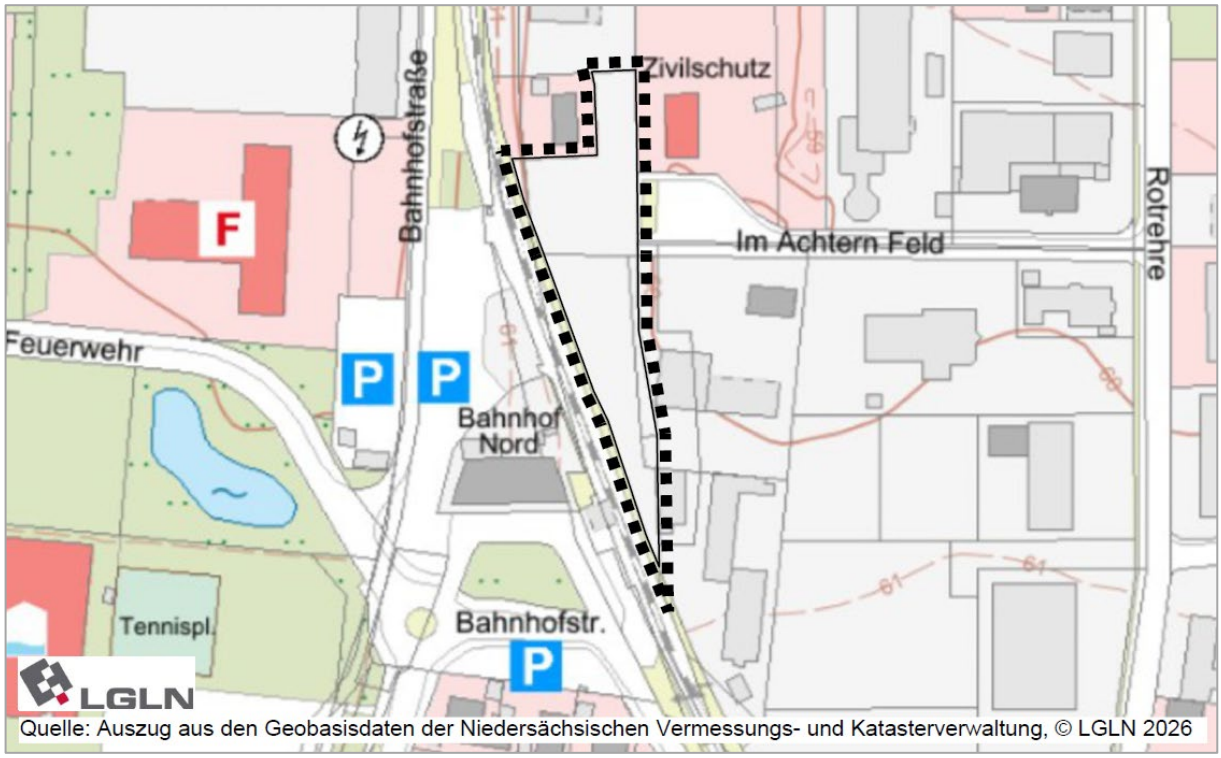
Bauleitplanung
der Stadt Bad Nenndorf

Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 64 „Gewerbegebiet-Nord“, 3. Änderung

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB

Entwurf



Übersichtsplan/Lageplan, Maßstab ca. 1/2500

Bearbeitung:

BÜRO BOHRER GbR
Landschafts- und Umweltplanung

Karin Bohrer, Dipl. Biol., Dipl. Ing.

Gehlhäuser 16, 32469 Petershagen

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

Stand: September 2026

Datei: 260914-BPL64-3AE-GE-Nord.docx

Arbeitsgemeinschaft

Städtebauliche Planung

·· plan Hc ··
Stadt- und Regionalplanung

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

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

Umwelt- und Grünplanung

Büro Bohrer *GbR*
Landschaftsarchitektur

Gehlhäuser 16 32469 Petershagen

Tel.: 05705 – 912404
kontakt@buero-bohrer.de

Inhaltsverzeichnis

1. Planungsvoraussetzungen, Ziel und Zweck der Planung 5
   1.1. Räumlicher Geltungsbereich 6
   1.2. Standortauswahl und Planungskonzept 6
   1.3. Bebauungsplan der Innenentwicklung, Verfahren 9
   1.4. Rechtsgültige Bebauungspläne 10
   1.5. Rechtsgrundlagen 11
2. Übergeordnete Planungsebenen 11
3. Inhalt der Änderung des Bebauungsplans 13
   3.1. Planungsrechtliche Festsetzungen 13
      3.1.1. Art der baulichen Nutzung 13
      3.1.2. Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen, Bauweise und Geschossigkeit 13
      3.1.3. Erschließung, Straßenverkehrsfläche und Geh-, Fahr- und Leitungsrecht 13
      3.1.4. Flächen für die Abfallentsorgung 14
      3.1.5. Pflanzmaßnahmen zur Erhaltung und Anpflanzung 14
   3.2. Sonstige öffentliche Belange und Hinweise 15
      3.2.1. Belange des Immissionsschutzes 15
      3.2.2. Belange der Bahn 17
      3.2.3. Archäologie und Bodendenkmalpflege 18
      3.2.4. Boden, Baugrund und Niederschlagswasser 18
      3.2.5. Trink- und Löschwasserversorgung, Zivil- und Katastrophenschutz 19
      3.2.6. Sonstige öffentliche Infrastruktur, einschließlich der Ver,- und Entsorgung .. 19
      3.2.7. Heilquellenschutzgebiet 20
      3.2.8. Altlasten und Kampfmittel 20
4. Betrachtung der Schutzgüter und mögliche Auswirkungen 20
   4.1. Grundlagen der Umweltprüfung 21
      4.1.1. Einstufung der Erheblichkeit möglicher Umweltauswirkungen 21
      4.1.2. Relevante Fachgesetze und Normen 21
   4.2. Mensch (Gesundheit, sowie Bevölkerung insgesamt) 25
   4.3. Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt 26
      4.3.1. Tiere 26
      4.3.2. Pflanzen und biologische Vielfalt 28
   4.4. Boden 32
   4.5. Fläche 34
   4.6. Landschaft 35
   4.7. Wasser (Oberflächen- und Grundwasser) 36
   4.8. Luft und Klima 37
   4.9. Kulturgüter und sonstige Sachgüter 38

4.10. Wechselwirkungen zwischen den genannten Schutzgütern und Zusammenfassung der Umweltbelange 39
4.11. Anfälligkeit der Planung gegenüber den Folgen des Klimawandels 39
5. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen 39
5.1. Grünordnerische Festsetzungen und Maßnahmen 40
5.1.1. Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen . 40
5.1.2. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 40
5.1.3. Einzelbäume 41
5.1.4. Pflanzlisten und Pflanzhinweise 43
5.2. Eingriffsregelung 46
6. Zusammenfassung der Umweltbelange 50
7. Planungshinweise 52
7.1. Durchführung, Bodenordnung und Kosten 52
7.2. Flächenbilanz 52
7.3. Bearbeitung des Verfahrens 53
7.4. Verfahrensvermerk zur Begründung 53

Anlagen der Begründung

Anlage 1 Ursprungsbebauungsplan (Ausschnitt)

Anlage 2 Luftbild

Anlage 3 Biotoptypen – Bestand

Anlage 4 Grünordnung

Anlage 5 Schalltechnische Untersuchung, maßgebliche Außengeräuschpegel

Externe Anlagen

- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 64, 3. Änderung „Gewerbegebiet Nord“ der Stadt Bad Nenndorf, Gesellschaft für Technische Akustik mbH (GTA), Hannover, den 17.8.2026
- Stellungnahme der DB AG - DB Immobilien mit Schreiben vom 04.06.2026, vor Abstimmung zum Neubau einer Obdachlosenunterkunft, Im Achtern Feld, Gemarkung Bad Nenndorf, Flur 3, Flurstück 37/19

1. Planungsvoraussetzungen, Ziel und Zweck der Planung

In der Samtgemeinde Nenndorf ergibt sich das Erfordernis zur Schaffung einer neuen Obdachlosenunterkunft an einem neuen Standort, da die Unterkünfte in der Stadt Bad Nenndorf am Deisterweg bzw. an der Rodenberger Allee wegen ihres schlechten baulichen Zustandes aufgegeben werden müssen. Die bestehenden Unterkünfte haben keine ausreichenden Kapazitäten und sind baulich und funktional nicht länger tragbar. Die Unterkunft bietet derzeit nicht genügend Platz, um den steigenden Bedarf an Unterbringungsmöglichkeiten zu decken und eine Geschlechtertrennung oder Separierung ggf. konfliktbereiter Bewohner räumlich zu organisieren. Diese Faktoren führen dazu einen neuen, geeigneten Standort für die Obdachlosenunterkunft auf den Flächen zu finden, die sich im Eigentum der Stadt Bad Nenndorf befinden.

Die Errichtung einer neuen Unterkunft in Containerbauweise ist auf dem bisherigen Grundstück nicht möglich und erfordert daher einen neuen Standort sowie am geplanten Standort eine Änderung des Bebauungsplans.

Die Schaffung von Unterbringungsmöglichkeiten für wohnungslose Menschen entspricht dem öffentlichen Interesse sowie der sozialen Daseinsvorsorge und ist eine kommunale Pflichtaufgabe der Samtgemeinde Nenndorf im eigenen Wirkungskreis. Die Rechtsgrundlage bildet die „Satzung über die Unterbringung von Obdachlosen“ der Samtgemeinde Nenndorf, die mit ihrer 1. Änderung vom 01.01.2002 rechtswirksam ist.

Seitens der Stadt Bad Nenndorf wurden daher mehrere Standorte hinsichtlich ihrer Eignung geprüft. Der neue Standort soll nunmehr auf einer untergeordneten Teilfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 64 „Gewerbegebiet Nord“ zwischen dem Bahngelände und der Erschließungsstraße „Im Achtern Feld“ eingerichtet werden. Der aktuelle Bebauungsplan sieht an dieser Stelle derzeit Pflanzflächen für einen internen Ausgleich vor. Für die Errichtung der Unterkunft in Containerbauweise ist daher die 3. Änderung planungsrechtlich erforderlich. Der Wegfall der Pflanzflächen muss im Zuge der Planung entsprechend der Vorgaben der Grünordnung kompensiert werden.

Mit Blick auf die Erschließung rückwärtiger Gewerbegrundstücke, die an dem Bereich der 3. Änderung anschließen, wird der Geltungsbereich auf die unmittelbar südlich gelegenen Flächen ausgedehnt, um die bestehende, örtlich vorhandene Erschließung mit dem Planungsrecht in Übereinstimmung zu bringen.

Aufgrund der Lage im Gewerbegebiet und in unmittelbarer Nachbarschaft zur vorhandenen S-Bahnlinie erfolgt eine schalltechnische Untersuchung, um die Lärmimmissionen auf der geplanten Fläche mit dem Wohnraum für Obdachlose zu ermitteln und zu bewerten.

Die planungsrechtliche Zulässigkeit innerhalb des Gewerbegebietes kann nur erfolgen, wenn der Bebauungsplan im Gewerbegebiet ausdrücklich eine Zweckbestimmung (z.B. für soziale Zwecke oder als Unterkunft) festsetzt. Da diese Form der Nutzung, zusammen mit dem Ausschluss von Vergnügungsstätten im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes für den gesamten Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplans Nr. 64 ausgeschlossen wurde, ist diese ausnahmsweise Zulässigkeit für die Teilfläche der geplanten Obdachlosenunterkunft als Zweckbestimmung wieder in Kraft zu setzen.

1.1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 37/17, 37/18, 37/19, 37/22 und 37/33 der Flur 3, Gemarkung Bad Nenndorf. Der Geltungsbereich hat eine Größe von 3.756 m² entsprechend rd. 0,375 ha.

Bestand

Die bauliche Anlage für die Obdachlosenunterkunft soll auf dem Flurstück 37/19 westlich der Zufahrt errichtet werden. Das vorhandene Flurstück ist durch Asphaltwege erschlossen und im Übrigen stark durch Baum und Strauchpflanzungen entlang der westlich angrenzenden Bahnanlage begrünt.



Abb. 1 Blick auf das Flurstück 37/19 und die nördlich benachbarte Bebauung mit dem aktuellen Baumbestand



Abb. 2 Blick nach Süden, vorhandene Erschließung über die Flurstücke 37/19 und 37/17 (im Geltungsbereich) -



Abb. 3 Blick nach Osten zum Wendehammers Im Achtern Feld

1.2. Standortauswahl und Planungskonzept

Die Samtgemeinde betreibt auf der Grundlage der Satzung über die Unterbringung von Obdachlosen eine Obdachlosenunterkunft in der Liegenschaft Rodenberger Allee 13 A (alte Feuerwehr). Zuvor waren Räume in den Häusern Deisterweg 4 und 6 angemietet, die aufgrund ihres baulichen Zustands aufgegeben werden mussten.

Die Liegenschaft Rodenberger Allee 13 A ist aus mehreren Gründen ungeeignet für den Betrieb einer Obdachlosenunterkunft. Neben der fehlenden Barrierefreiheit und einem ebenfalls mangelhaften baulichen Zustand bietet die Einrichtung keine auskömmlichen Kapazitäten, um den steigenden Bedarf an Unterbringungsmöglichkeiten zu decken. Zudem werden die Räumlichkeiten in Abhängigkeit zu den Überlegungen der Stadt Bad Nenndorf hinsichtlich einer Nachnutzung des Komplexes Rathaus I/Alte Feuerwehr/Deisterhäuser mittelfristig nicht mehr zur Verfügung stehen.

Für die Bestimmung eines neuen Standortes sind mehrere sensible Parameter zu berücksichtigen. Zum einen soll die Einrichtung nicht zu abgelegen sein, um eine gewisse soziale Kontrolle sowie den Zugriff der Behörden zu gewährleisten. Zum anderen wird ein Standort in der Nähe zu Wohngebieten, öffentlichen Einrichtungen etc. zu Widerständen in der Bevölkerung führen. Eine Ansiedlung in Wohngebieten ist vor diesem Hintergrund nach den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in Ermangelung einer “Gebietsverträglichkeit” ausgeschlossen.

Damit den Obdachlosen Zugang zum ÖPNV, Einkaufsmöglichkeiten sowie der Verwaltung ermöglicht werden kann, soll die Obdachlosenunterkunft weiterhin in Bad Nenndorf und nicht in den dörflich geprägten Gebieten der Samtgemeinde betrieben werden. Der geplante Standort soll daher nicht zu abgelegen sein (soziale Kontrolle, Behördenzugriff), aber auch nicht in Wohngebieten liegen.

Standortauswahl

In der vorläufigen Auswahl stehen vier Grundstücke der Stadt Bad Nenndorf zur Diskussion, die der Samtgemeinde für die Obdachlosenunterkunft zur Verfügung gestellt werden können. Bei der Prüfung und Abwägung hinsichtlich der Flächenauswahl sind die Kriterien Verfügbarkeit der Fläche, bestehende Erschließungssituation, mittelfristige städtische Planungsabsichten, Eingriff in den Naturhaushalt, soziale und behördliche Kontrolle, Einbindung in den städtischen Kontext, potentielle planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Zulässigkeit berücksichtigt worden.

1. Das Grundstück am Deisterweg (frühere Unterkunft) ist baufällig und müsste an diesem Standort vollständig neu errichtet werden. Eine hochwertige Bebauung, wie sie an diesem Standort erforderlich ist, wird für die Obdachlosenunterkunft seitens der Stadt Bad Nenndorf nicht angestrebt. Der zentral gelegene Standort ist zudem mittelfristig für eine Nachnutzung des Gesamtkomplexes vorgesehen. Es handelt sich um Kern-Grundstücke der Stadt Bad Nenndorf in bester Lage, für die insgesamt eine hochwertige Nachnutzung angestrebt wird. Eine Verfügbarkeit der Grundstücke ist damit nicht gegeben.
2. Das Grundstück auf dem Grünstreifen neben der neuen Feuerwehr ist zwar zentral am Bahnhof gelegen, aber auch für dieses Grundstück gibt es mittelfristige Perspektiven, die davon ausgehen, dass die Park-and-Ride Anlage am Bahnhof für den dörflichen Personennahverkehr erweitert wird. Die Fläche ist im B-Plan 89 im vorgenannten Sinne als Erweiterungsfläche für den ÖPNV vorgesehen. Eine langfristige Verfügbarkeit der Grundstücke ist nicht gegeben.
3. Das Grundstück der alten Skateanlage (ehem. Halfpipe am Bahnhof) liegt gleichfalls zentral am Bahnhof, ist aber für die baulichen Zwecke zu klein dimensioniert. Zudem

liegt dieses Grundstück unmittelbar neben der Bahnstrecke. Das Grundstück scheidet aus.

