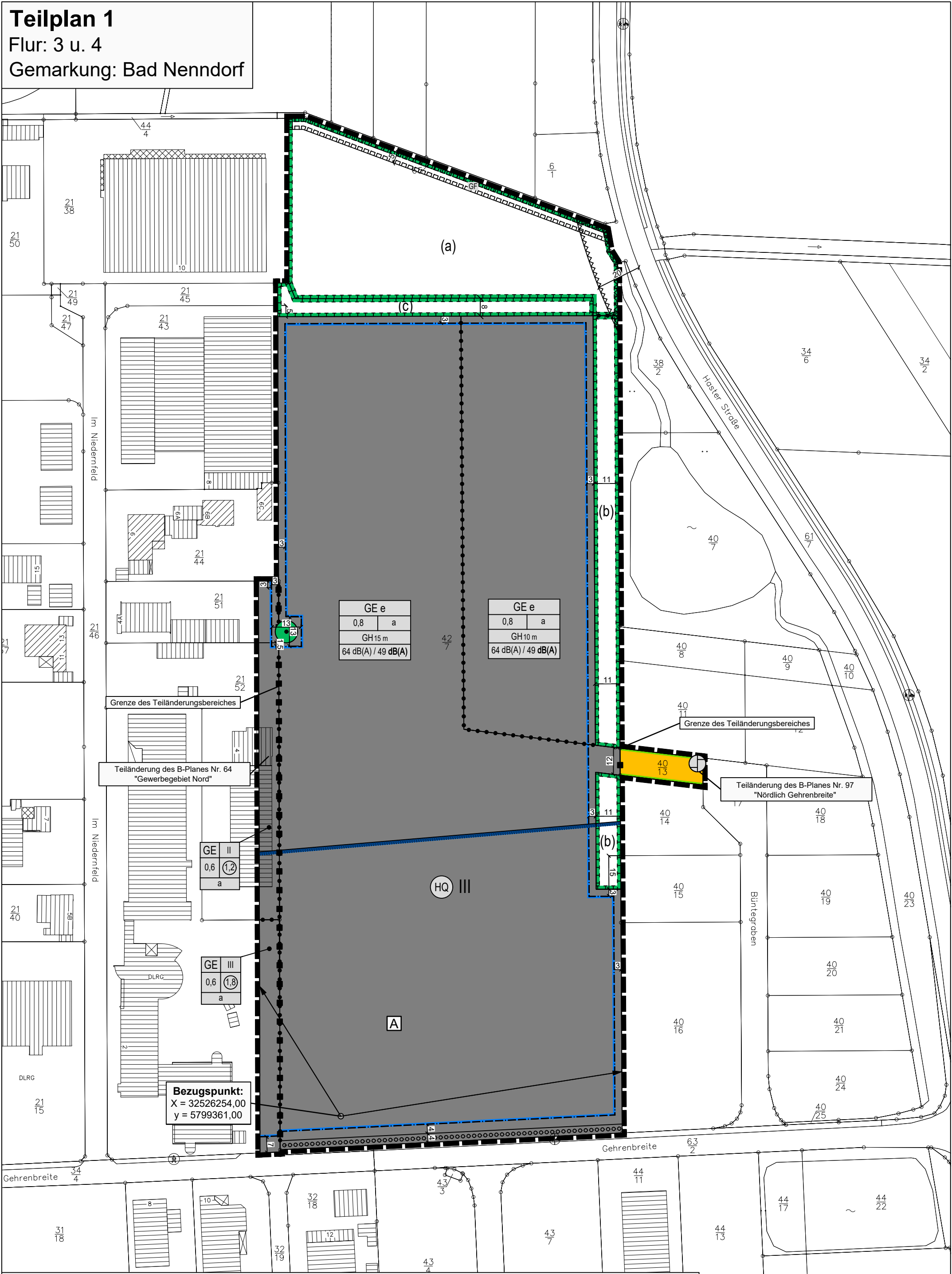
M. 1:1.500/1:1.000

Stand 06/2025

Planungsbüro REINOLD
Raumplanung- und Städtebau (IfR)
31675 Bückeburg – Fauststraße 7
Telefon 05722-7188760



Teilplan 1
Flur: 3 u. 4
Gemarkung: Bad Nenndorf



Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, © 2022 LGLN

Planungsbüro REINOLD
Raumplanung und Städtebau (IfR)
31675 Bückeburg - Fauststraße 7
Telefon 05722 - 7188760 Telefax 05722 - 7188761



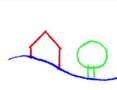
Maßstab 1 : 1.500

Bebauungsplan Nr. 105
"Im Niedernfeld"
einschl. örtlicher Bauvorschriften
einschl. Teiländerung der Bebauungspläne
Nr. 64 „Gewerbegebiet Nord“ und Nr. 97 „Nördlich Gehrenbreite“
Stadt Bad Nenndorf

Teilplan 2
Flur: 10
Gemarkung: Riepen



Quelle: © GeoBasis-DE/LGLN (2025)



Planungsbüro Reinold
Raum- und Stadtplanung (IfR)
31675 Bückeburg - Fauststraße 7
Telefon 05722 - 7188760



Maßstab 1 : 1.000

Bebauungsplan Nr. 105
"Im Niedernfeld"
einschl. örtlicher Bauvorschriften
einschl. Teiländerung der Bebauungspläne
Nr. 64 „Gewerbegebiet Nord“ und Nr. 97 „Nördlich Gehrenbreite“
Stadt Bad Nenndorf

Planzeichenerklärung

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB



eingeschränktes Gewerbegebiet
(siehe textl. Festsetzungen § 1)

§ 8 BauNVO

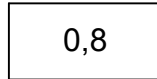


Gewerbegebiet

§ 8 BauNVO

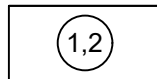
MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB



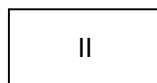
Grundflächenzahl

§ 16 (2) Nr. 1 BauNVO



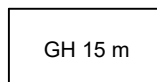
Geschoßflächenzahl

§ 16 (2) Nr. 2 BauNVO



Zahl der Vollgeschosse

§ 16 BauNVO

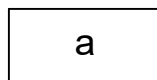


GH = maximale Gebäudehöhe
(siehe textl. Festsetzungen § 2)

§ 16 BauNVO

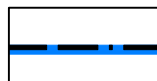
BAUWEISE; BAUGRENZE

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB



abweichende Bauweise, im Sinne einer offenen
Bauweise; ohne Begrenzung der Gebäudelänge
(siehe textl. Festsetzungen § 3)

§ 22 BauNVO



Baugrenze

§ 23 BauNVO

VERKEHRSFLÄCHEN

§ 9 (1) Nr. 11 BauGB



öffentliche Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN

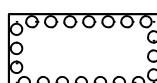
§ 9 (1) Nr. 14 BauGB



Schmutzwasserpumpwerk

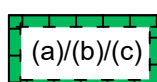
FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen,
Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(siehe textl. Festsetzungen § 7)

§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz,
zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und
Landschaft (siehe textl. Festsetzungen §§ 5 und 6)

§ 9 (1) Nr. 20 BauGB



Erhaltung: Bäume
(siehe textl. Festsetzungen § 8)

§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN



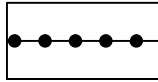
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes

