

Bauleitplanung der Stadt Bad Nenndorf

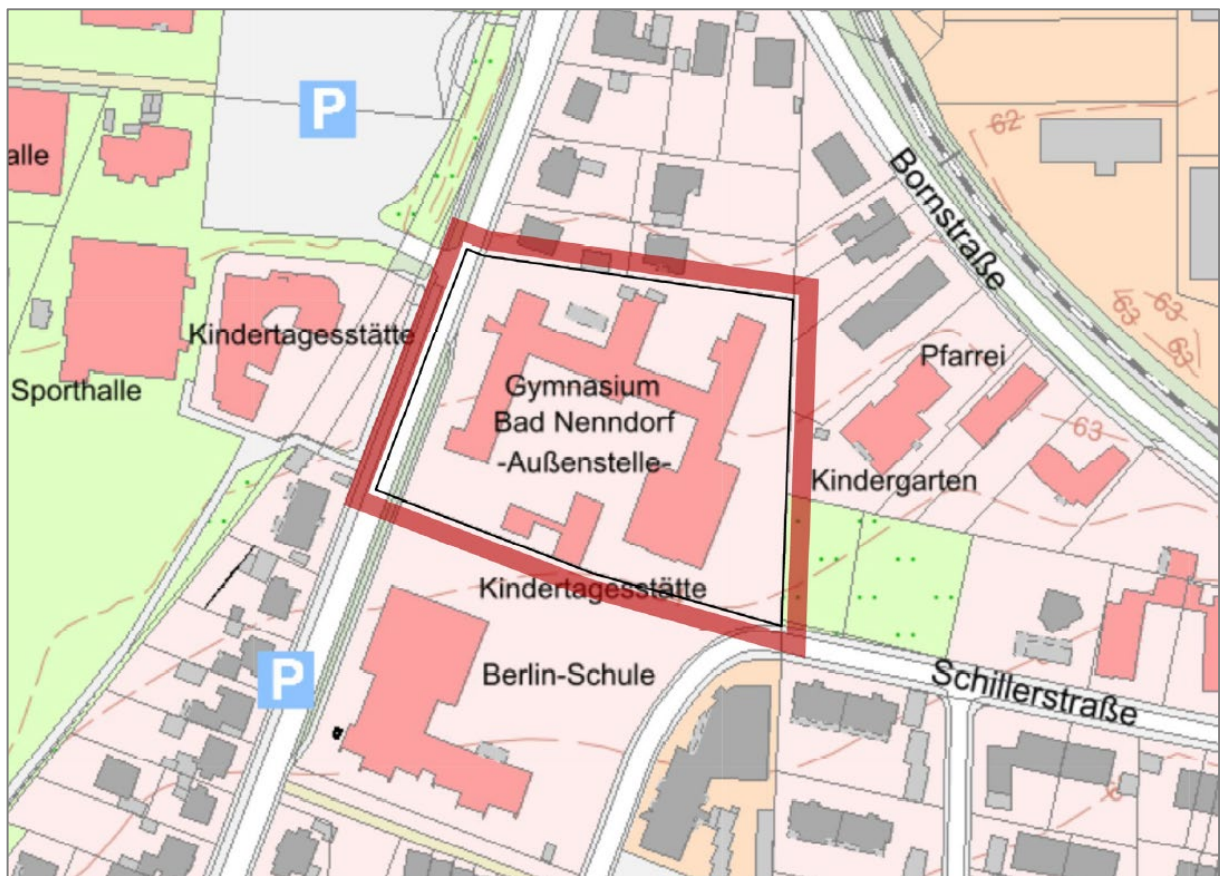


Begründung zum Bebauungsplan Nr. 109 „Grundschule Bad Nenndorf“

mit Teilaufhebung B-Plan Nr. 2 "Nord"

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB

Abschrift



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © LGLN 2025
Übersichtsplan/Lageplan, Maßstab ca. 1/2500

Bearbeitung:

Stand: Abschrift

.. plan Hc ..
Stadt- und Regionalplanung
Architekt .. Stadtplaner
Dipl.-Ing. Ivar Henckel
Schmiedeweg 2
31542 Bad Nenndorf

Städtebauliche Planung:

.. plan Hc ..

Stadt- und
Regionalplanung

Architekt .. Stadtplaner
Dipl.-Ing. Ivar Henckel
Schmiedeweg 2
31542 Bad Nenndorf

Telefon	05723 / 74 99 99 -9
Fax	05723 / 74 99 99 -8
Mail	info@planhc.de
Internet	www.planhc.de

Inhaltsverzeichnis

1.	Planungsvoraussetzungen, Ziel und Zweck der Planung.....	5
1.1.	Räumlicher Geltungsbereich und Bestand.....	6
1.2.	Bebauungsplan der Innenentwicklung, Verfahren.....	7
1.3.	Teilaufhebung.....	8
1.4.	Rechtsgrundlagen.....	8
2.	Übergeordnete Planungsebenen.....	8
3.	Inhalt der Änderung des Bebauungsplans.....	10
3.1.	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	10
3.1.1.	Flächen für den Gemeinbedarf.....	10
3.1.2.	Maß der baulichen Nutzung, Höhen und Geschossigkeit.....	11
3.1.3.	Baugrenzen und Bauweise.....	11
3.1.4.	Erforderliche Einstellplätze.....	12
3.1.5.	Festsetzungen zur Grünordnung.....	12
3.1.6.	Festsetzungen zum Artenschutz.....	13
3.1.7.	Maßnahmen zum Klimaschutz (zur weiteren Prüfung).....	15
3.1.8.	Erschließung, Straßenverkehrsfläche, Abfall.....	16
3.2.	Sonstige öffentliche Belange und Hinweise.....	16
3.2.1.	Immissionsschutz.....	17
3.2.2.	Archäologie und Bodendenkmalpflege.....	20
3.2.3.	Boden, Baugrund.....	20
3.2.4.	Niederschlagswasser.....	21
3.2.5.	Trink- und Löschwasserversorgung, Zivil- und Katastrophenschutz.....	21
3.2.6.	Sonstige öffentliche Infrastruktur, einschließlich der Ver,- und Entsorgung...	22
3.2.7.	Heilquellenschutzgebiet.....	22
3.2.8.	Altlasten und Kampfmittel.....	23
3.2.9.	Hinweis zur Grünordnung.....	23
3.3.	Belange der Grünordnung, des Arten- und Klimaschutzes.....	23
3.3.1.	Belange des Umwelt- und Naturschutzes, Betrachtung der Schutzgüter und mögliche Auswirkungen (Kurzform als Tabelle):.....	24
3.3.2.	Klimaschutz.....	25
4.	Planungshinweise.....	26
4.1.	Flächenbilanz.....	26

4.2.	Durchführung, Bodenordnung und Kosten.....	27
4.3.	Bearbeitung des Verfahrens	27
4.4.	Verfahrensvermerk zur Begründung.....	27

Anlagen der Begründung

Anlage 1	Ursprungsbebauungsplan B-Plan Nr. 2 „Nord“
Anlage 2	Luftbild mit aktueller Katastergrundlage

Externe Anlagen

- Artenschutzrechtliche Beurteilung, Teilabriss Kleines Gymnasium in Bad Nenndorf, Bahnhofstraße 60/62, Büro Bohrer GbR · Landschafts- und Umweltplanung, Petershausen, den 31.07.2023, Dipl. Ing, Dipl. Biol. Karin Bohrer, Landschaftsarchitektin

1. Planungsvoraussetzungen, Ziel und Zweck der Planung

Der vorhandene Schulstandort an der Bahnhofstraße besteht aus der Grundschule (Berlin-Schule) und den verbliebenen Gebäuden der ehemaligen Außenstelle des Gymnasiums. Das Gebäude des ehemaligen Gymnasiums wird derzeit befristet von der Grundschule genutzt. Die bauliche Substanz lässt jedoch keine unbefristete Nutzung zu. Die Gebäude sind weitgehend marode und sollen durch neue Schulgebäude für die Grundschule Bad Nenndorf sowie eine Sporthalle ersetzt werden, um die strategische Zielsetzung der kommunalen Schulentwicklungsplanung auf dem Gelände umzusetzen. Die Schulplanung ist Teil der kommunalen Pflichtaufgabe der Samtgemeinde Nenndorf.

Zum Zeitpunkt der Bauleitplanung sind bereits mehr als die Hälfte der Gebäude auf dem überplanten Schulstandort abgerissen, sodass nur noch Teilgebäude im Bereich der Bahnhofstraße vorhanden sind.

Die aktuelle Zielplanung geht dahin, auf der freien Teilfläche eine neue 4,5-zügige Grundschule zu errichten und nach dem Abriss der restlichen Gebäude den Schulstandort durch eine Zweifeld-Sporthalle zu ergänzen. Die zu der Grundschule Bad Nenndorf gehörende Sporthalle soll eine Tribüne enthalten. Die Sporthalle wird in erster Linie für Zwecke des Schulsports, Pausensport, nachschulischer Angebote (AGs, Ferienbetreuung) sowie Schulveranstaltungen (Einschulung, Schulfeste) genutzt. In den Abendstunden sowie an Wochenenden kann die Schule auch für den Vereinssport in Anspruch genommen werden.

Die Hochbauplanungen sollen parallel zur Bauleitplanung stattfinden.

Das überplante Grundstück liegt vollständig im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 „Nord“. Der aktuelle Bebauungsplan lässt die geplante Bebauung aufgrund der engen Baugrenzen für die Gebäude nicht zu. Mit der Neuaufrstellung des Bebauungsplans unter der Bezeichnung Bebauungsplan Nr. 109 „Grundschule Bad Nenndorf“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die künftige Bebauung festgelegt. Aufgrund der Wiedernutzbarmachung des Grundstückes handelt es sich bei der Planänderung um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB.

Für die überplanten Teilflächen aus dem Ursprungsbebauungsplans erfolgt die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Nord".

