

Bauleitplanung der Stadt Bad Nenndorf OT Waltringhausen



Begründung zum Bebauungsplan Nr. 110 „Wohnen an der Mühle“ mit örtlicher Bauvorschrift (ÖBV)

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB

Entwurf



Übersichtsplan/Lageplan, Maßstab ca. 1/2500

Bearbeitung:

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

Stand: März 2026

Datei: 260324-WGH-BPL110-Mühle Begründung Entwurf.docx

Inhaltsverzeichnis

1.	Planungsvoraussetzungen, Ziel und Zweck der Planung	4
1.1.	Räumlicher Geltungsbereich	4
1.2.	Planungskonzept	5
1.3.	Bebauungsplan der Innenentwicklung, Verfahren	6
1.4.	Benachbarte Bebauungspläne	7
1.5.	Rechtsgrundlagen.....	8
2.	Übergeordnete Planungsebenen	8
3.	Inhalt der Änderung des Bebauungsplans	10
3.1.	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	10
3.1.1.	Art der baulichen Nutzung	10
3.1.2.	Maß der baulichen Nutzung und Geschossigkeit.....	11
3.1.3.	Höhen baulicher Anlagen	11
3.1.4.	Baugrenzen und Bauweise	12
3.1.5.	Erschließung, Straßenverkehrsfläche und Stellplätze.....	12
3.1.6.	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (GFL), Baulasten	13
3.1.7.	Pflanzmaßnahmen	13
3.2.	Hinweise und sonstige öffentliche Belange	13
3.2.1.	Archäologie und Bodendenkmalpflege.....	13
3.2.2.	Boden, Baugrund.....	14
3.2.3.	Niederschlagswasser, Leitungsrechte	14
3.2.4.	Trink- und Löschwasserversorgung, Zivil- und Katastrophenschutz.....	15
3.2.5.	Sonstige öffentliche Infrastruktur, einschließlich der Ver,- und Entsorgung ..	16
3.2.6.	Heilquellenschutzgebiet.....	16
3.2.7.	Altlasten und Kampfmittel	16
3.3.	Belange der Grünordnung, des Arten- und Klimaschutzes.....	17
3.3.1.	Belange des Umwelt- und Naturschutzes, Betrachtung der Schutzgüter und mögliche Auswirkungen:	17
3.3.2.	Klimaschutz	20
4.	Örtliche Bauvorschrift	21

5.	Planungshinweise.....	22
5.1.	Durchführung, Bodenordnung und Kosten.....	22
5.2.	Flächenbilanz.....	23
5.3.	Bearbeitung des Verfahrens.....	23
5.4.	Verfahrensvermerk zur Begründung.....	23

Anlagen der Begründung

Anlage 1	Bestand mit Luftbild, Flächen und Höhenangaben
Anlage 2	Städtebaulicher Entwurf (mit Angabe der Geschossigkeit)
Anlage 3	Vorläufige Visualisierung des Hochbauprojektes
Anlage 4	Facebook-Eintrag zur Geschichte der Mühle Waltringhausen

1. Planungsvoraussetzungen, Ziel und Zweck der Planung

Auf dem Flurstück 5/25, Dorfstraße 63, befinden sich die größtenteils leergefallenen und funktionslosen Gebäude der alten Mühle in Waltringhausen. Der Grundstückseigentümer der alten Windmühle möchte das Grundstück unter Beibehaltung des historischen Mühlenturms vollständig neu bebauen und für den Schwerpunkt als betreutes Wohnen neu nutzen. Ergänzende Nutzungen wie ein Café, Kreativräume sowie eine Bücherei oder ein kleines Ladengeschäft sind denkbar.

Im städtebaulichen Kontext ist das Flurstück, mit der Mischung aus ehemals gewerblicher und wohnbaulicher Nutzung, derzeit als Innenbereich gemäß § 34 BauGB zu bewerten. Um das Planungsrecht auf dem ca. 6000 m² großen Grundstück im Sinne der geordneten städtebaulichen Entwicklung sicherzustellen, hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Bad Nenndorf am 23.04.2025 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

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

- strategisches Ziel der Nachverdichtung im Innenbereich der Stadt, OT Waltringhausen
- Schaffung von Wohnraum für betreutes bzw. altengerechtes Wohnen
- sehr gute innerörtliche Lage im Ortsteil Waltringhausen mit vorgelagerter Bushaltestelle und der vorhandenen Einkaufs-Infrastruktur an der Bückethaler Landwehr
- Schaffung von möglichst vielfältigem Wohnraum mit Betreuung in Einzel- und Doppelmöglichkeiten sowie Konzept für Wohngemeinschaften
- Neubau im KfW-Effizienzhaus-Standard
- Berücksichtigung ökologischer Belange auf dem Grundstück

Die Nachverdichtung von Wohnbauflächen im Innenbereich ist als strategisches Ziel der städtebaulichen Planung definiert, um einer Ausweisung von Neubauflächen im Außenbereich möglichst vorzubeugen und die städtische Infrastruktur bestmöglich auszunutzen.

1.1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das Flurstück 5/25 der Flur 6 und eine Teilfläche aus dem Flurstück 34/11 (Dorfstraße - Kreisstraße) der Flur 5, Gemarkung Waltringhausen. Der Geltungsbereich hat eine Größe von 6.823 m² entsprechend rd. 0,68 ha.

Bestand

Das Flurstück 5/25 weist im aktuellen Zustand einen umfangreichen Gebäudebestand mit landwirtschaftlich, ehemals landwirtschaftlich sowie ehemals gewerblich genutzter Bausubstanz auf. Hinzu kommt das Wohnhaus im Süden. Das Gebäudeensemble mit dem Mühlenturm aus Sandstein und dem 3-geschossigen Lager- und Wirtschaftsgebäude ist für das Orts-

bild von Waltringhausen derzeit ortsbildprägend. Eine wirtschaftliche Nutzung der Bestandsgebäude ist ausgeschlossen, sodass bei Berücksichtigung des Planungskonzeptes ein nahezu vollständiger Abriss der Gebäude, ausgenommen des historischen Mühlenturms, erfolgt.

