

Bekanntmachungen der Stadt Bad Nenndorf

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

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (gem. § 2 Abs. 1 BauGB),

Bekanntmachung des Veröffentlichungsbeschlusses und

Bekanntmachung der Veröffentlichung (gem. § 3 Abs. 2 BauGB)

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bad Nenndorf hat in seiner Sitzung am 23.07.2025 den Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB und den Beschluss zur Veröffentlichung (Veröffentlichungsbeschluss) gem. § 3 Abs. 2 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 105 „Im Niedernfeld“, einschl. örtlicher Bauvorschriften, einschl. Teiländerung der Bebauungspläne Nr. 64 „Gewerbegebiet Nord“ und Nr. 97 „Nördlich Gehrenbreite“ gefasst. Die Beschlüsse und die Veröffentlichung werden hiermit ortsüblich bekannt gemacht.

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung:

Der Bebauungsplan Nr. 105, bestehend aus 2 Teilplänen, dient der Deckung des auf die Stadt Bad Nenndorf bezogenen Gewerbeflächenbedarfs, insbesondere der bereits im westlich unmittelbar angrenzenden Gewerbegebiet ansässigen Gewerbebetriebe und Organisationen.

Zu diesem Zweck wird im *Teilplan 1* in Anlehnung an die westlich, südlich und östlich angrenzenden Gewerbegebiete ein eingeschränktes Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Als Maß der baulichen Nutzung werden eine maximale Gebäudehöhe und eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 sowie eine abweichende Bauweise (ohne Begrenzung der Gebäudelänge) festgesetzt.

Ferner werden Festsetzungen zum Immissionsschutz sowie zu öffentlichen Verkehrsflächen, Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB), Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) und dem Erhalt von Einzelbäumen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB) Gegenstand des Bebauungsplanes.

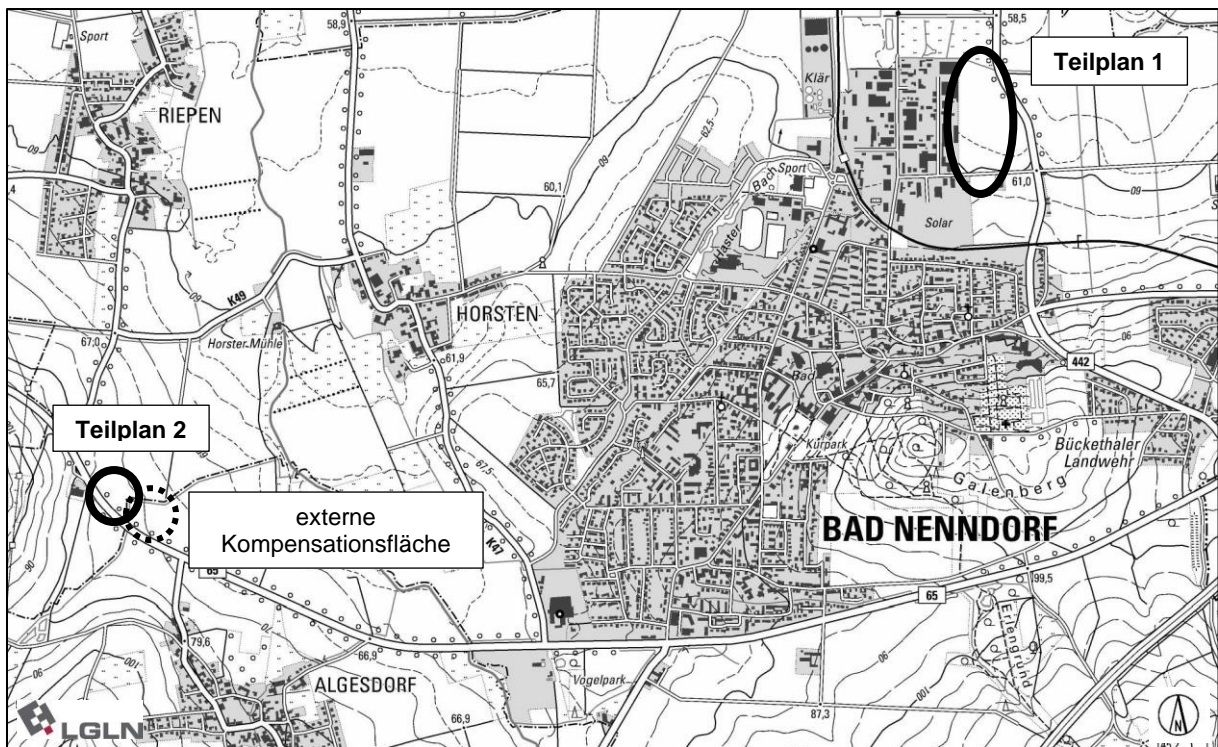
Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 105 ist eine Teiländerung des westlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 64 „Gewerbegebiet Nord“ sowie des östlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 97 „Nördlich Gehrenbreite“ verbunden. In diesem Bereich erfolgt die Rücknahme einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB, die Neuordnung überbaubaren Grundstücksflächen (B-Plan Nr. 64) sowie die Änderung von Gewerbegebiet in öffentliche Straßenverkehrsfläche (B-Plan Nr. 97).