Mit der Bauleitplanung werden die nachfolgenden städtebaulichen Zielsetzungen bzw. Teilziele verfolgt:

- Erhalt und zielgerichtete Entwicklung des Grundschulstandortes mit einer neuen 4,5-zügigen Grundschule in der Stadt Bad Nenndorf am bisherigen Standort
- Errichtung einer Sporthalle mit Tribüne für Schul- und Vereinssport (auch in Ergänzung und im Nahbereich zu den vergleichbaren Einrichtung an der Bahnhofstraße)
- sehr gute innerörtliche Lage und Anbindung an der Bahnhofstraße
- Nutzung der vorhandenen Infrastrukturen
- bauliche Nachverdichtung auf dem Grundstück
- Neubau im KfW-Effizienzhaus-40-Standard
- Berücksichtigung ökologischer Belange auf dem Grundstück (Baumerhalt)

1.1. Räumlicher Geltungsbereich und Bestand

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das Flurstück 7/6 der Flur 21, Gemarkung der Stadt Bad Nenndorf sowie einer Teilfläche der Bahnhofstraße aus dem Flurstück 87/5. Der Geltungsbereich hat eine Größe von 11.755 m² entsprechend rd. 1,18 ha.

Entlang der Bahnhofstraße befindet sich derzeit noch das 2 bis 3-geschossige Schulgebäude mit Querriegel und 2-geschossigem Anbau in der Grundstücksmitte. Einige Einzelbäume (Kiefer, Birke und Linde) sind im Bereich der heutigen Schulhofflächen bisher erhalten geblieben. Alle übrigen Gebäude auf dem Grundstück wurden bereits abgerissen, sodass die Fläche aktuell als Brachfläche in Erscheinung tritt. In der Südostecke des Grundstückes, im Bereich der Schillerstraße, befinden sich wiederum einige Baumstandorte, die zum Erhalt festgesetzt werden können. Die Verkehrseinrichtungen auf der Bahnhofstraße reichen mit dem örtlichen Fußweg wenige Meter auf das Schulgrundstück.



Abb. 1 Blick von Süden nach Norden, vorhandene Restgebäude im Bereich der Bahnhofstraße (Abriss geplant)



Abb. 2 Blick von Süden nach Osten, heutige Freifläche (bereits abgerissene Schulgebäude) sowie Fußwegeverbindung von der Bahnhofstraße zur Schillerstraße.

Im Süden grenzt das Schulgelände der heutigen Grundschule/Berlin-Schule an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes an, wobei sich der heutige Fußweg von der Bahnhofstraße zur

Schillerstraße bereits außerhalb des Geltungsbereiches befindet. Auf dem Gelände der Berlin-schule befindet sich zudem der städtische Kindergarten Bahnhofstraße. Im Westen grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes an die Bahnhofstraße. Nördlich des Geltungsbereiches grenzen zwei Wohnbaugrundstücke an. Im Osten schließen sich die Gärten von Mehrfamili-enhäusern und einem kirchlichen Kindergarten an, die von der Bornstraße aus erschlossen werden.

Die Höhenverhältnisse liegen im Mittel bei 64 m über NN, wobei das Gelände nach Südosten hin geringfügig abfällt.

1.2. Bebauungsplan der Innenentwicklung, Verfahren

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 109 „Grundschule Bad Nenndorf“ ist Bestand-teil des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 2 „Nord“, der den Ursprungsbebauungsplan dar-stellt und mit der Bekanntmachung am 19. Februar 1963 in Kraft getreten ist. Damit handelt es sich im klassischen Sinn um eine Planänderung, die jedoch mit der Neubenennung als ei-genständiger Bebauungsplan charakterisiert wird.

Der Bebauungsplan dient der städtebaulichen Wiedernutzbarmachung der Fläche und soll da-her als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden. Wie nachfolgend dargelegt, werden die rechtlichen Voraussetzungen dafür erfüllt.

Als Bebauungsplan der Innenentwicklung wird die Aufstellung der Bauleitplanung im be-schleunigten Verfahren gemäß § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 13a BauGB durchgeführt. Das beschleunigte Verfahren kann bei Bebauungsplänen für die Wiedernutzbarmachung von Flä-chen, der Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung angewendet wer-den. Dies ist bei der vorliegenden Planaufstellung der Fall.

Die Voraussetzungen nach Baugesetzbuch werden dafür erfüllt:

- Die überbaubare Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m² Grundfläche.
- Es sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten, die eine Umweltprü-fung erforderlich machen.
- Es besteht keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB ge-nannten Schutzgüter, zumal das Vorhaben vollständig in die umgebende Bebauung integriert wird.

Darüber hinaus liegen keine Anhaltspunkte einer Beeinträchtigung hinsichtlich FFH-Gebiete oder Europäischer Vogelschutzgebiete vor. Ein Vorhaben, welches die Pflicht zur Durchfüh-rung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder dem NUVPG unterliegt, wird ebenfalls nicht begründet.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Das bedeutet u. a., dass von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 abgesehen werden kann. § 4 c BauGB, der die Überwachung der erheblichen Auswirkungen regelt, ist nicht anzuwenden. Au-ßerdem gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind,

als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Das Beteiligungsverfahren sieht somit folgende Verfahrensschritte vor:

- Information der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nach § 13 Abs. 3 Nr. 2 BauGB
- Der betroffenen Öffentlichkeit wird durch eine öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
- Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird durch die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

1.3. Teilaufhebung

Das Baugrundstück liegt vollständig im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 „Nord“ der Gemeinde Bad Nenndorf aus dem Jahr 1962. Der Ursprungsbebauungsplan ist in der Anlage 1 dieser Begründung abgebildet.

Mit dem Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 109 „Grundschule Bad Nenndorf“ erfolgt die Teilaufhebung aus dem Bebauungsplan Nr. 2 „Nord“.

1.4. Rechtsgrundlagen

Die Aufstellung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung nach den folgenden Vorschriften:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

2. Übergeordnete Planungsebenen

Landes- und Regionale Raumordnung

Gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und somit auch den Zielen der Landes- und Regionalplanung anzupassen.

Die Neubekanntmachung der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen ist am 6. Oktober 2017 in der Fassung vom 26. September 2017 im Niedersächsischen Gesetz- und Verordnungsblatt (Nds. GVBl. Nr. 20/2017, S. 378) veröffentlicht worden. Es stellt die Stadt Bad Nenndorf als Mittelzentrum dar.

Das Regionale Raumordnungsprogramm 2003 (RROP) bildet die Grundlage für die raumordnerische Entwicklung des Landkreises Schaumburg.

Als Mittelzentrum hat die Stadt Bad Nenndorf die Aufgabe bzw. den Schwerpunkt für die Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten und Fremdenverkehr Sorge zu tragen. Damit sind auch Versorgungseinrichtungen, Dienstleistungen und Schulen vorzuhalten. In Mittelzentren ist durch geeignete Maßnahmen des Städtebaues für ein entsprechend umfangreiches Angebot an Wohnungen, Geschäften, Dienstleistungen und öffentliche Einrichtungen, insbesondere auch in innerstädtischen Lagen, zu sorgen.

Als Mittelzentrum stellt die Stadt Bad Nenndorf zentrale Bildungseinrichtung für den Landkreis und die Region bereit. Die Stadt bietet verschiedene Schulformen, darunter Grundschulen und weiterführende Schulen, die den Bildungsbedarf der Bevölkerung decken und zu einer qualitativ hochwertigen Bildungsversorgung beitragen. Für die weiterführenden Schulen wirkt sich hierbei insbesondere die gute Erreichbarkeit durch den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) positiv aus.

Die städtebauliche Nachverdichtung und Innenentwicklung wird im Abschnitt D 1.5.02 des RROP als grundlegende Zielsetzung der Siedlungsentwicklung definiert, wonach einer Zersiedelung der Landschaft entgegenzuwirken ist. Dem Anliegen der Raumordnung wird durch den Schulneubau entsprochen, indem im vorliegenden Fall eine Wiedernutzbarmachung bzw. Nachverdichtung am bereits bestehenden Standort durchgeführt wird.

Die Belange beider Raumordnungsprogramme werden durch die Planänderung nicht berührt, da keine raumordnungswirksamen Änderungen vorgenommen werden sollen.

Flächennutzungsplan

Für die Stadt Bad Nenndorf besteht der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) aus dem Jahr 1999, der am 05.01.2000 bekannt gemacht wurde. Die digitale Fassung des FNP wurde durch Beschluss des Samtgemeinderates der Samtgemeinde Nenndorf am 08.03.2018 neu bekannt gemacht.

Der FNP stellt den gesamten Geltungsbereich der Planänderung des Bebauungsplanes als Gemeinbedarfsfläche dar.

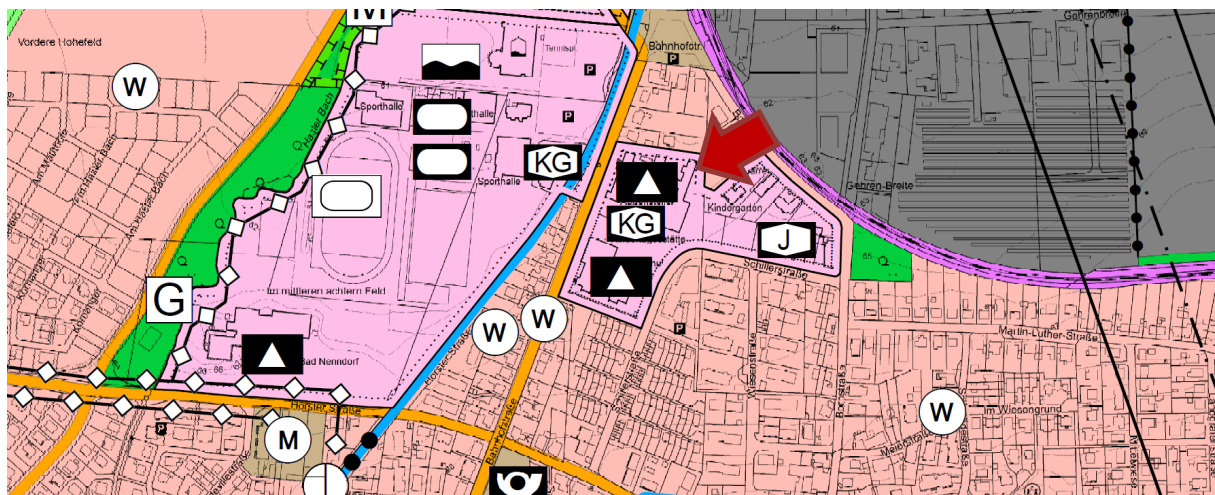


Abb. 3 Darstellung im Flächennutzungsplan (FNP), Fläche für Gemeinbedarf (Schule) – sh. Hinweispeil (rot)

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 109 „Grundschule Bad Nenndorf“ wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Landschaftsplan

Im Landschaftsplan der Samtgemeinde Nenndorf (LP 1995, Luckwald) sind keine Darstellungen oder Hinweise vorhanden, die auf eine besondere Schutzwürdigkeit der Örtlichkeit hinweisen.

