Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 33 „Am Krater“

mit örtlichen Bauvorschriften und Grünordnungsplan

Teil I – Begründung

Stadt Bad Nenndorf

Vorentwurf
Stand: 08.09.2026



SWECO

Sweco GmbH	Handelsregisternummer HRB139246
Projekt	BP-33-Aufhebung_Bad_Nenndorf
Projektnummer	71008891
Auftraggeber	Stadt Bad Nenndorf
Autor	i.A. Pia Thois
Datum	08.09.2026
Dokumentname	260908-BP-33_Am-Krater_Aufhebung_VE_Begr.docx

Inhaltsverzeichnis

1 Allgemeines 4
1.1 Anlass der Planung 4
1.2 Räumlicher Geltungsbereich 6

2 Übergeordnete Vorgaben und Fachplanungen 7
2.1 Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) 7
2.2 Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Schaumburg (RROP) 2003 9
2.3 Landschaftsrahmenplan des Landkreises Schaumburg (2024) 10
2.4 Schutzgebiete (NSG, LSG, NATURA 2000) 11
2.5 Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz 12
2.6 Flächennutzungsplan 13
2.7 Verbindliche Bauleitplanung 14

3 Städtebauliche Bestandsaufnahme 15
3.1 Städtebauliche Situation 15
3.2 Alternativenbetrachtung 16
3.3 Verkehrliche Situation 17
3.4 Ver- und Entsorgungsleitungen 17
3.5 Bodenverhältnisse 17
3.6 Grundwasser und Gewässer 17

4 Inhalte der Satzung 18
4.1 Städtebauliche Zielsetzung 18
4.2 Satzung über die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Am Krater“ mit örtlichen Bauvorschriften und Grünordnungsplan 18

5 Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter 19
5.1 Belang der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse 19
5.2 Belang der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile 19
5.3 Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, Ortsbild 19
5.4 Belange des Umweltschutzes 20
5.4.1 Klimaschutz 20
5.4.2 Umweltbericht 20
5.5 Belange der Verteidigung, des Zivilschutzes 20
5.6 Private Belange 20
5.7 Kosten 21

6 Allgemein verständliche Zusammenfassung 21
Verfahrensvermerke 22
Rechtliche Grundlagen 23

1 Allgemeines

1.1 Anlass der Planung

Der am 15.10.1997 in Kraft getretene Bebauungsplan Nr. 33 “Am Krater“ mit örtlichen Bauvorschriften setzt für das Gebiet der ehemaligen Möbelfabrik Harms überwiegend ein Allgemeines Wohngebiet (WA) sowie eine Hausgruppen-/Reihenhausbebauung fest. Trotz der seit Inkrafttreten bestehenden planungsrechtlichen Entwicklungsmöglichkeiten ist im Plangebiet bislang keine Umsetzung erfolgt. Auch mittelfristig ist eine Realisierung der festgesetzten städtebaulichen Konzeption nicht absehbar.

Hinzu kommt, dass der Bebauungsplan eine externe Ausgleichsfläche (Flurstück 26/4 der Flur 16 der Gemarkung Bad Nenndorf) als verbindliche Festsetzung enthält. Diese Festsetzung bindet die gemeindliche Planung und steht den zwischenzeitlich verfolgten städtebaulichen Entwicklungszielen entgegen bzw. schränkt deren Umsetzung ein.

Dem Bebauungsplan lag als fachliche Anlage ein Grünordnungsplan zugrunde, welcher jedoch keine eigenständige Rechtswirkung entfaltet. Die grünordnerischen Anforderungen wurden als Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB in den Bebauungsplan übernommen. Mit der Aufhebung des Bebauungsplans entfallen diese Festsetzungen.

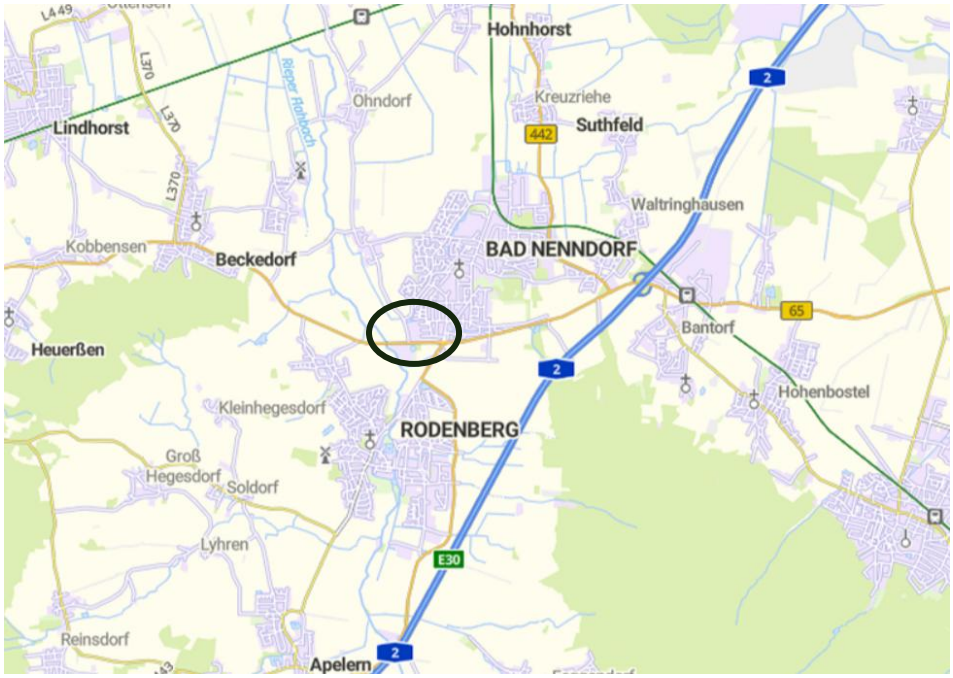


Abbildung 1 Lage des Geltungsbereiches (Quelle: Umweltkarten Niedersachsen o. M.)

Die Aufhebung des Bebauungsplans ist städtebaulich erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine neue, bedarfsgerechte städtebauliche Konzeption zu schaffen und den beschriebenen Zielkonflikt aufzulösen. Ziel ist es, die Fläche langfristig weiterhin als Bestandteil des

Siedlungsbereichs zu entwickeln und ihr keine Nutzungsperspektive zu entziehen. Vielmehr soll der planungsrechtliche Rahmen für neue Konzepte geöffnet werden.

Der Rat der Stadt Bad Nenndorf fasste daher den Beschluss ein Bauleitplanverfahren zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Am Krater“ einzuleiten.

Die für die Aufhebung notwendige Satzung wird gem. § 1 Abs. 8 BauGB im regulären Verfahren der Bauleitplanung aufgestellt. Daher wird eine zweistufige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. §§ 3, 4 BauGB durchgeführt, um eine umfassende Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und der Träger öffentlicher Belange sicherzustellen.