An der Nordgrenze befindet sich noch ein Verteilergebäude des regionalen Energieversorgers, der ebenfalls im Bestand erhalten bleibt. Die Freiflächen im Süden und Westen der heutigen baulichen Anlagen treten als Mähwiese in Erscheinung. Im Süden grenzt der Geltungsbereich an den Wendehammer der örtlichen Verkehrsfläche des Mühlenwegs an.

Die Geländehöhen liegen im Maximum bei 61 m über Normal Null und fallen zur Nordgrenze auf ca. 59 m ab. In der Anlage 1 sind die Höhen im Bestand differenziert dargestellt.

Das nähere Umfeld des Plangebietes ist ausschließlich durch Wohnbebauung mit überwiegend ein- und zweigeschossiger Bebauung geprägt.



Abb. 1 Panoramablick von der Dorfstraße mit Bushaltestelle auf das Mühlengrundstück (von Norden)



Abb. 2 Blick auf Verteilergebäude mit Fußweg



Abb. 3 rückwärtige Wiese, kurz vor der Mahd

1.2. Planungskonzept

Erste, konkrete Überlegungen für ein Planungskonzept liegen seit Mai 2025 unter dem Titel „Bauvorhaben Wohnen und Versorgung an der Mühle“ vor. Demnach soll eine betreute

Wohnanlage mit der Aufwertung durch verschiedene, ergänzende Nutzungen an der alten Mühle erfolgen. Der Torso der Windmühle soll als historisches Gestaltungselement in die Neubauplanungen integriert werden.

Nach dem vorläufigen Hochbau-Entwurf (vergl. Vorläufige Visualisierung - Anlage 2) ließen sich in dem Wohnkomplex ca. 60 Zimmer mit einer Einzelzimmerquote von 70 % verwirklichen.

Der Fokus soll auf der kommenden Seniorengeneration unter Berücksichtigung der sich ändernden Bedürfnisse mit der Förderung der Lebensqualität, der Stärkung der Gemeinschaft und einem generationenübergreifenden Austausch ermöglicht werden.

Unter dem Stichwort der Nachhaltigkeit ist die Wiederverwendung von Ziegelklinkern, ein authentisch, aufgewerteter Dorfcharakter durch rote Ziegeldächer sowie möglichst umfangreiche Grün- und Gartenflächen vorgesehen. Neben der hauptsächlichen Wohnfunktion könnten in untergeordneten Bereichen der baulichen Anlagen ein Café oder Restaurant, eine Arztpraxis oder eine Physiotherapie, ein Regionalbiomarkt oder flexible nutzbare Räumlichkeiten entstehen. Der Ansatz der generationenübergreifenden Aktivitäten könnte durch die Einbeziehung von Kindergartengruppen oder Schulklassen zum Beispiel im Gartenbereich erfolgen.

Für das Konzept wird die ruhige Umgebung mit direkter Busanbindung und die Nähe zur A2 als Standortvorteil gesehen. Je nach individuellem Bedürfnis der künftigen Bewohner kann auch die vorhandene Einkaufs-Infrastruktur in Waltringhausen bzw. an der Bückethaler Landwehr einen positiven Beitrag leisten. Als mittelfristiger Nutzen für die Gemeinde ergibt sich ein nachhaltiger Mehrwert durch soziale, ökonomische und ökologische Vorteile:

- Höhere Lebensqualität für Bewohner und Besucher.
- Neue Arbeitsplätze
- Positionierung von Bad Nenndorf als innovativer Standort für generationenübergreifende Projekte
- Beitrag zur Attraktivität der Region als Wohn- und Lebensstandort

1.3. Bebauungsplan der Innenentwicklung, Verfahren

Bei dem vorliegenden Plangebiet handelt es sich um die Wiedernutzbarmachung einer bereits bebauten Fläche. Die Planaufstellung soll daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB durchgeführt werden. Wie nachfolgend dargelegt, werden die rechtlichen Voraussetzungen dafür erfüllt.

Als Bebauungsplan der Innenentwicklung wird die Aufstellung der Bauleitplanung im beschleunigten Verfahren gemäß § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 13 a BauGB durchgeführt. Das beschleunigte Verfahren kann bei Bebauungsplänen für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung angewendet werden. 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 Umweltprüfung erforderlich machen.

- Es besteht keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten 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 Durchführung 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. Außerdem 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 a 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.

1.4. Benachbarte Bebauungspläne

Das Plangebiet grenzt im Norden und Westen an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 der (ehemaligen) Gemeinde Waltringhausen "An der Mühle", 1. Änderung, bekannt gemacht am 09.04.1965. Entlang der Nordgrenze ist in dem bestehenden Bebauungsplan der Fußweg von der „Dorfstraße“ zur Wendeanlage „Hinter der Mühle“ festgesetzt.

Im Westen und nördlich des Fußweges grenzt die im Bestand vorhandene Wohnbebauung als Allgemeines Wohngebiet mit der Zulässigkeit von 2 Vollgeschossen und einer GRZ von 0,4 an.

Alle übrigen Flächen im näheren Umfeld sind derzeit als Innenbereich gemäß § 34 BauGB zu bewerten.