Der *Teilplan 2* dient der planungsrechtlichen Sicherung der im Stadtgebiet Bad Nenndorf gelegenen Teilfläche, die für die externe Kompensation der im Plangebiet (*Teilplan 1*) bewirkten erheblichen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft beansprucht werden. Die darüberhinausgehende Kompensation von erheblichen Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft erfolgt auf dem unmittelbar östlich des Teilplanes 2 gelegenen Flurstück 28/4, Flur 1, Gemarkung Algesdorf, im Stadtgebiet Rodenberg. Auf den Flächen ist die Umwandlung des vorhandenen Ackers in Extensivgrünland vorgesehen.

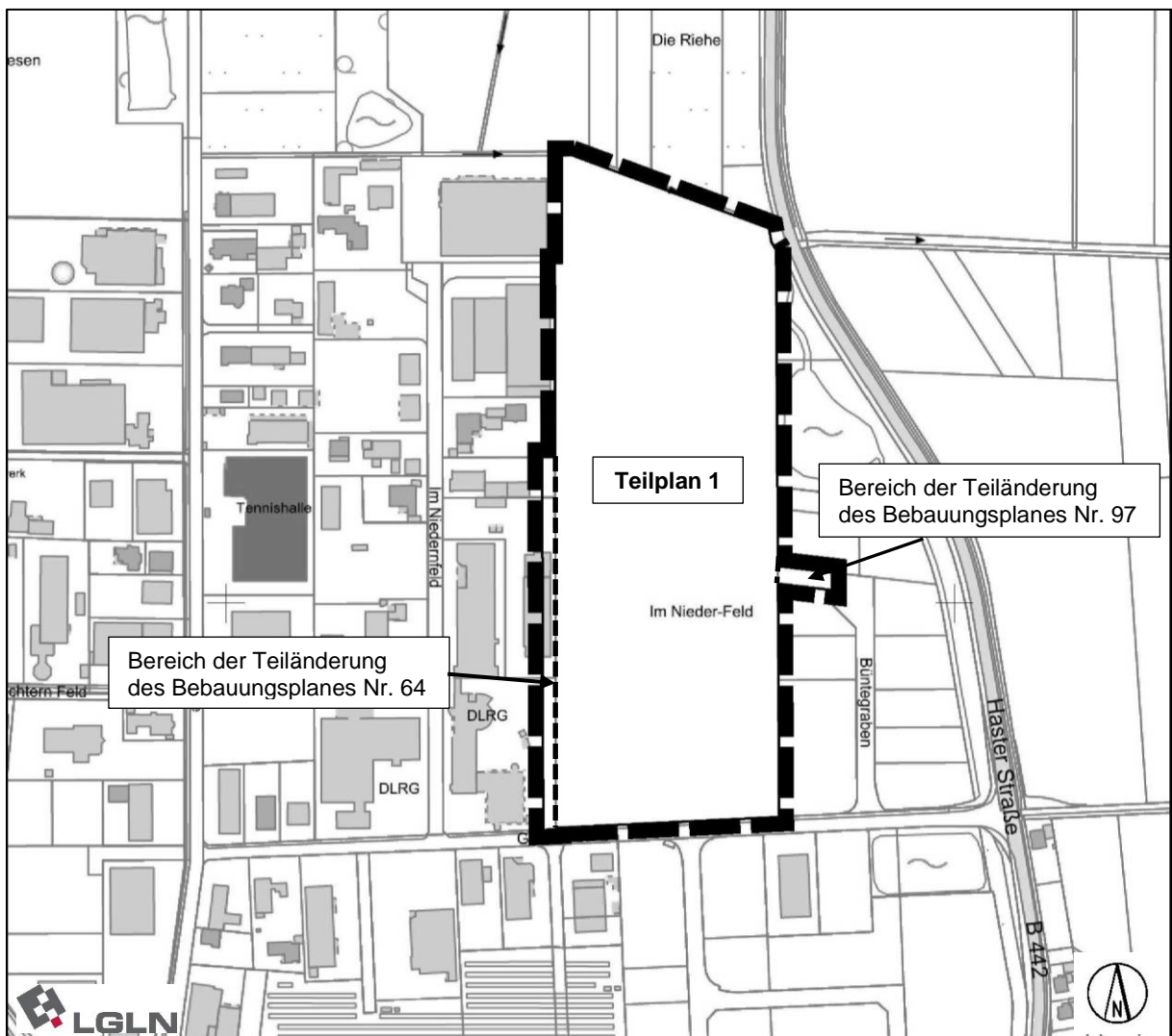
Die Flächen befinden sich westlich von Bad Nenndorf, südlich von Riepen, nordwestlich von Algesdorf und im nördlichen Anschluss an die B 65.

Räumliche Geltungsbereiche:

Die räumlichen Geltungsbereiche der o.g. Bauleitplanung gehen aus den nachfolgenden Übersichtskarten im Maßstab 1: 25.000 und 1:5.000 hervor.