Ergänzend liegt der Entwurf einer Fortschreibung des Landschaftsplanes der Samtgemeinde Nenndorf (Planungsgruppe Umwelt, Hannover, Juli 2024) vor. Im Maßnahmenkonzept schlägt der Landschaftsplan für die überplanten innerörtlichen Bereiche prioritär Maßnahmen gegen Überhitzung vor. Dies zielt im Wesentlichen darauf ab, die negativen Auswirkungen von hohen Temperaturen und Hitzewellen zu reduzieren und die Lebensqualität sowie die Gesundheit der Bevölkerung zu verbessern.

Die im Bebauungsplan festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen mit Bauzeitenregelung und Begrünungen sowie die Festsetzungen zum Artenschutz entsprechen den Zielsetzungen des Landschaftsplanes.

Planungskonzept und Zeitplan

Die Zielplanung sieht die Errichtung einer neuen 4,5-zügigen Grundschule einschl. Reservekapazitäten auf der freien Teilfläche vor. Nach dem Abriss der restlichen Gebäude soll der Schulstandort durch eine Zweifeld-Sporthalle mit Tribüne ergänzt werden. Die Sporthalle wird in erster Linie für Zwecke des Schulsports, Pausensport, nachschulischer Angebote (AGs, Ferienbetreuung) sowie Schulveranstaltungen (Einschulung, Schulfeste) genutzt werden. Die Nutzung der Räumlichkeiten in den Abendstunden sowie an Wochenenden für den Vereinssport ist vorgesehen. Es wird beabsichtigt, im Sinne eines effektiven Flächenmanagements sowie zur Erzielung von Synergien von Schul- und Sportbetrieb, die Gebäudeteile miteinander zu verbinden und einen flexibel nutzbaren Eingangsbereich zu schaffen.

Die planmäßige Fertigstellung des Schulgebäudes ist für Sommer 2028 vorgesehen. Der darauffolgende Abriss des Bestandsgebäudes des „kleinen Gymnasiums“ sowie der 2. Bauabschnitt mit der Sporthalle sollen im Oktober 2029 abgeschlossen sein.

3. Inhalt der Änderung des Bebauungsplans

3.1. Planungsrechtliche Festsetzungen

3.1.1. Flächen für den Gemeinbedarf

Die Festsetzung als „Fläche für den Gemeinbedarf – Zweckbestimmung Schule/Sporthalle“ ist aus städtebaulicher Sicht erforderlich, um die öffentliche Bildungsinfrastruktur in der Stadt Bad Nenndorf langfristig zu sichern und die rechtlichen und funktionalen Rahmenbedingun-

gen der Einrichtungen gezielt zu gestalten. Die Festsetzung dient somit einer zweckentsprechenden Bebauung mit dem Neubau der Grundschule sowie der Sporthalle, einschließlich der erforderlichen Nebenanlagen mit Zuwegungen und Stellplätzen. Die Festsetzung orientiert sich zudem an der bisherigen Nutzung als Schulstandort und ist - wie bisher - aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die Flächen für den Gemeinbedarf im Sinne § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB gehören begrifflich nicht zu den Baugebieten und die Vorschriften der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind daher für die planungsrechtliche Beurteilung ursprünglich nicht erforderlich.

Zur städtebaulichen Einbindung und Orientierung werden einzelne Festsetzungen ergänzt, die zum einen eine möglichst flexible Gestaltung der künftigen Baukörper zulässt, aber andererseits Aussagen zum Maß der baulichen Nutzung, der maximalen Geschossigkeit nebst den maximalen Gebäudehöhen und der überbaubaren Grundstücksfläche bieten.

3.1.2. Maß der baulichen Nutzung, Höhen und Geschossigkeit

Da zum Zeitpunkt der Planaufstellung noch keine Hochbauplanung oder Freiflächenplanung für das Grundstück vorliegt, werden die Maße der baulichen Nutzung vergleichsweise großzügig definiert, um späteren Planänderungen möglichst vorzubeugen.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird für den Geltungsbereich mit 0,6 festgesetzt, um die Obergrenze der baulichen Anlagen für den Hochbau zu definieren und eine zweckentsprechende Bebauung mit dem Schulgebäude und der Zweifeld-Sporthalle zu ermöglichen. Zuzüglich einer Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO für Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14, baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche darf die Obergrenze für die maximale Versiegelung 80 % der Grundfläche ($GRZ\ 2 = 0,8$) nicht überschreiten. Dieses Maß war im Ursprungsbebauungsplan bisher nicht definiert. Die Festsetzung dient insofern dem Bodenschutz.

Wie im Bestand an der Bahnhofstraße bereits vorhanden, wird für das gesamte Grundstück die Geschossigkeit auf maximal drei Vollgeschosse (III) begrenzt. Die Festsetzung ist erforderlich, um die geplante Raumplanung für das 4,5-zügige Grundschulgebäude zu ermöglichen und dient somit ebenfalls einer zweckentsprechenden Nutzung des Grundstückes.

Die Höhenfestsetzung orientiert sich an der 3-Geschossigkeit und setzt für das gesamte Grundstück als maximale Gebäudehöhe eine Höhe von 78,0 m über Normal Null fest. Als Bezugspunkt dient ein Messpunkt aus der örtlichen Bestandsaufnahme, der im östlichen Baufeld bei 64,0 m über NN liegt. Aufgrund der weitgehend ebenen Geländesituation werden somit Gebäudehöhen bis maximal 14 m ermöglicht.

3.1.3. Baugrenzen und Bauweise

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird ein großzügiges Baufeld durch Baugrenzen definiert, dass nach Norden (zur benachbarten Wohnbebauung) und nach Westen (zur Bahnhofstraße) einen vergrößerten Abstand von 9 m einhält. Nach Osten soll ein vorhandener Grün-

streifen sowie in der Südostecke einige Baumstandorte berücksichtigt werden, sodass die Baugrenze hier einen Mindestabstand von 6 m einhält. Zur Südgrenze hält die Baugrenze lediglich einen Abstand von 3 m ein. Eine stärkere Differenzierung innerhalb der Grundstücksfläche erscheint aufgrund der fehlenden Hochbauplanung nicht zweckmäßig.

Das Grundstück soll insgesamt im Rahmen einer offenen Bauweise mit entsprechenden Abständen zu den Grundstücksgrenzen beplant werden. Dennoch sind Gebäudelängen von mehr als 50 m zu erwarten, sodass die entsprechende abweichende Bauweise (a) definiert wird.

3.1.4. Erforderliche Einstellplätze

Gemäß den Richtzahlen aus der Anlage zu § 47 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sollen für Schulen 1 Einstellplatz je 30 Schüler vorgesehen werden. Da es sich um den Bau einer Grundschule handelt, sind die Stellplätze ausschließlich für die Lehrkräfte erforderlich, sofern sie nicht aufgrund der guten infrastrukturellen Anbindung ohnehin mit dem ÖPNV oder alternativen Mobilitätsformen zur Schule kommen. Die Zahl der erforderlichen Stellplätze könnte insofern auch geringer ausfallen. Die Stellplätze sind auf dem Schulgrundstück nachzuweisen.

Soweit keine wasserrechtlichen, schalltechnischen oder sicherheitsrelevanten Belange entgegenstehen, sind die Stellplätze auf dem Schulgrundstück in wasser- und luftdurchlässigem bzw. soweit möglich in vegetationsfähigem Aufbau herzustellen.

Auf der Stellplatzanlage ist nach jedem vierten Stellplatz ein Laubbaum der Auswahlliste 1 gemäß dem Stand der Technik zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist gleichwertiger Ersatz zu leisten. Mit der Festsetzung im Bebauungsplan wird die interne Durchgrünung der Grundstücksfläche unterstützt. Im Kontext der verbindlichen Festsetzung der Baumpflanzungen kann auf eine Überdachung der Stellplätze mit einer Solaranlage (gemäß § 32 a NBauO) verzichtet werden.

Hinsichtlich der Freizeitnutzung im Zusammenhang mit der außerschulischen Nutzung der Sporthalle ist davon auszugehen, dass alle Besucher, sofern sie nicht mit dem ÖPNV (Bus und Bahn) anreisen, auf dem benachbarten Parkplatz vis-a-vis der Bahnhofstraße parken. Die entsprechenden Nachweise sind im Rahmen der Bauantragstellung der Sporthalle zu erbringen.

3.1.5. Festsetzungen zur Grünordnung

Die Maßnahmen zur den grünordnerischen Festsetzungen sollen einen Mindeststandard definieren, der im Rahmen der Hochbauplanung weiter ausgearbeitet werden soll, um den Zielsetzungen zum Klimaschutz zu genügen.

Im Zusammenhang mit dem Hochbau sollen die Flachdächer der Gebäude ab 20 m² zusammenhängende Dachfläche, bzw. auf Nebengebäuden oder auf flach geneigten Dächern bis 15° Dachneigung auf mindestens 50 % der Dachfläche mit einem mindestens 8 cm starken, durchwurzelbaren Substrataufbau versehen und extensiv begrünt werden. Die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Kombination der Begrünung mit PV-Anlagen ist grundsätzlich zulässig.