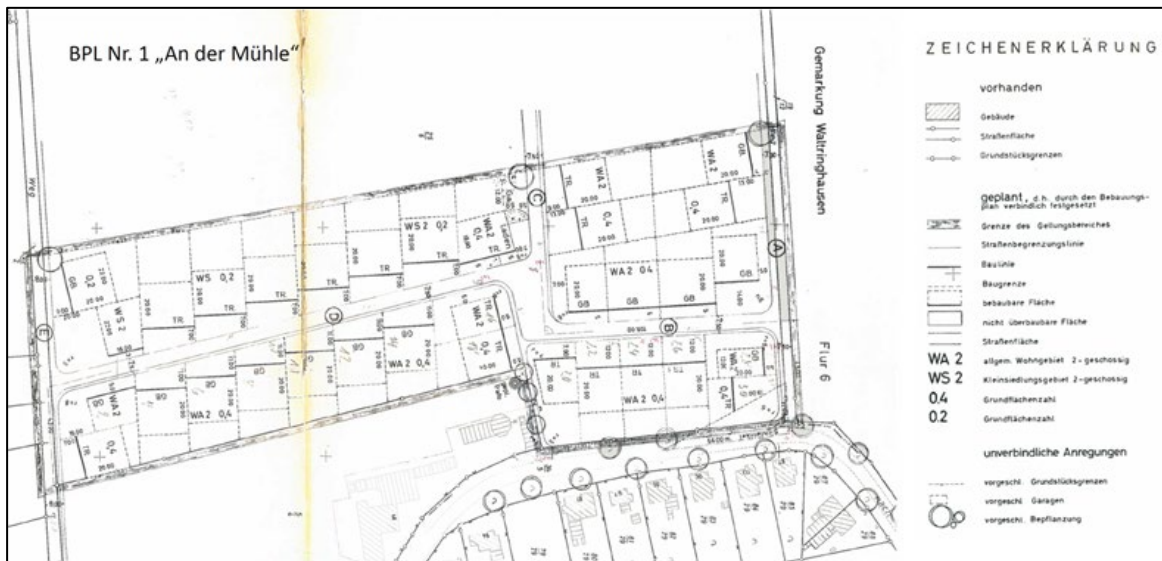


Abb. 4 Bebauungsplan Nr. 1 „An der Mühle“ (Planzeichnung, unmaßstäblich verkleinert, nicht genordet)

1.5. 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 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257)
- **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)
- **Niedersächsische Bauordnung (NBauO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. 2012, 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. Juni 2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 52)

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, zuletzt geändert durch Artikel 2 der Verordnung vom 7. September 2022 (Nds. GVBl. S. 521, 2023 S. 103) 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. Der Ortsteil Waltringhausen als Stadtteil der Stadt Bad Nenndorf hat keine eigenständige Signatur im RROP.

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 entsprochen, indem im vorliegenden Fall eine Wiedernutzbarmachung der Grundstücksflächen bzw. eine Nachverdichtung durchgeführt wird.

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

Flächennutzungsplan

Für die Samtgemeinde 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 geplanten städtebaulichen Entwicklung als Wohnbaufläche (W) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dar. Die Dorfstraße (K 52) ist als örtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt. Die hellblaue Randsignatur, die auch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes tangiert, stellt die Abgrenzung der Schutzzone (III) des Heilquellenschutzgebietes dar.

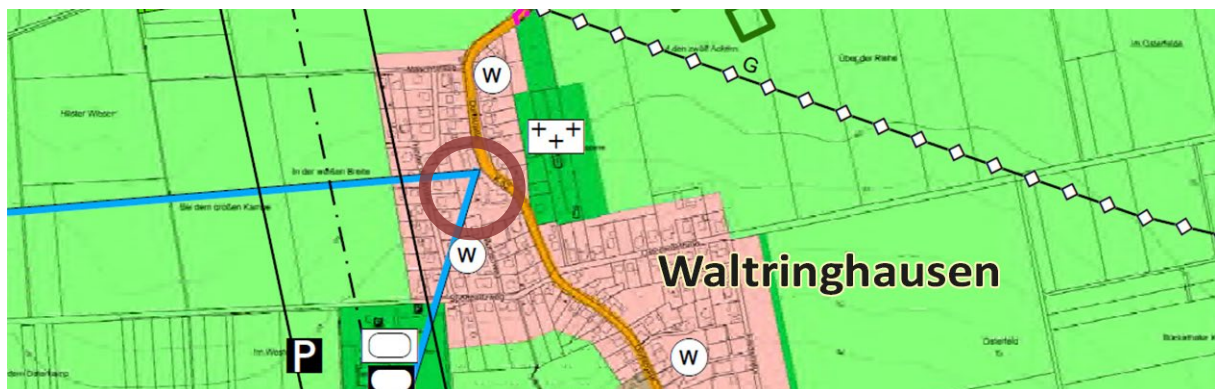


Abb. 4 Auszug aus dem FNP der Samtgemeinde Nenndorf, OT Waltringhausen (Plangebiet im roten Kreis)

Mit der geplanten wohnbaulichen Nutzung folgt der Bebauungsplan den inhaltlichen Darstellungen im FNP. Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 110 „Wohnen an der Mühle“ wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Landschaftsplan

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

Ergänzend liegt die Beschlussfassung der Fortschreibung des Landschaftsplans (Planungsgruppe Umwelt, Hannover, April 2025) vor. Im Landschaftsplan sind die nachfolgenden Informationen zum Planungsraum enthalten:

- In der Textkarte 3 „Klimaökologische Situation“ ist die Fläche der Bauleitplanung als Fläche mit sehr hoher Belastung und einer Versiegelung von 80-100 % gekennzeichnet.
- In der Karte 3.2 „Klimawandel“ ist die Fläche der Bauleitplanung als Fläche gekennzeichnet, die von der Zunahme von Belastungen im Sommer (durch Temperaturextreme, Sommer-/Hitzetage) in aktuell klimatisch belasteten Siedlungsbereichen betroffen ist.
- In der Karte 5 „Maßnahmenkonzept“ ist die Fläche der Bauleitplanung als Fläche gekennzeichnet, bei der Priorität der Maßnahmen gegen die Überhitzung vorgesehen werden sollten.

Mit der Festsetzung der Grundflächenzahl bzw. der maximalen Versiegelung sowie den im Bebauungsplan festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen (Bauzeitenregelung sowie der Begrünung) wird das Maßnahmenkonzept und somit die entsprechenden Zielsetzungen des Landschaftsplanes unterstützt.

3. Inhalt der Änderung des Bebauungsplans

3.1. Planungsrechtliche Festsetzungen

3.1.1. Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung ist für den Geltungsbereich die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) vorgesehen, die sich an der angrenzenden Bauleitplanung und der benachbarten Nutzung ableitet. Mit der Gleichartigkeit der Nutzungen werden keine Nutzungskonflikte untereinander bzw. mit der benachbarten Nutzung ausgelöst.