4. Das Grundstück Im Achtern Feld (neben einer veräußerten Liegenschaft) steht grundsätzlich zur Verfügung, da die Stadt Bad Nenndorf dort keine alternativen Planungsabsichten verfolgt. Es liegt ebenfalls in direkter Nachbarschaft zur Bahn, ist aber nach Prüfung der Lärmauswirkungen grundsätzlich für eine wohnbauliche Nutzung geeignet. Positiv stellen sich die Anbindung an den ÖPNV (mit Bus und Bahn) und die nahegelegenen Einkaufsmöglichkeiten dar. Für eine gewerbliche Entwicklung ist das Grundstück zu klein und durch die bestehenden Grunddienstbarkeiten nur eingeschränkt nutzbar. Die vorhandene Bepflanzung, die im Ursprungsbebauungsplan als Kompensation dient, ist im Rahmen der erforderlichen B-Plan-Änderung gemäß den grünordnerischen Vorgaben auszugleichen.

Planungskonzept

Das bauliche Konzept der Samtgemeinde Nenndorf sieht für geplante Obdachlosenunterkunft eine eingeschossige Bebauung in Containerbauweise vor. Mit dem Neubau werden die nachfolgenden kommunalen und städtebaulichen Zielsetzungen verfolgt:

- Erfüllung der kommunalen Pflicht zur Unterbringung obdachloser Menschen
- Schnelle Bereitstellung nach planungsrechtlicher Zulässigkeit durch Modulbauweise
- Wirtschaftlichkeit durch angemessene Investitionskosten und flexible Nutzungsmöglichkeiten
- Ausreichende Lebensqualität in der Unterkunft für ihre Bewohner und Besucher trotz Konfliktpotenzials mit der benachbarten Nutzung (Gewerbe, S-Bahn)

Moderne Wohncontainer bieten abschließbare Räume, Sanitärbereiche und Gemeinschaftsflächen. Dies verbessert die Sicherheit, die Privatsphäre und bietet eine Grundlage für sozialarbeiterische Betreuung gegenüber dem baufälligen Bestand oder provisorischen Notlösungen.

Die Unterkunft wird hierbei in das bestehende soziale Hilfesystem der Samtgemeinde eingebunden. Neben den für die Unterbringung erforderlichen Wohn-, Sanitär- und Gemeinschaftsbereichen werden Möglichkeiten für soziale Beratung und Betreuung mit einem Büro vorgesehen. Weitergehende Unterstützungsangebote, insbesondere Schuldner-, Sucht- und psychosoziale Beratung sowie Hilfen zur Wohnraumbeschaffung und beruflichen Integration, können über die bestehenden kommunalen und örtlichen Beratungsangebote wahrgenommen werden. Damit wird eine bedarfsgerechte soziale Betreuung gewährleistet, ohne sämtliche Angebote unmittelbar am Standort der Unterkunft vorhalten zu müssen.

An den gewählten Standort ist die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) und die öffentliche Infrastruktur (Einkaufsmärkte, Discounter) weiterhin gegeben. Aufgrund der künftigen Sperrung des derzeit genutzten (illegalen) Überganges über die Bahnstrecke zum Bahnhof, verlängert sich die fußläufige Verbindung zum Bahnhofsgebäude Bad Nenndorf auf ca. 800 m. Der nächstgelegene Einkaufsmarkt in der Gehrenbreite ist weniger als 500 m von der Unterkunft entfernt.

1.3. Bebauungsplan der Innenentwicklung, Verfahren

Bei dem vorliegenden Plangebiet handelt es sich um die Nachverdichtung innerhalb eines Gewerbegebietes mit bereits überwiegend bebauten Flächen. 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:

- 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. Rechtsgültige Bebauungspläne

Ursprungsbebauungsplan und 1. Änderung des Bebauungsplans

Der Ursprungsbebauungsplan B-Plan Nr. 64 „Gewerbegebiet Nord“ ist am 21.01.2001 rechtswirksam geworden und setzt die Bauflächen im Geltungsbereich als Gewerbegebiet mit Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 bzw. 0,8 und 2 bis 3-geschossiger Bebauung fest.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes, mit Rechtskraft vom 30.11.2010, erfolgte die Änderung einer Teilfläche an der Straße Im Niedernfeld.

2. Änderung des Bebauungsplans

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren umfasst den vollständigen Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes. Sie dient der Klarstellung der zulässigen Nutzungen, insbesondere den Ausschluss von Vergnügungsstätten und bestimmten Nutzungen, indem die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO Nr. 2 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) und Nr. 3 (Vergnügungsstätten) für den gesamten Geltungsbereich als nicht zulässig deklariert wurden. Das maßgebliche Ziel der 2. Änderung war die Verhinderung von großflächigen Vergnügungsstätten und störenden Nutzungen, um die gewerbliche Nutzung zu stärken. Der Ausschluss von kirchlichen, kulturellen, sozialen und gesundheitlichen Einrichtungen wurde zur Klarstellung mit in Kauf genommen.

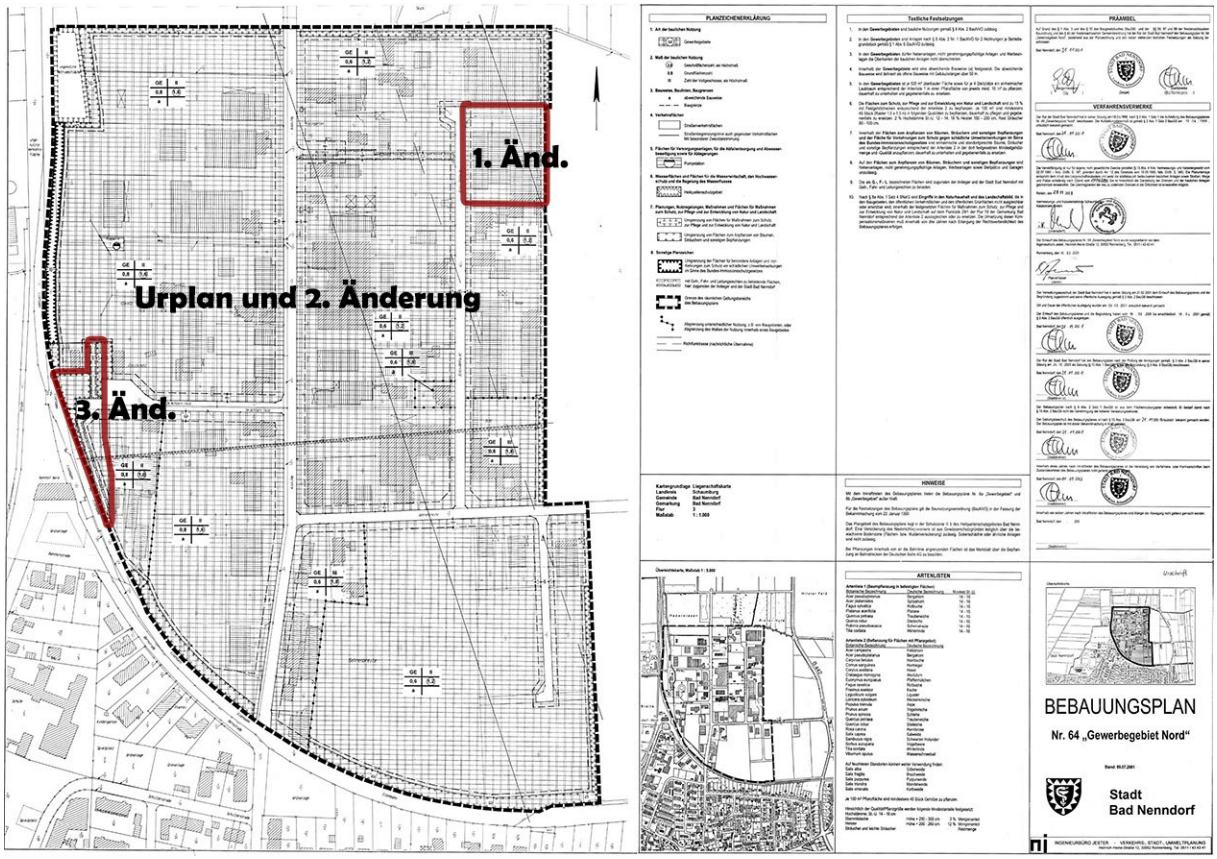


Abb. 4 Bebauungsplan Nr. 64 „Gewerbegebiet Nord“ mit seinen Änderungen (unmaßstäblich verkleinert)

Gleichzeitig bedeutet die 2. Änderung im aktuellen Zusammenhang, dass auch für die Teilfläche der 3. Änderung die „Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke“ derzeit ausgeschlossen sind. Die 3. Änderung ist nunmehr erforderlich, um die Anlagen gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO Nr. 2 für die Teilfläche der 3. Änderung wieder zuzulassen, um auf dieser rechtlichen Grundlage die Obdachlosenunterkunft errichten zu können.

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 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226)
- **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. GVBI. 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. Dies gilt ebenso für die rechtlich erforderlichen sozialen Einrichtungen.

Die Belange beider Raumordnungsprogramme werden durch die Planänderung nicht berührt, da mit der Errichtung der Obdachlosenunterkunft 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 gewerbliche Baufläche (G) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO dar. Die hellblaue Randsignatur, die auch den Geltungsbereich der 3. Änderung im Süden tangiert, stellt die Abgrenzung der Schutzzone (III) des Heilquellenschutzgebietes dar.

Mit der 3. Änderung werden die Grundzüge der gewerblichen Nutzung nicht geändert, sodass der Bebauungsplan weiterhin gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird.

Landschaftsplan

Im Landschaftsplan der Samtgemeinde Nenndorf (Planungsgruppe Umwelt (2025): Samtgemeinde Bad Nenndorf, Fortschreibung des Landschaftsplans; Bekanntmachung am 30.10.2025) sind keine Darstellungen oder Hinweise vorhanden, die auf eine besondere Schutzwürdigkeit der Örtlichkeit hinweisen.

Im Entwurf des Zielkonzepts ist das Plangebiet dem innerstädtischen Siedlungsbereich zugeordnet, für den keine besonderen Zielkategorien zur Sicherung und Entwicklung von Natur und Landschaft vorgesehen sind.

Gleichwohl sollen auch in diesen Bereichen die Zielsetzungen des Landschaftsplans durch geeignete Maßnahmen unterstützt werden. Hierzu zählen insbesondere die Begrenzung der Flächenversiegelung durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl bzw. einer maximal zulässigen Versiegelung sowie grünordnerische Festsetzungen im Bebauungsplan, insbesondere zur Bauzeitenregelung und zur Begrünung.

3. Inhalt der Änderung des Bebauungsplans

3.1. Planungsrechtliche Festsetzungen

3.1.1. Art der baulichen Nutzung

Im Gewerbegebiet sind weiterhin bauliche Anlagen und Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig. Gleichzeitig gilt auch (weiterhin) die Zulässigkeit für 2 Wohnungen je Betriebsgrundstück, wie sie im Ursprungsbebauungsplan dargelegt ist.

Im Geltungsbereich der 3. Änderung sind ergänzend die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen – Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke – ausnahmsweise zulässig, um die geplante Obdachlosenunterkunft für den Geltungsbereich der 3. Änderung zu ermöglichen.

Die ausnahmsweisen zulässigen Vergnügungsstätten gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO werden analog zur 2. Änderung des Bebauungsplanes weiterhin nicht zugelassen, soweit es sich nicht um Billard-Cafés, Dart-Center, Escape-Rooms, Paintball- und Lasertaganlagen sowie vergleichbare Einrichtungen mit einer Grundfläche von je maximal 250 qm handelt.

Fazit: Obdachlosenunterkünfte sind in Gewerbegebieten nach § 8 der BauNVO nicht regelmäßig, aber als Anlagen für soziale Zwecke ausnahmsweise zulässig. Dies erfordert eine behördliche Ausnahmegenehmigung im Einzelfall, bei der die Vereinbarkeit mit dem Gebietscharakter und benachbarten Gewerbebetrieben geprüft wird.

3.1.2. Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen, Bauweise und Geschossigkeit

Die Obdachlosenunterkunft ist als eingeschossiges Gebäude in Containerbauweise mit bereits weitgehend feststehenden Grundmaßen geplant. Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich wiederum an dem Ursprungsbebauungsplan, der für die benachbarten Flächen eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 ermöglicht. Dies wird für den Geltungsbereich der 3. Änderung übernommen. Die erforderliche überbaubare Grundstücksfläche wird als Bauraum mit einer Baugrenze in den Maßen 15 × 28 m umgeben. Da lediglich ein Baukörper mit diesen maximalen Grundmaßen erstellt wird, erfolgt die Festsetzung in Form einer offenen Bauweise (o).

Entgegen der näheren Umgebung, die eine Zweigeschossigkeit für Gebäude zulässt, wird im Geltungsbereich der 3. Änderung nur ein Vollgeschoss (I) festgesetzt. Gleichzeitig orientiert sich die Geschoßflächenzahl (GFZ) mit 0,8 an der festgesetzten Grundflächenzahl.

Die Festsetzung von Gebäudehöhen ist bei der genormten Containerbauweise nicht erforderlich.

3.1.3. Erschließung, Straßenverkehrsfläche und Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Im Ursprungsbebauungsplan ist innerhalb des Geltungsbereiches der 3. Änderung eine Teilfläche von 382 m² als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Gleichzeitig werden die nördlich und

südlich gelegenen Grundstücke von der Verkehrsfläche aus über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht erschlossen. Im Zuge der 3. Änderung wird die Straßenverkehrsfläche zurückgenommen, da der Ausbau in der festgesetzten Form niemals erfolgt ist.

Die künftige Festsetzung für die Erschließung mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GFL-Rechte) erfolgt entsprechend den heute ausgebauten Wegeverbindungen. Gemäß der Anlage 2 (Luftbild mit überlagerten Linien aus den Festsetzungen der Planung) orientiert sich die Festsetzungen der Rechte an den bestehenden und bereits ausgebauten Erschließungswegen, über die auch die Obdachlosenzunft angebunden wird und die die Erschließung der bestehenden Betriebe und Grundstücke sichert.

Für die bestehenden Geh-, Fahrrechte sind die entsprechenden Grunddienstbarkeiten im Grundbuch gesichert. Sie können auf die festgesetzten Rechte übertragen werden.

Auf den GFL-Flächen erfolgt das Geh-, Fahrrecht zugunsten der Öffentlichkeit sowie das Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger. Die Fläche ist von baulichen Anlagen, Einfriedungen und sonstigen Maßnahmen freizuhalten, die die Ausübung der festgesetzten Rechte beeinträchtigen. Der Bebauungsplan formuliert die Anforderungen als Festsetzung.

Der Schwerverkehr, sofern es sich nicht um Anliegerverkehr handelt, verbleibt im Bereich der bestehenden Straßenverkehrsfläche mit dem Lkw-Wendehammer Im Achtern Feld.

3.1.4. Flächen für die Abfallentsorgung

Im Geltungsbereich der 3. Änderung wird für die Obdachlosenunterkunft eine gesonderte Fläche für die Abfallentsorgung festgesetzt, da diese aufgrund von Platzmangel nicht direkt bei den Containern angeordnet werden kann. Der gewählte Standort ist im Bereich der Zufahrt zur Straßenverkehrsfläche Im Achtern Feld angeordnet und daher für die Erreichbarkeit durch Müllfahrzeuge gut geeignet. Über den Bebauungsplan wird die Fläche planungsrechtlich gesichert. Die konkrete Ausgestaltung (Einfriedung, Begrünung) erfolgt im Rahmen der späteren Ausbauplanung.

3.1.5. Pflanzmaßnahmen zur Erhaltung und Anpflanzung

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 64 werden insgesamt 1.224 m² als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern bzw. mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Bei den Flächen handelt es sich überwiegend um bereits im Bestand wertvolle Teilbereiche außerhalb des eigentlichen Eingriffsbereichs. Diese sind zu erhalten und durch standortheimische Gehölzpflanzungen zu ergänzen. Entlang der Bahnlinie ist zur Abgrenzung des Plangebietes eine einreihige Strauchpflanzung vorgesehen.

Für die Beseitigung von insgesamt 10 Bäumen werden 18 Ersatzpflanzungen vorgesehen. Davon sollen 8 hoch- bzw. mittelstämmige Laubbäume entlang der als Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzten Zuwegung gepflanzt werden. Weitere 10 Obstbäume sind auf der externen Ausgleichsfläche in der Gemarkung Ohndorf, Flur 4, Flurstück 2/5, vorgesehen.

Die vorgesehenen Pflanz- und Ersatzmaßnahmen tragen zur landschaftsgerechten Eingrünung des Plangebietes bei und dienen zugleich der Kompensation der mit der Planung verbundenen Eingriffe.

3.2. Sonstige öffentliche Belange und Hinweise

3.2.1. Belange des Immissionsschutzes

Die schalltechnische Untersuchung[1] zum Bebauungsplan wurde durchgeführt, um die Auswirkungen von Lärmimmissionen auf eine geplante Wohnnutzung für Obdachlose zu bewerten. Das Plangebiet liegt unmittelbar an einer S-Bahnlinie und grenzt an bestehende Gewerbebetriebe. Ziel der Untersuchung war es, die Lärmeinwirkungen durch Schienenverkehr und benachbarte Gewerbebetriebe rechnerisch zu ermitteln und im Hinblick auf die planungsrechtliche Zulässigkeit der Wohnnutzung zu beurteilen.