§ 9 (7) BauGB



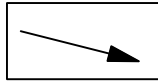
Mit Geh-, Fahrrechten zu Gunsten der Anlieger und
Ver- und Entsorgungsberechtigten
zu belastende Flächen

§ 9 (1) Nr. 21 BauGB



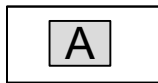
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

§ 16 (5) BauNVO



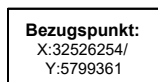
Abgrenzung unterschiedlicher Zusatzkontingente
(siehe textl. Festsetzungen § 1(4))

§ 9 (1) Nr. 24 BauGB



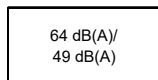
Richtungssektoren
(siehe textl. Festsetzungen § 1(4))

§ 9 (1) Nr. 24 BauGB



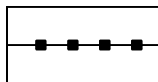
Bezugspunkt für die Ermittlung der Zusatzkontingente
(siehe textl. Festsetzungen § 1(4))

§ 9 (1) Nr. 24 BauGB



Emissionskontingente in dB(A) m²
(siehe textl. Festsetzungen § 1(4))

§ 9 (1) Nr. 24 BauGB



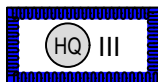
Abgrenzung der Teiländerungen der Bebauungsplane
Nr. 64 "Gewerbegebiet Nord" und Nr. 97 "Nördlich
Gehrenbreite"



Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung
freizuhalten sind
(siehe textl. Festsetzungen § 4)

§ 9 (1) Nr. 10 BauGB

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

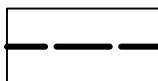


Heilquellenschutzgebiet Bad Nenndorf (Zone III)

§ 9 (6) BauGB

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN

(außerhalb des Plangebietes)



Externe Kompensationsfläche in der Gemarkung Algesdorf,
Stadt Rodenberg
(siehe Hinweis Nr. 11)

SONSTIGE DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



Gebäude

$\frac{172}{1}$

Flurstücksnummer



Flurstücksgrenzen mit Grenzpunkten



Bemaßung

I. Textliche Festsetzungen

§ 1 Art der baulichen Nutzung - eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO)

- (1) Innerhalb des im Bebauungsplan festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebietes (GEe) sind nachfolgend aufgeführte Nutzungen gem. § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig:
1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe (siehe Ausnahmen Abs. 2),
 2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.
- (2) Innerhalb des im Bebauungsplan festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebietes (GEe) sind nachfolgend aufgeführte Nutzungen gem. § 8 Abs. 2 i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO und gem. § 8 Abs. 3 i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig:
1. Tankstellen (gem. § 1 Abs. 5 BauNVO – siehe Ausnahmen Abs. 3 Nr. 3)
 2. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumassee untergeordnet sind (gem. § 1 Abs. 6 BauNVO),
 3. Vergnügungsstätten (gem. § 1 Abs. 6 BauNVO),
 4. Anlagen, die einen Betriebsbereich i.S. von § 3 Abs. 5 a BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereiches sind (gem. § 1 Abs. 9 BauNVO),
 5. Einzelhandelsbetriebe und Einzelhandelsnutzungen (gem. § 1 Abs. 9 BauNVO – siehe Ausnahmen Abs. 3 Nr. 4).
 6. Autohöfe/Rasthöfe (gem. § 1 Abs. 9 BauNVO),
 7. Schank- und Speisewirtschaften, mit Ausnahme von Betriebskantinen (gem. § 1 Abs. 9 BauNVO).
- (3) Innerhalb des im Bebauungsplan festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebietes (GEe) können die nachfolgend aufgeführten Nutzungen gem. § 8 Abs. 2 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO und § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden:
1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 2. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 3. Betriebstankstellen, wenn sie ausschließlich der Betankung betriebseigener Fahrzeuge der in dem GEe-Gebiet ansässigen Betriebe dienen, sowie von Fahrzeugen, die diese Betriebe beliefern,
 4. der Verkauf von Waren an Endverbraucher, wenn dieser im Zusammenhang mit dem auf dem Betriebsgrundstück ausgeübten Herstellungs-, Bearbeitungs-, Reparatur- oder Dienstleistungsgewerbe steht (Annexhandel) und diese Nutzung nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt (gem. § 1 Abs. 9 BauNVO). Die Verkaufsfläche des Annexhandels darf hierbei höchstens 10 % der Gesamtfläche der gewerblichen Nutzfläche je Betrieb betragen, jedoch 400 m² je Betrieb nicht überschreiten.
- (4) Festsetzungen zur Eigenschaft der in dem eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) zulässigen Betriebe (gem. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)
1. Das Gewerbegebiet ist gem. § 1 Abs. 4 BauNVO gegliedert; betriebliche Nutzungen werden in den Gewerbegebieten (GEe) wie folgt eingeschränkt:

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräuschemissionen die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente (L_{EK}) nach DIN 45691 weder tags (6:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten:

Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)

Teilfläche	L_{EK} , tags	L_{EK} , nachts
GEe	64	49

2. Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, Gleichungen (6) oder (7).
3. Die Beurteilungspegel von Anlagengeräuschen sind nach den Regelungen der zum Zeitpunkt der Genehmigung gültigen Fassung der TA Lärm zu ermitteln.
4. Zusatzkontingente

Der zeichnerisch dargestellte Bezugspunkt hat im UTM-Koordinatensystem die Koordinaten:

Rechtswert	Hochwert
32526254,00	5799361,00

In Bezug auf die Richtung 0° Nord, sind rechtsweisend (im Uhrzeigersinn) die folgenden Richtungssektoren definiert:

Sektor A von 81° bis 328°.

Für den im Bebauungsplan dargestellten Richtungssektor A erhöhen sich die Emissionskontingente LEK um folgende Zusatzkontingente:

Zusatzkontingente in dB(A) für den Richtungssektor

Richtungssektor	Zusatzkontingent tags	Zusatzkontingent nachts
A	1	1

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei die Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k $LEK_{j,k}$ durch $LEK_{j,k} + LEK_{zus,k}$ zu ersetzen ist.

§ 2 Höhenbegrenzung baulicher Anlagen

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

- (1) Die Höhe baulicher Anlagen (Gebäudehöhe, GH) ist durch Planzeichen festgesetzt. Als Gebäudehöhe wird der höchste Punkt der Dachhaut definiert.
- (2) Überschreitungen der festgesetzten maximalen Höhe baulicher Anlagen (Oberkante) um maximal 2,0 m sind für technische Anlagen (z.B. Antennen, Lüftungs- und Klimaanlage, Kamine, Aufzüge) und Photovoltaikanlagen zulässig, wenn deren Anteil auf insgesamt max. 5 % der jeweiligen Gebäudegrundfläche beschränkt ist. Diese Ausnahme gilt nicht für Werbeanlagen.
- (3) Bezugsebene ist die Oberkante der zur Erschließung des Grundstückes notwendigen angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche im Ausbauzustand auf Höhe der mittleren Frontbreite (Breite der der Straße zugewandten Seite eines Grundstückes) der zur öffentlichen Verkehrsfläche ausgerichteten Grundstücksgrenze. Steigt das Gelände von der Verkehrsfläche zum Gebäude, so darf das o.g. Maß um einen Zuschlag überschritten werden; der zulässige Zuschlag ergibt sich aus der Differenz zwischen der Höhe der natürlichen Geländeoberfläche, gemessen an der der Verkehrsfläche zugewandten Seite des Gebäudes und der Bezugsebene. Geringfügige, baubedingte Abweichungen von bis zu 0,2 m sind zulässig.