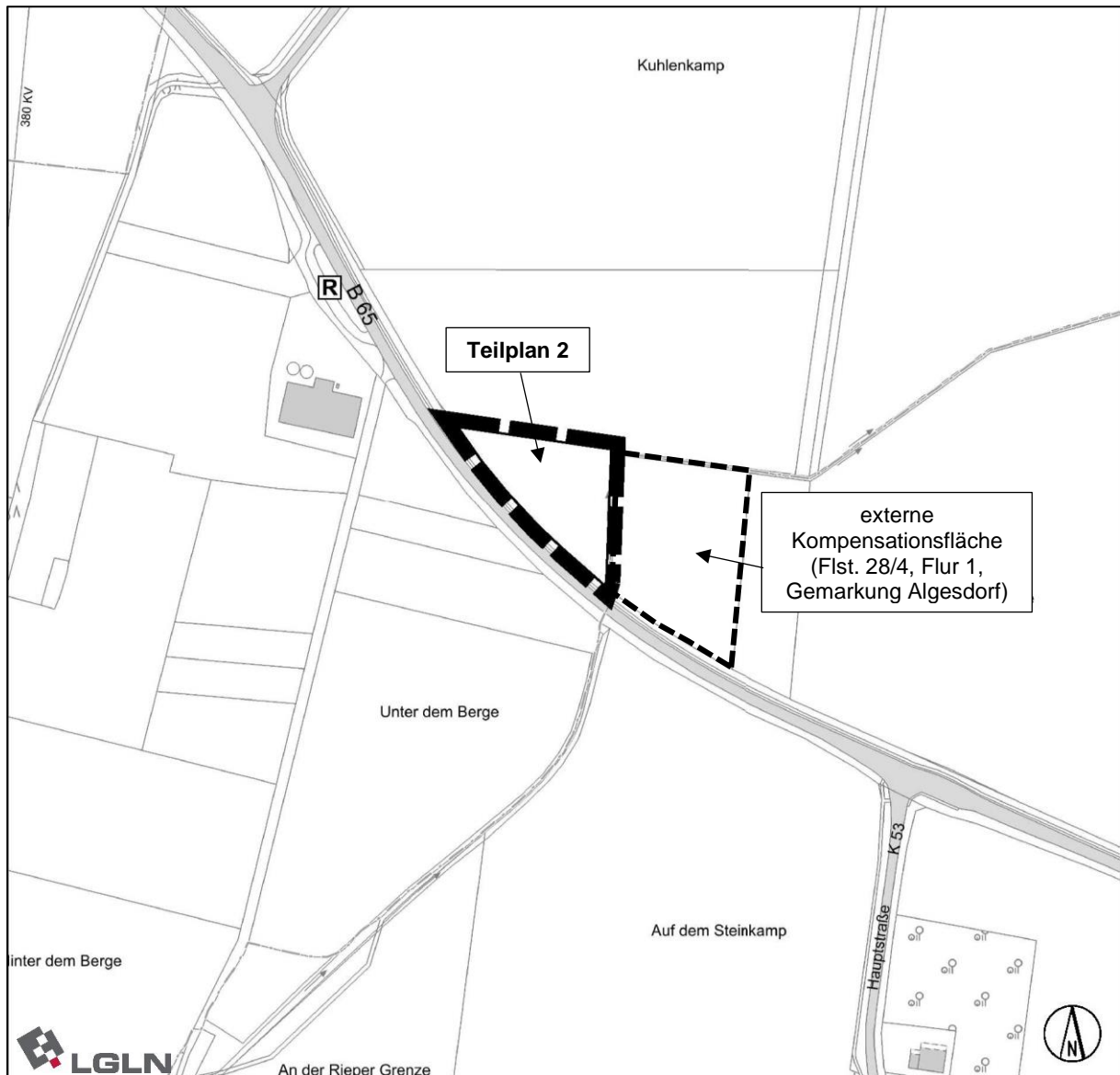


Kartengrundlage: Auszug aus der Topographischen Karte (TK 25) M 1:25.000 i.O., © GeoBasis-DE/LGLN (2025)



Kartengrundlage: Auszug aus der Amtlichen Karte (AK 5) M 1:5.000 i.O., © GeoBasis-DE/LGLN (2022)

Die Lage des Teilplanes 2 und der weiteren externen Kompensationsfläche (Flurstück 28/4, Flur 1, Gemarkung Algesdorf) geht aus der nachfolgenden Übersichtskarte im Maßstab 1:5.000 (i.O.) hervor.



Kartengrundlage: Auszug aus der Amtlichen Karte (AK 5) M 1:5.000 i.O., © GeoBasis-DE/LGLN (2025)

Veröffentlichung:

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 105 "Im Niedernfeld", einschl. örtlicher Bauvorschriften, einschl. Teiländerung der Bebauungspläne Nr. 64 „Gewerbegebiet Nord“ und Nr. 97 „Nördlich Gehrenbreite“, nebst Entwurfsbegründung und Umweltbericht (Entwurf) sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sind in der Zeit vom

16.01.2026 bis einschl. 17.02.2026

im **Internet** auf der Seite der **Stadt Bad Nenndorf** unter <https://www.nenndorf.de/wb/bauen/bauleitplanung/bpl-im-verfahren/stadt-bad-nenndorf/> einsehbar.