Die Untersuchung stützt sich auf einschlägige Normen und Vorschriften, insbesondere die DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau), die TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm), die DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) sowie weitere Richtlinien und Gutachten. Die maßgeblichen Orientierungswerte für Gewerbegebiete betragen tagsüber 65 dB(A) und nachts 55 dB(A). Für die Beurteilung wurden die Geräuschquellen getrennt betrachtet: Verkehrslärm (S-Bahn) und Gewerbelärm (drei benachbarte Betriebe: KD Agrartechnik GmbH, THW und Klaas Service und Vertriebs GmbH).

Die Emissionen des Schienenverkehrs wurden nach dem Verfahren der Schall 03-2012 berechnet. Für das Jahr 2030 wurde ein Betriebsprogramm mit 62 S-Bahn-Fahrten tagsüber und 14 Fahrten nachts zugrunde gelegt. Die Emissionen der Gewerbebetriebe wurden auf Basis typisierender Annahmen und unter Berücksichtigung maximaler Nutzungsintensitäten modelliert. Für die Berechnung der Immissionspegel wurde eine Fachsoftware verwendet, wobei die Ausbreitung der Schallquellen unter Berücksichtigung von Entfernung, Reflexionen, Bodendämpfung und Abschirmung simuliert wurde.

Die berechneten Beurteilungspegel für den Verkehrslärm im Plangebiet liegen tagsüber zwischen 51 und 66 dB(A), nachts zwischen 53 und 62 dB(A). Damit wird der Orientierungswert für Gewerbegebiete tagsüber um bis zu 1 dB und nachts um bis zu 7 dB überschritten. Besonders kritisch ist die Überschreitung der sogenannten „Schwelle zur Gesundheitsgefahr“ von 60 dB(A) nachts an der nördlichen Plangebietsgrenze entlang der Bahnlinie. In diesen Bereichen besteht kein Abwägungsspielraum mehr, und es sind zwingend Maßnahmen zum Schutz der Bewohner erforderlich.

Aktive Schallschutzmaßnahmen wie Lärmschutzwände oder -wälle wurden aufgrund der Lage und der Gebäudehöhe als nicht praktikabel bewertet. Daher verbleiben als Schutzmaßnahmen vor allem bauliche und lüftungstechnische Vorgaben. Die Untersuchung empfiehlt, Gebäudeformen und Grundrisse so zu gestalten, dass durch Eigenabschirmung der Baukörper eine Pegelminderung erreicht werden kann. Dennoch ist aufgrund der hohen nächtlichen

[1] Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nummer 64, 3. Änderung „Gewerbegebiet Nord“ der Stadt Bad Nenndorf, Gesellschaft für Technische Akustik mbH (GTA), Hannover, den 17.8.2026

Überschreitungen auch an lärmabgewandten Fassaden keine Einhaltung der Orientierungswerte möglich. Deshalb sind passive Schallschutzmaßnahmen, insbesondere erhöhte Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile gemäß DIN 4109, zwingend erforderlich. Für Schlafräume muss zudem eine ausreichende Lüftung bei geschlossenen Fenstern, beispielsweise durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen, sichergestellt werden.

Für die benachbarten Gewerbebetriebe wurde eine konservative Annahme der maximal möglichen Emissionen getroffen. Im Bereich des geplanten Gebäudes werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm sowohl tagsüber als auch nachts eingehalten. Nördlich des Baufeldes kommt es zu Überschreitungen um 2–4 dB, diese Bereiche werden jedoch durch bestehende Bebauung abgeschirmt, sodass am geplanten Gebäude keine Konflikte auftreten. Für die betrachteten Betriebe wurden insbesondere Lkw-Bewegungen, Rangierfahrten und der Betrieb von Aggregaten berücksichtigt. Die tatsächlichen Belastungen werden voraussichtlich unter den angenommenen Werten liegen.

Die Untersuchung empfiehlt, im Bebauungsplan textliche Festsetzungen zu verankern, die die Umsetzung der baulichen Schallschutzmaßnahmen und Lüftungsvorgaben im gesamten Plangebiet vorschreiben. Außenwohnbereiche (z. B. Terrassen, Balkone) sollen auf der lärmabgewandten Gebäudeseite angeordnet werden. Ausnahmen von diesen Festsetzungen sind nur zulässig, wenn durch bauliche Maßnahmen nachgewiesen werden kann, dass geringere Außengeräuschpegel erreicht werden.

Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile richten sich nach dem maßgeblichen Außengeräuschpegel, der aus dem Beurteilungspegel zur Nachtzeit zuzüglich 13 dB abzüglich eines Spektrumanpassungswerts für Schienenverkehr ermittelt wird. Für Aufenthaltsräume in Wohnungen ist ein bewertetes Bau-Schalldämm-Maß von mindestens La - 30 dB erforderlich. Die DIN 4109 gibt hierzu detaillierte Vorgaben, die im Rahmen der Baugenehmigung verbindlich sind.

Für die Raumbelüftung gilt, dass bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) nachts eine Lüftung bei geschlossenen Fenstern möglich sein muss. Dies ist im gesamten Plangebiet für Schlafräume erforderlich. Am Tage kann eine Stoßlüftung über die Fenster erfolgen, nachts sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Fazit und planungsrechtliche Berücksichtigung

Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die geplante Nutzung des Plangebiets für Wohnraum grundsätzlich möglich ist, sofern die empfohlenen baulichen und lüftungstechnischen Maßnahmen konsequent umgesetzt werden. Die Lärmbelastung durch den Schienenverkehr stellt insbesondere nachts eine Herausforderung dar, die durch passive Schallschutzmaßnahmen und geeignete Lüftungskonzepte bewältigt werden muss. Die Immissionsrichtwerte für Gewerbelärm werden im Bereich des geplanten Gebäudes eingehalten, sodass von den benachbarten Betrieben keine zusätzlichen Einschränkungen zu erwarten sind. Die Empfehlungen der Untersuchung sind im Bebauungsplan verbindlich festzusetzen, um einen ausreichenden Schutz der zukünftigen Bewohner sicherzustellen und gleichzeitig die Funktionsfähigkeit des Gewerbegebiets zu erhalten.

Die empfohlenen Festsetzungen zum Lärmschutz werden in den Bebauungsplan übernommen. Die Planzeichnung weist die Teilflächen des Flurstücks 37/19, die mit ihrem maßgeblichen Außengeräuschpegel über 66 dB(A) liegen (vergl. Anlage 5 - Schalltechnische Untersuchung, maßgebliche Außengeräuschpegel) als Flächen mit Nutzungsbeschränkungen oder für

Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes für den passiven Lärmschutz an Wohngebäuden aus.

3.2.2. Belange der Bahn

Die Deutsche Bahn ist unmittelbare Anlieger des Standortes der geplanten Obdachlosenunterkunft mit der Bahnstrecke 1761 Weetzen - Haste. Die Bahn AG legt im Zusammenhang mit der Vorabstimmung[2] zu dem geplanten Neubau einer Obdachlosenunterkunft in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof Bad Nenndorf besonderen Wert darauf, dass die Sicherheit und der Betrieb des Eisenbahnverkehrs zu keiner Zeit beeinträchtigt werden.

Hierzu zählt insbesondere, dass sämtliche baurechtlichen und nachbarrechtlichen Vorgaben, wie die Einhaltung der vorgeschriebenen Abstandsflächen, strikt beachtet werden. Die Standsicherheit und uneingeschränkte Funktionstüchtigkeit aller Bahnanlagen – einschließlich Bahndamm, Kabel- und Leitungsanlagen, Signale, Oberleitungsmasten und Gleise – müssen jederzeit gewährleistet bleiben.

Ein ungehinderter Zugang zu diesen Anlagen für Inspektions-, Wartungs-, und Instandhaltungsmaßnahmen ist sicherzustellen.

Darüber hinaus sind bei allen Bauarbeiten und der späteren Nutzung strenge Sicherheitsabstände zu spannungsführenden Teilen der Oberleitung sowie zur Gleisachse einzuhalten. Bei Arbeiten mit Kranen oder ähnlichen Geräten ist eine gesonderte Vereinbarung mit der Deutschen Bahn erforderlich, um Überschwenken und Gefährdungen auszuschließen. Baumaterialien und Abfälle dürfen keinesfalls auf Bahngelände gelagert werden, und Beleuchtungsanlagen müssen so geplant werden, dass sie keine Blendungen oder Signalverfälschungen verursachen.

Zum Schutz vor unbefugtem Betreten, Vandalismus und Vermüllung empfiehlt die Bahn eine dauerhafte, standsichere und ausreichend hohe Einfriedung des Grundstücks zur Bahnseite hin. Die Verantwortung für Planung, Bau und Unterhaltung dieser Einfriedung liegt beim Bauherrn. Auch bei der Entwässerung ist darauf zu achten, dass keinerlei Abwässer auf Bahngrund gelangen oder Bahngräben beeinträchtigt werden. Eigene Entwässerungsanlagen sind zu errichten.

Neuanpflanzungen in unmittelbarer Nähe zu den Bahnanlagen müssen so gewählt und gepflegt werden, dass sie die Sicherheit des Bahnbetriebs nicht gefährden. Im Falle von Gefahren behält sich die Bahn das Recht vor, auf Kosten des Eigentümers Rückschnitte oder Entfernungen vorzunehmen.

Immissionen aus dem Bahnbetrieb wie Lärm, Erschütterungen oder elektromagnetische Felder sind vom Bauherrn und den künftigen Nutzern entschädigungslos hinzunehmen. Für etwaige Schäden an Bahnanlagen, die durch das Bauvorhaben entstehen, haftet der Bauherr auch für zukünftige Auswirkungen. Schließlich ist die Deutsche Bahn im weiteren Baugenehmigungsverfahren zwingend zu beteiligen, und künftige Aus- und Umbaumaßnahmen der Bahn müssen weiterhin uneingeschränkt möglich bleiben.

[2] Stellungnahme der DB AG - DB Immobilien mit Schreiben vom 04.06.2026, vor Abstimmung zum Neubau einer Obdachlosenunterkunft, Im Achtern Feld, Gemarkung Bad Nenndorf, Flur 3, Flurstück 37/19

Die planungsrechtlich relevanten Anforderungen der Bahn werden in den Bebauungsplan als Festsetzung (Einfriedung) und Hinweise (Sicherstellung des Bahnbetriebes, Einhaltung von Sicherheitsabständen bei Bauarbeiten, zu Neuanpflanzungen, zur Entwässerung und für Haftung durch Schäden an den Bahnanlagen) mit Bezug auf dieses Kapitel übernommen.

3.2.3. Archäologie und Bodendenkmalpflege

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

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

Der Hinweis wird in den Bebauungsplan übernommen.

3.2.4. Boden, Baugrund und Niederschlagswasser

Als Vorabinformationen zum Baugrund ist dem Kartenserver des Niedersächsischen Bodeninformationssystem NIBIS (https://nibis.lbeg.de/cardomap3/) zu entnehmen, dass es sich im Geltungsbereich um Parabraunerden und Schwarzerde-Parabraunerden aus Lösslehmen über glazifluviatilen Sanden oder Mittelterrassenkiesen handelt.

Im Geltungsbereich liegen dementsprechend 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 sehr geringe Durchlässigkeitsbeiwerte auf, bei der eine Versickerung zu vernachlässigen ist.

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.

Die Festsetzung der begrünten Dächer der Wohncontainer leistet neben den positiven ökologischen Auswirkungen (zusätzliche Vegetationsflächen zur Verbesserung des Mikroklimas) auch einen Beitrag zur Regenwasserrückhaltung. Die Niederschläge werden teilweise im Substrat gespeichert und zeitverzögert abgegeben. Dadurch werden Kanalisation und Entwässerungssysteme entlastet.

3.2.5. 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 Nordschaumburg sichergestellt.

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

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

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

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

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

Folgende Ver- und Entsorgungsträger sind zuständig:

- Abwasser Samtgemeinde Nenndorf

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

Der Abfall wird auf dem Grundstück gesammelt. Hierzu wird an der Ostgrenze des Geltungsbereichs im Bebauungsplan eine Fläche als Fläche für die Abfallentsorgung festgesetzt. Die Bereitstellung für die Abholung erfolgt im Bereich der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen bzw. GFL-Flächen.

3.2.7. Heilquellenschutzgebiet

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

3.2.8. 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, Kampfmittelbeseitungsdienst hat für den Standort die Luftbildauswertung durchgeführt. 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.

4. Betrachtung der Schutzgüter und mögliche Auswirkungen

Gemäß § 13a Abs. 2 i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB sind bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht nicht erforderlich. Im vorliegenden Fall werden jedoch im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen teilweise überplant und durch neue Pflanzflächen ersetzt. Hierdurch werden die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter berührt. Mit der vorliegenden Umweltprüfung werden diese Belange entsprechend berücksichtigt und die voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planung bewertet.

Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG unterliegen. Zudem

bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder der Schutzzwecke von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung im Sinne der FFH-Richtlinie oder der Europäischen Vogelschutzrichtlinie.

Im Plangebiet sowie in dessen unmittelbarem Umfeld befinden sich zudem keine Betriebe oder Anlagen, die der Störfallverordnung unterliegen.

4.1. Grundlagen der Umweltprüfung

4.1.1. Einstufung der Erheblichkeit möglicher Umweltauswirkungen

Um die Auswirkungen der Planung in die Abwägung einzustellen, werden im Folgenden die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie mögliche Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter inhaltlich kurz dargestellt und bewertet. Die Beurteilung der Erheblichkeit möglicher Umweltauswirkungen des Planvorhabens erfolgt dabei verbal-argumentativ mit der Einteilung in folgende Stufen:

Tab. 1 Erläuterung der Einteilung in Erheblichkeitsstufen

Stufe	Beschreibung
sehr erheblich	Die Beeinträchtigungen sind auch unter Berücksichtigung risikomindernder Maßnahmen sehr erheblich und deutlich wahrnehmbar. Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild sind nicht kompensierbar.
erheblich	Beeinträchtigungen und nachteilige Wirkungen sind vorhanden. Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts wird jedoch i. d. R. nicht sehr erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt. Die betroffenen Funktionen können überwiegend gleichartig, zeitnah und in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang wiederhergestellt werden.
weniger erheblich	Die Beeinträchtigungen sind gering und können erforderlichenfalls durch geeignete Maßnahmen zeitnah kompensiert werden.
nicht erheblich	Die Belastungen bzw. Beeinträchtigungen sind sehr gering, ihre Intensität ist vernachlässigbar. Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.
nicht relevant	Es sind keine Auswirkungen auf das betrachtete Schutzgut zu erwarten.

4.1.2. Relevante Fachgesetze und Normen

Durch die Fachgesetze und durch weitere, eingeführte Normen werden allgemeine Vorgaben und Ziele für die Bewertung der einzelnen Schutzgüter vorgegeben. Diese sind bei der Prüfung der Schutzgüter zu berücksichtigen.