§ 3 Abweichende Bauweise

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)

Innerhalb des im Bebauungsplan festgesetzten Gewerbegebietes (GE) und eingeschränkten Gewerbegebietes (GEe) gilt eine abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise ohne Begrenzung der Gebäudelänge.

§ 4 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, sind bauliche Anlagen aller Art (gem. § 9 Abs. 1 FStrG) sowie Aufschüttungen und Abgrabungen unzulässig.

§ 5 Ableitung des Oberflächenwassers
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 und 20 BauGB)

Das innerhalb des Plangebietes auf den versiegelten Flächen anfallende und nicht schädlich verunreinigte Oberflächenwasser ist an das innerhalb der festgesetzten und mit einem (a) gekennzeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zu realisierende Regenrückhaltebecken abzuleiten (siehe § 6 Abs. 2 Nr. 1). Die Bemessung erfolgt nach DWA-A 138. Es ist eine rechnerische Abflussmenge von 3 l/(s*ha) für ein 25-jähriges Regenereignis zu berücksichtigen. Die Sammlung und Speicherung des auf den Dachflächen der Gebäude anfallenden Oberflächenwassers zur Brauchwassernutzung oder zur Bewässerung von Grünflächen (Gartenteiche und Zisternen) ist zulässig.

Die Einfriedung der Fläche ist zulässig. Es sind für Kleintiere durchlässige Zaunsystem anzuwenden, zwischen Unterkante Zaun und Bodenoberfläche ist ein Abstand von mind. 15 cm freizuhalten.

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

(1) *Maßnahmen für den Artenschutz*

Beleuchtung von baulichen Anlagen und Flächen

Innerhalb des festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebietes und öffentlichen Verkehrsflächen sind zur Beleuchtung der Fahrwege, Stellplatzanlagen, Werbeanlagen, Grünflächen und der Außenflächen im Bereich von baulichen Anlagen die folgenden Maßnahmen zu berücksichtigen:

- Verwendung von insektenfreundlichen Leuchtmitteln und Beleuchtungen mit warm-weißem Licht (max. 3.000 Kelvin),
- Verwendung eines Leuchtentyps mit Richtcharakteristik, es sind nur Lampen mit nach unten bzw. auf die Fassade gerichtetem Licht zu verwenden, die die beleuchteten Flächen so anstrahlen, dass der obere Halbraum nicht ausgeleuchtet wird,
- Eine Anstrahlung der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 7 sowie der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. Abs. 2 ist unzulässig.

(2) *Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Teilplan 1)*

1. Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten und mit einem (a) gekennzeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist ein Regenrückhaltebecken für die Ableitung des auf den Flächen des eingeschränkten Gewerbegebietes anfallenden Oberflächenwassers anzulegen und zulässig.

- a. Das Regenrückhaltebecken ist naturnah mit wechselnden Böschungsneigungen zwischen 1:3 bis 1:10 oder flacher, wechselfeuchten Offenböden sowie einer struktureich gestalteten Sohle mit mindestens 30 cm tiefen Ausmuldungen zu

gestalten.

- b. Die Freiflächen außerhalb des Regenrückhaltebeckens, die nicht für die Unterhaltung des Beckens erforderlich sind, sind zu einem Anteil von mind. 30% bezogen auf die Gesamtfreifläche mit im Naturraum heimischen (zertifizierten gebietseigenen) Gehölzen aus dem Vorkommensgebiet 1 „Norddeutsches Tiefland“ zu bepflanzen. Die Pflanzungen sind in Gruppen von 3-5 Stück einer Art in einem Pflanzabstand von 1 - 1,50 m zueinander versetzt zu pflanzen. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die zu pflanzenden Laubbäume sind als Heister, mind. 1x verpflanzt, 150 - 200 cm hoch zu pflanzen und die strauchartigen Gehölze als Sträucher, mind. 1x verpflanzt, 60 - 100 cm hoch zu pflanzen. Die Artenwahl richtet sich nach Angaben der Artenliste unter Hinweis Nr. 9. Gehölzfreie Flächen sind als Extensivwiese/halbruderales Gras- und Staudenflur mit standortheimischen Gräsern und Kräutern (kräuterreiche Wiesenmischung, heimische Arten, mind. 30% Kräuteranteil, zertifiziertes Regiosaatgut (z.B. RSM Regio, UG/HK 6, Oberes Weser- und Leinebergland mit Harz) anzusäen und 2x jährlich ab Anfang Juni (zweiter Schnitt im August/September) zu mähen. Das Mahdgut ist abzutransportieren.
 - c. Alternativ ist eine extensive Beweidung mit max. 1,5 GV (Großvieheinheiten)/ha als Besatzstärke während der Weideperiode durch Schafe (1 Schaf = 0,1 GV) zulässig. Eine Winterbeweidung im Zeitraum zwischen dem 31.10. und dem 01.05. des Folgejahres ist nicht zulässig. Bei einer Beweidung sind Gehölze fachgerecht und angepasst an die Weidetiere vor Verbiss zu schützen.
 - d. Durchgehende senkrechte, für Amphibien und andere Kleintiere nicht überwindbare Kanten an den Außengrenzen der Maßnahmenfläche und in der Maßnahmenfläche sind zu vermeiden.
2. Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten und mit einem (b) gekennzeichneten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind naturnah gestaltete Mulden (Gräben) für die Ableitung des auf den Flächen des eingeschränkten Gewerbegebietes anfallenden Oberflächenwassers an das Regenrückhaltebecken anzulegen und zulässig.
- a. Die Freiflächen außerhalb der Mulden (Gräben), die nicht für deren Unterhaltung erforderlich sind, sind mit im Naturraum heimischen (zertifizierten gebietseigenen) Gehölzen aus dem Vorkommensgebiet 1 „Norddeutsches Tiefland“ gem. Abs. 2 Nr. 1 b zu bepflanzen.
 - b. Gehölzfreie Flächen sind als halbruderales Gras- und Staudenflur mit standortheimischen Gräsern und Kräutern (kräuterreiche Wiesenmischung, heimische Arten, mind. 30 % Kräuteranteil, zertifiziertes Regiosaatgut, z. B. RSM Regio, UG/ HK 6, Oberes Weser- und Leinebergland mit Harz) anzusäen und 1 - 2 x jährlich ab Anfang Juni und ab September, bei nur einem Schnitt ab September, zu mähen. Das Mähgut ist abzutransportieren.
 - c. Durchgehende senkrechte, für Amphibien und andere Kleintiere nicht überwindbare Kanten an den Außengrenzen der Maßnahmenfläche und in der Maßnahmenfläche sind zu vermeiden.
3. CEF Maßnahme Bluthänfling

Die im Bebauungsplan festgesetzte und mit einem (c) gekennzeichnete Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist zu einem Anteil von mind. 30% mit im Naturraum heimischen (zertifizierten gebietseigenen) Gehölzen aus dem Vorkommensgebiet 1 „Norddeutsches Tiefland“ zu bepflanzen.

- a. Die Pflanzungen sind in Gruppen von 3-5 Stück einer Art in einem Pflanzabstand von 1 - 1,50 m zueinander versetzt zu realisieren. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Laubbäume sind als Heister, mind. 1 x verpflanzt, 150 - 200 cm hoch und die strauchartigen Gehölze als Sträucher, mind. 1 x verpflanzt,

60 - 100 cm hoch zu pflanzen.