Als Maßnahme zur Begrünung der Grundstücksfläche und als unterstützende Maßnahme zum Klimaschutz sind auf der Fläche für Gemeinbedarf mindestens 10 standortheimische und -gerechte Laubbäume der Auswahlliste 1 zu pflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Auswahlliste 1 ist als Hinweis im Bebauungsplan aufgeführt. Die Standorte sind nicht näher definiert und sollen bei der Ausgestaltung der Schulhoffläche festgelegt werden.

In der Planzeichnung sind vier Einzelbäume zeichnerisch gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB dauerhaft zum Erhalt festgesetzt. Eine Ausnahme von der Erhaltungsbindung kann zugelassen werden, wenn von dem Baum eine nicht zu beseitigende Gefahr für Personen und Sachen ausgeht. Sollte eine Fällung notwendig werden, ist als Ersatz ein in der Auswahlliste 1 angegebener standortgerechter Laubbaum zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Ergänzend werden im Bebauungsplan Hinweise zur Grünordnung (Umgang mit den zu erhaltenden Gehölzen) und zum Bodenschutz (schonender Umgang mit Grund und Boden sowie Umgang mit dem Boden im Rahmen der Bautätigkeiten) aufgeführt, die zu beachten sind.

3.1.6. Festsetzungen zum Artenschutz

Im Sommer 2023 erfolgte durch die Biologin und Landschaftsarchitektin Karin Bohrer eine artenschutzrechtliche Beurteilung¹ als Fachbeitrag zum Teilabriss des Kleinen Gymnasiums in Bad Nenndorf, um mögliche Auswirkungen auf geschützte Arten zu bewerten und erforderliche Maßnahmen zu definieren, die auch als Grundlage für den Artenschutz zur Bauleitplanung herangezogen werden kann.

Die Beurteilung basiert auf den Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG, die den Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen regeln. Es wird geprüft, ob europarechtlich geschützte Arten betroffen sind.

- Verbot der Tötung, Verletzung oder Störung geschützter Arten.
- Schutz von Fortpflanzungs- und Ruhestätten.
- Ausnahmen nur bei überwiegend öffentlichen Interesse möglich.
- Fokus auf FFH-Anhang IV-Arten und europäische Vogelarten.

Die Analyse stützt sich auf eine Ortsbegehung und vorhandene Daten zu geschützten Arten. Eine systematische Erfassung konnte aufgrund zeitlicher Vorgaben nicht durchgeführt werden. Aus der örtlichen Analyse ergeben sich

- fehlende Hinweise auf Brutvögel in den abzureißenden Gebäuden,
- Hinweise auf eine Mehlschwalben-Kolonie an den Bestandsgebäuden,
- Hinweise auf Mauersegler und Hausrotschwanz, die in den Gebäuden brüten können und

¹ Artenschutzrechtliche Beurteilung, Teilabriss Kleines Gymnasium in Bad Nenndorf, Bahnhofstraße 60/62, Büro Bohrer GbR · Landschafts- und Umweltplanung, Petershagen, den 31.07.2023, Dipl. Ing, Dipl. Biol. Karin Bohrer, Landschaftsarchitektin

- Hinweise auf den Verlust von Fortpflanzungsstätten durch Abriss der Gebäude.

Im Ergebnis werden CEF-Maßnahmen erforderlich, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden. Zur Kompensation verlorener Niststätten für bestimmte Vogelarten sind Nisthilfen erforderlich, die durch Festsetzung zum Artenschutz im Bebauungsplan definiert sind.

1. Nisthilfen für Hausrotschwanz und Mauersegler

Dauerhafte Nisthilfen für Hausrotschwanz und Mauersegler sind in bzw. an den neuen Gebäuden erforderlich. Es sind 2 Niststeine für Hausrotschwanz in der Fassade anzubringen, vorzugsweise in der Nähe von Ecken. Für Mauersegler sind 2 Nisthilfen im Traufbereich unter einem Dachüberstand anzubringen. Geeignete Niststeine sind von verschiedenen Herstellern verfügbar.

2. Temporäre Nisthilfen für Brutvögel

Temporäre Nisthilfen sollen während der Übergangszeit bis zum Abriss des Haupthauses bereitgestellt werden. Für Mauersegler sind 2 Nistkästen in mindestens 6 m Höhe anzubringen. Für Hausrotschwanz sind ebenfalls 2 Nistkästen in mindestens 3 m Höhe erforderlich. Die Nistkästen sollen an der Fassade montiert werden.

3. Dauerhafte Niststätten für Mehlschwalbe

Um die Niststätten für Mehlschwalben zu sichern, sind spezifische Maßnahmen erforderlich. Ein Schwalbenhaus mit mindestens 14 Kunstnestern soll errichtet werden. Weitere Nistmöglichkeiten sollen unter Dachüberständen der neuen Gebäude geschaffen werden. Eine Lehmputze mit einem Durchmesser von 1-1,5 m soll angelegt werden, um den Nestbau zu fördern.

Die Einhaltung der festgelegten Maßnahmen verhindert artenschutzrechtliche Verstöße. Bei Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen und Durchführung der CEF-Maßnahmen werden keine Tötungsverbotstatbestände ausgelöst. Dies gilt sowohl für den Abriss der Gebäude als auch für den Rückschnitt an Gehölzen.

Im Fachbeitrag wird ergänzend erwähnt, dass die Beurteilung der Habitateignung und Betroffenheit von Fledermäusen durch das Ingenieur- & Planungsbüro für Lebensräume ILEX (Dipl.-Ing. Thomas Zerner, Bückeburg) erfolgt ist. Konkrete Aussagen sind nicht benannt.

Mit Blick auf die Artengruppen der Amphibien, Reptilien, Fische, sowie Insekten u.ä. ist im Fachbeitrag angegeben, dass im Untersuchungsgebiet keine potentiellen Habitate vorhanden sind.

Als technische Vorkehrungen zum Schutz, Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen ist im Zuge der Planung der Außenbeleuchtung auf eine insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtung zu achten. Hierbei ist der „Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen“ (BfN Skripten 543, 2019) zu Grunde zu legen. Demnach sind für die Neuanlage von Außenbeleuchtungen folgende Bedingungen verbindlich:

- Verwendung von insektenverträglichen Leuchtmitteln, wie z.B. warmweiße LED oder entsprechende insektenverträgliche Leuchtmittel nach dem Stand der Technik.
- Verwendung geschlossener, nach unten ausgerichteter Lampentypen mit einer Lichtabschirmung (Abblendung) nach oben und zur Seite.
- Sofern sicherheitstechnische Aspekte nicht entgegenstehen, sind die Leuchtpunkthöhen auf max. 5,50 m über der Geländeoberfläche am gewählten Standort zu begrenzen.

Um allgemein keine Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG auszulösen, wird zum Schutz von Brutvögeln eine Bauzeitenregelung erforderlich. Aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege wird es als erforderlich angesehen, die Bauzeitenregelung als Hinweis in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Zur Vermeidung der Tötung von in Gehölzen brütender Vögel sind dementsprechend Gehölzmaßnahmen sowie das Fällen von Gehölzen außerhalb der Brutzeit dieser Arten durchzuführen (d.h. nicht im Zeitraum Anfang März bis Ende September).

Hinweis vom Landkreis Schaumburg in seiner Stellungnahme vom 25.08.2025:

Die Einhaltung der vorgenannten artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind durch eine qualifizierte, von der Stadt Bad Nenndorf einzusetzende ökologische Baubegleitung (ÖBB), zu begleiten und zu überwachen.

Die ÖBB ist der Naturschutzbehörde vor Beginn der Bau- und Abrissmaßnahmen schriftlich zu benennen. Die Begleitung und Überwachung ist durch die ÖBB schriftlich zu dokumentieren.

3.1.7. Maßnahmen zum Klimaschutz (zur weiteren Prüfung)

Die geplanten Maßnahmen zum Klimaschutz an den Gebäuden werden im Rahmen der Hochbauplanung weitergehend definiert. Gemäß der Neufassung des Landschaftsplanes der Samtgemeinde Nenndorf könnten folgende Maßnahmen erfolgen; jeweils mit Kommentar (*kursiv*), inwieweit sich die Maßnahme vorbehaltlich der Hochbauplanung optional umsetzen lässt:

- Entsiegelung: Reduzierung versiegelter Flächen, um die natürliche Versickerung von Regenwasser zu fördern und die Umgebungstemperatur zu senken.
→ ... ist im vorliegenden Fall nur insoweit möglich, als die Hauptnutzung der Fläche (Schule, Schulhof, Turnhalle, Stellplätze) dies zulässt.
- Dachbegrünung: Begrünung von Dächern, um die Wärmedämmung zu verbessern und die Umgebungstemperatur zu senken.
→ ... wird grundsätzlich als sinnvoll und zielführend erachtet.
- Fassadenbegrünung: Begrünung von Gebäudefassaden, um die Wärmedämmung zu verbessern und die Luftqualität zu erhöhen.
→ ... ist stark abhängig von der Hochbauplanung und soll daher nicht festgesetzt werden.

- Offene Entwässerungsmulden: Anlage von offenen Entwässerungsmulden, um die Versickerung von Regenwasser zu fördern und die Bildung von Wärmeinseln zu verhindern.
→ ... offene Mulden sind aktuell nicht vorgesehen, da sie in der regelmäßigen Unterhaltung zu intensiv und auf dem Schulhof ggf. einfriedungspflichtig sind. Alternativ soll eine Regenwasserrückhaltung durch Rigolen erfolgen.
- Verbesserung der Energieeffizienz: Wärmedämmung und Nutzung erneuerbarer Energien (z.B. Solarenergie).
→ ... wird grundsätzlich als sinnvoll und zielführend erachtet.
- Schaffung von Schattenplätzen: Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern in der Nähe von Gebäuden.
→ ... wird im Rahmen der Außenraumplanung geprüft und als grundsätzlich als sinnvoll und zielführend erachtet.