Bei der Aufstellung der Satzung über die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 33 “Am Krater“ mit örtlichen Bauvorschriften und Grünordnungsplan sind die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht gem. § 2a BauGB beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht ist als Teil II verbindlicher Bestandteil der Begründung der Satzung.

Weitere Hinweise zur Abarbeitung der Umweltbelange werden im Rahmen des Beteiligungsverfahrens erbeten.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Aufhebungssatzung ist identisch mit dem des Ursprungsbebauungsplanes. Er liegt nördlich der Bundesstraße 65 am südwestlichen Siedlungsrand der Stadt Bad Nenndorf (siehe Abbildung 1).

Der Geltungsbereich des umfasst in Gänze die Flurstücke 20/2, 20/3, 20/5, 20/16, 20/14, 20/13, 20/12, 24/97 und 64/4 - allesamt Teil der Flur 19 der Gemarkung Bad Nenndorf.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus der der Satzung beigefügten Karte. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 5,14 ha.

Teil der Aufhebung ist ebenfalls die Ersatzfläche für die Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt. Diese umfasst das Flurstück 26/4 der Flur 16 der Gemarkung Bad Nenndorf

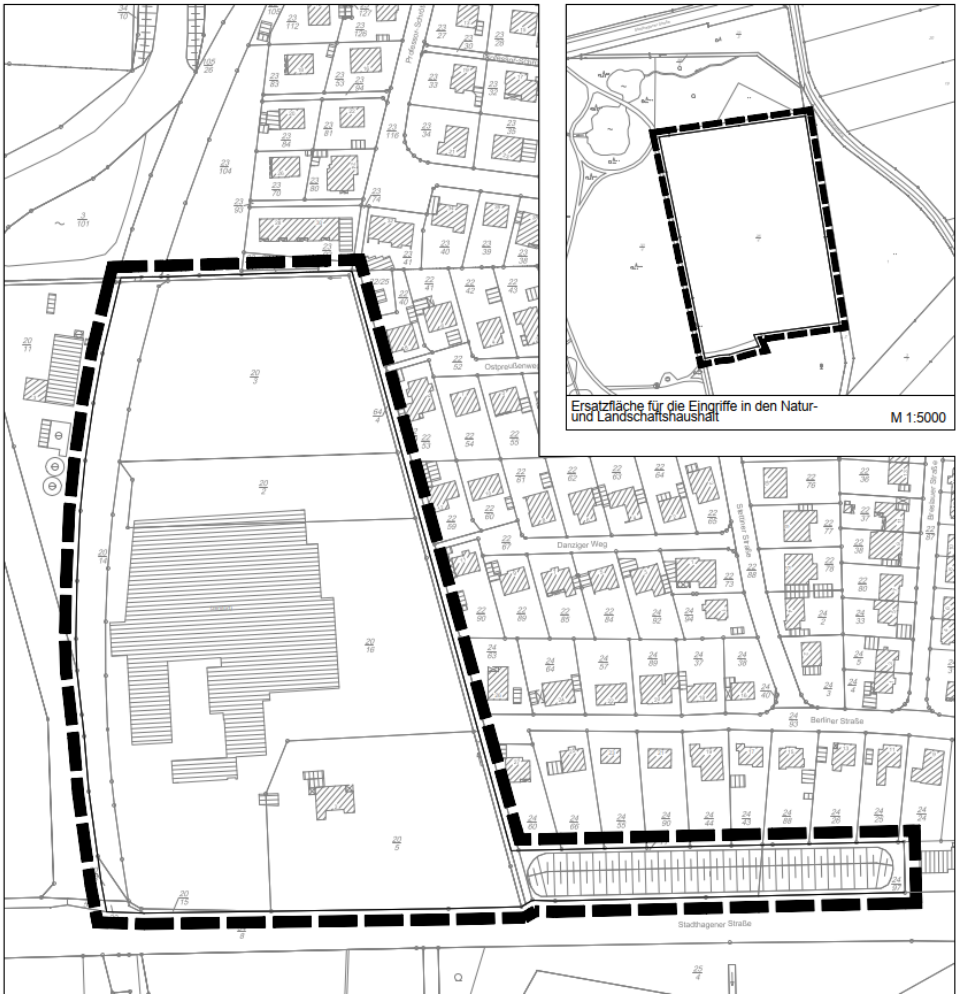


Abbildung 2 Abgrenzung des Geltungsbereichs (Quelle: LGLN)

2 Übergeordnete Vorgaben und Fachplanungen

Der § 1 Abs. 4 BauGB bindet die Träger der Bauleitplanung – die entscheidenden Akteure bei der Veränderung der Raumstruktur – an Ziele der Landes- und Regionalplanung.

Die Ziele und Grundsätze des Landesraumordnungsprogramms Niedersachsen als Ebene der Landesplanung sowie des Regionalen Raumordnungsprogramms des Landkreises Schaumburg als Ebene der Regionalplanung sind zu beachten bzw. zu berücksichtigen.

Die übergeordneten Vorgaben der Landes- und Regionalplanung sind Gegenstand der vorliegenden Plankonzeption.

2.1 Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP)

Das wirksame Landes-Raumordnungsprogramm ist am 8. Mai 2008 in Kraft getreten und hat danach bereits mehrere Änderungen erfahren. Die letzte Änderungsverordnung vom 7. September 2022 ist am 17.09.2022 in Kraft getreten (Nds. GVBl. Nr. 29/2022, S. 521; berichtigt Nds. GVBl. Nr. 10/2023 S. 103). Die übergeordneten Vorgaben des Landes-Raumordnungsprogramms sind Gegenstand der vorliegenden Plankonzeption.

Im wirksamen LROP wird für die Stadt Bad Nenndorf als Mittelzentrum dargestellt. Des Weiteren verlaufen wichtige Hauptverkehrsstraßen durch die Stadt Bad Nenndorf. Direkt angrenzend an das Plangeiet ist eine Fläche für Trinkwassergewinnung als Ziel der Raumordnung dargestellt.

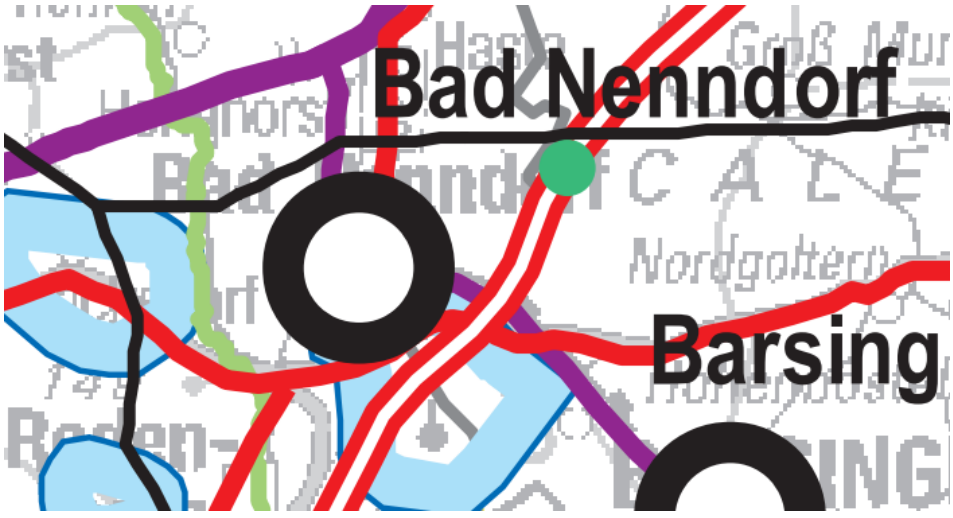


Abbildung 3 Ausschnitt aus dem wirksamen LROP Niedersachsen (Quelle: Nds. Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz)