- b. Gehölzfreie Flächen sind als halbruderales Gras- und Staudenflur mit standortheimischen Gräsern und Kräutern (kräuterreiche Wiesenmischung, heimische Arten, mind. 30 % Kräuteranteil, zertifiziertes Regiosaatgut, z. B. RSM Regio, UG/ HK 6, Oberes Weser- und Leinebergland mit Harz) anzusäen. Mahd 1 – 2-jährig im Herbst (ab Oktober) bzw. optimal im Spätwinter (Mitter Februar bis Mitte März).
- c. Am östlichen Ende der Fläche ist die Anlage einer Zufahrt (Schotterrasen) zum Regenrückhaltebecken innerhalb der festgesetzten mit einem (a) gekennzeichneten Fläche gem. Nr. 1 mit max. 4 m Breite ist zulässig.
- d. Bei erkennbaren Fehlentwicklungen (z. B. Dominanzbestände von einzelnen Arten, starke Vergrasung, Artenverarmung) ist das Mahdregime in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Schaumburg anzupassen.
- e. Durchgehende senkrechte, für Amphibien und andere Kleintiere nicht überwindbare Kanten an den Außengrenzen der Maßnahmenfläche und in der Maßnahmenfläche sind zu vermeiden.

4. Realisierung der Maßnahmen

- a. Die unter Nr. 1 und 2 festgesetzten Ansaat-/Pflanzmaßnahmen sind nach Erstellung des Regenrückhaltebeckens und Mulden auf den dafür vorgesehenen Flächen auszuführen. Die genannten Pflanzmaßnahmen sind jedoch spätestens innerhalb von 2 Pflanzperioden nach Erstellung des Regenrückhaltebeckens und der Mulden fertigzustellen.
- b. Die unter Nr. 3 festgesetzten Pflanzmaßnahmen (CEF-Maßnahme Bluthänfling) sind mit Baubeginn der Erschließungsmaßnahmen im Teilplan 1 im Zusammenhang mit der Erstellung des Regenrückhaltebeckens umzusetzen. Die Maßnahme ist jedoch spätestens vor der auf die Fertigstellung des Regenrückhaltebeckens folgenden Brutperiode fertigzustellen.

(3) *Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Teilplan 2)*

- 1. Innerhalb der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist der vorhandene Acker in Extensivgrünland umzuwandeln.
 - a. Ansaat mit einer standortheimischen kräuterreichen Wiesenmischung (heimische Arten, mind. 30 % Kräuteranteil, zertifiziertes Regiosaatgut, z. B. RSM Regio, UG/ HK 6, Oberes Weser- und Leinebergland mit Harz).
 - b. Die Grünlandfläche ist extensiv zu nutzen:

Zweimalige Mahd pro Jahr, 1. Schnitt abhängig von Witterung und Bestandsentwicklung innerhalb eines Mahdfensters vom 01.06. bis 15.06. jeden Jahres, 2. Schnitt mind. 8 Wochen nach dem ersten (Anfang/Mitte August), zusätzlich ggf. später 3. Schnitt im Oktober abhängig vom Aufwuchs). Das Mahdgut ist abzutransportieren. Eine Nutzung des Mahdgutes ist zulässig.

Alternativ kann auch eine extensive Beweidung mit max. 1,5 GV (Großvieheinheiten)/ha als Besatzstärke während der Weideperiode erfolgen. Eine Winterbeweidung im Zeitraum zwischen dem 31.10. und dem 01.05. des Folgejahres ist nicht zulässig.
 - c. Ein Pflegeumbruch ist unzulässig. In der Zeit ab dem 15.03. bis zur ersten Mahd sind mechanische Pflegearbeiten (z. B. Walzen, Schleppen, Striegeln) unzulässig und

außerhalb dieses Zeitraumes nur bei ausreichend tragfähigem (trockenem) Boden zulässig, um Nabenschäden und Bodenverdichtungen zu vermeiden.

- d. Falls im Rahmen der Nutzung/Pflege erkennbar ist, dass abweichende Mahdzeitpunkte aus naturschutzfachlicher Sicht vorteilhafter sind bzw. um Fehlentwicklungen zu unterbinden, ist eine Anpassung nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Schaumburg zulässig.
 2. Die Maßnahme ist nach Baubeginn der Erschließungsmaßnahmen und Hochbauten im Gewerbegebiet umzusetzen, spätestens aber ein Jahr danach fertigzustellen.
- (4) *Zuordnung der Kompensationsmaßnahmen (gem. § 9 Abs. 1a BauGB)*

Die in dem Teilplan 2 festgesetzten Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vorgesehenen Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft sind entsprechend dem Versiegelungsgrad (Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft) anteilig den Baugrundstücken (GEe-Gebiet) und neu entstehenden Verkehrsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 105 „Im Niedernfeld“ (Teilplan 1) zugeordnet. Die Durchführungsverpflichtung sowie Lage, Art und Umfang der externen Ausgleichsmaßnahmen werden in einem städtebaulichen Vertrag gem. § 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB zwischen der Stadt Bad Nenndorf und dem Eigentümer der Ausgleichsflächen gesichert.

§ 7 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

- (1) Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
1. Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind auf ganzer Länge in einer Reihe und in einem Abstand von mind. 12 m zueinander und mit einem Abstand von mindestens 2 m zur südlich angrenzenden Straßenverkehrsfläche großkronige Laubbäume (Winterlinde, Spitzahorn) als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 18/20 cm in 1 m Höhe (3xv, mit Drahtballen) und der Güte Alleebäume gem. TL-Baumschulpflanzen (mind. 2,20 m Stammhöhe für spätere Aufastung) zu pflanzen. Außerhalb der bepflanzten Bereiche ist eine Wiesenansaat (Landschaftsrassen (RSM 7.1.2 Landschaftsrassen - Standard mit Kräutern) unter Beachtung der DIN 18917 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Rasen und Saatarbeiten) vorzunehmen. Die Mahd hat 1- bis 2-mal pro Jahr ab Anfang Juni und ab September unter Abfuhr des Mahdgutes zu erfolgen.
 2. Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist zur Erschließung des eingeschränkten Gewerbegebietes eine insgesamt max. 8 m breite Zu- und Ausfahrt zulässig.
 3. Entlang der durch Teilung entstehenden Grenzen gewerblicher Grundstücke ist auf jedem Grundstück ein mind. 3 m breiter Grundstücksstreifen mit einer Reihe Sträucher gem. § 6 Abs. 2 Nr. 1 b auf mind. 80% der jeweiligen Fläche zu bepflanzen. In diesen Streifen können auch Einzelbäume gem. Abs. 2 Nr. 1 angeordnet werden.
- (2) Anpflanzen von Einzelbäumen
1. Innerhalb des festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebietes ist je angefangene 2.000 m² Grundstücksfläche ein mittel- oder großkroniger Laubbaum außerhalb der festgesetzten Pflanzstreifen zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die zu pflanzenden Laubbäume sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 18/20 cm in 1 m Höhe (3xv, mit Drahtballen) und der Güte Alleebäume gem. TL-Baumschulpflanzen (Technische Lieferbedingungen für Baumschulpflanzen (Gütebestimmungen) zu pflanzen. Die Artenwahl richtet sich nach Angaben der Artenliste unter Hinweis Nr. 9.