Die vorgenannten Maßnahmen entsprechend weitgehend den geplanten Maßnahmen gegen eine Überhitzung, die ebenfalls im Rahmen der Neufassung des Landschaftsplanes benannt sind. Die Liste der nachfolgend aufgeführten Maßnahmen sollen bei der Hochbauplanung möglichst berücksichtigt werden:

- Schaffung von Grünflächen und Erhalt von Baumstandorten
- Verbesserung der Luftzirkulation
- Begrünung von Gebäuden (z.B. Dachbegrünung)
- Förderung von Schattenplätzen
- Entsiegelung von Flächen
- Freihaltung von Luftleitbahnen und Kaltluftentstehungsgebieten von Bebauung

Die Maßnahmen werden im Rahmen der Hochbauplanung konkretisiert.

3.1.8. Erschließung, Straßenverkehrsfläche, Abfall

Die verkehrliche Erschließung der Schule und der Zufahrt zu den erforderlichen Einstellplätzen erfolgt über die Bahnhofstraße, die als öffentliche Verkehrsfläche im Bebauungsplan festgesetzt ist. Diese ist bereits im Ursprungsbebauungsplan (Bebauungsplan Nr. 2 „Nord“) als Straßenverkehrsfläche festgesetzt und wird dementsprechend zur Sicherstellung der Erschließung nur anteilig überplant.

Die Bereitstellung des Abfalls erfolgt an der nächstgelegenen öffentlichen Straßenverkehrsfläche. Ein genauer Standort ist derzeit noch nicht bestimmt.

3.2. Sonstige öffentliche Belange und Hinweise

3.2.1. Immissionsschutz

Der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, insbesondere durch Lärm, ist ein zentrales Anliegen des öffentlichen Baurechts. Dies gilt einerseits für die sogenannten „schutzbedürftigen Nutzungen“ zu denen auch die Schulen gehören, andererseits sind auch die Auswirkungen des schulischen und außerschulischen Betriebes auf die umgebende Nachbarschaft zu betrachten.

Für den gewählten Standort der Grundschule in Bad Nenndorf ist vorab festzustellen, dass er sich für die schulischen Zwecke über Jahrzehnte bewährt hat. Die Gesamtsituation ändert sich durch den Neubau der Grundschule kaum, da die Fläche bisher ebenfalls als Schulstandort genutzt wurde. Für Kinder und Jugendliche, die sich in der Entwicklung befinden, ist eine angenehme, ruhige Lernumgebung essenziell, um Konzentration und schulische Leistungen zu fördern. Eine erhöhte Lärmbelastung, insbesondere durch Straßen-, Schienen- oder Gewerbelärm, kann die Lernfähigkeit erheblich beeinträchtigen und langfristige gesundheitliche Folgen haben.

Die unmittelbare Nachbarschaft ist frei von Gewerbe oder sonstigen erheblichen Lärmemittenten. Das Plangebiet ist im Sinne einer Gemengelage nahezu an allen Seiten durch einen Wechsel von Wohnen und sozialen Einrichtungen sowie Bildungseinrichtungen umgeben. Im Westen grenzt die Bahnhofstraße an, die als innerörtliche Hauptverkehrsstraße fungiert und der Erschließung dient.

Störende Nutzungen, wie die einspurige Bahnstrecke 1761 (von Haste nach Hannover) sowie die nachgelagerte gewerbliche Nutzung im Nordosten oder die Sportstätten im Westen sind mindestens 75 bis 100 m entfernt und durch die vorhandene, vorgelagerte Bebauung weitgehend abgeschirmt. Daher ist hierdurch von keiner Störung auszugehen, die nicht durch bauliche Maßnahmen im Rahmen der Hochbauplanung auf dem Schulgrundstück Berücksichtigung finden kann.

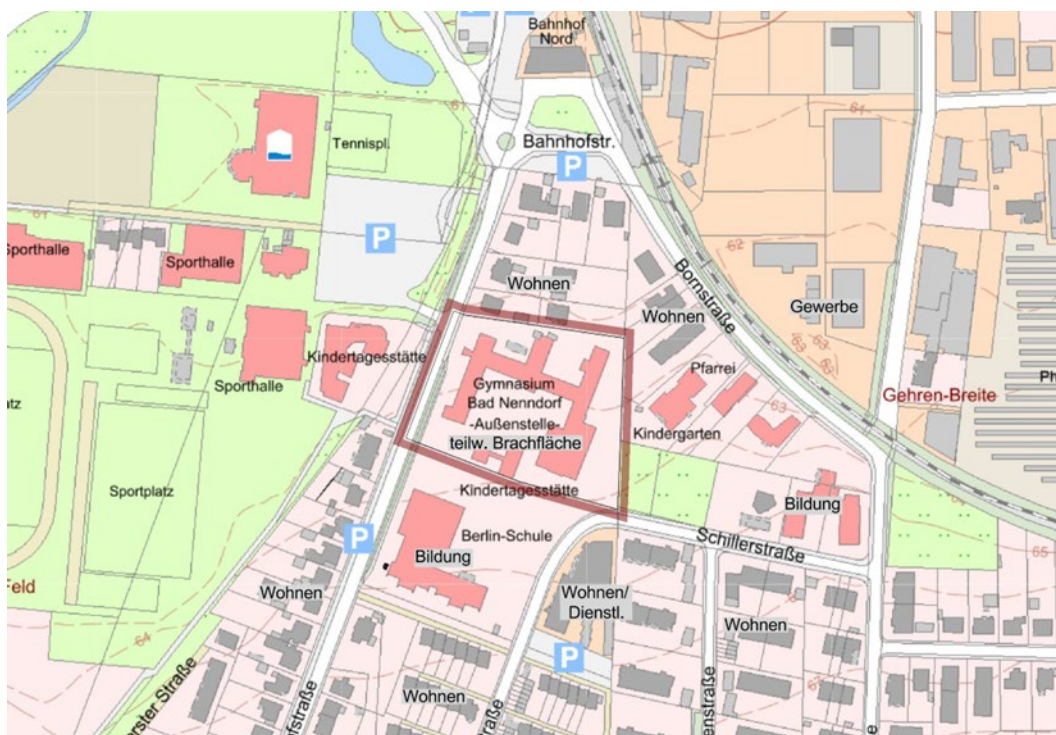


Abb. 4 Lageplan mit umgebender Nutzung

Von einer Grundschule mit Sporthalle können auf die benachbarte Wohnbebauung verschiedene Lärmauswirkungen ausgehen. Diese variieren je nach Nutzungszeit, Art der Aktivitäten, baulichen Gegebenheiten und Abständen zur Wohnbebauung. Im Einzelnen lassen sich folgende potentielle Lärmquellen und -arten unterscheiden (jeweils mit Bewertung/Kommentar (*kursiv*)):

- Bring- und Holverkehr: Kfz- und Fußverkehr zu Schulbeginn und -ende führt zu erhöhtem Lärmaufkommen, insbesondere bei Elterntaxi, auf Zufahrten und Parkplätzen.
→ *Betrifft insbesondere die Bahnhofstraße und anteilig die Schillerstraße. Hierbei ist die Schülerzahl für eine 4,5 zügige Grundschule zugrunde zu legen. Grundsätzlich scheint der Standort jedoch geeignet, da die Erschließung über die öffentlichen Straßen gesichert ist und auch der öffentliche Personennahverkehr, nebst Schülerverkehr, durch die Bushaltestellen und den nahegelegenen Bahnhof bedient werden kann.*
- Schulpausen (Pausenhof, Schulhofspiele): Während der Pausenzeiten kommt es regelmäßig zu kurzzeitigen, mitunter sehr lebhaften Geräuschspitzen durch spielende Kinder. Diese sind besonders in den Vormittagsstunden wahrnehmbar.
→ *Aktuell ist hierzu keine abschließende Aussage möglich, da die Anordnung der Gebäude und der Freiflächen noch nicht vorliegt. Gemäß § 22 Abs. 1a Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) gilt Kinderlärm jedoch grundsätzlich als sozialadäquat und ist privilegiert. Er ist bei der immissionsschutzrechtlichen Bewertung nicht wie "normaler Lärm" zu behandeln. Dennoch sind städtebaulich sinnvolle Abstände und bauliche Schutzmaßnahmen wünschenswert bzw. ggf. erforderlich. Im Bebauungsplan werden hierzu die Grundlagen in Form vergrößerter Abstände der Baugrenzen zu den benachbarten Wohnbaugrundstücken (nach Norden) festgesetzt.*
- Sportunterricht im Freien (z. B. Sportplatz): Lautäußerungen durch sportliche Betätigung, Anfeuerungsrufe und ggf. Lautsprecherdurchsagen können auftreten – vor allem bei Wettkämpfen oder Schulfesten.
→ *Entfällt, da der Sportunterricht im Freien auf dem bestehenden Sportplatz jenseits der Bahnhofstraße durchgeführt wird und nur Hallensport auf dem Grundstück vorkommt.*
- Lärm aus der Sporthalle: Sportliche Aktivitäten in der Halle (Ballspiele, Turnen) verursachen Schall, der über geöffnete Fenster, Türen oder unzureichende Schalldämmung nach außen dringen kann.
→ *Mit der Anordnung auf dem Grundstück sowie den baulichen und technischen Möglichkeiten am Gebäude kann hier entsprechende Vorsorge getroffen werden.*
- Außerschulische Nutzung und Veranstaltungen: Bei Schulveranstaltungen, Vereinsnutzung oder außerschulischen Events (z. B. Sportvereine am Abend/Wochenende) kann

es zu zusätzlichen Lärmemissionen kommen.

→ Für den Lärm aus der Sporthalle (besonders bei Vereinsnutzung mit einer Besucherzahl von maximal bis zu 500 Personen) sind je nach Tageszeit und Nutzung Grenzwerte zu beachten. Diese unterscheiden sich zwischen Tag- und Nachtzeiten sowie Werktagen und Wochenenden. Die Einhaltung der maßgeblichen Grenzwerte erfolgt nach der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm).