Nachfolgend erfolgt eine Bewertung der Grundsätze und Ziele, die für die vorliegende Planung relevant sind:

Kapitel 2.2 „Entwicklung der Daseinsvorsorge und Zentrale Orte“:

Grundsatz 01: „Zur Herstellung dauerhaft gleichwertiger Lebensverhältnisse sollen die Angebote der Daseinsvorsorge und die Versorgungsstrukturen in allen Teilräumen in ausreichendem Umfang und in ausreichender Qualität gesichert und entwickelt werden.“

Grundsatz 03: „Zentrale Orte sind Oberzentren, Mittelzentren und Grundzentren. Die Funktionen der Ober-, Mittel- und Grundzentren sind zum Erhalt einer dauerhaften und ausgewogenen Siedlungs- und Versorgungsstruktur in allen Landesteilen zu sichern und zu entwickeln.“

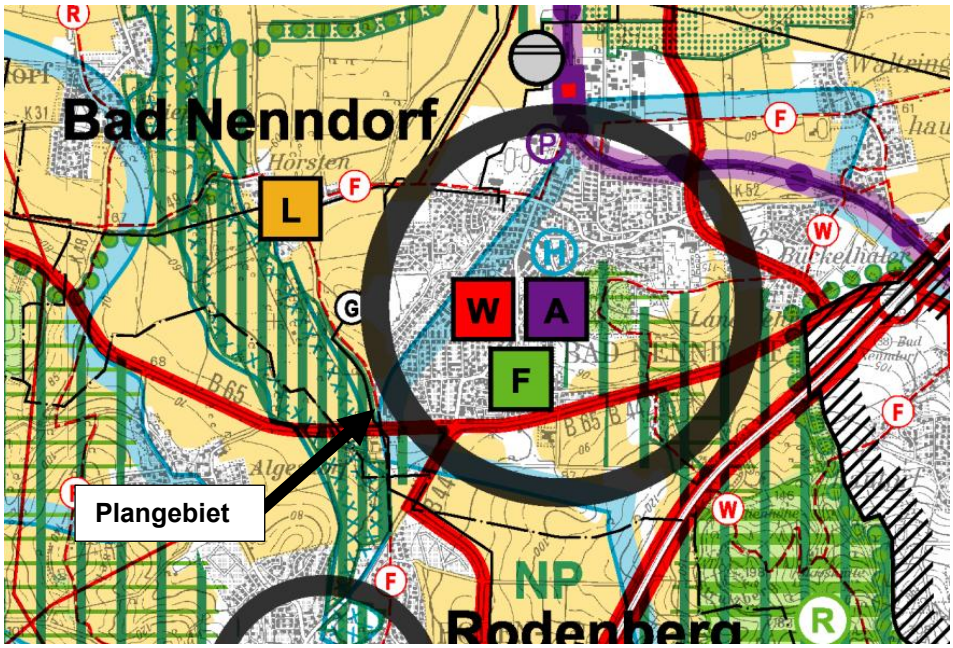
Bewertung:

Die Aufhebung des Bebauungsplans steht im Einklang mit den Zielsetzungen des LROP zur Stärkung der Daseinsvorsorge und der Zentralen Orte. Sie ermöglicht, die städtebauliche Entwicklung im zentralörtlichen Siedlungsbereich bedarfs- und funktionsgerecht neu zu ordnen und unterstützt damit eine räumliche Bündelung von Wohn- und sonstigen Infrastrukturfunktionen, statt nicht umgesetzte Planungen und überholte Festsetzungen fortzuführen.

Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Landes-Raumordnungsprogramms sind nicht zu erkennen.

2.2 Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Schaumburg (RROP) 2003

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Schaumburg (2003) konkretisiert das LROP auf regionaler Ebene.



Kapitel D 1.5 „Siedlungsentwicklung, Wohnen, Schutz siedlungsbezogener Freiräume“:

Die Ausweisung von Siedlungsflächen ist vorrangig auf die zentralen Standorte zu konzentrieren. Dabei haben die Mittelzentren die Schwerpunktaufgaben der Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten (vgl. LROP Nds., Teil I, B 6.07).

Kapitel D 1.6 „Zentrale Orte, zentralörtliche Funktionen, Standorte mitbesonderen Funktionen“:

In dem hierarchischen zentralörtlichen System haben die einzelnen Zentralen Orte folgende Aufgaben:

- Die standörtlich festgelegten Mittelzentren haben zentrale Einrichtungen und Angebote für den gehobenen Bedarf bereitzustellen.
- Die standörtlich festgelegten Grundzentren haben zentrale Einrichtungen und Angebote für den allgemeinen, täglichen Grundbedarf bereitzustellen.

[…]

Die Leistungsfähigkeit und Attraktivität der Mittel- und Grundzentren des Landkreises sind durch eine Stärkung der grund- bzw. mittelzentralen Funktionen zu erhalten und zu steigern.

Dieses soll insbesondere erreicht werden durch:

- den Erhalt bzw. die Schaffung bedarfsgerechter multifunktionaler und städtebaulich attraktiver Zentrenbereiche;
- eine Bündelung möglichst vielfältiger Bildungs-, Sozial-, Kultur- und Freizeitangebote;
- eine Verbesserung der Erreichbarkeit der zentralörtlichen Standorte durch den Erhalt und die Verbesserung der Verkehrsinfrastruktur, insbesondere von Fuß- und Fahrradwegen als auch der Straßen und durch eine Verbesserung des Öffentlichen Personennahverkehrs sowie
- eine vorrangige Ausrichtung der Siedlungsentwicklung auf die zentralen Standorte

Bewertung:

Bad Nenndorf ist im RROP (2003) als Mittelzentrum dargestellt. Die Aufhebung des seit 1997 nicht umgesetzten Bebauungsplans dient einer bedarfsgerechten städtebaulichen Entwicklung im zentralörtlichen Siedlungsbereich und unterstützt damit die Zielrichtung, die Leistungsfähigkeit und Attraktivität der Mittelzentren durch Stärkung ihrer Funktionen zu erhalten bzw. zu steigern.

