

GEMEINDE BAD NENNDORF

Bebauungsplan Nr. 11 "Hassenzinne"
1. Änderung

Begründung

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 11 "Hassenzinne" regelt die städtebauliche Entwicklung im Bereich der Hohle Straße und der Buchenallee zwischen Kurpark und Friedhof.

Auf der Südseite der Buchenallee ist im Rahmen einer WAFestsetzung auf einem Grundstück bisher ein Hotel betrieben worden (Nenndorfer Höhe). Der Hotelbetrieb soll aufgegeben werden. Stattdessen soll hier eine Seniorenwohnanlage unter Erhaltung des vorhandenen Baukörpers entstehen.

Diese neue Situation ist Anlaß für die Änderung des Bebauungsplanes, da eine städtebauliche Einpassung der neuen Nutzung mit baulicher Erweiterung in das Landschaftsgefüge sichergestellt werden soll.

Städtebauliche Einordnung

Der auf dem im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes liegenden Grundstück vorhandene Baukörper bildet an einer topografisch exponierten Stellung auf der Höhe der Buchenallee einen markanten Punkt in der Umgebung. Es ist deshalb aus städtebaulichen Gründen erforderlich, durch Festsetzungen die künftige Höhenentwicklung des Baukörpers so sicherzustellen, daß eine harmonische Einpassung in die Umgebung gewährleistet ist.

Der Bebauungsplan setzt deshalb neben der Bestimmung der Geschossigkeit auch eine Begrenzung der Höhenentwicklung und der Dachneigung fest.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Gebietsfestsetzung "Allgemeines Wohngebiet" wird unverändert übernommen.

Das gleiche gilt für die Geschößzahl II.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird den neuen Gegebenheiten angepaßt, da sie bisher nur auf kleinere Erweiterungen des Hotelgebäudes nach Norden und Süden ausgerichtet war.

Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.

Wie schon ausgeführt, wird durch textliche Festsetzungen die Dachneigung festgesetzt und zwar für die Hauptbaukörper ab 30°.

Die Firsthöhe soll an der südlichen Baugrenze nicht mehr als 8,00 m betragen dürfen.

Mit diesen textlichen Festsetzungen ist eine mit der Umgebung verträgliche Höhenentwicklung des Baukörpers gewährleistet.

Anpflanzungen

Auf Grund der besonderen landschaftlichen Situation werden für den Geltungsbereich Anpflanzungen gem. § 9 (1) Ziff. 25 a BauGB festgesetzt. In einer dafür festgesetzten Fläche sind nur landschaftsgerechte Bäume und Sträucher zulässig.

Sonstige Hinweise

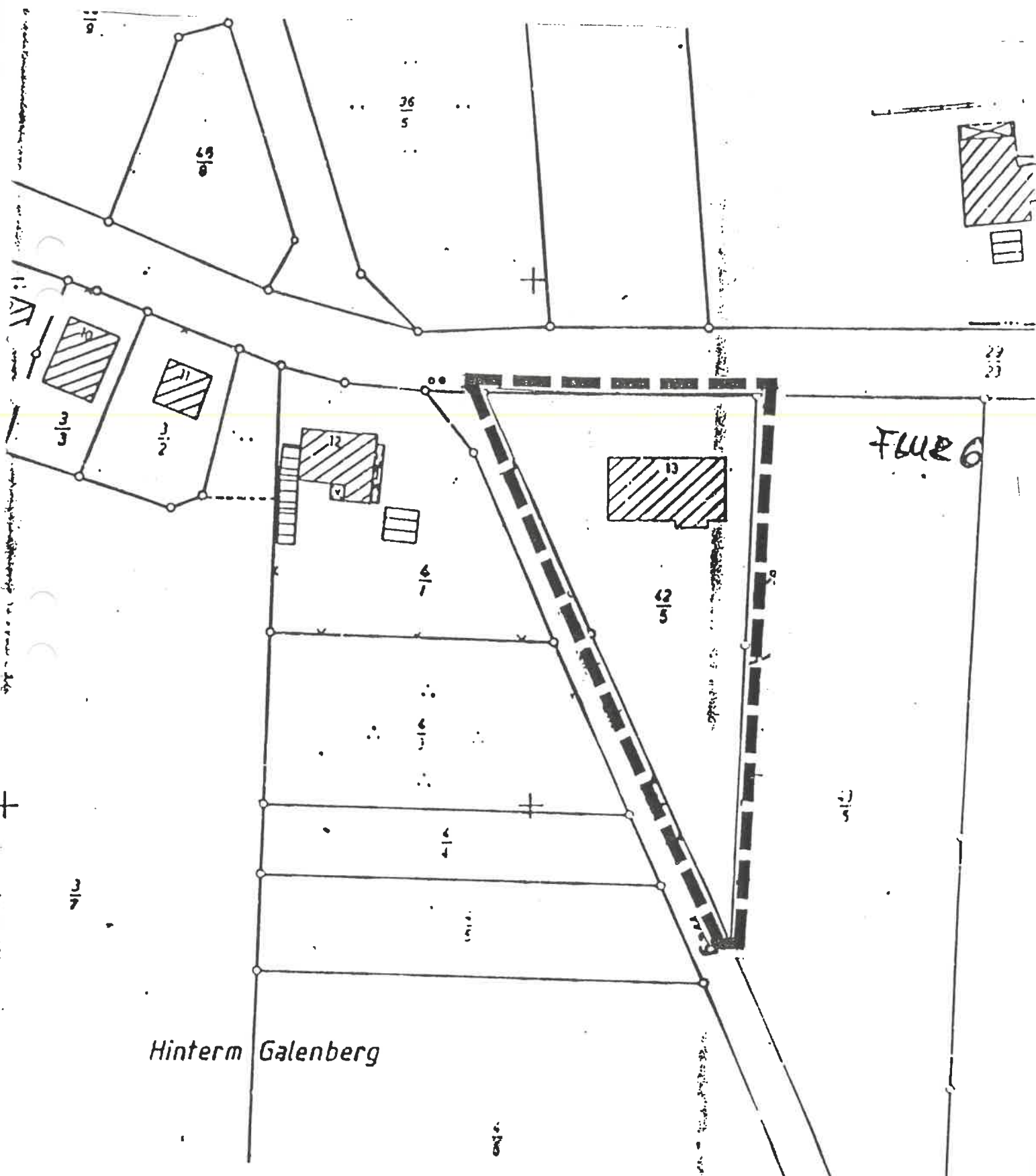
Die Festsetzung neuer Erschließungsanlagen ist nicht erforderlich. Wegen der geringfügigen Ausdehnung des Geltungsbereiches ist die Festsetzung besonderer Grünflächen - Kinderspielplatz - nicht erforderlich. Im Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 11 ist im übrigen ein Kinderspielplatz festgesetzt.