Tab. 2 Umwelt- und planungsrelevante Fachgesetze und Normen

Schutzgut	Quelle	Zielaussagen
Menschen, menschliche Gesundheit	*Baugesetzbuch (BauGB)*	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne. Schutz des Menschen vor schädlichen Umwelteinwirkungen
	DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ *DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau)*	Als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse der Bevölkerung ist ein ausreichender Schallschutz notwendig. Die Verringerung des Schalls soll insbesondere am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und -minderung bewirkt werden
	TA-Lärm	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge.
	Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), inkl. Verordnungen *GIRL (Geruchsimmissions-Richtlinie)*	Schutz des Menschen, der Pflanzen und Tiere, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugen hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen, Schadstoffe und ähnlichen Erscheinungen).
Tiere und Pflanzen Biologische Vielfalt	*EU- Artenschutzverordnung und Bundesartenschutzverordnung; Bundesnaturschutzgesetz*	Schutz besonders oder streng geschützter Arten, Verbot der Tötung von Tieren streng geschützter Arten, Verbot ihrer Störung, Verbot der Beeinträchtigung ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten, gem. § 44 BNatSchG.
	Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG; *Niedersächsisches Naturschutzgesetz – NNatSchG*	Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass - die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, - die Regenerationsfähigkeit und die nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, - die Tier- und Pflanzenwelt einschl. ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie - die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.
	Baugesetzbuch (BauGB)	Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7).
	Richtlinie 92/43 des Rates vom 21.05.1992 (FFH- *Richtlinie 79/409/EWG vom 02.04.1979 (Vogelschutzrichtlinie)Richtlinie)*	Ziel der FFH-Richtlinie ist die Sicherung der Artenvielfalt durch die Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wild lebenden Tiere und Pflanzen im europäischen Gebiet der Mitgliedstaaten. Sie bildet die Grundlage für den Aufbau des europäischen Schutzgebietssystems „Natura 2000“. Ziel der Vogelschutzrichtlinie ist es, sämtliche im Gebiet der EU-Staaten natürlicherweise vorkommenden Vogelarten einschließlich der Zugvogelarten in ihrem Bestand dauerhaft zu erhalten, und neben dem Schutz auch die Bewirtschaftung und die Nutzung der Vögel zu regeln.
Fläche	*BNatSchG* *BauGB*	Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 BNatSchG, Belange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 a-j und § 1a (3), (4) BauGB : Mit Grund und Boden soll bei der Aufstellung von Bauleitplänen durch Wiedernutzbarkeit von Flächen, Nachverdichtung

Schutzgut	Quelle	Zielaussagen
		und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden sparsam umgegangen werden.
	Nationale Nachhaltigkeitsstrategie 2016	Ziel der Bundesregierung ist es, den Flächenverbrauch bundesweit auf weniger als 30 ha/Tag bis zum Jahr 2030 zu reduzieren.
Boden	*Bundes- Bodenschutzgesetz (BBodSchG)* *Niedersächsisches Bodenschutzgesetz (NBodSchG)* *Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG)* *DIN 18300 (Erdarbeiten)* *DIN 18915 (Bodenarbeiten)* *DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial)* *DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, aktuelle Fassung Sept. 2019)*	Ziel ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen (§ 1 BBodSchG). Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen (§ 1 *NBodSchG*). Zum schonenden Umgang mit Boden gehört auch, alle Möglichkeiten auszuschöpfen, die in § 2 BodSchG benannten Bodenfunktionen so wenig wie möglich zu beeinträchtigen.
	Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)	Ziel ist die Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen, zur Gefahrenabwehr bei Bodenerosion sowie die Erfassung und ggf. Sanierung von Altlasten und Schadstoffen zum Schutz des Menschen.
	Baugesetzbuch (§ 202 Mutterbodenschutz)	Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden (§ 1a Abs. 1).
Wasser	*Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009* *Niedersächsische Wassergesetz (NWG) vom 19.02.2010* *Oberflächengewässerverordnung (OGewV) vom 20.06.2016*	Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit. Gewässer sind vor Beeinträchtigung ihrer ökologischen Funktionen zu schützen. Oberirdische Gewässer sind so zu bewirtschaften; dass eine Verschlechterung ihres ökologischen Zustandes (bzw. Potenzials) vermieden wird und ein guter ökologischer und chemischer Zustand (bzw. Potenzial) erhalten bleibt bzw. erreicht wird (§ 27 WHG). Veränderungen des Grundwasserkörpers durch Aufstauungen, Absenkungen oder Schadstoffeinträge sind zu vermeiden. Niederschlagswässer in besiedelten Bereichen sind vor Ort oder ortsnah zu versickern und in den Wasserkreislauf zurückzuführen.
	Richtlinie 2000/60/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 23. Oktober 2000 (Wasserrahmenrichtlinie)	Ziel ist das Erreichen eines "guten Zustandes" für alle Oberflächenwasserkörper bis 2027
	Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), inkl. Verordnungen	Schutz des Menschen, der Pflanzen und Tiere, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen)

Schutzgut	Quelle	Zielaussagen
Luft		sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen, Schadstoffe und ähnlichen Erscheinungen).
	TA-Luft	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt.
Klima	*Baugesetzbuch (BauGB)* *Niedersächsische Bauordnung (NBauO)*	Bauleitpläne sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern. Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (z.B. Nutzung Erneuerbarer Energien), als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Ab dem 01.01.2025 gilt in Niedersachen eine PV-Pflicht für Gebäude, die ab 2025 errichtet werden und eine Dachfläche von mindestens 50 m² haben sowie für Veränderungen am Dach, wie geplante Erneuerungen oder Anbauten. Auch gilt die Pflicht zur Installation von Photovoltaik-Modulen bei der Errichtung eines offenen Parkplatzes oder Parkdecks mit mehr als 12 Einstellplätzen.
	Bundesnaturschutzgesetz *Niedersächsisches Naturschutzgesetz - NNatSchG*	Luft und Klima auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen; dies gilt insbesondere für Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung wie Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete oder Luftaustauschbahnen. Dem Aufbau einer nachhaltigen Energieversorgung insbesondere durch zunehmende Nutzung erneuerbarer Energien kommt eine besondere Bedeutung zu
Landschaft	*Bundesnaturschutzgesetz* *Niedersächsisches Naturschutzgesetz – NNatSchG*	Schutz, Pflege und Entwicklung der Landschaft im besiedelten und unbesiedelten Bereich zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft.
Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	*Baugesetzbuch (BauGB)*	Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter zu berücksichtigen.
	Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG)	Denkmäler sind zu schützen, zu pflegen, sinnvoll zu nutzen und wissenschaftlich zu erforschen. Sie sollen der Öffentlichkeit im Rahmen des Zumutbaren zugänglich gemacht werden.

4.2. Mensch (Gesundheit, sowie Bevölkerung insgesamt)

Für das Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit sind die Auswirkungen des Planvorhabens auf die im Plangebiet und seinem Wirkbereich bestehenden bzw. geplanten Nutzungen zu berücksichtigen. Maßgeblich sind dabei insbesondere mögliche zusätzliche Belastungen durch Immissionen sowie deren Zusammenwirken mit bestehenden Vorbelastungen. Hieraus können Beeinträchtigungen des menschlichen Wohlbefindens und, bei entsprechender Intensität, der menschlichen Gesundheit resultieren.

Beschreibung der Umweltsituation

Im Rahmen ihrer öffentlichen Daseinsvorsorge ist die Stadt Bad Nenndorf verpflichtet, obdachlosen Personen eine Interimsunterkunft bereitzustellen, bis eine Vermittlung in regulären Wohnraum möglich ist. Die Dauer der Unterbringung ist dabei häufig nicht auf einige Wochen oder Monate beschränkt, da es den betroffenen Personen oftmals schwerfällt, eine reguläre Wohnung zu finden.

Die geplante Notunterkunft in Containerbauweise stellt eine geeignete Lösung für die vorübergehende Unterbringung dar.

Wirkungsprognose

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an den Bahnhof Bad Nenndorf und die S-Bahnstrecke in Richtung Hannover bzw. Barsinghausen sowie an vorhandene Gewerbenutzungen. Damit verbunden sind vorhandene Lärmquellen, die sich nachteilig auf die neu hinzutretende Nutzung mit einer Unterkunft für Obdachlose auswirken können. Hinzu kommt, dass ein unbefugtes Betreten der Bahnanlagen mit erheblichen Gefahren verbunden ist.

Maßnahmen und Wertung

Zum Schutz vor den Gefahren des Bahnbetriebs sind die von der Deutschen Bahn geforderten Sicherheitsabstände zu Oberleitungen und Gleisanlagen einzuhalten. Während der Bauarbeiten ist insbesondere ein ausreichender Abstand zum Gleisbereich sicherzustellen.

Darüber hinaus ist das Baugrundstück zur Bahnseite hin dauerhaft so einzufrieden, dass ein beabsichtigtes oder unbeabsichtigtes Betreten der Bahnanlagen und ein Eindringen in den Gefahrenbereich wirksam verhindert werden. Die Einfriedung soll auch Aspekte wie Vandalismus und Vermüllung ausreichend berücksichtigen.

Zum Schutz der geplanten Wohnnutzung vor Immissionen des angrenzenden Gewerbes und des Bahnbetriebs sowie zur Vermeidung von Einschränkungen der bestehenden Gewerbenutzungen werden entsprechende Nutzungsbeschränkungen und Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Aufgrund der Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 durch den Verkehrslärm der Bahnstrecke sind im gesamten Plangebiet die Anforderungen an den baulichen Schallschutz nach DIN 4109 einzuhalten. Zudem ist nachts auch bei geschlossenen Fenstern ein ausreichender Luftwechsel, beispielsweise durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen, sicherzustellen. Außenwohnbereiche sind auf den der Bahnstrecke abgewandten Gebäudeseiten anzuordnen (vgl. GTA 2026[3]).

[3] GTA (2026): Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 64, 3. Änderung „Gewerbegebiet Nord“ der Stadt Bad Nenndorf. Bearbeitung: Dipl. Phys., Dipl.-Ing. K. Sirmer, Stand: 17.08.2026

Durch die festgesetzten Schallschutzmaßnahmen wird der Schutz der geplanten Wohnnutzung vor den Immissionen des Bahnverkehrs und der angrenzenden gewerblichen Nutzungen gewährleistet.

Unter Berücksichtigung dieser Vermeidungsmaßnahmen werden die Beeinträchtigungen des Schutzguts Mensch als **erheblich** eingestuft.

4.3. Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

4.3.1. Tiere

Wildlebende Tiere und ihre Lebensräume sind gemäß den Zielen und Grundsätzen des BNatSchG einschließlich ihrer biologischen Vielfalt zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln. Bei der Beurteilung des Schutzguts Tiere sind daher neben den allgemeinen Auswirkungen des Vorhabens auf Lebensräume und Lebensbedingungen insbesondere die artenschutzrechtlichen Vorgaben des § 44 BNatSchG sowie die Anforderungen der FFH- und Vogelschutzrichtlinie zu berücksichtigen. Dabei ist insbesondere zu prüfen, ob durch das Vorhaben Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden.

<u>Beschreibung der Umweltsituation und Wirkungsprognose</u>

Während der Begehungen am 07.07.2026 und 05.09.2026 wurden potenzielle Habitate besonders und streng geschützter Tierarten erfasst.

Fledermäuse

An den zur Fällung vorgesehenen Bäumen wurden keine Höhlen oder Spalten festgestellt, die als Fledermausquartier geeignet sind. Die betroffenen Flächen weisen jedoch ein Potenzial als Nahrungshabitat für verschiedene im Raum vorkommende Fledermausarten, beispielsweise Zwergfledermaus, Breitflügelfledermaus sowie Kleine und Große Bartfledermaus, auf. Aufgrund des geringen Flächenverlustes und der im Umfeld vorhandenen Ausweichmöglichkeiten ist davon auszugehen, dass die betroffenen Flächen keine essentielle Bedeutung als Nahrungshabitat für die lokalen Fledermauspopulationen besitzen.

Die Beleuchtung des geplanten Wohncontainers kann lichtempfindliche Fledermausarten, wie die Kleine und Große Bartfledermaus bei der Nutzung angrenzender Nahrungshabitate beeinträchtigen. Aufgrund der im Umfeld vorhandenen Ausweichmöglichkeiten sowie der geplanten strukturellen Aufwertung durch zusätzliche Baumpflanzungen ist jedoch nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung besonders lichtempfindlicher Fledermauspopulationen auszugehen.

Vögel

Die vorhandenen Gehölzstrukturen besitzen eine Bedeutung als Lebens- und Brutlebensraum für typische Arten des Siedlungsbereichs, darunter Amsel, Buchfink, Blaumeise, Dorngrasmücke, Gartenbaumläufer, Grauschnäpper, Kohlmeise, Mönchsgrasmücke, Rotkehlchen und Zilpzalp. Aufgrund der relativen Ungestörtheit des Standorts können auch anspruchsvollere Arten wie der Grauschnäpper potenziell vorkommen.

Durch die Pflanzung von acht Einzelbäumen, den Erhalt wertvoller Weißdorngebüsche sowie die Anlage einer einreihigen Hecke werden geeignete Gehölzstrukturen erhalten bzw. neu geschaffen. Dadurch stehen im Umfeld weiterhin Ausweich- und Ersatzhabitate für die potenziell vorkommenden Vogelarten zur Verfügung. Eine erhebliche Beeinträchtigung der lokalen Vogelbestände ist daher nicht zu erwarten.

Allerdings kann die Tötung von Nestlingen bei einer Fällung von Gehölzen in der Brutzeit nicht ausgeschlossen werden. Daher sind Gehölze außerhalb der Brutzeit, die sich von März bis September erstreckt, zu fällen.

Reptilien

Bahntrassen weisen aufgrund ihrer Ausstattung mit Gleisschotter, Hochstaudensäumen sowie trassenbegleitenden Hecken und Gebüschen häufig geeignete Habitatstrukturen für Reptilien, insbesondere für die Zauneidechse, auf. Dies gilt auch für den Bereich, der sich westlich an das Plangebiet anschließt. Hier finden sich offene Bodenstellen, niedrigwüchsige Vegetation im Wechsel mit Staudenflächen, Heckenstrukturen und Gleisschotter, die sich potenziell als Habitate für Zauneidechsen eigenen. Vorkommen dieser Art können daher nicht ausgeschlossen werden.



Abb. 5 Potenzielle Zauneidechsen-Habitate entlang der Bahn

Der angrenzende Eingriffsbereich im Plangebiet ist demgegenüber jedoch als Zauneidechsen-Habitat aufgrund der Beschattung durch Bäume und fehlender, offener Bodenstellen nicht geeignet. Eine baubedingte Tötung oder Verletzung von Tieren ist daher nicht zu erwarten. Die geplante einreihige Strauchhecke kann zudem zur Ergänzung geeigneter Habitatstrukturen im Bereich der Bahntrasse beitragen.

Bei der Einfriedung des Plangebiets ist darauf zu achten, dass angrenzende, bestehende Reptilienhabitate weder durch Beschattung beeinträchtigt noch funktionale Beziehungen zwischen Teilhabitaten unterbrochen werden

Weitere, europarechtlich geschützte Arten

Aufgrund der Lage des Plangebiets und der Ausprägung vorhandener Habitate ist mit dem Vorkommen weiterer europarechtlich geschützter Arten im Plangebiet oder daran angrenzend nicht zu rechnen.

Maßnahmen und Wertung

Zur Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1–3 BNatSchG sind Gehölzbeseitigungen außerhalb der Brutzeit, d. h. im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar, durchzuführen. Damit wird zugleich den Vorgaben des § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG Rechnung getragen.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen potenzieller Zauneidechsen-Lebensräume ist die Einfriedung zur Bahnanlage so auszuführen, dass eine Beschattung der angrenzenden Flächen vermieden wird und die Einfriedung für Reptilien durchlässig ist.

Künstliche Lichtquellen ziehen nachtaktive Insekten und Fledermäuse, aber auch Vögel an. Insekten, die in die Leuchtengehäuse gelangen, sterben dort durch Hitze oder Verhungern. Andere Tiere können durch Beleuchtung leichter Opfer von Fressfeinden werden. Zur Vermeidung negativer Effekte von Lichtverschmutzung wird eine insektenfreundliche Beleuchtung festgesetzt.

Unter Berücksichtigung der Festsetzungen zum Erhalt und zur Entwicklung von Baum- und Strauchbeständen, der Vermeidung von Beeinträchtigungen potenzieller Reptilienhabitate durch eine geeignete Einfriedung zur Bahnanlage sowie der zeitlichen Beschränkung der Gehölzbeseitigung werden die Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Tiere als **weniger erheblich** bewertet.

4.3.2. Pflanzen und biologische Vielfalt

Auf Grundlage der Ziele und Grundsätze des BNatSchG sind wildlebende Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Dies schließt die biologische Vielfalt (Biodiversität) ein, die die Vielfalt innerhalb und zwischen den Arten sowie die Vielfalt der Ökosysteme umfasst (BMU, 2007). Die Lebensräume und sonstigen Lebensbedingungen der Pflanzen sind zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln sowie nach Eingriffen erforderlichenfalls wiederherzustellen.

Beschreibung der Umweltsituation

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des B-Plans Nr. 64 wird über die Straße Im Ackern Feld erschlossen. In Nord-Süd-Richtung verläuft ein asphaltierter Weg, mit dem die nördlich und südlich des Geltungsbereichs gelegenen Flächen und Gebäude erschlossen werden.

Die Grünflächen im Geltungsbereich befinden sich im Eigentum der Stadt Bad Nenndorf und werden als Grünanlage gepflegt.

Im nördlichen Teil des Geltungsbereichs wurde ein naturnahes Siedlungsgehölz aus überwiegend Eschen (Fraxinus excelsior) entwickelt. Im Unterwuchs finden sich Weißdorn (Crataegus

monogyna), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea) und Brombeere (Rubus spp.). Das Gehölz wird von einem artenreichen Staudensaum mit u. a. Glatthafer (Arrhenatherum elatius), Schafgarbe (Achillea millefolium), Gemeines Labkraut (Galium mollugo), Hopfenklee (Medicago lupulina), Echter Nelkenwurz (Geum urbanum) und Acker-Kratzdistel (Cirsium arvense) begleitet.



Abb. 6 Naturnahes Siedlungsgehölze mit Strauch- und artenreichem Staudensaum

Südlich des Siedlungsgehölzes befindet sich – ebenfalls entlang der östlichen Grenze des Änderungsbereichs - ein Grünstreifen, der von Einzelbäumen (Eschen Fraxinus excelsior und Mirabellen Prunus domesticus ssp. syriaca) geprägt wird. Die halbruderale Gras- und Staudenflur ist mäßig artenreich und weist eine beginnende Einwanderung von Brombeeren (Rubus ssp.) auf.