Kapitel E 2.1 „Naturschutz und Landschaftspflege“

Die für den Naturschutz besonders wertvollen Gebiete sind in der Zeichnerischen Darstellung als Vorranggebiete für Natur und Landschaft festgelegt. / Ausgewiesene Naturdenkmale flächenhafter Ausprägung

Bewertung:

Ein Vorranggebiet für Natur und Landschaft sowie das Naturdenkmal „Krater“ (ND SHG 20 Krater bei Bad Nenndorf) liegen im räumlichen Umfeld. Eine Überlagerung des Plangebiets besteht nicht. Die Aufhebung nimmt diese Festlegungen nicht in Anspruch. Etwaige Wirkungen auf angrenzende Freiraumfunktionen sind bei nachfolgenden Planungen zu prüfen. Die Zielsetzung, Vorranggebiete vor entgegenstehenden raumbedeutsamen Entwicklungen zu sichern, bleibt gewahrt.

Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Regionalen Raumordnungsprogramms sind nicht zu erkennen.

2.3 Landschaftsrahmenplan des Landkreises Schaumburg (2024)

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Schaumburg wurde im Jahr 2024 fortgeschrieben. Der Landschaftsrahmenplan ist der zentrale Naturschutzplan in Niedersachsen. Darin werden die überörtlichen konkretisierten Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege dargestellt.

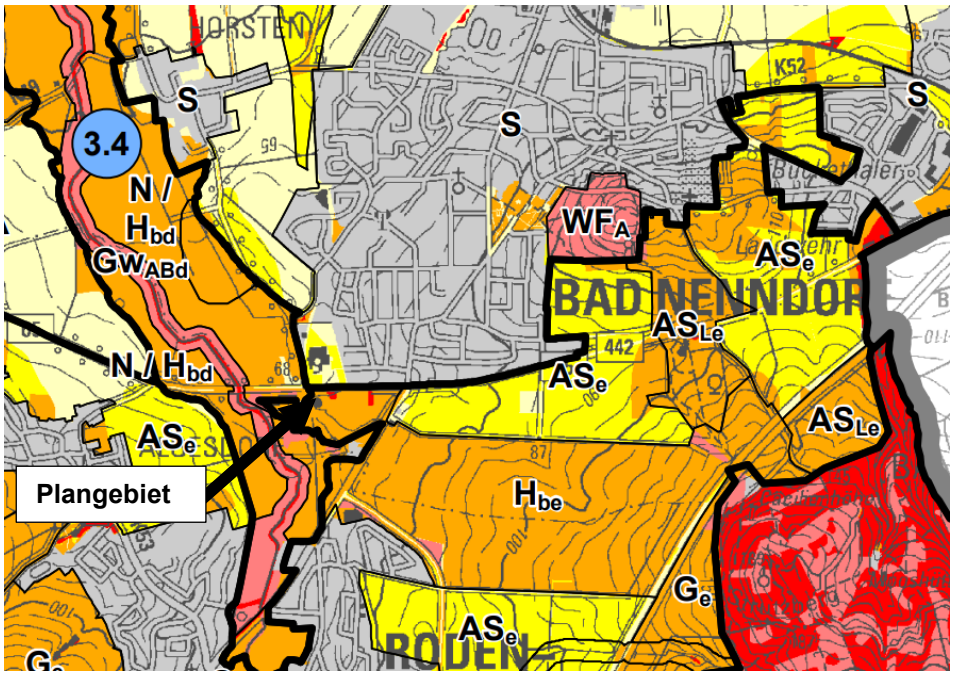


Abbildung 4 Auszug aus dem Landschaftsrahmenplan des Landkreises Schaumburg 2024

Folgende Zielkategorien werden für das Plangebiet ausgewiesen:

- Vorrangige Entwicklung und Wiederherstellung in Gebieten mit aktuell überwiegend mittlerer bis sehr geringer Bedeutung für alle Schutzgüter (Zielkategorie 2)
- Umweltverträgliche Nutzung in allen übrigen Gebieten (Zielkategorie 1)

Die Planaufhebung begründet unmittelbar keine neue Flächeninanspruchnahme. Somit werden in erster Linie keine zusätzlichen Eingriffe planungsrechtlich vorbereitet. Die Planung steht den Entwicklungs- und Wiederherstellungszielen nicht entgegen. Etwaige künftige Eingriffe in Natur und Landschaft werden in einem separaten Verfahren oder auf anderen Planungsebenen berücksichtigt und wenn nötig adäquat ausgeglichen.

2.4 Schutzgebiete (NSG, LSG, NATURA 2000)

Innerhalb des Plangebietes sind keine Schutzgebiete oder geschützte Teile von Natur und Landschaft festzustellen.

Das Plangebiet liegt nicht in einem Natura 2000 Gebiet (FFH-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete).

Die unmittelbar angrenzenden Bereiche weisen sonst keine Schutzgebiete und auch keine geschützten Teile von Natur und Landschaft auf (MU 2020).

Ferner weist das Plangebiet selbst keine im Sinne des § 30 BNatSchG naturschutzrechtlich geschützten Biotope und Vegetationsbestände auf. In der Planung vernetzter Biotopsysteme werden für das Plangebiet keine Aussagen getroffen.

2.5 Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz

Die länderübergreifende Raumordnungsplanung für den Hochwasserschutz definiert drei wesentliche Betrachtungsebenen:

Hochwasserrisikomanagement

Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung sind die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen; dies betrifft neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen und zeitlichen Ausmaß auch die Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit. Ferner sind die unterschiedlichen Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen in die Prüfung von Hochwasserrisiken einzubeziehen.

Bewertung:

Der Geltungsbereich der Satzung befindet sich laut der Gefahrenkarten des MU nicht in einem Hochwasserrisikogebiet, sondern grenzt lediglich an ein Risikogebiet entlang der Rodenberger Aue. Es sind daher keine akuten Belange bezüglich eines Hochwasserrisikomanagements abzuleiten.