Aufgrund der eingeschränkten Größe des Plangebietes und der ausdrücklichen Zielsetzung zur Verwirklichung von Wohnungsbau an dem Standort, können die ausnahmsweisen zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauGB (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgenommen werden. Mit Blick auf die Vielfalt der angestrebten Nutzungen gemäß Planungskonzept bleibt die Hauptzweckbestimmung eines Allgemeinen Wohngebietes gewahrt.

3.1.2. Maß der baulichen Nutzung und Geschossigkeit

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Fall durch die Festsetzung der Geschossigkeit in Kombination mit der baulichen Dichte (GRZ = Grundflächenzahl) definiert. Ebenso wird die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt.

Die Festsetzung der GRZ von 0,4 entspricht dem Orientierungswert aus § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Bei der Grundstücksgröße von ca. 5.957 m² ließen sich somit knapp 2.383 m² durch die Gebäude überbauen. Die Festsetzung hat bodenschützenden Charakter und ist aufgrund der stärkeren Verdichtung auf dem Grundstück möglich.

Auf dem Grundstück soll eine Wohnanlage mit zwei bis drei Vollgeschossen (II-III) errichtet werden.

Mit Blick auf die Gesamtversiegelung gewährleistet die weitergehende Überschreitung entsprechend § 19 Abs. 4 BauNVO, dass einschließlich der Versiegelung durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO eine Gesamtversiegelung von rechnerisch (5.957 m² x 0,6 = 3.575 m²) auf dem Grundstück zulässig sind. Gemäß einem ersten Hochbau-Entwurf vom Mai 2025 werden hier knapp 3.000 m² benötigt.

Ausgenommen von den Festsetzungen der Höhen baulicher Anlagen (Gebäudehöhen) und der Geschossigkeit ist das Bestandsgebäude (historischer Mühlenturm), um hier Nutzungseinschränkungen vorzubeugen.

3.1.3. Höhen baulicher Anlagen

Die Höhe baulicher Anlagen darf bei 3 Vollgeschossen und dem Dachaufbau die Gesamthöhe von 74 m über NN nicht überschreiten. Für Teilflächen mit maximal 2 Vollgeschossen ergibt sich die Gesamthöhe der Gebäude von maximal 69 m über NN. Im Geltungsbereich ist ein Bezugspunkt von 59,5 m über NN (müNN) festgesetzt. Bei der Berechnung der Gesamthöhe wird von einer Erdgeschoss-Höhe von 3,0 bis 3,5 m, einer Geschosshöhe der Obergeschosse von jeweils 3 m und einem Dachaufbau von maximal 5 m ausgegangen.

Bei den geplanten Dachformen aus dem o.g. Hochbauentwurf (vergl. Visualisierung in der Anlage 3) ergeben sich hinsichtlich der maximalen Gebäudehöhen die Werte aus der nachfolgenden Tabelle:

Bezugspunkt/Geschosse	59,5 müNN / II-geschossig	59,5 müNN / III-geschossig
OKF EG, Geschosshöhe 3 m	60,0 müNN	60,0 müNN
Traufhöhe (+ 5 m = First)	66,0 müNN	69,0 müNN
Maximale Gebäudehöhe	71,0 müNN	74,0 müNN

Hinweis: Die **fett** markierten Werte sind im Bebauungsplan reguliert/festgesetzt

In westlicher und nördlicher Richtung des Plangebietes soll die Gebäudehöhe maximal 2 Vollgeschosse erreichen. Die Geschossigkeit orientiert sich damit an den Festsetzungen des westlich angrenzenden Bebauungsplans. Im übrigen zentralen Plangebiet sind 3 Vollgeschosse zu-

lässig. Die Abgrenzung zwischen der 2- und 3-geschossigen Bebauung erfolgt durch eine sogenannte „Knötchenlinie“ (Linie zur Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb des Baugebietes).

3.1.4. Baugrenzen und Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden ausschließlich durch Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO gebildet.

Diese halten zu den benachbarten Grundstücken einen ausreichenden bzw. maximalen Abstand ein, um den städtebaulichen Entwurf im Geltungsbereich des Bebauungsplanes realisieren zu können.

Die maximale Ausdehnung der Baugrenzen in nord-südlicher Richtung beträgt auf der Grundlage des städtebaulichen Entwurfes ca. 85 m. In der maximalen Ost-West-Ausdehnung weist der Baukörper eine Länge von ca. 60 m auf. Um dem Baukörper realisieren zu können, wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise (a) festgelegt, bei der die offene Bauweise mit Gebäudelängen über 50 m zulässig ist.

Mit der Festsetzung wird gewährleistet, dass der geplante Gebäudekomplex innerhalb der festgesetzten Baugrenzen errichtet werden kann.

3.1.5. Erschließung, Straßenverkehrsfläche und Stellplätze

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Dorfstraße (Kreisstraße 52), die bis zur Straßenmitte in den Geltungsbereich einbezogen wird und als Straßenverkehrsfläche festgesetzt ist. Sie wird in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen, um die Haupteerschließung deutlich zu machen. Darüber hinaus grenzt das Flurstück 5/25 im Süden an den Wendehammer des Mühlenwegs, sodass auch von dieser Seite eine zweite Erschließung möglich ist.

Unmittelbar vor dem Grundstück befindet sich auf der Dorfstraße die Bushaltestelle „Alte Mühle“, wodurch eine gute Anbindung an den ÖPNV in Richtung Haste und Bad Nenndorf gegeben ist. Eine Festsetzung der Haltestelle innerhalb der Straßenverkehrsfläche ist nicht erforderlich.

Aus städtebaulicher Sicht soll der überwiegende Anteil der Stellplätze entsprechend des städtebaulichen Entwurfes im Süden des Geltungsbereiches angeordnet werden, da hier sowohl die Anbindung an die Dorfstraße als auch an den Mühlenweg vorhanden ist. Daher ist hier eine 17 m breite Fläche für Stellplätze festgesetzt. Darüber hinaus können auch andere Standorte für Stellplätze auf dem Flurstück 5/25 infrage kommen.