Abb. 7 Baumreihe aus Eschen und Mirabellen und Staudenflur mit einwandernden Brombeeren in dem Grünstreifen entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereichs

Im Eingriffsbereich westlich des Erschließungswegs befindet sich ein wertvoller Baumbestand aus überwiegend Linden (Tilia cordata), einzelnen Birken (Betula pendula), einer Zitterpappel (Populus tremula) sowie Mirabellen (Prunus domestica ssp. syriaca) und Kirschpflaumen (Prunus cerasifera). Nach Süden hin geht der Bestand in ein Weißdorngebüsch mit Hundsrosen (Rosa canina), Später Traubenkirsche (Prunus serotina) und einer Esche (Fraxinus excelsior) über. Die gut besonnte Grünfläche zwischen diesem Gehölzbereich und der Zuwegung weist eine besonders hohe Artenvielfalt auf. Nachgewiesen wurden u. a. Moschus-Malve

(Malva moschata), Hopfenklee (Medicago lupulina), Wiesen-Flockenblume (Centaurea jacea), Schafgarbe (Achillea millefolium), Rainfarn (Tanacetum vulgare), Hornklee (Lotus corniculatus), Glatthafer (Arrhenatherum elatius), Esparsette (Onobrychis viciifolia), Wiesen-Witwenblume (Knautia arvensis) und Dorniger Hauhechel (Ononis spinosa).



Abb. 8 Baumbestand im Eingriffsbereich aus überwiegend Linden (Tilia cordata), mit vorgelagerter, artenreicher, halbruderalen Gras- und Staudenflur. Südlich angrenzend Weißdorn-Gebüsch mit Hundsrosen

Die sich südlich an den Eingriffsbereich anschließende Fläche wird von einer artenreichen Gras- und Staudenflur mit u. a. Moschus-Malve (Malva moschata), Hopfenklee (Medicago lupulina), Wiesen-Flockenblume (Centaurea jacea), Schafgarbe (Achillea millefolium), Rainfarn (Tanacetum vulgare), Hornklee (Lotus corniculatus), Glatthafer (Arrhenatherum elatius), Esparsette (Onobrychis viciifolia) und Wiesen-Witwenblume (Knautia arvensis) geprägt. Eingestreut finden sich einzelne Sträucher von Weißdorn (Crataegus monogyna) und Hundsrose (Rosa canina). Im südlichen Teil ist die Fläche zum Bahngrundstück hin durch einen Zaun abgegrenzt, an dem eine einreihige Hecke aus Rotem Hartriegel (Cornus sanguinea), Hundsrose (Rosa canina), Weißdorn (Crataegus monogyna), Feldahorn (Acer campestre) und Birke (Betula pendula) wächst.




Abb. 9 Hochstaudenflur mit Einzelsträuchern und im südlichen Teil einer einreihigen Hecke entlang der Bahn

Besonders schutzwürdige Biotope gemäß § 30 BNatSchG sowie Lebensraumtypen der FFH-Richtlinie kommen im Plangebiet nicht vor. Ein Vorkommen gefährdeter oder besonders schutzwürdiger Pflanzenarten wurde ebenfalls nicht festgestellt.

Hervorzuheben ist jedoch das Vorkommen des Dornigen Hauhechels (Ononis spinosa agg.) mit mehreren Exemplaren in der halbruderalen Gras- und Staudenflur im nördlichen Teil des Geltungsbereichs. Die Art ist in der Roten Liste der Gefäßpflanzen Niedersachsens (Garve 2004[4]) als Vorwarnlisten-Art geführt. Aufgrund ihrer artenreichen Ausprägung besitzt diese halbruderale Gras- und Staudenflur eine hohe Bedeutung. Für den an diesen Bereich angrenzenden Baumbestand aus überwiegend Linden (Tilia cordata), einer Birke sowie einer Zitterpappel ist zudem Ersatz in entsprechender Art und Anzahl zu schaffen (Wertstufe E) [5].

Von mittlerer Bedeutung sind die Biotopkomplexe aus halbruderalen Gras- und Staudenfluren und Weißdorn- bzw. Brombeergebüschen sowie das naturnahe Siedlungsgehölz entlang der nordöstlichen Grenze des Geltungsbereichs.

Die halbruderale Gras- und Staudenflur mit einer Baumreihe aus Eschen und Mirabellen sowie die einreihige Strauchhecke im südlichen Teil des Plangebiets sind von geringer Bedeutung.

Wirkungsprognose

Die besonders wertvolle, artenreiche halbruderale Gras- und Staudenflur sowie der wertvolle Baumbestand westlich davon werden durch die Planung vollständig beansprucht und überformt. Die dort wachsenden Bäume werden bis auf 2 Linden, die zum Erhalt festgesetzt sind, vollständig entfernt.

Maßnahmen und Wertung

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 64 werden zusätzliche Flächen zum Erhalt und zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Die Maßnahmen tragen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen sowie zur Kompensation des Eingriffs bei.

[4] GARVE, E. (2004): Rote Liste und Florenliste der Farn- und Blütenpflanzen in Niedersachsen und Bremen. 5. Fassung, Stand 1.3.2004. Infrom. Dienst Naturschutz Niedersachs.24: 1-75.

[5] Die Einordnung der Biotoptypen in die entsprechenden Wertstufen erfolgt nach:

Als Ersatz für die zu entfernenden Einzelbäume sind insgesamt 18 Bäume zu pflanzen (vgl. Kap. 5.1.3). Davon können acht Bäume innerhalb des Plangebiets realisiert werden. Die weiteren acht erforderlichen Ersatzpflanzungen erfolgen auf der externen Ausgleichsfläche Gemarkung Ohndorf, Flur 4, Flurstück 2/5.

Ergänzend wird eine Begrünung von Dachflächen vorgesehen. Hierdurch werden ökologisch wirksame Strukturen geschaffen, die als Lebens- und Nahrungsraum für Tier- und Pflanzenarten dienen können.

Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz (vgl. Kap. 5.2) zeigt, dass der flächenbezogene Eingriff durch die vorgesehenen landschaftspflegerischen Maßnahmen vollständig innerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden kann. Ein externer Ausgleich ist ausschließlich für die außerhalb des Plangebiets zu realisierenden acht Ersatzpflanzungen erforderlich.

Unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und biologische Vielfalt als **weniger erheblich** eingestuft.

4.4. Boden

Mit Grund und Boden ist gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sparsam und schonend umzugehen. Maßgebliche Rechtsgrundlagen des Bodenschutzes sind das BBodSchG, das NBodSchG und die BBodSchV in der jeweils geltenden Fassung. Ziel ist insbesondere die nachhaltige Sicherung und Wiederherstellung der natürlichen Bodenfunktionen gemäß § 1 BBodSchG.

Bei der Bewertung des Schutzgutes Fläche sind insbesondere Art und Umfang der Flächeninanspruchnahme, darunter Neuversiegelung, Nutzungsumwandlung, Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen sowie Zerschneidung und Fragmentierung, zu berücksichtigen.

<u>Beschreibung der Umweltsituation</u>

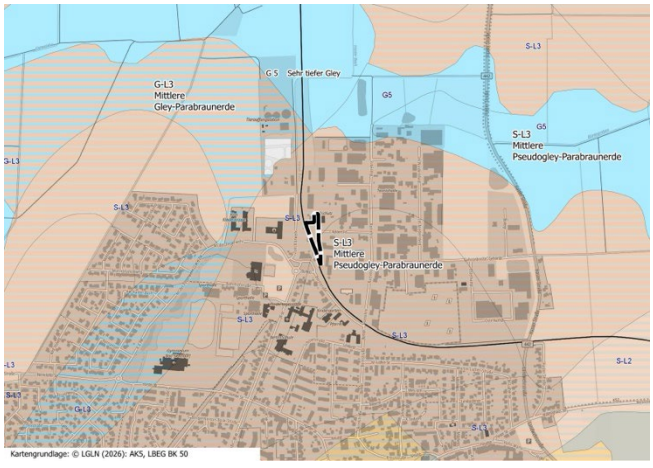


Abb. 10 Bodentypen nach BK 50
(Quelle: LBEG (2026): NIBIS Kartenserver)

Ausgangsbasis der Bodenbildung in dem Raum ist Lösslehm, und Schwemmlöss der Weichsel-Kaltzeit. Gemäß Bodenübersichtskarte (BK 50) wird das Plangebiet durch mittlere Parabraunerden geprägt.

Aufgrund der sehr hohen Bodenfruchtbarkeit und des sehr hohen Nährstoffspeichervermögens zählt dieser Bodentyp zu den besonders schutzwürdigen Böden in Niedersachsen.

Aufgrund der innerstädtischen Lage des Plangebiets in Bad Nenndorf kann eine anthropogene Überprägung der natürlichen Bodenverhältnisse jedoch nicht ausgeschlossen werden.

Die Filter- und Pufferfunktion des Bodens ist ebenfalls hoch ausgeprägt. Dies gilt insbesondere für die Bindung anorganischer Schadstoffe, darunter Schwermetalle, sowie für das Rückhaltevermögen gegenüber nicht sorbierbaren Stoffen wie Nitrat. Demgegenüber werden das Biotopentwicklungspotenzial und die Kühlfunktion als gering bedeutsam eingestuft[6].

Altablagerungen oder altlastenverdächtige Nutzungen sind für das Plangebiet nicht bekannt. Gleiches gilt für mögliche Kampfmittelvorkommen. Auch gemäß NIBIS-Kartenserver (LBEG, Abfrage September 2026) liegen keine Hinweise auf Altablagerungen oder Rüstungsaltlasten vor.

Wirkungsprognose

Bei ordnungsgemäßem Betrieb sind mit der geplanten Nutzung keine Schadstoffeinträge in den Boden verbunden, die zu erheblichen Beeinträchtigungen führen.

Geplant ist die Ausweisung einer 420 m² großen überbaubaren Fläche. Davon ist ein ca. 60 m² großer Teilbereich im geltenden Bebauungsplan bereits als Straßenverkehrsfläche festgesetzt, so dass mit der geplanten 3. Änderung 360 m² neu überbaut werden können.

Durch die Aufstellung der Wohncontainer gehen die natürlichen Bodenfunktionen in diesem Bereich weitgehend verloren. Dies betrifft insbesondere die Funktion als Pflanzenstandort und Lebensraum für Bodenorganismen sowie die Filter- und Pufferfunktion und die Funktion für die Grundwasserneubildung. Durch die mechanische Veränderung des Bodengefüges und den Verlust des Bodenlebens werden zudem bodenökologische Funktionen beeinträchtigt.

Maßnahmen und Wertung

Folgende Maßnahmen zum schonenden Umgang mit dem Schutzgut Boden sind vorgesehen:

- Die maximale Überbaubarkeit im Plangebiet wird durch die Festlegung einer maximalen Grundflächenzahl von 0,8 im Bebauungsplan begrenzt.
- Weiterhin werden zum Bodenschutz für baubedingte Einrichtungen und Materiallagerplätze ausschließlich Flächen außerhalb der Flächen, die für Maßnahmen zur Anpflanzung von Gehölzen oder zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft vorgesehen sind, in Anspruch genommen.
- Die Erdarbeiten sind unter Berücksichtigung der Zusätzlichen Technischen Vertragsbedingungen und Richtlinien für Erdarbeiten im Straßenbau (ZTV E-StB 17) sowie der (ATV) DIN 18300 „Erdarbeiten“ durchzuführen. Aufgrund der starken Neigung zum Aufweichen bei Wasserzufuhr sowie der hohen Frostempfindlichkeit des anstehenden Lösslehmbodens sollen die Bodenarbeiten nicht bei zu erwartendem Frost oder Regen erfolgen.
- Während der Bauarbeiten soll schonend mit dem Boden und insbesondere mit dem Oberboden umgegangen werden. Die diesbezüglichen Rechtsvorschriften und Normen bzw. Richtlinien sind zu berücksichtigen (vgl. Gesetz zum Schutz des Bodens vom 17. März 1998; DIN 18300 vom September 2016; Niedersächsisches Bodenschutzge-

[6] LBEG (2026): NIBIS Kartenserver, Bodenkundliche Netzdiagramme mit Bewertung der Bodenfunktionen

setz vom 19.02.1999 i.d. aktuellen Fassung). Die Vorschriften der DIN 19639 (September 2019) zum Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben sind zwingend zu beachten.

- 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)

Ein nachhaltiger Funktionsverlust des Bodens ist durch Überbauung und Flächenversiegelung bei Realisierung der Planung unvermeidbar. Durch die Pflanzmaßnahmen auf der Fläche mit Pflanzbindung und den Erhalt von Pflanzflächen kann der Eingriff in die Bodenfunktionen gemindert werden.

Aufgrund der vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen und Inanspruchnahme innerstädtischer Flächen werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden als **erheblich** beurteilt.

4.5. Fläche

Zur Bewertung des Schutzgutes Fläche sind im Rahmen der Umweltprüfung qualitative und quantitative Aspekte bzgl. der Flächeninanspruchnahme zu untersuchen. Als Parameter für den Flächenverbrauch sind u. a. die Neuversiegelung, die Nutzungsumwandlung, die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen sowie die potenzielle Zerschneidung bzw. Fragmentierung von Flächen zu beurteilen.

Beschreibung der Umweltsituation

Die Gesamtfläche des Änderungsbereichs beträgt 0,3756 ha.

Wirkungsprognose

Durch die Planung wird eine zusätzliche Versiegelung von bis zu 64 m² ermöglicht.

Maßnahmen und Wertung

Da der Änderungsbereich bereits durch den Bebauungsplan Nr. 64 „Gewerbegebiet Nord“ überplant ist, werden keine bislang bauplanungsrechtlich nicht in Anspruch genommenen Flächen neu erschlossen. Eine zusätzliche Zerschneidung oder Fragmentierung bislang unzerschnittener Flächen erfolgt daher nicht.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche werden aufgrund der geringen Neuversiegelung insgesamt als **nicht relevant** beurteilt.

4.6. Landschaft

Das Landschaftsbild ist in seiner Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie in seiner Bedeutung für die landschaftsbezogene Erholung des Menschen zu erhalten und zu entwickeln. Insbesondere im Siedlungsbereich und dessen Umfeld sind geeignete Freiräume für Erholung und wohnungsnahe Freizeitnutzung zu sichern und in ausreichendem Umfang bereitzustellen.

Beschreibung der Umweltsituation

Das Plangebiet liegt zwar im innerstädtischen Bereich, ist jedoch Bestandteil eines Gewerbegebiets. Unmittelbar westlich grenzt die Bahntrasse an, deren Gelände aus Sicherheitsgründen nicht betreten werden darf. Die Bedeutung des Plangebiets für die wohnortnahe Erholung wird daher als gering eingeschätzt.

Westlich der Gleisanlagen befindet sich der Bahnhof Bad Nenndorf. Vom Bahnhofsgelände bestehen Sichtbeziehungen zum Plangebiet und dem dort vorhandenen Baumbestand.

Wirkungsprognose

Durch die Aufstellung der Wohncontainer wird das bestehende Landschaftsbild beeinträchtigt.

Maßnahmen und Wertung

Durch die vorgesehene Eingrünung des Plangebiets zur Bahnseite mit einer schmalen Hecke wird die Einsehbarkeit des Geländes reduziert. Die Neupflanzung von acht Laubbäumen trägt zudem zur Durchgrünung und Aufwertung des Landschaftsbildes bei. Diese strukturbildenden Anpflanzungen bereichern das Erscheinungsbild des Gewerbegebiets und verbessern die Einbindung in das Umfeld.

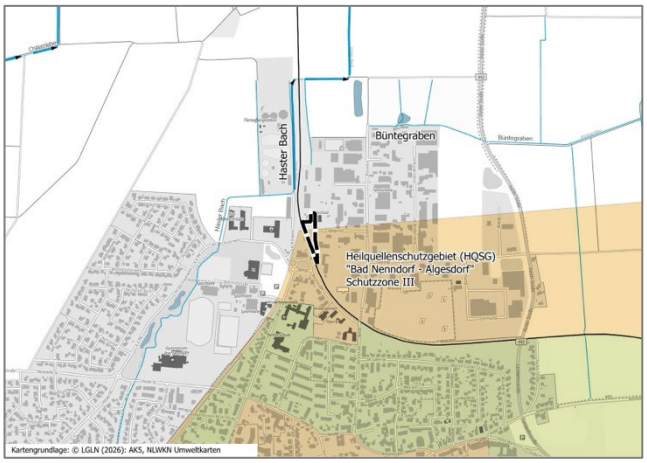
Die Begrünung der vom Bahnhof aus einsehbaren Dachfläche belebt das Landschaftsbild und unterstützt die gestalterische Einbindung des Gebäudes in die Umgebung.

Insgesamt werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft als **weniger erheblich** beurteilt.

4.7. Wasser (Oberflächen- und Grundwasser)

Oberflächengewässer und Grundwasser sind als Bestandteile des Naturhaushalts und als Lebensräume für Tiere und Pflanzen zu schützen und nachhaltig zu entwickeln (§1a WHG). Ziel ist es, die Gewässer in ihrer ökologischen Funktion zu erhalten, Beeinträchtigungen zu vermeiden und, soweit erforderlich, bestehende Belastungen zu vermindern.