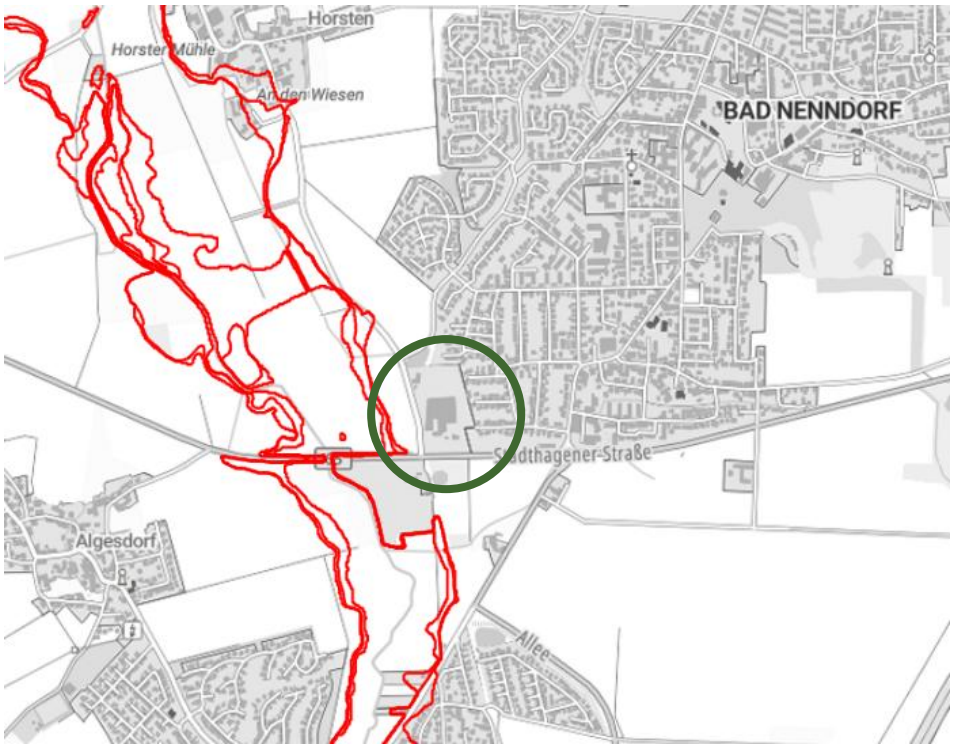


Abbildung 5 Darstellung der Risikogebiete für Hochwasser (HQhäufig) (Quelle: Umweltkarten Niedersachsen)

Klimawandel und -anpassung

Die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer, durch Starkregen oder durch in Küstengebiete eindringendes Meerwasser sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vorausschauend zu prüfen.

Bewertung:

Die Ableitung des Oberflächenwassers soll durch die bestehenden und zu planenden Strukturen sichergestellt werden bzw. die Möglichkeiten das Wasser auf dem Grundstück zu belassen sollten berücksichtigt werden. Grundsätzlich erfolgt eine Versickerung des Oberflächenwassers auf dem Plangebiet.

Grenzüberschreitende Koordinierung

Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen zum Hochwasserschutz sollen flussgebietseinheitsbezogen in dem Umfang koordiniert werden, wie es nach ihrem Inhalt und Detaillierungsgrad angemessenerweise verlangt werden kann. Insbesondere sollen die Auswirkungen der Planungen und Maßnahmen nach Satz 1 (Länderübergreifenden Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz) auf die Unterlieger und die Oberlieger berücksichtigt werden. Die Rückhaltung von Hochwässern soll Vorrang vor dem Bau von Hochwasserschutzanlagen in Fließrichtung wie Deichen haben, soweit dies mit dem integralen Ansatz des wasserwirtschaftlichen Hochwasserrisikomanagements – jeweils angepasst an die örtliche Situation – vereinbar ist. Die Vorschriften des § 73 Absatz 3 und 4 und des § 75 Absatz 4 und 5 WHG bleiben unberührt.

Bewertung:

Das Gebiet befindet sich nicht in direkter Nachbarschaft zu einer Landesgrenze oder einer kommunalen Grenze, so dass weder Hochwasserschutzanlagen in direkter Nachbarschaft vorgesehen noch diese in ihrer Entwicklung weiterführend abzustimmen sind.

2.6 Flächennutzungsplan

Der für den Geltungsbereich wirksame Flächennutzungsplan stellt das Gebiet als Wohnbaufläche (W) dar. Weiterhin sind der Verlauf einer Richtfunktrasse der Telekom einschließlich eines Schutzbereichs von 100 m sowie eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Pumpwerk“ dargestellt. Im südlichen Bereich ist zudem eine Bau- bzw. Nutzungsbeschränkung in Form einer Erdfallgefährdung verzeichnet.

Des Weiteren enthält der Flächennutzungsplan die unter Bau-/ Nutzungsbeschränkungen aufgeführte Darstellung als Fläche, deren Boden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein kann (Altlastenstandorte).

Die Aufhebung des Bebauungsplans lässt die Darstellungen des Flächennutzungsplans unberührt. Anforderungen aus den dargestellten Schutz- und Restriktionsbereichen (insbesondere Richtfunktrasse/Schutzbereich, Altlasten sowie Erdfallgefährdung) sind bei künftigen Vorhaben bzw. ggf. nachfolgenden verbindlichen Planungen zu berücksichtigen.

Durch die Aufhebung der bestehenden verbindlichen Bauleitplanung steht in keinem Nutzungskonflikt mit der Darstellung im Flächennutzungsplan.

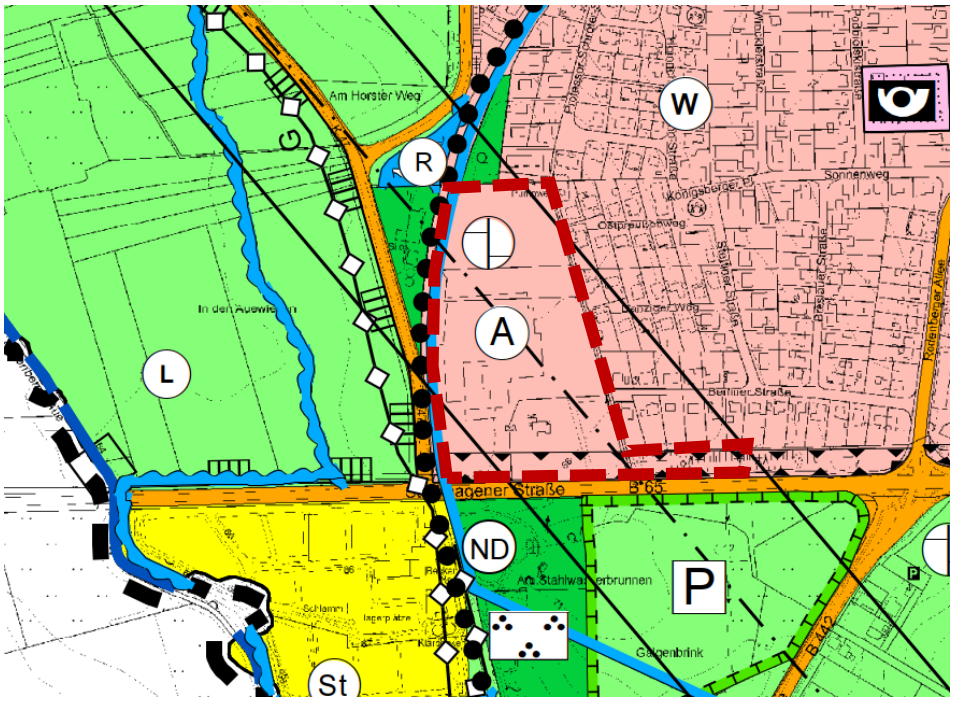


Abbildung 6 Auszug aus dem rechtwirksamen Flächennutzungsplan (Quelle: Samtgemeinde Nenndorf)

2.7 Verbindliche Bauleitplanung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 33 „Am Krater“ sollte auf der durch die Ruine einer ehemaligen Möbelfabrik geprägten Fläche am südwestlichen Ortsrand von Bad Nenndorf ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt und damit zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden, insbesondere für zweigeschossigen Reihenhausbau. Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (u. a. Beherbergung, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind ausdrücklich ausgeschlossen. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch GRZ 0,4, GFZ 0,8 (für die zweigeschossige Bebauung) und maximal II Vollgeschosse bestimmt. Ergänzend sind für die zweigeschossige Bebauung Traufhöhe von 7,00 m und Firsthöhe von 12,00 m als Höchstmaße festgesetzt.