3.1.6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (GFL), Baulasten

Im Bebauungsplan sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (GFL) zugunsten der Stadt Bad Nenndorf festgesetzt. Innerhalb der Flächen dürfen bauliche und sonstigen Anlagen nur mit Zustimmung des Leitungsträgers errichtet werden, um die Schmutz- und Regenwasserleitungen abzusichern und um die Erreichbarkeit der Leitungen im Bedarfsfall zu ermöglichen.

Das Flurstück 25/5 ist grundbuchlich mit einer Baulast zugunsten des Versorgungsträgers (Westfalen Weser AG) für die Elektro-Verteilerstation im Norden des Grundstückes belegt. Diese ist im Bebauungsplan nachrichtlich als Einrichtung zur Energieversorgung des Versorgungsträgers berücksichtigt und wird auch weiterhin dauerhaft grundbuchlich gesichert.

3.1.7. Pflanzmaßnahmen

Zur Sicherung der städtebaulichen Zielsetzung einer Durchgrünung des Plangebietes wird festgesetzt, dass auf den privaten Grundstücksflächen je angefangener 500 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen sind. Die Pflanzungen sind als standortgerechte Laubbäume, Hochstamm, min. 3 x verpflanzt mit einem Mindeststammumfang von 12-14 cm entsprechend der nachfolgenden Pflanzliste zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind dauerhaft nach den Richtlinien der ZTV-Baumpflege der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung e.V. (FLL) Ausgabe 2017 (bzw. zukünftig nachfolgende Ausgaben) zu pflegen. Die Artenauswahl richtet sich nach der Gehölzliste für gebietseigene Gehölze des Vorkommensgebietes 1 "Norddeutsches Tiefland" gemäß den Hinweisen auf der Planzeichnung.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass bei der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern je nach Höhe der Pflanze Abstände zu den Nachbargrundstücken gemäß § 50 Niedersächsisches Nachbarschaftsgesetz (NNachbG) einzuhalten sind.

3.2. Hinweise und sonstige öffentliche Belange

3.2.1. Archäologie und Bodendenkmalpflege

Im zentralen innerörtlichen Bereich der Ortslage Waltringhausen ist ggf. 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: archaeolo-

gie@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.

3.2.2. 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.

Die weiteren Hinweise des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) zum Baugrund, werden im Zuge des Verfahrens ergänzt.

Im Bebauungsplan wird wie folgt auf den Bodenschutz 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 Erdarbeiten, DIN 19639 - Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, 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).

Neben den Rechtsgrundlagen des Bundes-Bodenschutzgesetzes und der Bundes-Bodenschutz und Altlastenverordnung sind auch die untergesetzlichen Regelwerke wie z.B. die DIN 19639 (September 2019) - Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben - zu beachten.

3.2.3. Niederschlagswasser, Leitungsrechte

In Waltringhausen liegen bindige Bodenverhältnisse vor, die eine Versickerung von Niederschlagswasser nur bedingt möglich machen. Die Bodengutachten der vergangenen Jahre weisen bei dem anstehenden Löß und Geschiebelehm regelmäßig Durchlässigkeitsbeiwerte von kf-Wert von 5×10^{-7} m/s auf, bei der eine Versickerung rechnerisch zu vernachlässigen ist.

Dennoch ist durch geeignete Maßnahmen (z.B. technische Rückhaltemaßnahmen) sicherzustellen, dass das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser sowie die Entwässerung befestigter und unbefestigter Flächen im Plangebiet zurückgehalten wird und keine Beeinträchtigungen von Nachbargrundstücken entstehen. Pro 100 m² vollversiegelter Fläche ist gemäß der Abwassersatzung der Samtgemeinde Nenndorf ein Stauvolumen von mindestens 2,5 m³ als geeignete Rückhalte- bzw. Versickerungsanlage herzustellen.

Aufgrund der beengten Verhältnisse auf dem Grundstück werden daher keine weiteren bodenordnenden Regelungen im Bebauungsplan getroffen. Die Erfordernisse einer Rückhaltung bzw. einer gedrosselten Einleitung in die Regenwasserkanalisation sind im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren zu regeln.

Im Süden vom Flurstück 5/25 verlaufen bestehende Schmutz- und Regenwasserkanäle der Stadt Bad Nenndorf. Zur Leitungssicherung werden diese über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Leitungsträger (Stadt Bad Nenndorf)

3.2.4. Trink- und Löschwasserversorgung, Zivil- und Katastrophenschutz

Die Trinkwasserversorgung der im Plangebiet ausgewiesenen Wohnnutzungen erfolgt durch den Anschluss an die vorhandenen Leitungen und wird durch den Wasserverband Nord-schaumburg 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 Grundschatz 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 Grundschatz für das ausgewiesene Bebauungsgebiet beträgt nach den Richtwerttabellen des Arbeitsblattes W 405 aufgrund der künftigen Nutzung 800 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.

3.2.5. 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)

Der Abfall wird auf dem Grundstück gesammelt und im Bereich der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen an der Dorfstraße bereitgestellt.

3.2.6. Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich teilweise in der Schutzzone III (weitere Schutzzone) des Heilquellenschutzgebietes Bad Nenndorf. Die Heilquellenschutzgebietsverordnung ist zu beachten.

3.2.7. Altlasten und Kampfmittel

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

Das Landesamt für Geoinformation, Landentwicklung in Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln-Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst hat im März 2026 für den Standort die Luftbildauswertung durchgeführt (AZ: BA-2025-04955). Nach Prüfung der Luftbilder wird keine Kampfmittelbelastung vermutet. Der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel hat sich nicht bestätigt. Es besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

Im Bebauungsplan erfolgt ergänzend folgender Hinweis: Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN - Regionaldirektion Hannover - zu benachrichtigen.