2. Innerhalb des festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebietes ist je angefangene 10 Stellplätze zwischen den Stellplätzen oder am Rand der Stellplätze als gliederndes Element ein Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Alternativ können die Bäume in gleicher Anzahl mittig zwischen zwei Stellplatzreihen in einem Pflanzstreifen angeordnet werden. Bei Abgang von Gehölzen ist entsprechender Ersatz zu pflanzen. Die zu pflanzenden Laubbäume sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 18/20 cm (3xv, mit Drahtballen) und der Güte Alleebäume gem. TL-Baumschulpflanzen (mind. 2,20 m Stammhöhe für spätere Aufastung) zu pflanzen. Die Artenwahl richtet sich nach Angaben der Artenliste unter Hinweis Nr. 9. Eine Anrechnung auf die gemäß Nr. 1 zu pflanzenden Laubbäume ist nicht zulässig.
 3. Je Baum ist eine Pflanzgrube von mind. 12 m³ und 1,5 m Tiefe vorzusehen (Bauweise 1 oder 2 FLL Empfehlungen für Baumpflanzungen – Teil 2015 (der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.), offen oder überbaut). Die offene Baumscheibe muss dauerhaft mind. 0,5 m Abstand zum Stamm aufweisen. Die Bäume sind in einem Abstand von mind. 10 m zueinander zu pflanzen. Im Bereich von Verkehrsflächen ist ein wirksamer Anfahrschutz anzubringen.
 4. Bei Installation einer Photovoltaikanlage über der Stellplatzfläche kann von der Umsetzung der Festsetzung gemäß Nr. 2 zur Durchgrünung der Stellplatzflächen derart abgewichen werden, dass die Anzahl und der Standort der zu pflanzenden Laubbäume auf die Sicherstellung der Funktionsfähigkeit der Photovoltaikanlage abgestimmt werden.
- (3) Die in Abs. 1 und Abs. 2 Nr. 1 festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind nach Beginn der Hochbaumaßnahmen auszuführen. Die genannten Pflanzmaßnahmen sind jedoch spätestens innerhalb von 2 Pflanzperioden nach Baubeginn fertigzustellen.
- (4) Die in Abs. 2 Nr. 2 festgesetzten Pflanzmaßnahmen (Durchgrünung Stellplätze) sind mit dem Beginn der Errichtung von Stellplätzen auszuführen. Die genannten Pflanzmaßnahmen sind jedoch spätestens innerhalb von 2 Pflanzperioden nach Baubeginn fertigzustellen.

§ 8 Erhalt von Einzelbäumen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Der als zu erhaltener Einzelbaum gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzte Baum (Linde) ist dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch gleichartige zu ersetzen (siehe Hinweis Nr. 13). Die zu pflanzenden Laubbäume sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 18 cm (H 18/20, 3xv, mB) zu pflanzen. Die Artenauswahl richtet sich nach der Artenliste unter Hinweis Nr. 9.

II. Örtliche Bauvorschriften (§ 84 Abs. 3 Nr. 2 und 3 NBauO)

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften erstreckt sich auf das im Bebauungsplan festgesetzte eingeschränkte Gewerbegebiet.

§ 2 Werbeanlagen und Beleuchtung im Außenbereich (nicht überbaute Betriebsflächen)

- (1) Werbeanlagen an Gebäuden sind nur unterhalb der Gebäudetraufe und bis zu einer Größe von jeweils max. 10 m² zulässig. Sie dürfen maximal 10% der jeweiligen Fassadenfläche betragen.
- (2) Freistehende Werbeanlagen sind nur bis zu einer Breite von 1,0 m und einer Höhe von 5,0 m über Geländeoberfläche zulässig.
- (3) Je Grundstück sind jeweils maximal 3 Fahnen zulässig. Diese dürfen eine Höhe von 10,0 m über Geländeoberfläche nicht überschreiten.

- (4) Unzulässig sind:
- Werbeanlagen mit Blendwirkung,
 - blinkende Werbeanlagen oder sonstige Lichtreklame mit Laufschrift o.ä.,
 - sich bewegende Werbeanlagen.
- (5) Die Dauer der Beleuchtung von Werbeanlagen und der Außenbeleuchtung der Betriebe ist zeitlich zu begrenzen. Dies gilt für den Zeitraum von 22:00 Uhr bis 6:00 Uhr (Nachtzeit), wenn dieser Zeitraum außerhalb der Betriebs- bzw. Geschäftszeiten liegt.

§ 3 Einfriedungen

- (1) Die Einfriedungen der Grundstücke sind nur als sichtdurchlässige Metallgitterzäune mit einer Höhe von maximal 2,0 m zulässig. Andere Materialien sind zulässig, sofern eine Sichtdurchlässigkeit von mindestens 50 % gewahrt bleibt.
- (2) Eine Einfriedung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 6 der textlichen Festsetzungen ist nur mit für Klein-/Mittelsäuger durchlässigen Zaunsystemen zulässig, zwischen Unterkante Zaun und Bodenoberfläche ist ein Abstand von mind. 15 cm freizuhalten.

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt gem. § 80 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführen lässt oder durchführt, die nicht den Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung entspricht. Ein Zuwiderhandeln kann gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einem Bußgeld bis zu einer Höhe von z.Zt. 500.000 € geahndet werden.

III. Hinweise

1. Gesetze und Verordnungen

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanZV)

vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)

vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29. Januar 2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 3).

Niedersächsische Bauordnung (NBauO)

vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. Juni 2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 52).

2. Bestandteile des Bebauungsplanes Nr. 105 „Im Niedernfeld“

Der Bebauungsplan Nr. 105 „Im Niedernfeld“ besteht aus dem Teilplan 1 (Bebauungsplan mit seinen textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften) und dem Teilplan 2 (externe Kompensationsfläche).

3. Gutachten

- GTA - Gesellschaft für Technische Akustik mbH: „Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 105 „Niedernfeld“ der Stadt Bad Nenndorf“, Hannover, 02.06.2023
- Ingenieurbüro Schütte und Dr. Moll – Baugrund- und Erdbauuntersuchungen GmbH: „Ingenieurgeologisches Gutachten (Bauvorhaben: Voruntersuchungen auf dem Grundstück „Gehrenbreite“, in Bad Nenndorf)“, Isernhagen, 11.07.2022
- Abia Arbeitsgemeinschaft Biotop- und Artenschutz GbR: „Faunistische Untersuchungen im Rahmen einer B-Plan Erstellung für ein Gewerbegebiet in Bad Nenndorf (Landkreis Schaumburg)“, Neustadt, 07.12.2023

4. DIN-Vorschriften und Richtlinien

Die in den textlichen Festsetzungen zitierten DIN-Vorschriften und Richtlinien werden bei der Samtgemeinde Nenndorf/Stadt Bad Nenndorf bereitgehalten.

5. Archäologischer Denkmalschutz

Das Plangebiet liegt im Bereich der archäologischen Fundstelle Bad Nenndorf 20. Bei einer Feldbegehung im September 2016 stellte der damalige Beauftragte für die Bodendenkmalpflege im Landkreis Schaumburg eine Fundstreuung fest, die unter anderem zwei Silexabschläge, eine hellblaue Glasperle und mittelalterliche bis frühneuzeitliche Keramik umfasst. Die Funde weisen eine prähistorische bis frühgeschichtliche und mittelalterlich-neuzeitliche Nutzung des Plangebietes hin.