Zudem sieht der Plan offene Bauweise, nur Hausgruppen sowie Baugrenzen vor. Des Weiteren regelte der Plan die Erschließung (Anbindung an die K 47) und traf ergänzende Festsetzungen zur Sicherung und Entwicklung von Grünstrukturen sowie zu Schutzmaßnahmen (z. B. Lärm).

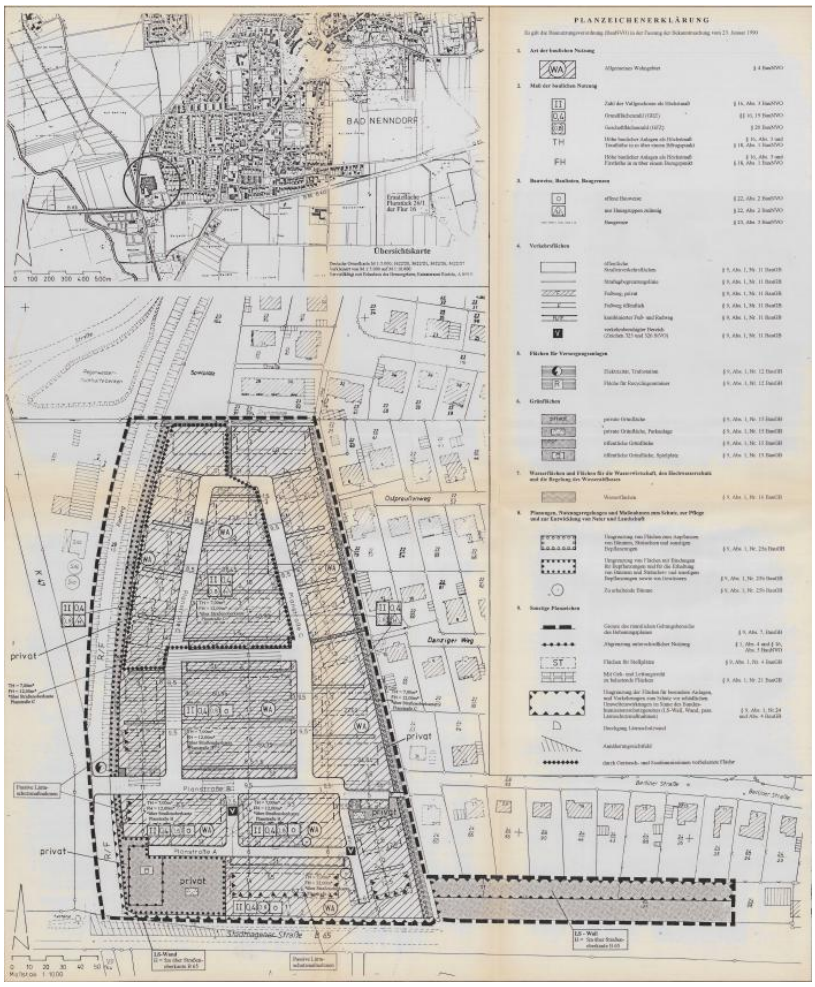


Abbildung 7 Auszug aus der Planzeichnung des B-Plan Nr. 33 "Am Krater"

Sonstige Bebauungspläne oder städtebauliche Satzungen werden durch dessen Aufhebung nicht berührt.

3 Städtebauliche Bestandsaufnahme

3.1 Städtebauliche Situation

Der Geltungsbereich liegt am südwestlichen Siedlungsrand von Bad Nenndorf und ist durch die vorhandenen Siedlungs- und Freiraumstrukturen im Umfeld geprägt. Die Flächen sind derzeit teilweise bebaut (ein Wohngebäude im Süden des Geltungsbereiches und weitere Gebäuderuinen der Möbelfirma Harms) und werden über die angrenzenden Erschließungsstraßen Stadthagener Straße und Berliner Straße erschlossen.

Die im Nordosten liegenden Baugebiete ist gekennzeichnet durch überwiegend Wohnnutzung und teilweise gemischte Nutzung mit typischen Typologien wie Ein- und Mehrfamilienhäuser bis zu einer Geschossigkeit von drei Geschossen. Im Westen schließt sich der Landschaftsraum mit weiter Feldflur an das Plangebiet an.



Abbildung 8 Luftbild mit Geltungsbereich – unmaßstäbliche Darstellung (Quelle: Umweltkarten Niedersachsen o. M.)

3.2 Alternativenbetrachtung

Die Aufstellung der Satzung über die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 33 “Am Krater“ hat das Ziel, die bisher im Geltungsbereich bestehenden planerischen Festsetzungen aufzuheben, um Möglichkeiten für neue Entwicklungen zu schaffen. Diese neue Entwicklungskonzeption ist jedoch nicht Teil der vorliegenden Planung.

Im Rahmen der Alternativenprüfung wurden folgende Optionen betrachtet:

1. Beibehaltung des bestehenden Bebauungsplans: Diese Option würde ein seit langem nicht umgesetztes und in weiten Teilen überholtes Planungsrecht fortschreiben und die Steuerungsfähigkeit für eine bedarfsgerechte künftige Entwicklung einschränken.
2. Änderung/Neuaufstellung des Bebauungsplans: Diese Option würde eine inhaltliche Neuplanung erfordern, für die derzeit kein konkreter Umsetzungsanlass und keine abgestimmte Zielkonzeption vorliegt.
3. Aufhebung des Bebauungsplans: Durch die Aufhebung wird ein nicht realisiertes Planungsrecht bereinigt. Des Weiteren wird durch die Aufhebung des B-Plans die festgesetzte Kompensationsfläche zugänglich für weitere Nutzungen bzw. zur Nutzung in anderen Bauleitverfahren möglich. Weitere Entwicklungsentscheidungen können bei Bedarf auf aktueller Grundlage in einem gesonderten Verfahren getroffen werden.

Vor diesem Hintergrund wird die Aufhebung als sachgerechte Alternative bewertet.

3.3 Verkehrliche Situation

Der Geltungsbereich ist über die vorhandene öffentliche Straße Stadthagener Straße an das örtliche Straßennetz angebunden. Die Erreichbarkeit für Fuß- und Radverkehr ist über eine östlich des Geltungsbereiches verlaufenden Fußweg in Richtung Wohngebiete sowie über die Stadthagener Straße gegeben. Haltestellen des ÖPNV befinden sich in einer Entfernung von ca. 500 - 750 m (Linie 2610 sowie 2004, 2602 und 2610, Haltestelle Bad Nenndorf Königsberger Platz und Bad Nenndorf Drei Steine).
Da mit der Aufhebung keine zusätzliche bauliche Nutzung festgesetzt wird, sind keine eigenständigen verkehrlichen Mehrbelastungen planungsrechtlich veranlasst.