3.3. Belange der Grünordnung, des Arten- und Klimaschutzes

Für den Bereich der Aufstellung 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:

Mensch (Gesundheit, sowie Bevölkerung insgesamt)

Eine Betroffenheit des Menschen stellt sich in der Regel durch eine Beeinträchtigung seiner Gesundheit und seines Wohlbefindens dar. Das Wohlbefinden des Menschen drückt sich vor allem in der Wohnqualität in den umliegenden Quartieren und in der Freizeit- und Erholungseignung aus.

Der alte Mühlenbetrieb als gewerbliche Nutzung und der nachfolgende Landhandel gehören seit 2001 der Geschichte an. Seither dient das Grundstück der verbliebenen Wohnnutzung. Nach einem Abriss der Altbausubstanz und dem Neubau in dem geplanten Umfang mit der Schaffung von Wohnraum für betreutes bzw. altengerechtes Wohnen, kommt eine gleichartige Wohnnutzung, wie in der Nachbarschaft vorhanden, hinzu.

Im Rahmen der Nachverdichtung erfolgt eine intensivere Ausnutzung der Grundstücksfläche mit einer deutlich ansteigenden Anzahl an Anwohnenden. Durch die steigende Anzahl der dort lebenden Menschen und Besucher wird sich auch der Verkehr gegenüber dem heutigen Bestand erkennbar erhöhen. Mit der guten Anbindung an die Dorfstraße und der Bushaltestelle vor der Tür ist jedoch davon auszugehen, dass die dort lebenden Menschen weniger Fahrzeuge benötigen. Andererseits erfolgen Fahrten durch Dritte, wie Dienstleister, Fahr- und Bringdienste, medizinische Termine oder Besorgungsfahrten, sofern diese nicht vor Ort vorhanden sind oder vorgehalten werden können. Eine genaue Beurteilung kann erst im Rahmen der Bauantragstellung erfolgen, wenn das Wohn- und Betreuungskonzept nebst der begleitenden Infrastruktur-Angebote weiter ausgearbeitet ist.

Für Waltringhausen kann sich der Bau der Einrichtung auch positiv auf das soziale Gefüge auswirken, in dem die Bedürfnisse der alternden Gesellschaft im Dorf berücksichtigt werden, um Menschen das Wohnen in der vertrauten Umgebung zu ermöglichen. Die Einrichtung berücksichtigt soziale Bedürfnisse z.B. durch Gruppen- und Gemeinschaftsaktivitäten, reduziert soziale Isolation und belebt zudem die lokale Infrastruktur. Auch die Entlastung von Familienangehörigen durch professionelle Unterstützung kann den sozialen Frieden fördern. Mit freierwerdendem Wohnraum kann zudem ein Generationswechsel im Gebäudebestand unterstützt werden.

Mit Blick auf die ehemals gewerbliche Nutzung wirkt sich das künftige Wohnen eher günstig auf die geplante Nutzung aus.

Trotz der wahrnehmbaren Veränderungen gegenüber dem heutigen Bestand ergeben sich hinsichtlich der Nutzung keine erkennbaren Auswirkungen auf das Schutzgut, da sich das betreute und altengerechte Wohnen grundsätzlich in die nähere Umgebung einfügt.

Tiere (Artenschutz) und Pflanzen sowie die biologische Vielfalt

Aktuell handelt es sich um ein bebautes Grundstück mit umfangreichem Gebäudebestand, der überwiegend durch Leerstand gekennzeichnet ist. Die unbebauten Bereiche stellen sich in der Örtlichkeit, soweit sie nicht als Zufahrten versiegelt sind, überwiegend als Mähwiese dar. Im rückwärtigen Gebäudebereich befinden sich einige wenige Büsche und ein Obstbaum. Das Grundstück ist anthropogen geprägt und höherwertige Grünstrukturen sind nicht vorhanden. Die unmittelbare Nachbarschaft ist durch die Hausgärten der angrenzenden Grundstücke, einen Fußweg im Norden und die Dorfstraße geprägt.

Durch die anthropogene Prägung und die regelmäßige Mahd wird sich die Artenvielfalt überwiegend auf Insekten, wie Bienen, Hummeln, Schmetterlinge oder Spinnen und Käfer beschränken. Zudem können die Vögel der Umgebung die Wiesen als Nahrungshabitat nutzen. Als Säugetiere werden aufgrund der innerörtlichen Lage voraussichtlich Mäuse und ggf. Maulwürfe vorkommen. Im alten Gebäudebestand kann mit potenziell verschiedenen Fledermausarten gerechnet werden, das einer fachkundigen Beurteilung bedarf.

Um die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG vermeiden zu können, sollen die Baufeldfreiräumung und die Baumfällungen oder Gehölzrückschnitte und der Abriss von Gebäuden oder Gebäudeteilen aus artenschutzrechtlichen Gründen nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar (außerhalb der Brutzeit) zulässig sein. Diese Vorkehrung geht nicht über die allgemeine Sorgfaltspflicht aller Bürgerinnen und Bürger hinaus, die angesichts der Vorschriften für geschützte Arten in § 44 BNatSchG in Deutschland allgemein beachtlich sind.

Neben einer generellen Bauzeitenregelung wird darauf hingewiesen, dass in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde vor der Freilegung des Baufeldes voraussichtlich eine fachkundige Untersuchung hinsichtlich eines potentiellen Fledermausvorkommens erforderlich wird. Bei der Bestätigung von Wochenstuben-Quartieren sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Schaumburg Übergangsquartiere bzw. Ersatzhabitate in ausreichender Anzahl neu zu schaffen.

Sonstige relevante Beeinträchtigungen des Erhaltungszustandes von lokalen Populationen sind aufgrund der umgebenden Durchgrünung im benachbarten Siedlungsraum nicht zu befürchten, da Brutvögel hier gleichwertige Ausweichoptionen vorfinden.

Als technische Vorkehrungen zum Schutz, Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen ist im Zuge der Planung der Außenbeleuchtung auf dem Grundstück auf eine insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtung zu achten. Hierbei ist der „Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen“ (BfNSkripten 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 (max. 3.000 Kelvin) 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.