Die öffentlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind vorhanden.

Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich. Kommunale Aufwendungen sind nicht erkennbar.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes umfaßt das Flurstück 42(5, Flur 6, Gemarkung Bad Nenndorf.



Der Rat der Gemeinde Bad Nenndorf hat in seiner Sitzung am 27.06.1990 den erforderlichen Beschluß gem. § 2 (1) BauGB und am 23.05.1991 den Beschluß gem. § 3 (2) BauGB gefaßt.

Das Verfahren der Aufstellung dieser 1. Änderung ist mit der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB und der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB fortgesetzt worden, ortsüblich bekannt gemacht am 08.07.1992. Die Auslegung fand statt vom 18.07.1992 bis 18.08.1991. Abwägungsrelevante Stellungnahmen sind vom Landkreis Schaumburg vorgetragen worden.

3. Landkreis Schaumburg - Amt für Naturschutz:

Das Amt hat nur dann keine Bedenken gegen die Bebauungsplanänderung, wenn zusätzlich zu den bereits getroffenen Festsetzungen folgendes festgesetzt wird:

- 3.1 Erhalt des Walnuß- und des Kirschbaumes hinter dem Haupthaus Nr. 13
- 3.2 Ersatz der standortfremden Fichten in dem 3 m breiten Grundstreifen durch heimische freiwachsende Gehölze, wie Schlehe, Hainbuche, Eiche oder Kornelkirschen.
- 3.3 Erstellung weiterer Baukörper in landschaftsangepaßten Formen und Farben, d. h. Sattel- bzw. Krüppelwalmdach mit schuppiger, roter nicht glasierter Eindeckung sowie Verblendung der Baukörper aus roten Ziegeln.
- 3.4 Verwendung wasserdurchlässiger Materialien für gegebenenfalls notwendig werdende Stellplätze.

Die Vorschläge sind als Anregungen i. S. d. § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB aus der Sicht von Naturschutz und Landschaftspflege zu betrachten. Gemäß § 6 Nds. NatSchG sind die Gemeinden für die Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege insbesondere im Hinblick auf die Bauleitplanung zuständig und gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB verpflichtet, die Belange von Umwelt-, Naturschutz- und Landschaftspflege bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen.

Dieses ist im vorliegenden Fall geschehen. Die 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 11 "Hassenzinne" berücksichtigt die topographische exponierte Stellung des Objekts und das daraus resultierende Bedürfnis, eine harmonische Einpassung des künftigen Baukörpers in die Umgebung sicherzustellen. Der Bebauungsplan setzt deshalb neben der Bestimmung der Geschossigkeit auch eine Begrenzung der Höhenentwicklung und der Dachneigung sowie eine Verpflichtung zu Anpflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB fest.

Ein Bedürfnis für die Übernahme der weitergehenden Vorschläge des Amtes für Naturschutz beim Landkreis Schaumburg besteht darüberhinaus nicht. Den Anregungen und Bedenken wird deshalb nicht gefolgt.

Begründung:

zu 3.1

Eine Festsetzung des Erhaltes des hinter dem Haupthaus Nr. 13 stehenden Walnuß- und Kirschbaumes ist nicht erforderlich und verstieße deshalb gegen den auch dem Bebauungsrecht immanenten Grundsatz der Verhältnismäßigkeit.