Mit dem Auftreten archäologischer Bodenfunde im Plangebiet ist daher zu rechnen. Die genannten Fundstellen sind Kulturdenkmale i. S. v. § 3 Abs. 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG). Durch die geplanten Bau- und Erdarbeiten würden die archäologischen Kulturdenkmale in Teilen unwiederbringlich zerstört. Sämtliche in den Boden eingreifenden Erdarbeiten, wie Erschließungsarbeiten, Oberbodenabtrag und alle in den Unterboden reichenden Bodeneingriffe, bedürfen nach § 13 Abs. 1 NDSchG einer denkmalrechtlichen Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises. Bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen ist diese zusammen mit der Baugenehmigung zu erteilen. Diese kann gem. § 13 Abs. 2 NDSchG versagt oder mit Auflagen und Bedingungen verbunden werden.

Mit folgenden Nebenbestimmungen ist zu rechnen:

1. Vor Beginn der Erdarbeiten muss eine systematische Prospektion des Plangebietes mit der Metallsonde durch die Kommunalarchäologie Schaumburger Landschaft erfolgen.
2. Zur Verbesserung der Planungssicherheit müssen im Vorfeld und in Abstimmung mit der Kommunalarchäologie archäologische Voruntersuchungen in Form von Sondagen durchgeführt werden. Erst dadurch kann die Denkmalqualität und -ausdehnung bestimmt und Störungen des weiteren Bauablaufes durch unerwartet auftretende Funde minimiert werden.
3. Der Oberbodenabtrag hat mit einem Hydraulikbagger mit zahnlosem, schwenkbarem Grabenlöffel nach Vorgaben und im Beisein einer durch den Bauherrn zu beauftragenden

archäologischen Fachfirma/der Kommunalarchäologie Schaumburger Landschaft zu erfolgen.

4. Im Falle erhaltener Befunde sind wiederum in Abstimmung mit der Kommunalarchäologie archäologische Ausgrabungen anzusetzen, deren Umfang und Dauer von der Ausdehnung der Funde und Befunde abhängig ist. Die Details einer archäologischen Untersuchung sind in einer gesonderten Vereinbarung festzuhalten.
5. Für die Sicherung und Dokumentation unerwartet auftretender archäologischer Bodenfunde ist der Kommunalarchäologie jeweils ein Zeitraum von bis zu drei Wochen einzuräumen.
6. Der angestrebte Beginn der Bau- und Erdarbeiten (Oberbodenabtrag und alle in den Unterboden reichenden Erdarbeiten) ist sobald wie möglich, mindestens aber vier Wochen vorher schriftlich anzuzeigen. Die Anzeige ist an die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises sowie an die zuständige Kommunalarchäologie (Schloßplatz 5, 31675 Bückeburg, Tel. 05722/9566-15 oder [Email: archaeologie@schaumburgerlandschaft.de](mailto:archaeologie@schaumburgerlandschaft.de)) zu richten.

6. Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich in der Schutzzone III des Heilquellenschutzgebietes Bad Nenndorf. Die Heilquellenschutzgebietsverordnung ist zu beachten. Zudem sind weitere Regelwerke, wie z.B. die Richtlinien für die bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten (RiStWag 2016) zu beachten.

Aus Sicht des Heilquellenschutzes sind vor allem folgende Aspekte als kritisch zu betrachten und zu berücksichtigen:

- Bodeneingriffe, die das Schutzpotenzial der grundwasserüberdeckenden Schichten reduzieren (Reduzierung der quartärzeitlichen Deckschichten),
- Versickerung von verunreinigten Oberflächenwasser,
- die Reduzierung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung,
- die Errichtung und der Betrieb von Brunnenanlagen z.B. Gartenbrunnen sowie
- die Errichtung und der Betrieb von Anlagen zur thermischen Nutzung des Untergrundes (erdgekoppelte Wärmepumpenanlagen, Erdwärmesonden und Erdwärmekollektoren etc.).

Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb der Schutzzone III sind Bodeneingriffe tiefer 5 m gemäß der Heilquellenschutzgebietsverordnung genehmigungspflichtig.

Den Belangen des Heilquellenschutzes ist Rechnung zu tragen, so dass die genannten Aspekte bei der weiteren Planung zu berücksichtigen sind. Sobald konkrete Planungsunterlagen für das Bauvorhaben vorliegen, sind diese insbesondere im Hinblick auf das Ausmaß der Bodeneingriffe in vertikaler und horizontaler Hinsicht hydrogeologisch zu begutachten. Anlagen zur Versickerung von Oberflächenwasser müssen dem Stand der Technik entsprechen. Die Vorgaben der relevanten Richtlinien sind einzuhalten.

Betriebe und Anlagen sowie Erdaufschlüsse sind nur unter Beachtung der Regelungen der zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung gültigen Schutzgebietsverordnung sowie weitergehend der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) sowie der anerkannten Regeln der Technik zulässig und ggf. genehmigungspflichtig.

Auf Flächen- und Ringdrainagen ist aus Gründen des Heilquellenschutzes unbedingt abzusehen, es ist stattdessen die geplante wasserdichte Alternative („Weiße Wanne“) zu realisieren.

Es wird eine wasserdichte Ausführung der Stellplätze empfohlen.

7. Hinweise zum Artenschutz

- a. Die Baufeldfreiräumung in Verbindung mit Baumfällungen oder Gehölzrückschnitten/-rodungen ist aus artenschutzrechtlichen Gründen nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar zulässig (außerhalb der Brut- und Vegetationszeit, gesetzliche Regelungen des § 39 BNatSchG). Für das gehölzfreie Offenland im Plangebiet (Acker) ist die Baufeldfreiräumung nicht im Zeitraum von 01. März bis 31. Juli vorzunehmen (nur außerhalb der Brutzeit von Arten der Offenland/ Saumstrukturen). Eine Baufeldfreiräumung ist hier daher ergänzend auch vom 01. August bis 30. September zulässig. Soweit das Vorkommen von Bruten durch eine fachlich qualifizierte Person (Ornithologe) vor Baubeginn auszuschließen ist, ist jeweils auch ein abweichender Baubeginn möglich. Ein abweichender Baubeginn innerhalb der Brutzeit ist im Einzelfall bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Schaumburg zu beantragen und nur nach vorheriger Prüfung und Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.
- b. Im Baufeld sind zu fällende Bäume auf Baumhöhlen zu prüfen, ggf. vorhandene Höhlenbäume vor Fällung bzw. Gebäude vor Abriss auf Fledermausbesatz zu kontrollieren und die Ergebnisse zu dokumentieren (Fachperson für Fledermäuse). Der Bericht ist vor Fällung bzw. vor Abriss der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Schaumburg zur Prüfung vorzulegen. Die Fällung eines durch Fledermäuse genutzten Höhlenbaumes oder der Abriss eines genutzten Gebäudes ist im Einzelfall bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Schaumburg zu beantragen und nur nach vorheriger Prüfung und Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.
- c. Einer zeitweisen Ruderalisierung von (ungenutzten) Flächen innerhalb des Plangebietes und damit der Entwicklung neuer potenzieller Brutstandorte wird im Bedarfsfall durch z. B. regelmäßige Mahd entgegengewirkt.