Zur Gestaltung der nicht überbauten Flächen von Grundstücken wird im Bebauungsplan auf die rechtlich verbindlichen Regelungen der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) hingewiesen. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gemäß NBauO gärtnerisch als Wiesen-, Rasen-, Gehölz- und / oder Staudenflächen bzw. als Gemüsebeete zu bepflanzen und zu unterhalten. Schotterbeete und Schottergärten sind unzulässig.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Maßnahmen wird der Eingriff in den Naturhaushalt hinsichtlich des Natur- und Artenschutzes minimiert.

Wie dargelegt, wird im Bebauungsplan auf die erforderlichen und verbindlichen artenschutzrechtlichen Maßnahmen bei Abrissarbeiten und Baufeldfreimachungen hingewiesen.

Boden, Fläche und Landschaft

Durch die Neubebauung des Grundstücks (Flurstück 5/25) mit 5.957 m² und eine Grundflächenzahl von 0,4 dürfen maximal 40 % des Grundstückes = 2.383 m² bebaut werden. Zuzüglich der Erschließungs- und Nebenanlagen erfolgt eine maximale Flächeninanspruchnahme (GRZ 2 = 0,6) von 60 % der Grundstücksfläche, entsprechend ca. 3.574 m². Entsprechend der Bestandsaufnahme (Anlage 1) sind auf dem Flurstück bereits 2.253 m² versiegelt, sodass die maximale Neuversiegelung rechnerisch bei 1.321 m² liegt.

Durch die rechtlich zulässige Bodenversiegelung entsteht ein Eingriff, der jedoch mit Blick auf die geplante Nutzung des Grundstückes hingenommen wird. Die Flächenanteile der Dorfstraße bleiben unbeachtlich, da hier keine erheblichen Veränderungen vorgesehen sind.

Ein Ausgleich des Flächenverbrauchs ist aufgrund der Durchführung der Bauleitplanung als Bebauungsplan der Innenentwicklung nicht erforderlich.

Darüber hinaus handelt es sich um ein Vorhaben im Siedlungsbestand, so dass keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu erwarten ist.

Wasser (Schmutz-, Oberflächen- und Grundwasser)

Das Schmutzwasser wird der örtlich vorhandenen Kanalisation zugeführt und in der Kläranlage gereinigt.

Aufgrund des erhöhten Versiegelungsgrades gegenüber dem Bestand, wird sich der Abfluss an Oberflächenwasser erhöhen. Die Grundwasserneubildung wird durch die Versiegelung der Flächen grundsätzlich berührt. Niederschlagswasser auf dem Grundstück ist bevorzugt zurückzuhalten und gedrosselt in die öffentliche Kanalisation einzuleiten.

Die Belange des Heilquellenschutzgebietes werden durch Hinweise – wie im übrigen betroffenen Stadtgebiet – berücksichtigt.

Luft und Klima

Hier sind keine Auswirkungen erkennbar, da von einer wohnbaulichen Nutzung ausgegangen werden kann, die keine beachtlichen Auswirkungen auf Luft und Klima (insgesamt) erwarten lassen.

Im direkten Umfeld der künftigen Bebauung ist durch den höheren Versiegelungsgrad und die Reduzierung der Grünflächen mit einer Änderung der kleinklimatischen Verhältnisse zu rechnen, die im Gesamtkontext der Planung hingenommen werden.

Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Der historische Bruchstein-Mühlenturm, der denkmalrechtlich nicht inventarisiert ist, soll als markantes Gebäude der Ortsgeschichte erhalten werden. Im Nahbereich des Plangebietes befinden sich keine Baudenkmale, sodass keine negativen Auswirkungen erkennbar sind.

Wechselwirkungen zwischen den genannten Schutzgütern und Zusammenfassung der Umweltbelange

Es sind zwischen den benannten Schutzgütern keine Wechselwirkungen erkennbar, die beachtlich sind. Mit der angestrebten Planänderung 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 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 Nachverdichtung von vorhandenen Baugebieten, durch die ein weiterer Flächenverbrauch im Außenbereich minimiert werden kann, dem Klimaschutz. Die städtebauliche Nutzung orientiert sich dabei an der Obergrenze der möglichen Ausnutzung für Allgemeine Wohngebiete und dessen, 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 Innenverdichtung, durch die Wohnraum mit vergleichsweise kurzen Wegen zur Nahversorgung in Waltringhausen und anderer relevanter Infrastruktur geschaffen wird.

4. Örtliche Bauvorschrift

Die im Rahmen einer örtlichen Bauvorschrift erlassenen Festsetzungen sollen eine städtebaulich geordnete und ortsbildgerechte Eingliederung der Neubauten in die vorhandene Struktur unterstützen und Fehlentwicklungen vermeiden. Hierbei wird insbesondere Bezug genommen auf die Dächer, die Dachneigungen und Gestaltung der Einfriedungen auf den Grundstücken. Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift stimmt mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes überein.

Dächer und Dachneigungen

Innerhalb des Geltungsbereiches der örtlichen Bauvorschrift sind bei den Hauptanlagen geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 20° und maximal 50° zulässig. Hierbei sollen symmetrische Dachformen verwendet werden, sodass Pultdächer mit einer einseitig geneigten Dachfläche unzulässig sind. Untergeordnete Gebäudeteile wie Erker, aber auch Dachterrassen, Wintergärten und Garagen sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind von der Regelung der Dachneigung ausgenommen.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind als Dacheindeckung, abgeleitet aus den historischen Gebäuden der näheren Umgebung, nur unglasierte, matte Tondach- oder Betondachsteine in den Farben rot bis rotbraun zulässig, die den folgenden Farbtönen in Anlehnung an das Farbregistrier RAL 840 HR entsprechen: RAL 2001 (rotorange), 2002 (blutorange), 3000 (feuerrot), 3002 (karminrot), 3003 (rubinrot), 3013 (tomatenrot), 3016 (korallenrot).