Die Unterlagen sind außerdem für den Zeitraum der Veröffentlichung im Internet unter <https://uvp.niedersachsen.de/kartendienste> eingestellt.

- **Andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten
(ergänzende öffentliche Auslegung der Planunterlagen)**

Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet liegen die Planunterlagen im **Rathaus II, Dienststelle: Poststr. 4, 31542 Bad Nenndorf**, im Vorzimmer des Stadtdirektors, während der Besuchszeiten der allgemeinen Verwaltung (montags bis donnerstags von 9.00 - 16.00 Uhr sowie freitags von 9.00 – 12.00 Uhr) oder nach vorheriger Terminvereinbarung unter 05723 704-16 öffentlich zu jedermanns Einsicht aus.

Während der o.g. Frist können Stellungnahmen abgegeben werden. Die Stellungnahmen sollen elektronisch übermittelt werden (E-Mail: info@nenndorf.de). Bei Bedarf können Stellungnahmen auch auf anderem Weg abgegeben werden. Über den Inhalt der Planungen wird auf Verlangen Auskunft erteilt. Nicht fristgerecht eingereichte Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan Nr. 105 "Im Niedernfeld", einschl. örtlicher Bauvorschriften, einschl. Teiländerung der Bebauungspläne Nr. 64 „Gewerbegebiet Nord“ und Nr. 97 „Nördlich Gehrenbreite“, unberücksichtigt bleiben, sofern die Stadt deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bauleitplans nicht von Bedeutung ist (§ 3 Abs. 2 S. 4 Nr. 3 und § 4 a Abs. 5 BauGB).

Es wird darauf hingewiesen, dass auch Kinder und Jugendliche Teil der Öffentlichkeit im Sinne des § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB sind.

Datenschutz:

Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass Privatpersonen mit der Abgabe einer Stellungnahme der Verarbeitung ihrer angegebenen Daten, wie Name, Adressdaten und E-Mail-Adresse zustimmen. Gem. Art. 6 Abs. 1 c EU-DSGVO werden die Daten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens für die gesetzlich bestimmten Dokumentationspflichten und für die Informationspflicht Ihnen gegenüber genutzt. Auf das „Infoblatt zu Informationen zur Erhebung von personenbezogenen Daten in der Bauleitplanung“ unter dem nachfolgenden Link wird verwiesen.

<https://www.nenndorf.de/assets/Uploads/2023-06-05-Informationsblatt-DSGVO-Bauleitplanung-Stadt-Bad-Nenndorf.pdf>

Umweltbezogene Informationen und Stellungnahmen:

Übergeordnete Pläne und Programme

- Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP 2017/LROP-VO 2022)
- Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Schaumburg (2003)
- Landschaftsrahmenplan des Landkreises Schaumburg (Vorentwurf 2001)
- Landschaftsplan der Samtgemeinde Nenndorf (1995)
- Wirksamer Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Nenndorf, einschl. seiner wirksamen Änderungen

Fachgutachten

- Bodenschutz (Baugrund): „Ingenieurgeologisches Gutachten (Bauvorhaben: Voruntersuchungen auf dem Grundstück „Gehrenbreite“, in Bad Nenndorf)“ (Ingenieurbüro Schütte und Dr. Moll – Baugrund- und Erdbauuntersuchungen GmbH, Isernhagen, 11.07.2022)
- Immissionsschutz (Verkehrslärm, Gewerbelärm): „Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 105 „Niedernfeld“ der Stadt Bad Nenndorf“ (GTA - Gesellschaft für Technische Akustik mbH, Hannover, 02.06.2023)

- Artenschutz (Brutvögel, Amphibien): „Faunistische Untersuchungen im Rahmen einer B-Plan Erstellung für ein Gewerbegebiet in Bad Nenndorf (Landkreis Schaumburg)“ (Abia Arbeitsgemeinschaft Biotop- und Artenschutz GbR, Neustadt, 07.12.2023)