Die beiden Bäume stellen weder geschützte Landschaftsbestandteile nach § 28 Nds. Naturschutzgesetz (NatSchG) dar, noch liegen die dementsprechenden Voraussetzungen vor. Anhaltspunkte dafür, daß die beiden Obstbäume als Naturdenkmale i. S. d. § 27 Nds. NatSchG anzusehen seien und deshalb besonderen Schutzes bedürfen, bestehen ebenfalls nicht.

Da die Bäume sich etwa in der Mitte des Grundstückes befinden, würde die Festsetzung ihres Bestandes jedwede weitergehende Nutzung des Grundstückes beschränken und voraussichtlich auch den geplanten Erweiterungsbau vereiteln. Dieses stände außer Verhältnis zu dem Interesse an dem Erhalt der beiden Bäume, die weder unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes noch der Landschafts- und Denkmalpflege besonderen Schutz genießen.

Zu 3.2

Dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit, insbesondere der Erforderlichkeit wird auch der nächste Vorschlag, nämlich die Festsetzung des Ersatzes "der standortfremden Fichten in dem 3 m breiten Grundstreifen durch heimische freiwachsende Gehölze, wie Schlehe, Hainbuche, Eiche oder Kornelkirschen" nicht gerecht.

Der Bebauungsplan sieht für den Grundstreifen Anpflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB vor, wobei nur landschaftsgerichte Bäume und Sträucher zulässig sind. Ein Bedürfnis für die Verpflichtung zum Ersatz der - wenigen - vorhandenen Fichten durch andere Bäume besteht nicht. Darüberhinaus sieht auch § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB nur Festsetzungen bezüglich der Neupflanzung oder des Schutzes der vorhandenen Bepflanzung vor, nicht jedoch den Ersatz vorhandener Gewächse.

Zu 3.3

Die nächste Anregung sieht die Festsetzung der Erstellung weiterer Baukörper in landschaftsangepaßten Formen und Farben, "d. h. Sattel- bzw. Krüppelwalmdach mit schuppiger, roter, nicht glasierter Eindeckung sowie Verblendung der Baukörper aus roten Ziegeln" vor.

Auch dieser Vorschlag verstößt gegen die Erforderlichkeitsmaxime und das - insbesondere im Hinblick auf Art. 14 GG zu beachtende - Gebot des geringstmöglichen Eingriffs. Erschwernisse und Einschränkungen, die sich für den Bauherrn aus Gestaltungsvorschriften ergeben, müssen erforderlich sein, um den Zweck der Satzung zu verwirklichen.

Im vorliegenden Fall ergibt sich die Verpflichtung zu landschaftsangepasstem Bauen bereits aus dem Gesetz, welches in § 53 NBauO vorschreibt, daß bauliche Anlagen das bestehende Orts- oder Landschaftsbild nicht verunstalten dürfen. Damit ist im positiven Sinne das Gebot des Einfügens in die Umgebung gemeint, wobei die Bauwerke umso sorgfältiger und rücksichtsvoller zu gestalten sind, je schöner, wertvoller und empfindlicher die Umgebung ist.

Die Beachtung dieses Gebots unterliegt der Kontrolle der Baugenehmigungsbehörde. Außerdem hat die Gemeinde im Bebauungsplan bereits eine Begrenzung der Höhenentwicklung und der Dachneigung festgesetzt. Eine genaue Festsetzung betreffend das Baumaterial sowie Form und Farbe des Daches ist darüberhinaus nicht erforderlich. Es kann nämlich nicht davon ausgegangen werden, daß allein eine einzige ganz bestimmte Bauweise dem Gebot des Einfügens gerecht wird. Umgebungsbebauung, die eine zwingend zu beachtende Vorgabe setzen würde, existiert nicht. Das Einfügen des künftigen Bauwerkes in die umgebende Landschaft wird schließlich durch das Baugenehmigungsverfahren sichergestellt werden.

Zu 3.4

Die Festsetzung der Verwendung "wasserdurchlässiger Materialien für gegebenenfalls notwendig werdende Stellplätze" ist nicht üblich und auch im vorliegenden Fall nicht erforderlich. Auch die zuständigen Wasserbehörden haben ein dahingehendes Bedürfnis nicht festgestellt.

Der Rat der Gemeinde Bad Nenndorf hat in seiner Sitzung am 04.03.1992 diese Abwägung vollzogen. Gleichzeitig ist in dieser Sitzung der Satzungsbeschuß gem. § 10 BauGB gefaßt worden. Der Plan besteht aus Planzeichnung und der Begründung.

Bad Nenndorf, den 06.03.1992

gez. Boicheiding
Ratsvorsitzender

gez. Möllmann
Gemeindedirektor

L.S.

hiermit wird bescheinigt, dass die vor-
stehende Urkunde in der beigefügten Fotokopie
mit der Urschrift übereinstimmt,

Gesch. Nr. _____

Geb. L. Nr. _____
Bad Nenndorf, den 27.3.92

Gemeinde Bad Nenndorf
Der Gemeindedirektor

i. A.,

Zita
BARTZ