8. Hinweise zum Bodenschutz

Oberboden ist vor Baubeginn abzuschieben und einer ordnungsgemäßen Verwertung zuzuführen. Mit Oberboden ist schonend umzugehen. Er ist in einem nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu bewahren (s. § 202 BauGB). Der Oberboden ist nach Abschluss der Bauarbeiten auf geeigneten Flächen wieder einzubringen (Wiederandeckung).

Im Rahmen der Bautätigkeiten sind einschlägige DIN-Normen (v.a. DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial) und § 12 der BBodSchV zu beachten.

Arbeitsflächen sollen sich auf das notwendige Maß beschränken. Boden soll im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden in Bodenmieten soll ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19639 und DIN 18915). Das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften soll vermieden werden.

Die Böden im Plangebiet weisen eine hohe bis sehr hohe standortabhängige Verdichtungsempfindlichkeit auf (siehe entsprechende Auswertungskarte auf dem Kartenserver unter <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/>). Verdichtungen sind durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden - zum Schutz und zur Minderung der Beeinträchtigungen des Bodens. In verdichtungsempfindlichen Abschnitten sollte nur bei geeigneten Bodenwasser- und Witterungsverhältnissen gearbeitet werden. Im Rahmen der Erschließung des Baugebietes sind bodenschonende Maßnahmen zu berücksichtigen (Überfahrungsverbot, Kennzeichnung und Absperrung). Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sind Stahlplatten oder Baggermatten zum Schutz vor mechanischen Belastungen auszulegen. Besonders bei diesen Böden sollte auf die Witterung und den Feuchtegehalt im Boden geachtet werden, um Strukturschäden zu vermeiden. Der Geobericht 28 des LBEG kann hier als Leitfaden dienen.

9. Artenliste für standortheimische und -gerechte Gehölzpflanzungen
(siehe textliche Festsetzungen §§ 6, 7 und 8)

Die Artenauswahl kann durch weitere, standortgerechte und heimische Laubgehölzarten ergänzt werden.

Neben den in der Tabelle genannten Arten, kann für Stellplätze auch *Tilia tomentosa* (Silberlinde) verwendet werden.

Großkronige Laubbäume		Sträucher	
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn	<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn	<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche	<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigriffeliger Weißdorn
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche	<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche	<i>Ligustrum vulgare</i>	Gew. Liguster
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde	<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde	<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
Mittel- bis kleinkronige Laubbäume		<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn	<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball
<i>Betula pendula</i>	Birke	<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche		
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche		
<i>Populus tremula</i>	Zitterpappel		
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche		
<i>Pyrus pyraster</i>	Wild-Birne		
<i>Malus sylvestris</i>	Wildapfel		

Im Sinne des Klimawandels trocken-tolerante Gehölze sind fettgedruckt (Klima-Arten-Matrix/ KLAM-Stadt und Landschaft, Roloff, 2010, Urbane Baumartenwahl im Klimawandel, BdB 2008, Klimawandel und Gehölze).

10. Hinweise zu Gehölzanpflanzungen
(zu § 7 der textlichen Festsetzungen)

DIN 18920, Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen ist bei Baumaßnahmen zu berücksichtigen. Die FLL Empfehlungen für Baumpflanzungen – Teil 1 und 2 (2015/2010) sollten berücksichtigt werden. Die Gehölze sind gemäß DIN 18916 fachgerecht zu pflanzen und zu verankern.

11. Externe Kompensationsmaßnahmen
(gesichert über städtebaulichen Vertrag gem. § 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Ergänzend zu den im Teilplan 2 festgesetzten Kompensationsmaßnahme ist zum Ausgleich der durch den Bebauungsplan (Teilplan 1) vorbereiteten Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft auf dem Flurstück 28/4, Flur 1, Gemarkung Algesdorf, der vorhandene Acker in Extensivgrünland umzuwandeln.

- Ansaat mit einer standortheimischen kräuterreichen Wiesenmischung (heimische Arten, mind. 30 % Kräuteranteil, zertifiziertes Regioaatgut, z. B. RSM Regio, UG/ HK 6, Oberes Weser- und Leinebergland mit Harz).

- Die Grünlandfläche ist extensiv zu nutzen:

Zweimalige Mahd pro Jahr, 1. Schnitt abhängig von Witterung und Bestandsentwicklung innerhalb eines Mahdfensters vom 01.06. bis 15.06. jeden Jahres, 2. Schnitt mind. 8 Wochen nach dem ersten (Anfang/Mitte August), zusätzlich ggf. später 3. Schnitt im Oktober abhängig vom Aufwuchs). Das Mahdgut ist abzutransportieren. Eine Nutzung des Mahdgutes ist zulässig.

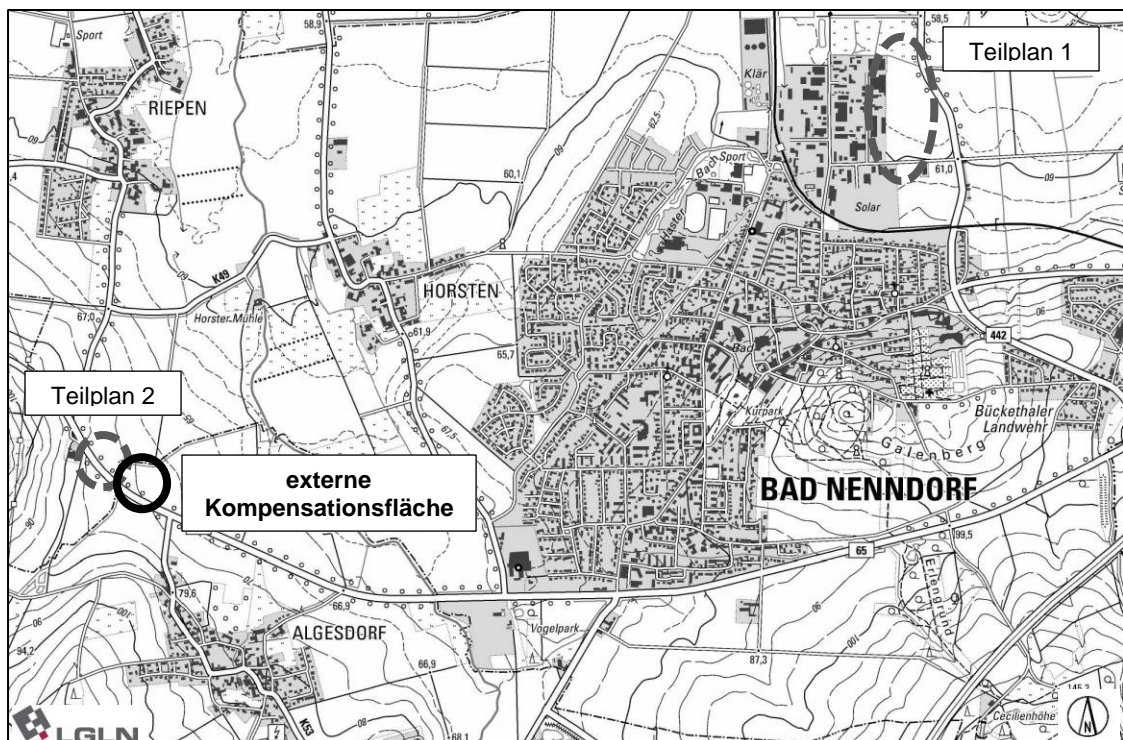
Alternativ kann auch eine extensive Beweidung mit max. 1,5 GV (Großvieheinheiten)/ha als Besatzstärke während der Weideperiode erfolgen. Eine Winterbeweidung im Zeitraum zwischen dem 31.10. und dem 01.05. des Folgejahres ist nicht zulässig.