Beschreibung der Umweltsituation



Oberflächengewässer kommen im Plangebiet nicht vor. Der Haster Bach verläuft in etwa 100 m Entfernung nördlich des Plangebiets. Der südliche Teil des Plangebiets befindet sich im Heilquellenschutzgebiet „Bad Nenndorf - Algesdorf“ (Schutzzone III).

Abb. 11 Gewässer im Umfeld

Der Haster Bach wird als Typ 18: „Löss-lehmgeprägte Tieflandbäche“ eingestuft (WWRL Wasserkörper-Nr. 21032). Er gehört gemäß Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) zu den natürlichen, erheblich veränderten Fließgewässern

Die Grundwasserneubildungsrate hängt von der Nutzung (Acker, Grünland, Wald), dem Klima und den Bodeneigenschaften ab. Mit einer mittleren Grundwasserneubildungsrate von 101–150 mm/a weist das Plangebiet eine geringe Grundwasserneubildung auf. Im Plangebiet stehen Löss- und Sandlössböden mit geringer Wasserdurchlässigkeit an. Das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung wird daher als hoch eingestuft (LBEG: NIBIS Kartenserver, Zugriff: 10.09.2026).

Das Plangebiet liegt innerhalb des WWRL-Grundwasserkörpers „Leine mesozoisches Festgestein links 2“. Dieser ist sowohl chemisch als auch mengenmäßig in einem guten Zustand.

Wirkungsprognose

Durch die zusätzliche Versiegelung gehen Flächen für die Grundwasserneubildung dauerhaft verloren. Zugleich erhöht sich der Oberflächenwasserabfluss.

Bei Starkregenereignissen kann es in der Senke zwischen dem Plangebiet und den Bahngleisen zu Überflutungen kommen. Bei einem extremen Starkregenereignis mit 100 mm Niederschlag innerhalb einer Stunde kann dort gemäß Starkregengefahrenkarte des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie (2026) eine Wassertiefe von etwa 23 cm erreicht werden. Eine Überflutung der überbaubaren Flächen ist hingegen nicht zu erwarten.

Von der geplanten Nutzung sind keine relevanten Schadstoffeinträge in das Grundwasser oder die angeschlossene Vorflut zu erwarten.

Maßnahmen und Wertung

Das anfallende Niederschlagswasser ist durch geeignete Rückhaltemaßnahmen, z. B. Mulden oder Zisternen, so zu bewirtschaften, dass der Oberflächenabfluss auf die natürliche Abflussspende gedrosselt wird. Die Rückhaltung ist möglichst so zu dimensionieren, dass auch bei zukünftig häufiger und intensiver auftretenden Starkregenereignissen eine schadlose Ableitung gewährleistet ist.

Die vorgesehene Dachbegrünung trägt durch Rückhaltung und Verdunstung des Niederschlagswassers zu einer verzögerten Abflussbildung und damit zur Entlastung der Vorflut bzw. Kanalisation bei.

Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Maßnahmen werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser als **weniger erheblich** bewertet.

4.8. Luft und Klima

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB soll die Bauleitplanung eine klima- und umweltschonende städtebauliche Entwicklung fördern. Hierzu gehören insbesondere die Berücksichtigung von Klimaschutz und Klimaanpassung, die Förderung erneuerbarer Energien sowie ein sparsamer und schonender Umgang mit Energie- und Wasserressourcen. Die Bauleitplanung bietet dabei verschiedene Möglichkeiten, Maßnahmen zur Minderung der Auswirkungen des Klimawandels und zur Anpassung an dessen Folgen zu berücksichtigen.

Beschreibung der Umweltsituation

Das Plangebiet ist Bestandteil des Gewerbegebiets Nord, das aufgrund des hohen Versiegelungsgrads im Landschaftsplan der Samtgemeinde Nenndorf (2025)[7] als Fläche mit sehr hoher klimatischer Belastung dargestellt wird.

Besonders die östlich angrenzenden Gewerbeflächen weisen bei austauscharmen Hochdruckwetterlagen ein urban geprägtes Mikroklima auf. Ein potenzieller Ausgleich durch Kalt- und Frischluftströmungen kann über die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Bahntrasse erfolgen. Diese ist im der Landschaftsplan der Samtgemeinde Nenndorf (2025) als beeinträchtigte potenzielle Luftleitbahn dargestellt.

[7] Planungsgruppe Umwelt (2025): Samtgemeinde Bad Nenndorf, Fortschreibung des Landschaftsplans, Bekanntmachung am 30.10.2025.

Wirkungsprognose

Das Plangebiet ist derzeit durch artenreiche Gras- und Staudenfluren sowie naturnahe Gehölzbestände geprägt, die eine ausgleichende Wirkung auf das lokale Mikroklima haben. Durch die Gehölzbeseitigung und die zusätzliche Überbauung gehen diese klimatischen Funktionen verloren. Versiegelte Flächen weisen zudem stärkere Erwärmungs- und Abkühlungseffekte und damit höhere Temperaturamplituden auf.

Maßnahmen und Wertung

Durch die Planung wird lediglich eine geringfügige zusätzliche Überbauung im Anschluss an die bestehende Bebauung ermöglicht. Die vorgesehene Dachbegrünung wirkt durch die Rückhaltung und Verdunstung von Niederschlagswasser temperaturausgleichend und trägt zur Reduzierung der Aufheizung versiegelter Flächen sowie zur Bindung von Staubpartikeln bei.

Die festgesetzten Flächen zum Erhalt und zur Entwicklung von Anpflanzungen sichern die vorhandenen Gehölzbestände und ihre klimatischen Funktionen langfristig. Sie tragen zur Verbesserung des lokalen Kleinklimas sowie zur Staubbindung bei.

Zusammenfassend werden die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima und Luft als **nicht erheblich** eingestuft.

4.9. Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Das Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter umfasst Objekte von gesellschaftlicher und öffentlicher Bedeutung, wie Baudenkmäler, Denkmalbereiche, historische Siedlungen und Hofanlagen sowie historische Kulturlandschaften und deren prägende Kulturlandschaftselemente.

Beschreibung der Umweltsituation und Wirkungsprognose

Baudenkmale sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Hinweise auf archäologische Kulturdenkmale liegen derzeit nicht vor, können jedoch nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Maßnahmen und Wertung

Im Bebauungsplan wird auf die Meldepflicht gemäß § 14 Abs. 1 NDSchG hingewiesen. Demnach sind bei Bau- und Erdarbeiten auftretende archäologische Bodenfunde, insbesondere Keramikscherben, Steingeräte, Schlacken, Holzkohleansammlungen, Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen, unverzüglich der zuständigen Kommunalarchäologie und der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Fundstellen und Bodenfunde sind gemäß § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu belassen, sofern die Denkmalschutzbehörde nicht eine Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen werden die Beeinträchtigungen des Schutzguts als **nicht relevant** eingestuft.

4.10. Wechselwirkungen zwischen den genannten Schutzgütern und Zusammenfassung der Umweltbelange

Die Schutzgüter stehen in vielfältigen Wechselbeziehungen und bilden ein komplexes Wirkungsgefüge. Auswirkungen auf ein Schutzgut können daher mittelbar auch Veränderungen bei anderen Schutzgütern hervorrufen.

Insbesondere die Neuversiegelung von Böden führt zum Verlust wesentlicher Bodenfunktionen, unter anderem der Speicherung und Versickerung von Niederschlagswasser. Dadurch werden der Oberflächenabfluss erhöht und die Grundwasserneubildung vermindert. Gleichzeitig kann die zusätzliche Versiegelung das Lokalklima beeinflussen.

Die mit der Neuversiegelung verbundenen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden sowie Pflanzen und biologische Vielfalt werden als erheblich bewertet. In ihren Wechselwirkungen ergeben sich daraus insbesondere Auswirkungen auf den Wasserhaushalt und das Lokalklima.

Über diese beschriebenen Wechselwirkungen hinaus sind keine erheblichen zusätzlichen oder kumulativen Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten.

4.11. Anfälligkeit der Planung gegenüber den Folgen des Klimawandels

Der Klimawandel führt unter anderem zu steigenden Durchschnittstemperaturen sowie einer Zunahme und Intensivierung von Wetterextremen wie Starkregen, Trockenperioden und Dürren. Der Bauleitplanung kommt daher eine besondere Bedeutung für den Klimaschutz und die Anpassung an die Folgen des Klimawandels zu.

Aufgrund der begrenzten Größe und der Art des Planvorhabens sind keine erheblichen Auswirkungen auf die klimatischen oder lufthygienischen Verhältnisse zu erwarten. Auch erhebliche Luftemissionen sind nicht zu erwarten.

Die vorgesehenen Maßnahmen zur Rückhaltung und verzögerten Ableitung von Niederschlagswasser sowie die Dachbegrünung wirken insbesondere im Hinblick auf künftig häufiger und intensiver auftretende Starkregenereignisse unterstützend.

Die Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels wird daher insgesamt als **weniger erheblich** eingestuft.

5. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Auch im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens der Innenentwicklung sind die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß den Zielen und Grundsätzen der Bauleitplanung nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB angemessen zu berücksichtigen.

Darüber hinaus werden durch die Änderung des Bebauungsplans Nr. 64 Flächen in Anspruch genommen, die ursprünglich zum Ausgleich von Eingriffen in den Naturhaushalt vorgesehen waren und entsprechend festgesetzt wurden.

Die nachfolgend dargestellten Maßnahmen dienen daher der Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen der geplanten Bebauungsplanänderung sowie dem Ersatz der durch die Neuplanung in Anspruch genommenen Ausgleichsfunktionen.

5.1. Grünordnerische Festsetzungen und Maßnahmen

5.1.1. Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

Pflanzfläche „HSE“: Die bereits im Ursprungsbebauungsplan als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzte Fläche ist mit einem Siedlungsgehölz aus einheimischen Baumarten bestanden. Das Gehölz bleibt im Zuge der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 64 unverändert.

Pflanzfläche „BMS“: Ziel der Festsetzung ist der Erhalt und die Entwicklung eines mesophilen Weißdorngebüschs mit Weißdorn (Crataegus monogyna) und Hundsrose (Rosa canina).

Zur langfristigen Erhaltung und Entwicklung des Gebüschs soll dieses in einem Abstand von etwa 5 bis 10 Jahren abschnittsweise auf den Stock gesetzt werden. Das vorhandene Exemplar der Späten Traubenkirsche (Prunus serotina) ist zu entfernen. Hierzu kann beispielsweise die Stammborke einschließlich des Kambiums auf einer Länge von etwa 20 cm ringförmig bis auf das Spintholz entfernt werden. Ein bloßes Absägen der Späten Traubenkirsche ist aufgrund ihres hohen Regenerationspotenzials nicht zielführend und kann durch verstärkten Stockausschlag zu einer weiteren Ausbreitung der Art führen.

Die Pflanzfläche ist im Ursprungsbebauungsplan nicht vorgesehen und wird im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 64 neu festgesetzt.

Pflanzfläche „HEA/UHM“: Mit dieser Festsetzung soll eine Baumreihe aus Eschen (Fraxinus excesior) und Mirabellen (Prunus domestica ssp. syriaca) an der östlichen Grenze des Änderungsbereichs erhalten und durch weitere Baumanpflanzungen ergänzt werden. Vergesellschaftet damit soll sich im Unterwuchs eine artenreiche Gras- und Staudenflur entwickeln.

5.1.2. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Pflanzfläche „HFS“: Auf dieser Fläche soll unter Einhaltung der erforderlichen Grenzabstände eine 1-reihige Strauchhecke aus standort-heimischen Arten der Auswahlliste 1 entwickelt werden.

Damit die Pflanzungen ihre Funktion als Nahrungs- und Rückzugsraum insbesondere für Insekten und Brutvogelarten des Siedlungsraums erfüllen können, soll der Anteil dorniger Sträucher mindestens 30 % betragen.

Einfriedung, Einzäunungen: Zum Bahngelände hin ist das Plangebiet zum Schutz vor unbefugtem Betreten, Vandalismus und Vermüllung einzuzäunen.

Die Einzäunung kann an der Westgrenze des Pflanzstreifens erfolgen und ist kleintierdurchlässig, insbesondere für Igel, Hasen und Reptilien, auszuführen.

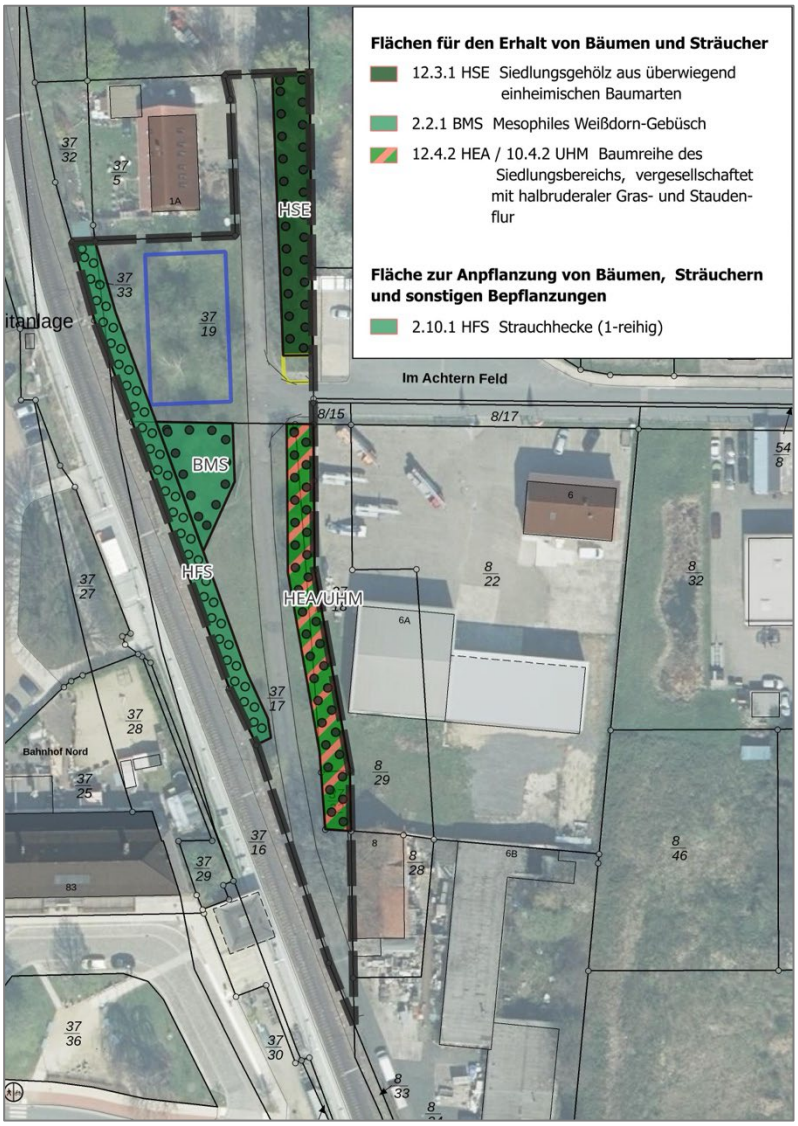


Abb. 12 Pflanzflächen

5.1.3. Einzelbäume

Erhalt von Bäumen: Zwei Linden (Tilia cordata) sowie 3 alte, landschaftsbildprägende Eschen (Fraxinus excelsior) sind zum Erhalt festgesetzt. Zum Schutz der Bäume sind die Regeln und Vorschriften der DIN 18920 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) sowie der RSBB (Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen) anzuwenden. Baubedingte Schäden oder jegliche Beeinträchtigungen sind zu vermeiden. Sollte es im Zuge der Baumaßnahmen dennoch zu Schädigungen kommen, ist die uNB umgehend zu informieren.

Ersatz wegfallender Einzelbäume: Insgesamt müssen 10 Bäume, die im Ursprungsplan auf Pflanzflächen festgesetzt sind, aufgrund ihrer Lage auf dem Baufeld, unmittelbar angrenzend

an das Baufeld oder im Bereich der geplanten Entsorgungsfläche entfernt werden. Unter Berücksichtigung des Alters der entfallenden Gehölze sind entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Gemäß dem Osnabrücker Kompensationsmodell (2025)[8] sind für Bäume mit einem Brusthöhendurchmesser von 20 bis 50 cm jeweils zwei Ersatzbäume zu pflanzen.

Obstbäume: Im Eingriffsbereich wachsen einige Mirabellen (Prunus domestica ssp. syriaca) sowie vereinzelt auch Kirschpflaumen (Prunus cerasifera), die deutlich geschädigt sind und teilweise auch als abgängig einzustufen sind. Im Baumkataster der Stadt Bad Nenndorf werden die im Eingriffsbereich dargestellten Bäume entsprechend als „stark geschädigt“ geführt. Aufgrund ihres schlechten Erhaltungszustands und der fehlenden langfristigen Erhaltungsfähigkeit wird für diese Bäume keine Ersatzpflanzung vorgesehen.