- Technische Anlagen: Belüftungssysteme, Heizungs- oder Klimaanlage erzeugen Dauergeräusche, die sich besonders abends/nachts störend auf Wohnnutzung auswirken können, wenn sie nicht ausreichend gedämmt sind.
→ Mit der Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück sowie den baulichen und technischen Möglichkeiten an den Gebäuden kann hier entsprechende Vorsorge getroffen werden.

In der Praxis ist bei der weiteren Hochbauplanung der Grundschule mit Sporthalle auf folgendes zu achten:

- Anordnung der Gebäude und Freiflächen auf dem Grundstück bzw. die Ausrichtung von lärmintensiven Bereichen (z. B. Schulhof) weg von Wohnbebauung
- Ggf. Schallschutzwände oder -wälle als Abschirmung
- Zeitliche Begrenzung der Sportnutzung außerhalb des Schulbetriebs
- Einhaltung von baulichen ggf. technischen Schallschutzmaßnahmen (besonders bei der Sporthalle)
- Lenkung des Verkehrs (z. B. Kiss-&-Ride-Zonen, Verkehrsberuhigung, Angebote der Schülerbeförderung)

Abwägung: Im Ergebnis der Abwägung ist erkennbar, dass mit der Auswahl des bestehenden Schulstandortes für den Neubau der Grundschule ein etablierter Standort mit guter Infrastrukturausstattung im näheren Umfeld gewählt wurde. Beeinträchtigungen aus der näheren Umgebung sind mit Blick auf die schutzwürdige Nutzung nicht erkennbar.

Da zum Zeitpunkt der Planaufstellung noch keine Hochbau- und Freiflächenplanung vorliegt, gibt der Bebauungsplan lediglich den groben Rahmen für eine künftige Bebauung vor. Daraus resultiert, dass aktuell keine zielführende immissionsschutzrechtliche Bewertung einer konkreten Situation zugrunde gelegt werden kann. Insofern wird auf die Erstellung einer weitergehenden schalltechnischen Untersuchung zum Zeitpunkt der Planaufstellung verzichtet.

Die unterschiedlichen Schutzansprüche der schutzwürdigen Nutzungen auf dem Grundstück sowie der umgebenden Nachbarschaft wurden dargelegt und vorläufig bewertet. Nach dem aktuellen Stand der Gesamtbeurteilung sind keine Konflikte erkennbar, die unter Beachtung der oben genannten Planungspraxis nicht in ausreichender Form bei der weiteren Hochbauplanung bewältigt werden könnten.

Die finale Beurteilung der Gesamtsituation erfolgt bei der schalltechnischen Beurteilung im Rahmen der Bauantragstellung.

3.2.2. Archäologie und Bodendenkmalpflege

Im zentralen innerörtlichen Bereich der Stadt Bad Nenndorf ist mit Auftreten mittelalterlicher und frühneuzeitlicher Bodenfunde zu rechnen. Daher wird im Bebauungsplan auf den Umgang mit archäologischen Funden hingewiesen, die maßgeblich in der Verantwortung der künftigen Bauherren liegt.

Konkrete archäologische Kulturdenkmale sind nach derzeitigem Kenntnisstand innerhalb des Plangebietes nicht bekannt. Das Auftreten archäologischer Bodenfunde ist allerdings aufgrund der bislang fehlenden systematischen Erhebung nicht auszuschließen.

Aus diesem Grund wird darauf hingewiesen, dass ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde wie etwa Keramikscherben, Steingeräte oder Schlacken sowie Holzkohleansammlungen, Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, gem. § 14 Abs. 1 des NDSchG auch in geringer Menge meldepflichtig sind. Sie müssen der zuständigen Kommunalarchäologie (Tel. 05722/9566-15 oder Email: archaeologie@schaumburgerlandschaft.de) und der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Der Hinweis wird in den Bebauungsplan übernommen.

3.2.3. Boden, Baugrund

Als Vorabinformationen zum Baugrund ist dem Kartenserver des Niedersächsischen Bodeninformationssystem NIBIS (<https://nibis.lbeg.de/cardomap3/>) zu entnehmen, dass es sich im Geltungsbereich um Mittlere Pseudogley-Parabraunerden aus Löss, Lösslehm und Geschiebemergel handelt. Im Rahmen der Baumaßnahmen wird auf einen schonenden Umgang mit dem Oberboden hingewiesen werden.

Seitens des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), werden im Zuge des Verfahrens mit Schreiben vom 28.03.2024 folgende Hinweise gegeben:

Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.

Sofern Hinweise zu Salzabbaugerechtigkeiten und Erdölaltverträgen für Sie relevant sind, beachten Sie bitte unser Schreiben vom 04.03.2024 (unser Zeichen: LID.4-L67214-07-2024- 0001).

Im Übrigen wird auf den schonenden Umgang mit dem Oberboden Bebauungsplan wie folgt hingewiesen:

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB i. V. m. § 202 BauGB ist mit Grund und Boden schonend umzugehen. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollen die einschlägigen DIN-Normen (u. a. DIN 18300 Erdar-

beiten, DIN 18915 Bodenarbeiten im Landschaftsbau, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial) aktiv Anwendung finden, um negative Umweltauswirkungen zu vermeiden bzw. zu vermindern. Arbeitsflächen sollen sich auf das notwendige Maß beschränken.

Bei Abtrag des Bodens soll dies schichtgetreu erfolgen, der Boden ist ortsnah, schichtgetreu und in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung und Wassereinstau geschützt zu lagern. Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollen geeignete Maßnahmen zum Schutz vor Verdichtung erfolgen. Bei Bauvorhaben sind die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen.

Der Mutterboden ist vor Überbauung sowie sonstigen Veränderungen der Erdoberfläche abzuschieben, in nutzbarem Zustand zu erhalten und zu verwerten (vergleiche § 202 BauGB).

3.2.4. Niederschlagswasser

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wird kein gesondertes Entwässerungskonzept erarbeitet. Aufgrund der Erfahrungen aus den umliegenden Bauleitplanungen ist abzuleiten, dass eine Versickerung von unbelastetem Oberflächenwasser aufgrund der anstehenden Bodenverhältnisse (Mutterboden oberhalb von vorwiegend schluffigen und tonhaltigen Schichten) kaum möglich ist.

Aufgrund der beengten Verhältnisse auf dem Grundstück werden daher keine bodenordnenden Regelungen im Bebauungsplan getroffen. Aktuell ist davon auszugehen, dass zur Verzögerung des Wasserabschlusses Rigolen gebaut werden, um die Erfordernisse einer Rückhaltung bzw. einer gedrosselten Einleitung in die Regenwasserkanalisation zu realisieren. Diese sind im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

3.2.5. Trink- und Löschwasserversorgung, Zivil- und Katastrophenschutz

Die Trinkwasserversorgung der im Plangebiet ausgewiesenen Nutzungen erfolgt durch den Anschluss an die vorhandenen Leitungen in der Bahnhofstraße und wird durch den Wasserverband Nordschaumburg sichergestellt.

Aus der Sicht des vorbeugenden Brandschutzes ist auch die Löschwasserversorgung im Geltungsbereich der Änderung sicherzustellen. Hierfür sind zur Löschwasserentnahme DIN-gerechte Wasserentnahmestellen zu installieren und außerdem müssen die Zuwegungen zu bebauten Grundstücken für die Feuerwehr jederzeit gewährleistet sein.

Die zuständige Gemeinde hat gemäß §§ 1 und 2 des Nds. Brandschutzgesetzes vom 18.07.2012 in der zurzeit geltenden Fassung die lt. § 41 NBauO für die Erteilung von Baugenehmigungen erforderliche Grundversorgung mit Löschwasser in allen Bereichen herzustellen.

Für den Grundschutz bereitzustellende Löschwassermengen sind nach der 1. WasSV vom 31.05.1970 und den Technischen Regeln des DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.) - Arbeitsblatt W 405 / Februar 2008 - zu bemessen. Der Grundschutz für das ausgewiesene Bebauungsgebiet beträgt nach den Richtwerttabellen des Arbeitsblattes W 405 aufgrund der künftigen Bebauung und Nutzung 1600 l/min. für die Dauer von zwei Stunden.

Die Löschwassermengen sind über die Grundbelastung für Trink- und Brauchwasser hinaus bereitzustellen.

Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung durch die öffentliche Trinkwasserversorgung und erforderlichenfalls durch zusätzliche unabhängige Löschwasserentnahmestellen, z. B. Löschwasserteiche, Löschwasserbrunnen, Zisternen usw., ist nachzuweisen und in einem Löschwasserplan, Maßstab 1:5000, mit Angabe der jeweiligen Löschwassermenge zu erfassen. Der Löschwasserplan ist der für den Brandschutz zuständigen Stelle des Landkreises, zusammen mit den sonstigen Planunterlagen, zuzustellen.

Wasserversorgungsleitungen, die gleichzeitig der Löschwasserentnahme dienen, müssen einen Mindestdurchmesser von DN 100 mm haben. Der erforderliche Durchmesser richtet sich nach dem Löschwasserbedarf. Zur Löschwasserentnahme sind innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen Hydranten zu installieren bei einer Löschwasserversorgung durch die öffentliche Trinkwasserversorgungsleitung oder Sauganschlüsse bei Entnahme von Löschwasser aus unabhängigen Löschwasserentnahmestellen. Für den Einbau von Hydranten sind die Hydranten-Richtlinien des DVGW-Arbeitsblattes W 331/I-VII zu beachten. Für Löschwassersauganschlüsse gilt die DIN 14 244. Die Löschwasserentnahmestellen sind nach DIN 4066 gut sichtbar und dauerhaft zu kennzeichnen. Sie sind freizuhalten und müssen durch die Feuerwehr jederzeit ungehindert erreicht werden können.