Umweltbericht (in die Begründung als selbständiger Teil II integriert)

- "Bebauungsplan Nr. 105 „Im Niedernfeld“, Begründung und Umweltbericht (gemäß §§ 9 Abs. 8 und 2 a BauGB), Teil II, Umweltbericht einschließlich Eingriffsbilanzierung und artenschutzrechtlicher Beurteilung" (Planungsgruppe Umwelt, Hannover/Emmerthal, 22.05.2025)

Der Umweltbericht enthält Informationen über die Betroffenheit und die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter:

- Mensch/menschliche Gesundheit: Immissionsbelastung, Erholungsfunktion,
- Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt: Biotoptypen, Artvorkommen (u.a. Brutvögel, Amphibien),
- Boden/Fläche: Bodenveränderungen, Inanspruchnahme von (Frei-)Flächen, Versiegelung von Böden,
- Wasser: Grundwasserneubildung, Schadstoffeintrag,
- Klima/Luft: Luftaustauschprozesse, Kalt- und Frischluftzufuhr,
- Landschaft (Landschaftsbild): Landschaftsbild, Erholungswert,
- Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter: Kultur-, Bau- oder Bodendenkmäler, historische Kulturlandschaften

sowie die Darlegung der durch die Planung hervorgerufenen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft und deren Ausgleich (u.a. Eingriffsbeurteilung, interne/externe Kompensationsmaßnahmen, Maßnahmen für den Artenschutz).

Umweltbezogene Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie privaten Personen

zu den Themenbereichen:

- Natur- und Landschaftsschutz: Ergebnisse Artenschutzgutachten und Abstimmung ggf. erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen, Darlegung Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen und deren dauerhafte Unterhaltung, Maßnahmen zum Pflanzerschutz, Ersatzpflanzungen, Verwendung Saatgut und Vorkommensgebiete Bäume und Sträucher (Landkreis Schaumburg)
- Bodenschutz: Schutzgut Boden (Bodenfunktionen, Flächenverbrauch, schutzwürdige Böden, Bodenfruchtbarkeit), Altbergbau, Informationsmöglichkeiten über NIBIS-Kartenserver (Baugrund), Baugrundverhältnisse (Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie), Verlust landwirtschaftlicher Produktionsfläche (Landwirtschaftskammer Niedersachsen)
- Wasserschutz: wasserrechtliche Zulassungen Oberflächenentwässerung, Regen- und Brauchwassernutzung (Landkreis Schaumburg), Wasserabfluss-Spende/-Drosselung (Senioren- und Behindertenbeirat Samtgemeinde Nenndorf)
- Immissionsschutz: Abschichtung Immissionskonflikt (Landkreis Schaumburg)
- Denkmalschutz: archäologische Bodenfunde, Fundstellen in der Umgebung, denkmalrechtlich Genehmigung (Landkreis Schaumburg)
- Ver- und Entsorgung: Leitungsbestand und Vermeidung von Beeinträchtigungen durch Kompensationsmaßnahmen (Gascade Gastransport GmbH), Informationen zum Netzausbau (Deutsche Telekom Technik GmbH, Westfalen Weser Netz GmbH)

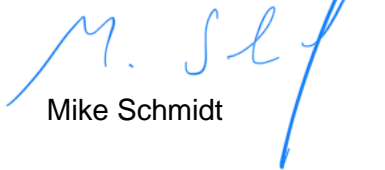
- Verkehrsinfrastruktur (Straße): Straßenrechtliche Bauverbotszone B 442, Sondernutzungserlaubnis, Leistungsfähigkeit Knotenpunkt B 442/Gehrenbreite (Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr)

Umweltverträglichkeitsprüfung:

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung gem. der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) und des Niedersächsischen Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (NUVPG) ist nicht erforderlich.

Bad Nenndorf, den 08.01.2026

Stadt Bad Nenndorf
Der Stadtdirektor



Mike Schmidt