Tab. 3 Ermittlung der Anzahl neu zu pflanzender Einzelbäume

	Art	**BHD**	**Anzahl neuer Bäume**	**Bewertung Baumkataster der Stadt Bad Nenndorf**
Bi	Betula pendula	33	2	schwach geschädigt, erhaltenswert
Es	Fraxinus excelsior 2-stämming (2x 25 cm)	2x25	3	ohne Bewertung
Li	Tilia cordata	30	2	ohne Schädigung, erhaltenswert
Li	Tilia cordata	32	2	ohne Schädigung, erhaltenswert
Li	Tilia cordata	25	2	ohne Schädigung, erhaltenswert
Li	Tilia cordata	27	2	ohne Schädigung, erhaltenswert
Li	Tilia cordata	34	2	ohne Schädigung, erhaltenswert
Pd	Prunus domestica ssp. syriaca 2-stämming (2x 20-25 cm)	30	-	stark geschädigt, ein Baum soll entnommen werden
Pd	Prunus domestica ssp. syriaca	23		
Pz	Populus tremula	50	3	schwach geschädigt, erhaltenswert
Summe neu zu pflanzender Bäume			**18**	

BHD = Brusthöhendurchmesser. Dir Brusthöhendurchmesser wurden bis auf die Esche (Fraxinus excelsior, eigene Erfassung) dem Baumkataster der Stadt Bad Nenndorf entnommen.

Quellen:
Vermessungsbüro Westphal (29.08.206): Baumstandorte im Plangebiet
Osnabrücker Kompensationsmodell (2025)
OT 05.09.2026: Erfassung Bäume an den Baumstandorte
Baumkataster der Stadt Bad Nenndorf, Auszug aus dem Eingriffsbereich

[8] Landkreis Osnabrück, Landkreis Cloppenburg & Landkreis Vechta (Hrsg., 2025): Osnabrücker Kompensationsmodell. Arbeitshilfe zur Vorbereitung und Umsetzung der Eingriffsregelung. In Zusammenarbeit mit Kortemeier Brokmann Landschaftsarchitekten

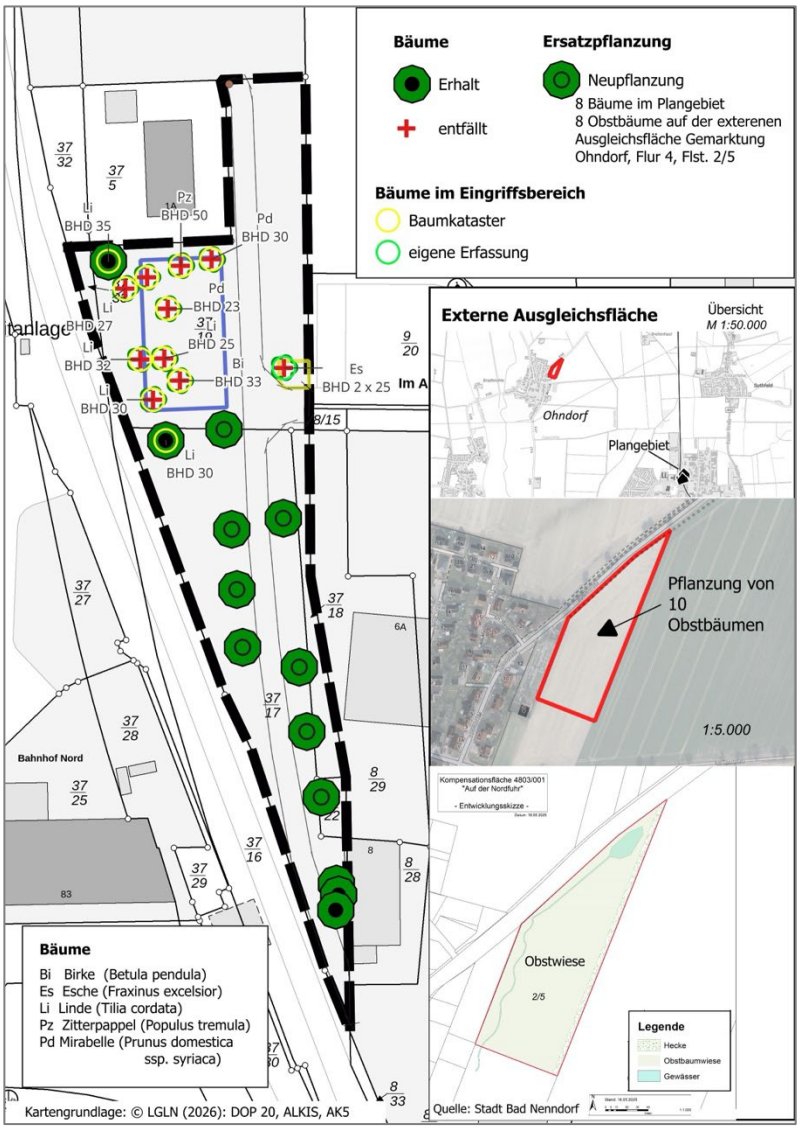


Abb. 13 Baumstandorte: wegfallende Bäume, zu erhaltende Bäume und Ersatzpflanzungen (BHD = Brusthöhendurchmesser)

Im Ergebnis sind insgesamt 18 Bäume neu zu pflanzen. Davon sollen 8 Bäume im Plangebiet der 3. Änderung gepflanzt werden, sowie 10 Obstbäume auf der externen Ausgleichsfläche Gemarkung Ohndorf, Flur 4, Flst. 2/5 (Größe der Ausgleichsfläche: 16.585 qm).

5.1.4. Pflanzlisten und Pflanzhinweise

Die Listen bieten Auswahlmöglichkeiten. Die genaue Artenzusammensetzung der Pflanzung ist im Rahmen der Ausführungsplanung festzulegen.

Die Abstände gemäß § 50 Nachbarschaftsrecht Niedersachsen sind zu beachten.

Ob aufgrund des Eschentriebsterbens (Pilzbefall durch *Hymenoscyphus pseudoalbidus*) auf die Anpflanzung von Eschen verzichtet werden soll, ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu entscheiden. Gleiches gilt für Ulmen.

Es sind gebietseigene Gehölze des Vorkommensgebiets 1 „Norddeutsches Tiefland“ zu verwenden.

Tab. 4 Artenlisten für Gehölzpflanzungen

Artenliste 1 für standortheimische Gehölzpflanzungen (Vorkommensgebiet 1)

Botanischer Name	**Deutscher Name**	**Botanischer Name**	**Deutscher Name**
Bäume 1. Ordnung (ca. 25 m Höhe)			
Spitzahorn	*Acer platanoides*	Traubeneiche	*Quercus petraea*
Bergahorn	*Acer pseudoplatanus*	Stieleiche	*Quercus robur*
Hängebirke	*Betula pendula*	Winterlinde	*Tilia cordata*
Rotbuche	*Fagus sylvatica*	Sommerlinde	*Tilia platyphyllos*
Gemeine Esche	*Fraxinus excelsior*		
Bäume 2. Ordnung (ca. 15 m Höhe)			
Schwarzerle	*Alnus glutinosa*	Zitterpappel	*Populus tremula*
Hainbuche	*Carpinus betulus*	Vogelkirsche	*Prunus avium*
Bruchweide	*Salix fragilis*		
Sträucher			
Roter Hartriegel	*Cornus sanguinea*	Gewöhnliche Berberitze	*Berberis vulgaris**
Haselnuss	*Corylus avellana*	Schlehe/Schwarzdorn	*Prunus spinosa**
Eingriffeliger Weißdorn	*Crataegus monogyna**	Hundsrose	*Rosa canina**
Zweigriff. Weißdorn	*Crataegus laevigata**	Schwarzer Holunder	*Sambucus nigra*
Pfaffenhütchen	*Euonymus europaeus*	Ohrweide	*Salix aurita*
Faulbaum	*Rhamnus frangula*	Heckenkirsche	*Lonicera xylosteum*
Gemeiner Liguster	*Ligustrum vulgare*	Gemeiner Schneeball	*Viburnum opulus*
Kreuzdorn	*Rhamnus cathartica**		
*= dornige Arten			

Artenliste 2 für Obstbäume auf der externe Ausgleichsfläche (Gem. Ohndorf, Flur 4. Flst. 2/5)

Süßkirschen			
Schneiders Späte Knorpel		Hedelfinger Riesenkirsche	
Vogel-Kirsche Prunus avium		Dönissens Gelbe Knorpelkirsche	
Büttners Knorpelkirsche			
Apfel			
Rote Sternrenette	Roter Eiserapfel	Krügers Dickstiel	Danziger Kantapfel
Finkenwerder Herbst-prinz	James Grieve	Peter Broich	Schöner aus Nordhausen
Rheinischer Bohnapfel			
Birne			
Alexander Lucas	Conference	Gellerts Butterbirne	Williams Christbirne
Gute Luise	Köstliche aus Char-neux		
Zwetsche			
Bühler Frühzwetsche			

Pflanzqualitäten:

Sträucher: Sträucher sind in der Qualität 2x verpflanzt, 3-4-triebig, ohne Ballen, 60-100 cm hoch, in Baumschulqualität zu pflanzen. Sie werden in Gruppen zu 3-5 bzw. 10 Stück gepflanzt. Sie benötigen keine Anbindung.

Einzelbäume: Es sind Hochstämme, 3x verpflanzt, mit Drahtballen und einem Mindeststammumfang (STU) von 18 - 20 cm mit einer Stammhöhe von mindestens 2,20 Meter bis zum Astansatz zu pflanzen.

Obstbäume: Die Obstbäume sind als Hochstämme mit mindestens 1,8 m Stammhöhe zu pflanzen.

Pflanzhinweise für Strauchpflanzungen:

Zusammensetzung der Pflanzung*:* Zur Minimierung von Konflikten mit dem angrenzenden Bahngelände ist der Pflanzstreifen zu 100 % mit Sträuchern zu bepflanzen. Zu verwenden sind ausschließlich gebietseigene Gehölze gemäß Auswahlliste 1 aus dem Vorkommensgebiet 1 „Norddeutsches Tiefland“.

Pflanzschema*:* Die Gehölze sind mit einem Abstand von 1,50 m, in wuchstypischen Gruppen zu pflanzen.

Fertigstellungspflege: Um die Anpflanzungen zu schützen, sollte bei Bedarf ein 1,60 m Wildschutzzaun errichtet werden. Er sollte entfernt werden, sobald die Pflanzen eine Höhe von ca. 2 m erreicht haben. Damit sich die angepflanzten Gehölze sicher etablieren, soll in den ersten 3-5 Jahren eine Fertigstellungspflege gemäß DIN 18916 erfolgen (z.B. Mahd aufkommenden Krautbewuchses unter Schonung bodennaher Triebe, Wässerung)

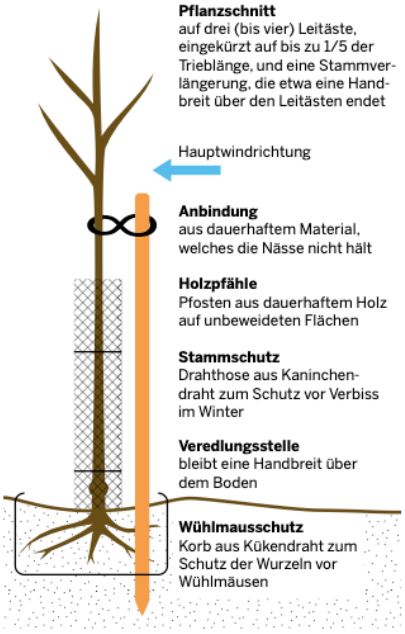


Abb. 14 Pflanzung Obstbaum-Hochstamm (Quelle: Umweltministerium NRW (2025): Die Streuobstwiese - Naturnaher Lebensraum in der Kulturlandschaft)

Pflanzhinweise für Baumpflanzungen:

Großkronige Laubbäume: Entlang der Zuwegung zu der südlich an das Plangebiet angrenzenden Fläche (Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten) sind insgesamt 8 groß- und mittelkronige Laubbäume der Auswahlliste 1 zu pflanzen.

Obstbäume auf der Ausgleichsfläche Gem. Ohndorf, Flur 4, Flst. 2/5:

Es sind insgesamt 10 hochstämmige Obstbäume im Abstand von 10 m, mit Stützpfählen und verrottbarem Wühlmausschutz zu pflanzen und dauerhaft mit einem fachgerechten Gehölzschnitt zu pflegen (Pflanzschnitt, jährlicher Erziehungsschnitt in den ersten 10 Jahren nach Pflanzung, Überwachungs- u. Erhaltungsschnitt).

Der Unterwuchs ist als extensiv genutzte Wiese mit Abfuhr des Mähguts zu nutzen. Sofern eine Beweidung, z.B. mit Schafen, erfolgt, sind die Obstbäume ausreichend vor Verbiss zu schützen.

<u>Ersatzpflanzungen</u>:

Abgängige Bäume und Sträucher sind in der jeweils folgenden Pflanzperiode durch gleichwertige Gehölze in der festgelegten Pflanzqualität zu ersetzen.

5.2. Eingriffsregelung

Im Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB gelten die durch die Aufstellung des Bebauungsplans zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig.

Im vorliegenden Fall werden jedoch Flächen des Ursprungsbebauungsplans, die als „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzt und zum Ausgleich der mit dem Bebauungsplan Nr. 64 vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft vorgesehen waren, durch die Neuplanung teilweise überplant. Für die Inanspruchnahme dieser bereits dem Ausgleich dienenden Flächen ist daher ein entsprechender Ersatz bereit zu stellen.

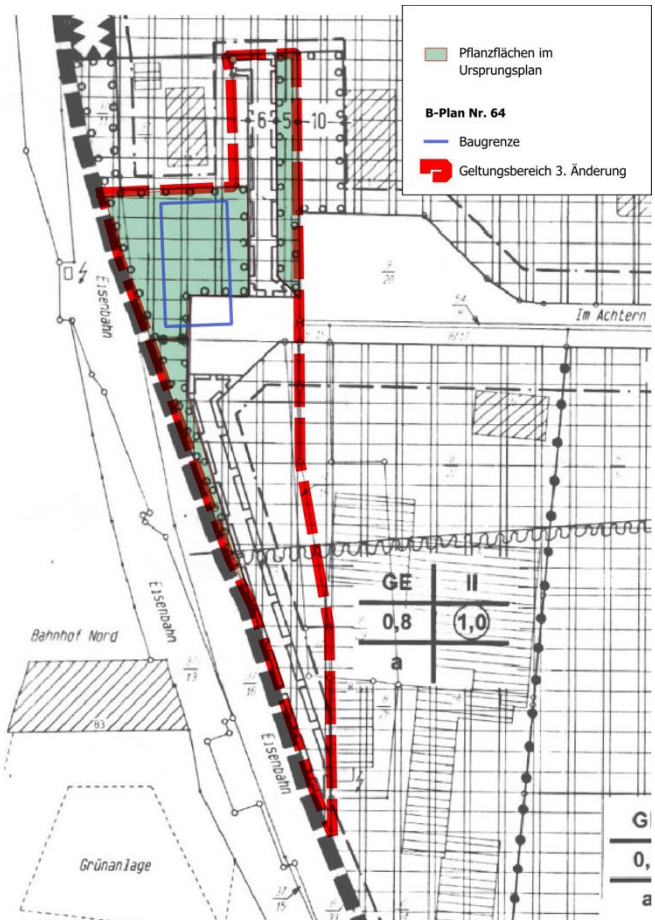


Abb. 15 Ursprungsplan und Kennzeichnung der dem Ausgleich dienenden Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (insges. 1.288 qm)

Die Bilanzierung des Eingriffs in Natur und Landschaft erfolgt auf der Grundlage des Osnabrücker Kompensationsmodells (2025)[9].

Bilanzierung des Plangebiets im Ist-Zustand

Die Bilanzierung des Plangebiets im Ist-Zustand berücksichtigt die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans. Für die dort zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Flächen wird bei der Bewertung der aktuelle Zustand zugrunde gelegt (vgl. Karte „Biotoptypen im Bereich des B-Plangebiets“ im Anhang).