3.4 Ver- und Entsorgungsleitungen

Die Versorgung des Umfelds erfolgt über vorhandene Netze der Wasserversorgung, Abwasserentsorgung, Strom- und Telekommunikationsversorgung in den angrenzenden Straßenräumen.

Im Flächennutzungsplan ist zudem eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Pumpwerk“ dargestellt. Diese Funktion ist bei künftigen Planungen und Vorhaben zu berücksichtigen (Schutz, Zugänglichkeit, Leitungsrechte).

Da die Aufhebung keine neuen Bauflächen festsetzt, ergeben sich keine zusätzlichen Anforderungen an die Dimensionierung der Ver- und Entsorgung. Leitungsschutz und Zugänglichkeit bestehender Anlagen bleiben sicherzustellen.

3.5 Bodenverhältnisse

In der Begründung zum B-Plan Nr. 33 „Am Krater“ wird ein Bodengutachten erwähnt, welches jedoch auf Aktualität zu prüfen wäre. Nach dem Gutachten ist das Gefährdungspotenzial aufgrund vorgefundener Schadstoffe als gering einzuschätzen. Eine Gefährdung des Grundwassers wird als unwahrscheinlich bewertet. Für eine Nutzung als Wohngebiet besteht nach Aussage des Gutachtens kein Gefährdungspotenzial, sofern im Zuge von Abbruch-/Erdarbeiten der Oberboden bis ca. 0,20 m aufgenommen und zusammen mit dem Bauschutt ordnungsgemäß entsorgt wird.

Mit der Aufhebung werden jedoch keine unmittelbaren neuen baulichen Eingriffe vorbereitet, eine Aktualisierung des in der Begründung genannten Bodengutachtens ist damit für das vorliegende Planverfahren nicht notwendig.

3.6 Grundwasser und Gewässer

Im näheren Umfeld des Geltungsbereichs befinden sich keine Oberflächengewässer. Aussagen zum Grundwasserstand und zur

Grundwasserflurabstandssituation liegen derzeit nicht vor.

Da die Aufhebung des Bebauungsplanes keine zusätzlichen Versiegelungen oder Eingriffe planungsrechtlich ermöglicht, sind keine unmittelbaren Änderungen für Grundwasserneubildung, Oberflächenabfluss oder Gewässerbelastungen verbunden.

4 Inhalte der Satzung

4.1 Städtebauliche Zielsetzung

Mit der Satzung über die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 33 „Am Krater“ verfolgt die Stadt Bad Nenndorf das Ziel, ein seit langem nicht umgesetztes und in Teilen überholtes Planungsrecht aufzuheben und damit den planungsrechtlichen Rahmen an aktuelle städtebauliche Anforderungen anzupassen. Durch die Aufhebung wird die kommunale Steuerungsfähigkeit für eine bedarfsgerechte, künftige Entwicklung des Bereichs wieder geöffnet.

Weitergehende Entwicklungsentscheidungen sollen – sofern erforderlich – auf Grundlage einer aktuellen Bestandsaufnahme und Zielkonzeption in einem gesonderten Planungsverfahren vorbereitet werden.

4.2 Satzung über die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Am Krater“ mit örtlichen Bauvorschriften und Grünordnungsplan

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung über die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 33 “Am Krater“ mit örtlichen Bauvorschriften und Grünordnungsplan umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 33 “Am Krater“ mit örtlichen Bauvorschriften und Grünordnungsplan umfasst in Gänze die Flurstücke 20/2, 20/3, 20/5, 20/16, 20/14, 20/13, 20/12, 24/97 und 64/4; allesamt Teil der Flur 19 der Gemarkung Bad Nenndorf.

§ 2 Aufhebung

Der erstmals am 15.10.1997 in Kraft getretene Bebauungsplan Nr. 33 “Am Krater“ mit örtlichen Bauvorschriften und Grünordnungsplan wird ersatzlos aufgehoben.

§ 3 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

5 Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter

5.1 Belang der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes werden die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen in erster Linie nicht berührt, da Sie im strengen Sinne keine Überplanung unmittelbar ermöglicht. Die angrenzenden Wohngebiete werden durch die Aufhebung nicht negativ betroffen.

5.2 Belang der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile

Der Geltungsbereich liegt am südwestlichen Siedlungsrand von Bad Nenndorf und ist Bestandteil des bestehenden Ortsteils. Mit der Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 33 „Am Krater“ wird ein seit langem nicht umgesetztes Planungsrecht bereinigt. Die Satzung trifft keine neuen Festsetzungen zur baulichen Nutzung und bereitet damit keine zusätzliche bauliche Entwicklung unmittelbar vor.

Auswirkungen auf die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung des Ortsteils ergeben sich vor allem insofern, als die Stadt die planungsrechtliche Ausgangslage für eine ggf. künftige städtebauliche Neuordnung auf aktueller Grundlage öffnet und damit eine angepasste Entwicklung (z. B. im Sinne einer geordneten Nachnutzung der teilweise bebauten bzw. brachgefallenen Flächen) in einem späteren gesonderten Verfahren ermöglichen kann.

5.3 Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, Ortsbild

Laut dem Denkmalatlas Niedersachsen liegen im Plangebiet keine Einzel- oder Bodendenkmale. Südlich des Plangebiets auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich das Einzeldenkmal (gemäß § 3 Abs. 2 NDSchG) „Kraterquelle“. Eine Beeinträchtigung des Denkmals durch die Planung kann ausgeschlossen werden.

Weiterhin gibt es keine Hinweise auf das Vorkommen archäologischer Funde. Grundsätzlich wird auf potenzielle Bodenfunde und den § 14 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz hingewiesen.

5.4 Belange des Umweltschutzes

5.4.1 Klimaschutz

Die Bauleitpläne sollen gemäß § 1 Abs. 5 BauGB dazu beitragen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung zu fördern. Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

5.4.2 Umweltbericht

Mit der Novellierung des Baugesetzbuchs vom 20. Juli 2004 sind die Durchführung einer Umweltprüfung sowie die Erstellung eines Umweltberichtes für alle Bauleitpläne (und deren Änderungen) verpflichtend geworden. Der Anforderungskatalog an die Plan-Umweltprüfung bzw. den Umweltbericht ergibt sich aus § 2 Abs. 4 BauGB unter Verweis auf § 1 Abs. 6 Nr. 7 und 1a BauGB in Verbindung mit der BauGB-Anlage.

Im Umweltbericht sollen die nachteiligen Folgen der Planung gebündelt dargestellt werden, um den anschließenden Abwägungsprozess transparent zu gestalten. Der Umweltbericht ist damit die „Verschriftlichung“ der Umweltverträglichkeitsprüfung. In der notwendigen Abwägung bei der Aufhebung des Bauleitplans dient der Umweltbericht dazu, klarzustellen, "was man tut", in der Abwägung kommt man dann zum "Inkaufnehmen" der Folgen. Der Umweltbericht kann ebenso wenig wie die Umweltprüfung sicherstellen, dass nur umweltverträgliche Vorhaben und Pläne zugelassen werden, Ziel ist vielmehr eine transparente Darstellung der Umweltfolgen.