3.2.6. Sonstige öffentliche Infrastruktur, einschließlich der Ver,- und Entsorgung

Die sonstige Ver- und Entsorgung des Änderungsbereiches mit Abwasser, Elektrizität und Gas sowie der Anschluss an das Telekommunikationsnetz wird durch die Planänderung nicht tangiert. Die leitungsgebundene Infrastruktur ist durch entsprechende Erweiterungen der vorhandenen Bestandsleitungen sichergestellt.

Folgende Ver- und Entsorgungsträger sind zuständig:

- Abwasser Samtgemeinde Nenndorf
- Niederschlagswasser Samtgemeinde Nenndorf
- Strom z.B. Westfalen Weser AG
- Gas z.B. Westfalen Weser AG
- Telekommunikation z.B. Telekom AG, Vodafone, Deutsche Glasfaser
- Entsorgung (Müll) Landkreis Schaumburg (AWS)

3.2.7. Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich in der Schutzzone III (weitere Schutzzone) des Heilquellenschutzgebietes Bad Nenndorf. Die Heilquellenschutzgebietsverordnung ist zu beachten. Auf die Belange des Heilquellenschutzgebietes wird im Bebauungsplan hingewiesen.

Hinweis: Zurzeit gilt noch die Heilquellenschutzverordnung von 1926. In der Zone III gibt es nach geltendem Recht nur eine Begrenzung der Eingriffstiefe in den Boden von max. 5m. Die Schutzzeiten des Heilquellenschutzgebietes und die VO werden im aktuell überarbeitet. Zum Verfahren wird Stellungnahme der Fa. Geodienste eingeholt.

3.2.8. Altlasten und Kampfmittel

Auf dem für eine Bebauung vorgesehenen Flurstück sind Altlasten nicht bekannt.

Seitens des Kampfmittelbeseitigungsdienstes im Landesamt für Landentwicklung und Geoinformation Niedersachsen (LGLN) wird regelmäßig darauf hingewiesen, dass ein allgemeiner Verdacht auf Kampfmittel besteht, sofern bislang keine Luftbilddauswertung stattgefunden hat.

Die Luftbilddauswertung ist bereits im Januar 2025 durchgeführt worden. Daraus ergibt sich kein Kampfmittelverdacht. Daher gilt der nachfolgende Hinweis:

Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Brandmunition, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen bei der RD Hameln-Hannover des LGLN zu benachrichtigen.

3.2.9. Hinweis zur Grünordnung

Zum Schutz von Bestandsbäumen wird darauf hingewiesen, dass während der Baumaßnahmen die zu erhaltenen Gehölze gemäß DIN 18920 und RAS-LP 4 vor Beeinträchtigungen im Kronen-, Stamm- und Wurzelbereich zu schützen sind. 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 (bei Säulenförmigen Bäumen 5,0 m) nach allen Seiten. Dieser Bereich ist bei 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.

Die erforderlichen Maßnahmen zum Baumerhalt werden als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

3.3. Belange der Grünordnung, des Arten- und Klimaschutzes

Für den Bereich des Bebauungsplans wird auf die Durchführung eines Umweltberichts bzw. einer Eingriffsbilanzierung verzichtet. Die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes sind nicht erforderlich, da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB handelt.

Dennoch werden die Belange des Umwelt- und Naturschutzes inhaltlich abgehandelt, um die Auswirkungen der Planung darzustellen und in die Abwägung zur Planung einzustellen. Hierzu werden die möglichen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter im Sinne der Systematik einer Umweltprüfung kurz beschrieben und bewertet.

3.3.1. Belange des Umwelt- und Naturschutzes, Betrachtung der Schutzgüter und mögliche Auswirkungen (Kurzform als Tabelle):

Bestand/Auswirkung	Bewertung/Maßnahme
Mensch (Gesundheit, sowie Bevölkerung insgesamt)	
• Mögliche Betroffenheit durch Beeinträchtigung der Gesundheit oder des Wohlbefindens • Wohnqualität in den angrenzenden Quartieren	• Vorhandener Schulstandort ohne (neue), erhebliche Beeinträchtigungen von außen • Lärmemissionen in ähnlichem Umfang, wie bisher – geringe Erheblichkeit.
Tiere (Artenschutz) und Pflanzen sowie die biologische Vielfalt	
• Aktuelle Nutzung als Schulstandort mit Schulgebäude und Brachfläche – stark anthropogener Prägung • Einzelne Baumstandorte in der Fläche und in den Randbereichen • Erhebliche Beeinträchtigung durch Baumaßnahmen	• Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG • Bauzeitenregelung • ggf. Baumerhalt bei geeignetem Standort/Baumpflanzungen • Einzelprüfung zum Artenschutz bei Baumfällungen/Abriss • artenspezifisch geeignete Nistkästen als (CEF-Maßnahmen) • technische Vorkehrungen (insektenfreundliche Beleuchtung)
Boden, Fläche und Landschaft	
• Überbauung und Versiegelung durch Inanspruchnahme überwiegend bereits bebauter Flächen • Rechtlich zulässige Versiegelung beträgt maximal knapp 9000 m² (GRZ 2 = 0,8) • Zentrale, innerörtliche Lage, daher kein Eingriff in das Landschaftsbild	• Reduzierung der versiegelten Fläche für eine zweckentsprechende Grundstücksnutzung • Hinweise auf Bodenschutzmaßnahmen
Wasser (Schmutz-, Oberflächen- und Grundwasser)	
• Schmutzwasser wird der örtlich vorhandenen Kanalisation zugeführt und in der Kläranlage gereinigt	• Erschließung ist gesichert • Niederschlagswasser ist bevorzugt auf dem Grundstück zurückzuhalten und gedrosselt in die öffentliche Kanalisation

Bestand/Auswirkung	Bewertung/Maßnahme
• Der Abfluss an Oberflächenwasser erhöht sich • Heilquellenschutzgebietes, erweiterte Schutzzone (III)	• Hinweis auf Heilquellenschutzgebietesverordnung
Luft und Klima	
• Es erfolgt (wie bisher) eine Bebauung, daher keine relevanten Änderungen gegenüber dem Bestand • günstige Lage im städtebaulichen Kontext, gute Erreichbarkeit • kleinklimatische Änderungen	• Maßnahmen gegen eine Überhitzung gemäß Landschaftsrahmenplan, Durchführung im Hochbau • Vermeidung von zusätzlichen Verkehren • Maßnahmen zur Begrünung auf dem Grundstück
Kulturgüter und sonstige Sachgüter	
• Im Nahbereich keine Baudenkmale, keine negativen Auswirkungen erkennbar. • Archäologische Denkmalpflege	• kein erkennbarer Handlungsbedarf • Hinweis auf Archäologie

Wechselwirkungen zwischen den genannten Schutzgütern

Es sind zwischen den benannten Schutzgütern keine Wechselwirkungen erkennbar, die beachtlich sind. Mit der angestrebten Planung wird kein Vorhaben begründet oder vorbereitet, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt. Zudem bestehen keine Anhaltspunkte für eine erhebliche Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b im BauGB genannten Schutzgüter.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind aufgrund der Tatsache, dass es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung zur Wiedernutzbarmachung bereits existierender Bauflächen handelt, nicht durchzuführen. Die Belange des Umwelt- und Naturschutzes werden durch vermeidende (Innenentwicklung) oder vermindernde Maßnahmen (Bauzeitenregelung, Pflanzgebot) ausreichend berücksichtigt.

3.3.2. Klimaschutz

Gemäß den Grundsätzen der Bauleitplanung soll den Erfordernissen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung Rechnung getragen werden, um den derzeit verfügbaren Erkenntnissen über die Folgen des Klimawandels bestmöglich entgegenzuwirken. Hierunter werden zum einen unmittelbar wirksame Klimaschutzmaßnahmen verstanden, zum anderen sollen für den

nicht vermeidbaren Teil der Klimaveränderungen Vorsorgemaßnahmen durch eine entsprechende Anpassung erfolgen.

Ziel des Bundes-Klimaschutzgesetzes (KSG von 2021, zuletzt geändert im Juli 2024) ist, dazu beizutragen, dass der Anstieg der globalen Durchschnittstemperatur auf deutlich unter 2 Grad Celsius und möglichst auf unter 1,5 Grad Celsius gegenüber dem vorindustriellen Niveau begrenzt wird, sowie in Deutschland Treibhausgasneutralität bis 2045 zu erreichen. Für das Jahr 2040 gilt ein Minderungsziel von mindestens 88 Prozent.

Grundsätzlich dient jede Wiedernutzbarmachung von vorhandenen Bauflächen bzw. Nachverdichtung im Bestand dem Klimaschutz. Eine Neuausweisung von Baugrund im Außenbereich wird dadurch vermieden. Die städtebauliche Nutzung orientiert sich hierbei an einer zweckentsprechenden Grundstücksnutzung bzw. dem, was sich in das städtebauliche Umfeld einfügt. Die Nachverdichtung gewährleistet zudem eine bessere Ausnutzung der bereits vorhandenen technischen und sozialen Infrastruktur im vorhandenen Siedlungsbestand.

Die Planung bewirkt eine Wiedernutzbarmachung bzw. Nachverdichtung im Bestand. Die Wege zu den relevanten Infrastruktureinrichtungen sind bei dem gewählten Standort als besonders günstig einzuschätzen. Dadurch werden neu entstehende Treibhausgasemissionen aus dem Verkehrssektor begrenzt.

Zur Förderung der Nutzung erneuerbarer Energien zum Zwecke der Förderung des Klimaschutzes soll für die neu zu errichtenden Gebäude energetische Standards angestrebt werden, die über die aktuell gültigen gesetzlichen Anforderungen des GEG (Gebäudeenergiegesetz) hinausgehen.