Solarelemente sind mit Verweis auf die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) als Dacheindeckung bzw. Aufdachanlagen allgemein zulässig. Als Solarelemente gelten sowohl Anlagen zur Stromerzeugung (Photovoltaik) als auch thermische Anlagen (Solarthermie).

Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 15° Neigung von untergeordneten Gebäudeteilen, Anbauten und Nebengebäuden ab einer Fläche von mehr als 12 m², die nicht als Dachterrasse genutzt werden, sind hierbei flächig extensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Der Schichtaufbau muss mind. 12 cm betragen, die Substratstärke mind. 8 cm, zzgl. Drainage und Filterschicht. Für die Begrünung sind geeignete Gräser-, Kräuter-, und Sprossmischungen

aus heimischen Arten zu verwenden. Eine Kombination extensiver Dachbegrünung mit aufgeständerten Anlagen zur Nutzung von Solarenergie ist grundsätzlich zulässig. Untergeordnete technische Aufbauten sowie Dachöffnungen sind von der Verpflichtung zur Dachbegrünung ausgenommen.

Einfriedungen

Die zulässige Maximalhöhe der Einfriedung der Grundstücke zu den Verkehrsflächen sowie zu den Nachbargrundstücken beträgt 1,20 m. Dies trägt dazu bei, die Sichtbeziehung von der Verkehrsfläche zu den Gebäuden auf den Baugrundstücken zu erhalten.

Für die Einfriedung sind nur die nachfolgend aufgeführten Materialien zulässig:

- Schnitthecken aus Gehölzen der Gehölzlisten 1 und 2 (siehe Hinweise),
- Holzstaketenzäune,
- Kombinationen von Schnitthecken mit transparenten Zaunelementen (wie Maschendraht/ Stahlmatten) sind zulässig, wenn die Schnitthecke zugewandt zur öffentlichen Verkehrsfläche gepflanzt wird.

Ergänzend sind Sichtschutzstreifen in Zaunelementen allgemein unzulässig.

Die Nutzung der nicht überbauten Grundstücksflächen ist bereits über die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) geregelt. Dennoch wird die Zielsetzung in der örtlichen Bauvorschrift wiederholt, dass die unbebauten Grundstücksflächen gärtnerisch als Wiesen-, Rasen-, Gehölz- und / oder Staudenflächen bzw. als Gemüsebeete zu bepflanzen und zu unterhalten sind. Schotterbeete und Schottergärten sind unzulässig.

Die Belehrung hinsichtlich der Ordnungswidrigkeiten ergänzt die örtliche Bauvorschrift.

5. Planungshinweise

5.1. Durchführung, Bodenordnung und Kosten

Die baulichen Maßnahmen sollen nach Rechtskraft der Bauleitplanung durchgeführt werden.

Das Flurstück 5/25 befindet sich im Eigentum des Investors. Maßnahmen zur Bodenordnung sind nicht erforderlich.

Der Stadt Bad Nenndorf entstehen durch die Planung und Erschließung keine Kosten.

5.2. Flächenbilanz

In der nachfolgenden Flächenbilanz werden die Flächenabgaben aus dem vorliegenden Bebauungsplan dargestellt:

Fläche	in Quadratmeter	in Hektar	Anteil in %
Geltungsbereich	6823 qm	0,68 ha	100,0 %
Allgemeines Wohngebiet (WA)	5957 qm	0,60 ha	87,3 %
Straßenverkehrsfläche	866 qm	0,09 ha	12,7 %
überlagernde Festsetzungen / Teilflächen			
Baugrenzen (überbaubare Grundstücksbereiche)	3152 qm		
Stellflächen (St)	906 qm		

alle Angaben auf 1 qm gerundet)

5.3. Bearbeitung des Verfahrens

Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung wurde ausgearbeitet von



5.4. Verfahrensvermerk zur Begründung

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

Bad Nenndorf,

Stadt Bad Nenndorf, OT Waltringhausen,
 Bebauungsplan 110 "Wohnen an der Mühle"
 Bestand mit Luftbild, Flächen und Höhenangaben: Sept. 2025



Zeichnung genordet, unmaßstäblich verkleinert, im Original Maßstab 1/750

Anlage 2 – Städtebaulicher Entwurf, November 2025



Zeichnung genordet, unmaßstäblich verkleinert, im Original Maßstab 1/1000
(mit ausgewählten Angaben aus dem B-Plan - Geschossigkeit, Baugrenzen, Stellplätze und Leitungsrecht)

Anlage 3 – Vorläufige Visualisierung des Hochbauprojektes, September 2025



BAUPROJEKTSVISION
Betreutes Wohnen Mühle Waltringhausen

BAUHERR
Tobias Franke
ENTWURFSVERFASSER:IN
Victoria Tatum (B. A. Architektur)

Anlage 4 – Facebook-Eintrag zur Geschichte der Mühle Waltringhausen - Juni 2025
(anonymisierter Eintrag)



Waltringhausen

Tina K · 1 Tg. ·



150 Jahre Mühlentradition in Waltringhausen 🌽🌽🌽 festgehalten in meinem Skizzenbuch 📖

1859 baute [redacted] die Windmühle, nachdem seine Wassermühle wegen Wassermangels aufgeben musste. 45 Jahre lang trieb allein der Wind die Mahlwerke an, bis der technische Fortschritt neue Wege eröffnete.

Mit jedem Umbau wurde die Mühle moderner: Motoren ersetzen den Wind, Maschinen wurden kräftiger, aber auch gefährlicher. 1929 kam es zur Tragödie, als [redacted] bei einer Motor-Explosion ein Bein verlor. Trotz Rückschlägen drehte sich das Rad der Zeit weiter.

1959 übernahm Schwiegersohn [redacted] den Betrieb – mit Landwirtschaft und Landhandel. Doch 1998 verstummten die Mahlwerke, 2001 schloss der Laden.

2004 wurde die Mühle abgebaut – und mit ihr endete eine 150-jährige Geschichte voller Arbeit, Wandel und Pioniergeist.