Im Umweltbericht werden die voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Aufhebung des Bebauungsplanes ermittelt und bewertet. Die Ermittlung und Bewertung dienen insbesondere der Feststellung und Prognose möglicher erheblicher Umweltauswirkungen.

Der Umweltbericht wird als separates Dokument geführt. Es wird hierauf verwiesen. Formalrechtlich ist er jedoch Teil der Begründung zum Bebauungsplan.

5.5 Belange der Verteidigung, des Zivilschutzes

Die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes werden durch die Planung nicht betroffen.

Es liegen bislang keine Informationen über das Vorkommen von Kampfmitteln in dem Planungsbereich vor. Jedoch wird vorsorglich auf das potenzielle Vorkommen von Kampfmitteln im Plangebiet hingewiesen.

5.6 Private Belange

Im Rahmen der Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 33 „Am Krater“ sind die privaten Belange, insbesondere die Interessen der Grundstückseigentümer im Plangebiet, in die Abwägung einzustellen (§ 1 Abs. 7 BauGB). Dazu zählt insbesondere das Interesse am Fortbestand der bisherigen Festsetzungen

sowie ein hierauf gestütztes Vertrauen in die Realisierbarkeit der bislang vorgesehenen Entwicklung.

Zugleich ist zu berücksichtigen, dass ein individueller Anspruch auf Aufstellung oder dauerhaften Fortbestand eines Bebauungsplans grundsätzlich nicht besteht und die Stadt Bauleitpläne aus städtebaulichen Gründen aufheben kann (§ 1 Abs. 8 BauGB). Maßgeblich ist eine gerechte Abwägung zwischen öffentlichen und privaten Belangen.

Für die Frage, welches Gewicht einem Vertrauen in den Fortbestand planungsrechtlicher Möglichkeiten zukommt, kann auch der Zeitablauf von Bedeutung sein. Das Baugesetzbuch sieht im Entschädigungsrecht für bestimmte Fallkonstellationen bei Änderung oder Aufhebung zulässiger Nutzungen eine Frist von sieben Jahren vor (§ 42 BauGB), was als Orientierung für die Schutzwürdigkeit entsprechender Erwartungen herangezogen werden kann.

Insgesamt werden die privaten Belange im Verfahren dadurch berücksichtigt, dass die Aufhebung der Bereinigung eines nicht umgesetzten Planungsrechts dient und selbst keine neue Bebauung festsetzt.

5.7 Kosten

Die Planungskosten für die Aufhebung des Bebauungsplanes werden durch die Stadt Bad Nenndorf getragen.

6 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der Satzung wird der Bebauungsplan Nr. 33 „Am Krater“ mit örtlichen Bauvorschriften und Grünordnungsplan aufgehoben. Hintergrund ist, dass der Bebauungsplan seit vielen Jahren nicht umgesetzt wurde und die damaligen Festsetzungen, u. a. auch zur externen Ausgleichsfläche, die Stadt in ihrer heutigen städtebaulichen Entwicklung binden.

Die Aufhebung schafft unmittelbar kein neues Baurecht und bereitet keine neue Bebauung fest. Sie dient dazu, veraltetes, nicht realisiertes Planungsrecht zu bereinigen und den Rahmen für eine spätere, bedarfsgerechte Neuplanung zu öffnen.

Umweltbelange werden im Verfahren über eine Umweltprüfung und einen Umweltbericht transparent dargestellt. Der Umweltbericht wird als separates Dokument geführt und ist formal Teil der Begründung.

Verfahrensvermerke

Die vorstehende Begründung gehört zum Inhalt der Satzung über die Aufhebung des Bebauungsplan Nr. 33 „Am Krater“ mit örtlichen Bauvorschriften und Grünordnungsplan, der sich aus der Satzung und der Beikarte über den Geltungsbereich zusammensetzt. Die Begründung samt Umweltbericht ist dem Planwerk beigefügt.

Die Satzung über die Aufhebung des Bebauungsplan Nr. 33 „Am Krater“ mit örtlichen Bauvorschriften und Grünordnungsplan und die Begründung wurden von der Sweco GmbH ausgearbeitet.

Hannover, den __.__.____

_____

(ppa. Michael Brinschwitz)

Die Satzung über die Aufhebung des Bebauungsplan Nr. 33 „Am Krater“ mit örtlichen Bauvorschriften und Grünordnungsplan wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom……. bis einschließlich ……. im Internet veröffentlicht und ist durch leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten (hier: Öffentliche Auslegung) zur Verfügung gestellt worden.

Mit Schreiben vom ..... wurden Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert zum Satzungsentwurf mit Frist bis zum ..... Stellung zu nehmen.

Der Rat der Stadt Bad Nenndorf hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß gem. § 3 Abs. 2 BauGB und gem. § 4 Abs. 2 BauGB die Satzung über die Aufhebung des Bebauungsplan Nr. 33 „Am Krater“ mit örtlichen Bauvorschriften und Grünordnungsplan in seiner Sitzung am ……. gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt. Der Bebauungsplan Nr. 33 „Am Krater“ mit örtlichen Bauvorschriften und Grünordnungsplan wurde in Folge ersatzlos aufgehoben.

Bad Nenndorf, den __.__.____

_____

Stadtdirektor

Rechtliche Grundlagen

BAUGESETZBUCH (BAUGB): in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226)

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO): *Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke*, in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

PLANZEICHENVERORDNUNG (PLANZV 90): in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990, (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE (BUNDESNATURSCHUTZGESETZ – BNATSCHG): vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 224).

GESETZ ZUR ORDNUNG DES WASSERHAUSHALTES (WHG) vom 1. März 1960, zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 22. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 224).

RAUMORDNUNGSGESETZ (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986) zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 22. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 224).

NIEDERSÄCHSISCHE BAUORDNUNG (NBAUO): vom 03. April 2021, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. Juni 2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 52).

LANDES-RAUMORDNUNGSPROGRAMM NIEDERSACHSEN (LROP) 2022: in der Fassung vom 26. September 2017 (Nds. GVBl. S. 378), geändert durch Verordnung vom 07. September 2022 (Nds. GVBl. S. 521)

NIEDERSÄCHSISCHES KOMMUNALVERFASSUNGSGESETZ (NKOMVG): vom 17. Dezember 2010, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. April 2026 (Nds. GVBl. 2026 Nr. 30)

NIEDERSÄCHSISCHES NATURSCHUTZGESETZ (NNATSCHG): vom 19. Februar 2010, geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 23. Juni 2026 (Nds. GVBl. 2026 Nr. 47).

NIEDERSÄCHSISCHES WASSERGESETZ (NWG): vom 19. Februar 2010, geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juni 2026 (Nds. GVBl. 2026 Nrn. 47, 69).

NIEDERSÄCHSISCHES DENKMALSCHUTZGESETZ (NDSCHG): vom 30. Mai 1978, zuletzt geändert durch Artikel 3 KlimaschutzVerbesserungsG vom 12. Dezember 2023 (Nds. GVBl. S. 289)