4. Planungshinweise

4.1. Flächenbilanz

In der nachfolgenden Flächenbilanz werden die Flächenabgaben aus dem vorliegenden Bebauungsplan dargestellt (alle Angaben auf 1 qm gerundet):

Fläche	in Quadratmeter	in Hektar	Anteil in %
Geltungsbereich	11755 qm	1,18 ha	100,0 %
Gemeinbedarf (Schule, Sport)	11248 qm		95,7 %
Straßenverkehrsfläche	507 qm		4,3 %

überlagernde Festsetzungen / Teilflächen		
Baugrenzen (überbaubare Grundstücksbereiche)	8318 qm	
Stellflächen und Nebenanlagen (St)	0 qm	nicht geregelt
Pflanzbindung	0 qm	nicht geregelt

4.2. Durchführung, Bodenordnung und Kosten

Die baulichen Maßnahmen sollen nach Rechtskraft der Bauleitplanung kurzfristig durchgeführt werden.

Das Flurstück 7/6 befindet sich im Eigentum der Stadt Bad Nenndorf. Maßnahmen zur Bodenordnung sind nicht erforderlich. Die Erschließung ist gesichert. Die zweckentsprechende Bebauung soll erfolgen, sobald der Bebauungsplan rechtskräftig und die Hochbauplanung abgeschlossen ist.

Das Grundstück ist bereits voll erschlossen. Der Stadt Bad Nenndorf entstehen durch die Erschließungsmaßnahmen keine Kosten.

4.3. Bearbeitung des Verfahrens

Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung wurde ausgearbeitet von

.. plan Hc ..
Stadt- und Regionalplanung
Architekt · Stadtplaner
Dipl.-Ing. Ivar Henckel
Schmiedeweg 2
31542 Bad Nenndorf

Bad Nenndorf, den **17.10.2025**

S.

gez. I. Henckel

4.4. Verfahrensvermerk zur Begründung

Diese Begründung wurde vom Rat der Stadt Bad Nenndorf in seiner Sitzung am **08.10.2025** als Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Bad Nenndorf, den **20.10.2025**

L.S.

gez. M. Schmidt

Anlage 1 – Ursprungsbebauungsplan B-Plan Nr. 2 „Nord“ mit aktueller Katastergrundlage

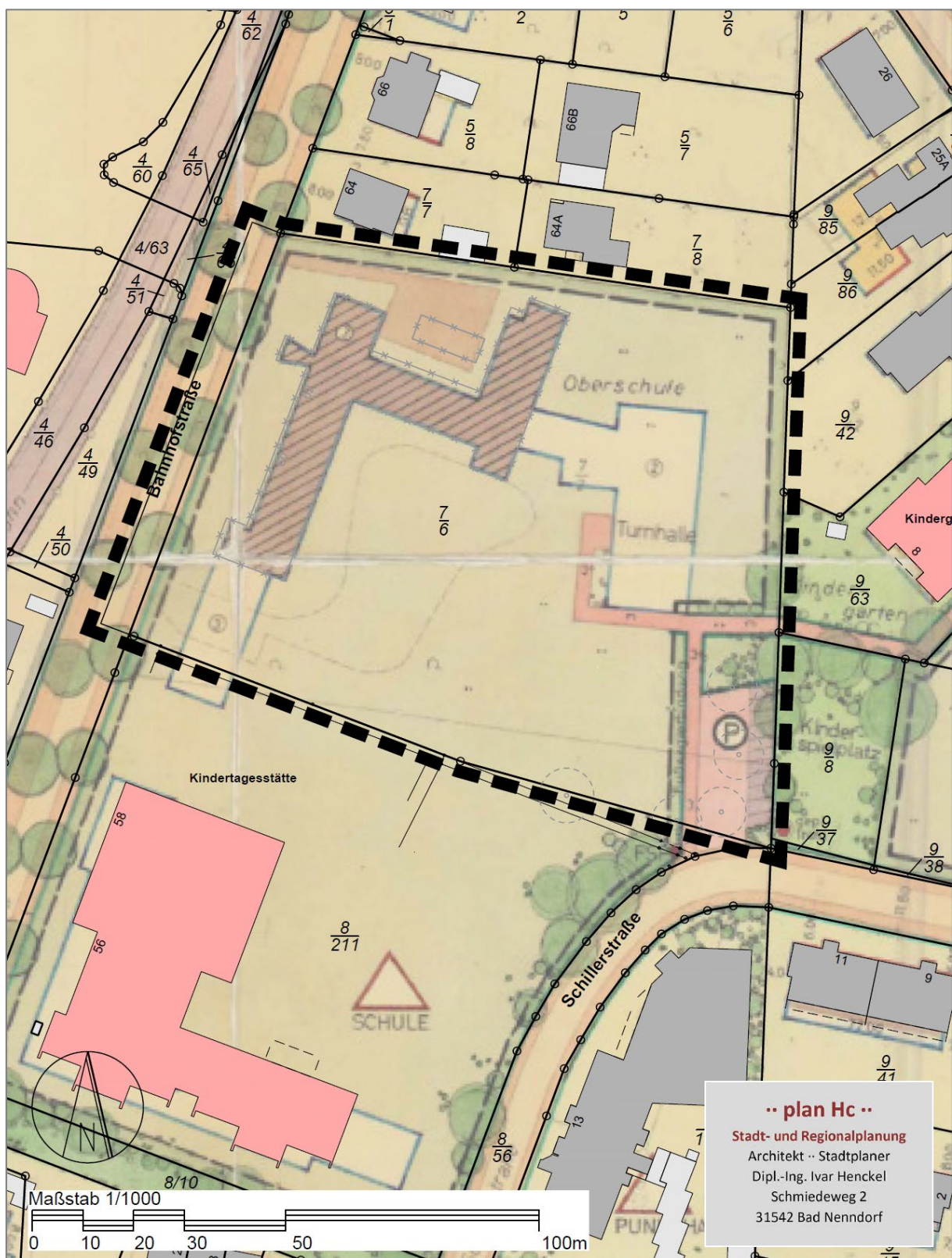


Abbildung genordet, unmaßstäblich verkleinert, im Original-Maßstab 1/1000, mit Geltungsbereich (BPL 109)
 Quelle: Ursprungsbebauungsplan der Stadt Bad Nenndorf, Kartengrundlage (LGLN © 2025)

Anlage 2 - Luftbild mit aktueller Katastergrundlage

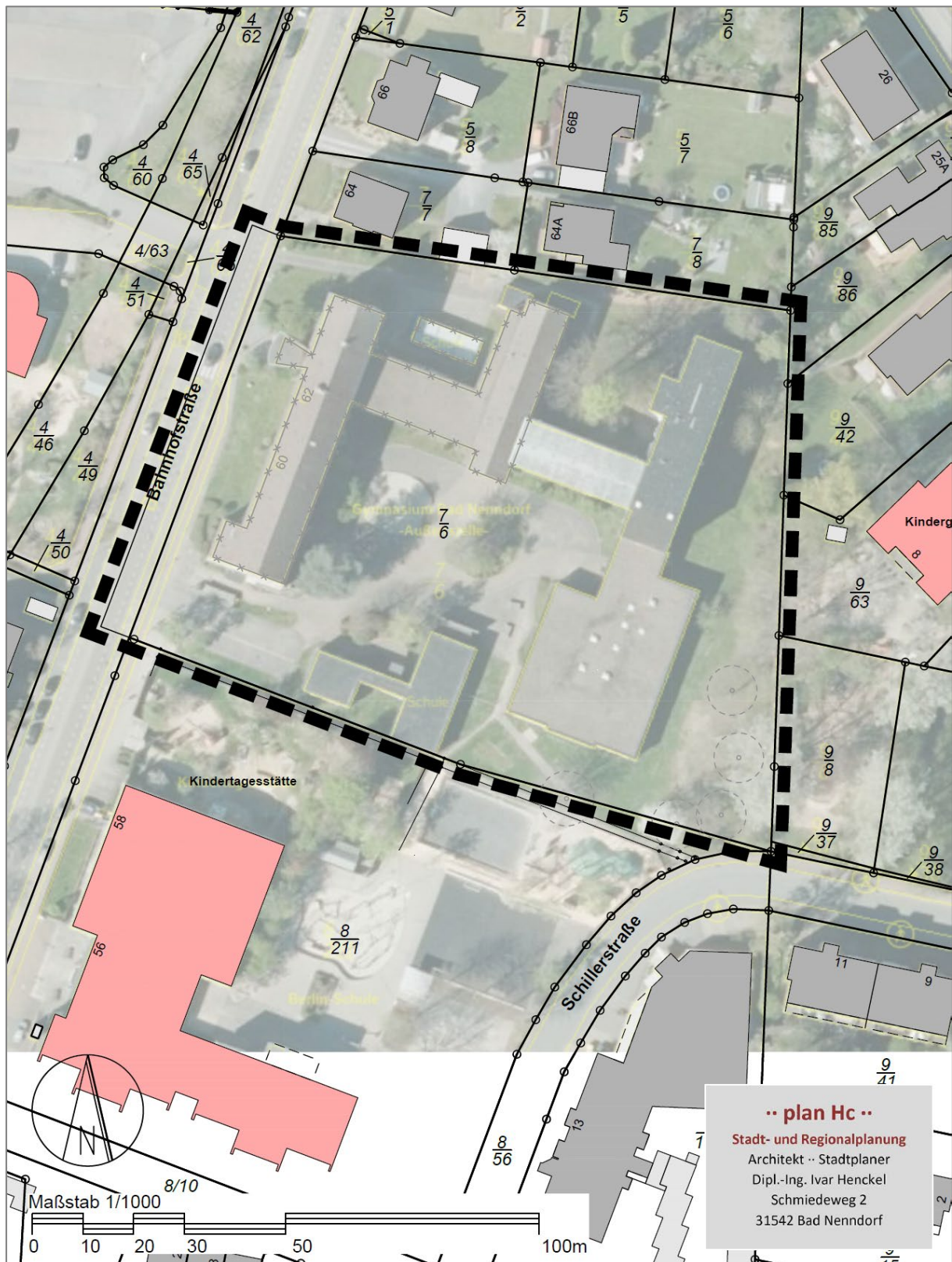


Abbildung genordet, unmaßstäblich verkleinert, im Original-Maßstab 1/1000, mit Geltungsbereich (BPL 109)
 Quelle: Luftbild (<https://www.geobasis.niedersachsen.de/>), Kartengrundlage (LGLN © 2025)