- Ein Pflegeumbruch ist unzulässig. In der Zeit ab dem 15.03. bis zur ersten Mahd sind mechanische Pflegearbeiten (z. B. Walzen, Schleppen, Striegeln) unzulässig und außerhalb dieses Zeitraumes nur bei ausreichend tragfähigem (trockenem) Boden zulässig, um Nabenschäden und Bodenverdichtungen zu vermeiden.
- Falls im Rahmen der Nutzung/Pflege erkennbar ist, dass abweichende Mahdzeitpunkte aus naturschutzfachlicher Sicht vorteilhafter sind bzw. um Fehlentwicklungen zu unterbinden, ist eine Anpassung nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Schaumburg zulässig.

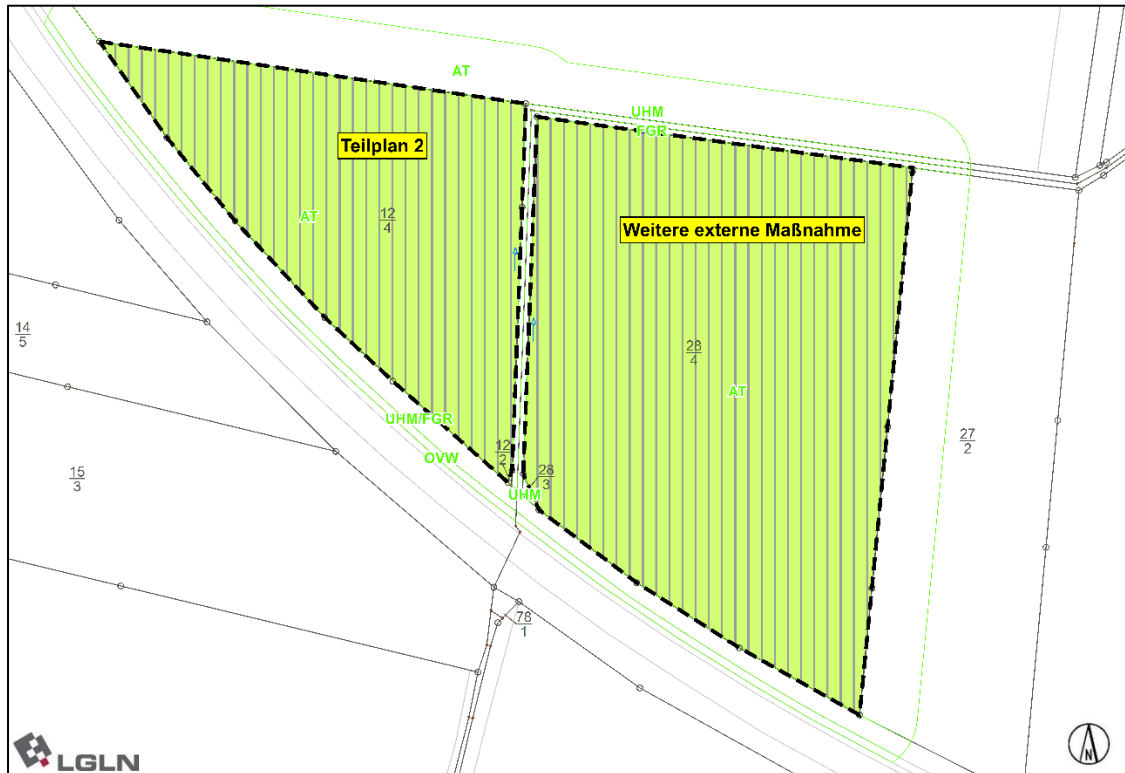
Die Maßnahme ist nach Baubeginn der Erschließungsmaßnahmen und Hochbauten im Gewerbegebiet umzusetzen, spätestens aber ein Jahr danach fertigzustellen.

Die Durchführungsverpflichtung sowie Lage, Art und Umfang der externen Ausgleichsmaßnahme werden in einem städtebaulichen Vertrag gem. § 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB zwischen der Stadt Bad Nenndorf und dem Eigentümer der Ausgleichsfläche gesichert. Die vorgesehenen Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft sind entsprechend dem Versiegelungsgrad (Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft) anteilig den Baugrundstücken (GEe-Gebiet) und neu entstehenden Verkehrsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 105 „Im Niedernfeld“ (Teilplan 1) zugeordnet.

Abb.: Übersichtsplan zur Lage der externen Kompensationsfläche, Kartengrundlage: TK 25, M 1:25.000 i.O., © GeoBasis-DE/LGLN (2025)



**Abb.: Lage der externen Kompensationsfläche, Kartengrundlage: ALKIS, M 1:1.000 i.O.,
© GeoBasis-DE/LGLN (2025)**



12. Hinweise zur Grünflächenpflege (Düngung, Pflanzenschutz und Mahd)

(zu § 6 der textlichen Festsetzungen, Hinweis Nr. 11)

- a. Eine Düngung und der Einsatz von chemisch-synthetischen Pflanzenschutzmitteln ist für Maßnahmen nach § 6 Abs. 2 Nr. 1 – 3 der textlichen Festsetzungen nicht zulässig.
- b. Für Maßnahmen nach § 6 Abs. 3 und Hinweis Nr. 11 gilt: Keine Stickstoffdüngung, keine Gülleausbringung, kein chemisch-synthetischer Pflanzenschutz.
- c. Es ist jeweils eine faunaschonende Mahdtechnik (z.B. Balkenmähwerk, ggf. Freischneider) anzuwenden.

13. Hinweise zum Gehölzerhalt

(zu § 8 der textlichen Festsetzungen)

Während der Baumaßnahmen ist die zum Erhalt festgesetzte Linde gemäß DIN 18920 und Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen (R SBB), Ausgabe 2023, vor Beeinträchtigungen im Kronen-, Stamm- und Wurzelbereich zu schützen. Grundsätzlich ist der gesamte Wurzelbereich vor negativen Beeinträchtigungen wie Abgrabungen, Verdichtungen durch Lagerung, Überfahren, Vernässung, Bodenauftrag usw. zu schützen. Als Wurzelbereich gilt diesbezüglich die Bodenoberfläche unter der Krone (Kronentraufe) zzgl. 1,5 m nach allen Seiten. Dieser Bereich ist vor Beginn der Bauarbeiten mit einem 2 m hohen ortsfesten Zaun zu schützen. Die Fläche innerhalb des Schutzzaunes darf nicht als Lager- oder Stellfläche missbraucht werden. Gräben, Mulden und Baugruben dürfen im definierten Wurzelbereich nicht hergestellt werden.

14. Bodenrechtliche Festsetzungen

Die in den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen Nr. 64 "Gewerbegebiet Nord" und Nr. 97 "Nördlich Gehrenbreite" getroffenen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen bleiben – soweit diese nicht von der Teiländerung betroffen sind - unverändert und weiterhin rechtsverbindlich. Auf die Bebauungspläne Nr. 64 "Gewerbegebiet Nord" und Nr. 97 "Nördlich Gehrenbreite" wird verwiesen.