- Strauch-Baumbestand (HSE/UHM): Hierbei handelt es sich um ein Siedlungsgehölz aus einheimischen Baum- und Straucharten und einen vorgelagerten Staudensaum an der Ostgrenze des Änderungsbereichs. Aufgrund der naturnahen Entwicklung wird der Fläche der Standardwertfaktor von 2 Werteinheiten / m^2 zugewiesen.
- Staudenflur mit einwanderndem Brombeergebüsch (UHM/BRR): Entlang des Bahngrundstücks befindet sich eine artenreiche, halbruderale Gras- und Staudenflur, in die von der Bahntrasse ausgehend Brombeergebüsch einwandert und die artenreiche Staudenflur zunehmend beeinträchtigt. Da die einwandernden Brombeerbestände keine ökologische Aufwertung der bestehenden Staudenflur bewirken, wird für die Fläche der Standardwertfaktor der halbruderalen Gras- und Staudenflur von 1,5 WE/m^2 angesetzt.
- Einzelbäume mit halbruderaler Staudenflur im Unterwuchs (HEB/UHM): Auf der im Bestandsplan festgesetzten Pflanzfläche befindet sich eine Fläche mit Einzelbäumen, vor allem Linden (Tilia cordata) und Mirabellen (Prunus domestica ssp. syriaca) sowie einer Birke (Betula pendula) und einer Zitterpappel (Populus tremula). Als Einzelbäume werden sie gesondert entsprechend ihrem Alter ausgeglichen. Aufgrund der guten Ausprägung der Staudenflur mit Wiesen-Flockenblume (Centaurea jacea) erhält diese Fläche einen mittleren Wertfaktor von 1,6 (Aufwertung um 0,1).
- Artenreiche, halbruderale Staudenflur (UHM+): Der halbruderalen Gras- und Staudenflur wird aufgrund ihrer guten Ausprägung und ihres Artenreichtums mit Vorkommen von Moschus-Malve (Malva moschata), Hopfenklee (Medicago lupulina), Wiesen-Flockenblume (Centaurea jacea), Schafgarbe (Achillea millefolium), Rainfarn (Tanacetum vulgare), Glatthafer (Arrhenatherum elatius), Esparsette (Onobrychis viciifolia) und Wiesen-Witwenblume (Knautia arvensis) sowie dem Vorkommen der Magerkeitszeiger Dornige Hauhechel (Ononis spinosa) und Hornklee (Lotus corniculatus) ein Wertfaktor von 2 WE/m^2 zugeordnet. Dies entspricht einer Aufwertung um 0,5 WE/m^2.

[9] Landkreis Osnabrück, Landkreis Cloppenburg & Landkreis Vechta (Hrsg., 2025): Osnabrücker Kompensationsmodell. Arbeitshilfe zur Vorbereitung und Umsetzung der Eingriffsregelung. In Zusammenarbeit mit Kortemeier Brokmann Landschaftsarchitekten

- Halbruderale Gras- und Staudenflur mit mesophilen Gebüschen (UHM/BMS): Ein kleiner Teil der halbruderalen Gras- und Staudenflur an der südwestlichen Grenze des Änderungsbereichs befinden sich in der im Ursprungsplan festgesetzten Pflanzfläche. Hier finden sich auch einzelne Weißdorn- und Hundsrosen-Sträucher. Da sich nur wenige Einzelsträucher auf der Fläche befinden, wird ein mittlerer Wertfaktor von 1,75 WE/ m^2 zugeordnet (Aufwertung der Staudenflur um 0,25 WE/m^2).

Bilanzierung des Plangebiets im Soll-Zustand

Die Ermittlung der Werteinheiten im Plangebiet erfolgt nach folgenden Grundsätzen:

- Die Strauch-Baumbestand (HSE) an der Ostgrenze des Änderungsbereichs bleibt unverändert.
- An der Ostgrenze des Änderungsbereichs ist der halbruderale Staudensaum mit Einzelgehölzen (HEA/UHM) zur Anpflanzung und zum Erhalt festgesetzt. Aufgrund der Einwanderung von Brombeergebüschen, dem teilweise schlechten Zustand der vorhandenen Eschen (Fraxinus excelsior) und der sich erst noch im Laufe der Jahre entwickelnden ökologischen Wertigkeit der hier vorgesehenen Neupflanzung von Bäumen erhält diese Fläche einen mittleren Wertfaktor 1,7 WE/m2 (Abwertung um 0,3 WE/m^2).
- Das mesophile Weißdorngebüsch (BMS) ist als Fläche zum Erhalt festgesetzt. Aufgrund seiner typischen Ausprägung wird dieser Fläche der Standardwertfaktor 2,5 WE/m^2 zugeordnet.
- Der zu entwickelnden Strauchhecke (HFS) an der Westgrenze des Plangebiets wird aufgrund der nur einreihig möglichen Ausführung sowie der sich erst noch entwickelnden Wertigkeit einer Neupflanzung ein Wertfaktor von 1,5 WE/m^2 zugeordnet (Abwertung um 0,5 WE/m^2).

Eingriffsbilanzierung

Im Bestandsplan sind insgesamt 1.288 m^2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dargestellt, auf denen Gehölzbestände sowie Gras- und Staudenfluren mit einem Flächenwert von insgesamt **2.278,2 Werteinheiten** entwickelt wurden.

Demgegenüber werden insgesamt 1.224 m^2 Fläche des Änderungsbereichs als Flächen zum Erhalt und zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Eine Fläche davon, auf der ein naturnahes Siedlungsgehölz mit begleitendem Strauch- und Staudensaum entwickelt wurde, wird auch im Änderungsplan als Pflanzfläche dargestellt Größe dieser Fläche: 332 m^2). Die anderen, teilweise im Bestand schon wertvollen Flächen werden neu dargestellt.

Mit dem Eingriff ist auch die Entfernung von insgesamt 10 Bäumen erforderlich, für die 18 Bäume neu zu pflanzen sind. 8 Laubbäume sollen entlang der Zuwegung gepflanzt werden,

weitere 10 Bäume als hochstämmige Obstbäume auf der externen Ausgleichsfläche Gem. Ohndorf, Flur 4, Flst. 2/5.

Der Eingriff kann dadurch vollständig kompensiert werden.

Tab. 5 Eingriff-Ausgleichsbilanzierung B-Plan Nr. 64 „Gewerbegebiet Nord“, 3. Änderung
Geltungsbereich: 3.756 m²

Bestand					
Planungsrechtliche Beurteilungs-grundlage	Biotoptyp Nr.	Biotoptyp	Fläche m²	Wert-faktor (WE/m²)	Flächenwert (WE)
Gewerbeflächen (GRZ 0,8, max. Versiegelung 80% = 2.699,2 qm)			3374 qm		
davon versiegelbare Flächen			**2086 qm**	0,0	0,0
davon: GFL-Flächen = 1.005 qm					
davon nicht versiegelbare Flächen			**1288 qm**		**2.278,2**
zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Be-pflanzungen = 1.288,0 qm	12.3.1 / 10.4.2	HSE/UHM	242 qm	2,0	484,0
	10.4.2 / 2.8.2	UHM/BRR	166 qm	1,5	249,0
im Bestandsplan als Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft angerechnet	12.4.1 / 10.4.2	HEB/UHM	492 qm	1,6	787,2
	10.4.2	UHM+	316 qm	2,0	632,0
	10.4.2 / 2.2.1	UHM/BMS	72 qm	1,75	144,0
Straßenverkehrsfläche		OVS	382 qm	0,0	0,0
	Summe Bestand		**3756 qm**		**2.278,2**

Planung (Stand: 07.09.2026)					
Planungsrechtliche Beurteilungs-grundlage	Biotoptyp Nr.	Biotoptyp	Fläche m²	Wert-faktor (WE/m²)	Flächenwert (WE)
Gewerbeflächen (GRZ 0,8, max. Versiegelung 80% = 2.699,2 qm)					
versiegelbare Flächen			***2413 qm***	0,0	0,0

Planung (Stand: 07.09.2026)					
Planungsrechtliche Beurteilungs-grundlage	Biotoptyp Nr.	Biotoptyp	Fläche m²	Wert-faktor (WE/m²)	Flächenwert (WE)
davon GFL-Flächen			761 qm		
nicht versiegelbare Flächen			***1224 qm***		**2.288,6**
davon:					
Flächen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	12.3.1	HSE	332 qm	2,0	664,0
	12.4.2 /10.4.2	HEA / UHM	383 qm	1,7	551,1
	2.2.1	BMS	210 qm	2,5	525,0
Fläche für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	2.10.1	HFS	299 qm	1,5	488,5
Flächen für Abfallentsorgung			**27 qm**	0,0	0,0
	Summe Planung		**3756 qm**		**2.288,6**

Bilanz:	Planung (WE)	Bestand (WE)	Bilanz (WE)
Werteinheiten Planung minus Werteinheiten Bestand	2.288,6	2.278,2	**10,4**

6. Zusammenfassung der Umweltbelange

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 64 „Gewerbegebiet - Nord“ sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Obdachlosenunterkunft in Containerbauweise geschaffen werden.

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung umfasst eine Fläche von ca. 0,3756 ha, die zurzeit als mit Bäumen und halbruderalen Gras- und Staudenfluren bestandene, innerstädtische Grünfläche von der Stadt Bad Nenndorf gepflegt wird.

Im Bebauungsplan werden die Grenze der zukünftig überbaubaren Fläche (Baugrenze), eine kleine Fläche zur Entsorgung von Abfällen, sowie Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dargestellt.

Durch den Verkehrslärm der Bahnstrecke werden die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten. Daher sind weitergehende Anforderungen gemäß DIN 4109 an den baulichen Schallschutz zu stellen. Nachts muss auch bei geschlossenen Fenstern ein ausreichender Luftwechsel, beispielsweise durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen, sichergestellt werden. Außenwohnbereiche sind auf den der Bahnstrecke abgewandten Gebäudeseiten anzuordnen.

In dem vorliegenden Umweltbericht werden die Auswirkungen auf die relevanten Schutzgüter und die Eingriffe in Natur und Landschaft beschrieben und unter Berücksichtigung von anerkannten Beurteilungsmaßstäben bewertet. Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Kompensation werden aufgezeigt und verbleibende Umweltauswirkungen werden beurteilt.

Auf der Grundlage des aktuellen Planungsstands kommt die gemäß Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB durchzuführende Umweltprüfung zu dem Ergebnis, dass die durch das Planvorhaben ausgelösten Umweltauswirkungen bei Berücksichtigung von Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen für die Schutzgüter „Mensch, seine Gesundheit und die Erholung“ sowie „Boden“ als erheblich einzustufen sind.

Die Beeinträchtigungen der Schutzgüter „Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt“, „Landschaft“ und „Wasser“ sind dem gegenüber weniger erheblich.

Für das Schutzgut „Luft und Klima“ werden die Umweltauswirkungen als nicht erheblich eingestuft.

Für die Schutzgüter „Fläche“ sowie „Kulturgüter und sonstige Sachgüter“ werden die Umweltauswirkungen als nicht relevant eingestuft.

Erhebliche kumulative Auswirkungen im Hinblick auf die Wechselbeziehungen der Schutzgüter sind nicht zu befürchten.

Durch die Planung werden Flächen, die aktuell als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt sind, verändert und teilweise versiegelt. Demgegenüber werden Teile des Änderungsbereichs neu als Flächen zum Erhalt und zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Für die Umsetzung der Planung ist die Entfernung von 10 Bäumen erforderlich. Zum Ausgleich hierfür werden im Plangebiet entlang der Zuwegung (Fläche mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten) 8 Laubbäume gepflanzt. Weitere 10 hochstämmige Obstbäume werden auf der Ausgleichsfläche Gemarkung Ohndorf, Flur 4, Flst. 2/5 gepflanzt. Der Eingriff in Natur und Landschaft kann dadurch vollständig kompensiert werden.

7. Planungshinweise

7.1. Durchführung, Bodenordnung und Kosten

Die baulichen Maßnahmen sollen nach Rechtskraft der Bauleitplanung durchgeführt werden.

Die Flächen im Geltungsbereich befinden sich im Eigentum der Stadt Bad Nenndorf. Maßnahmen zur Bodenordnung sind nicht erforderlich.

Der Stadt Bad Nenndorf entstehen durch die Planung und Erschließung Kosten, die im Haushalt der Stadt berücksichtigt sind.

7.2. Flächenbilanz

In der nachfolgenden Bilanz werden die Flächenabgaben der Teilflächen der 3. Änderung aus dem Ursprungsbebauungsplan (vor der Planänderung - ALT) und nach der 3. Änderung (NEU) dargestellt:

ALT - Flächenbilanz vor Änderung	in Ouadratmeter	in Hektar	Anteil in %
Geltungsbereich	3756 qm	0,38 ha	100,0 %
Gewerbeflächen (GE)	3374 qm	0,34 ha	89,8 %
Straßenverkehrsfläche	382 qm	0,04 ha	10,2 %

überlagernde Festsetzungen	
GFL-Flächen	1005 qm
Pflanzbindung, -erhaltung	1288 qm

NEU - Flächenbilanz nach 3. Änderung	in Ouadratmeter	in Hektar	Anteil in %
Geltungsbereich	3756 qm	0,38 ha	100,0 %
Gewerbeflächen (GE)	3729 qm	0,37 ha	99,3 %
Flächen für Abfallentsorgung	27 qm	0,00 ha	0,7 %

überlagernde Festsetzungen	
Baugrenzen (überbaubare Grundstücksbereiche)	420 qm
GFL-Flächen	761 qm
Pflanzbindung, Erhaltung	925 qm
Pflanzbindung, Anpflanzung	299 qm
Nutzungsbeschränkungen (BImSchG)	703 qm

alle Angaben auf 1 qm gerundet)

7.3. Bearbeitung des Verfahrens

Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes sowie die Begründung wurde ausgearbeitet von

Arbeitsgemeinschaft

BÜRO BOHRER GbR
Landschafts- und Umweltplanung
Karin Bohrer, Dipl. Biol., Dipl. Ing.
Gehlhäuser 16, 32469 Petershagen

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

Für die Arbeitsgemeinschaft

Bad Nenndorf, den

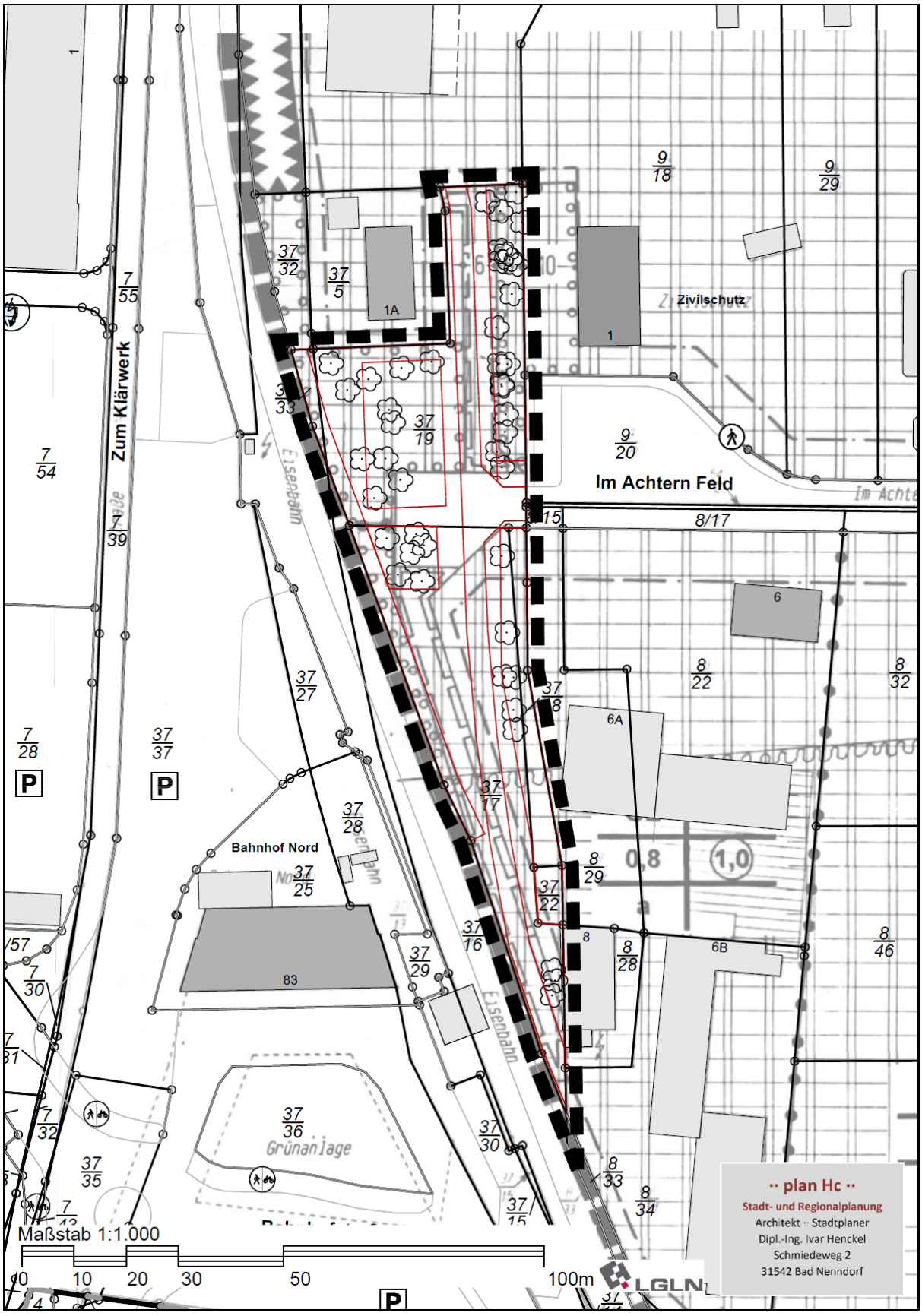
Planverfasser

7.4. Verfahrensvermerk zur Begründung

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

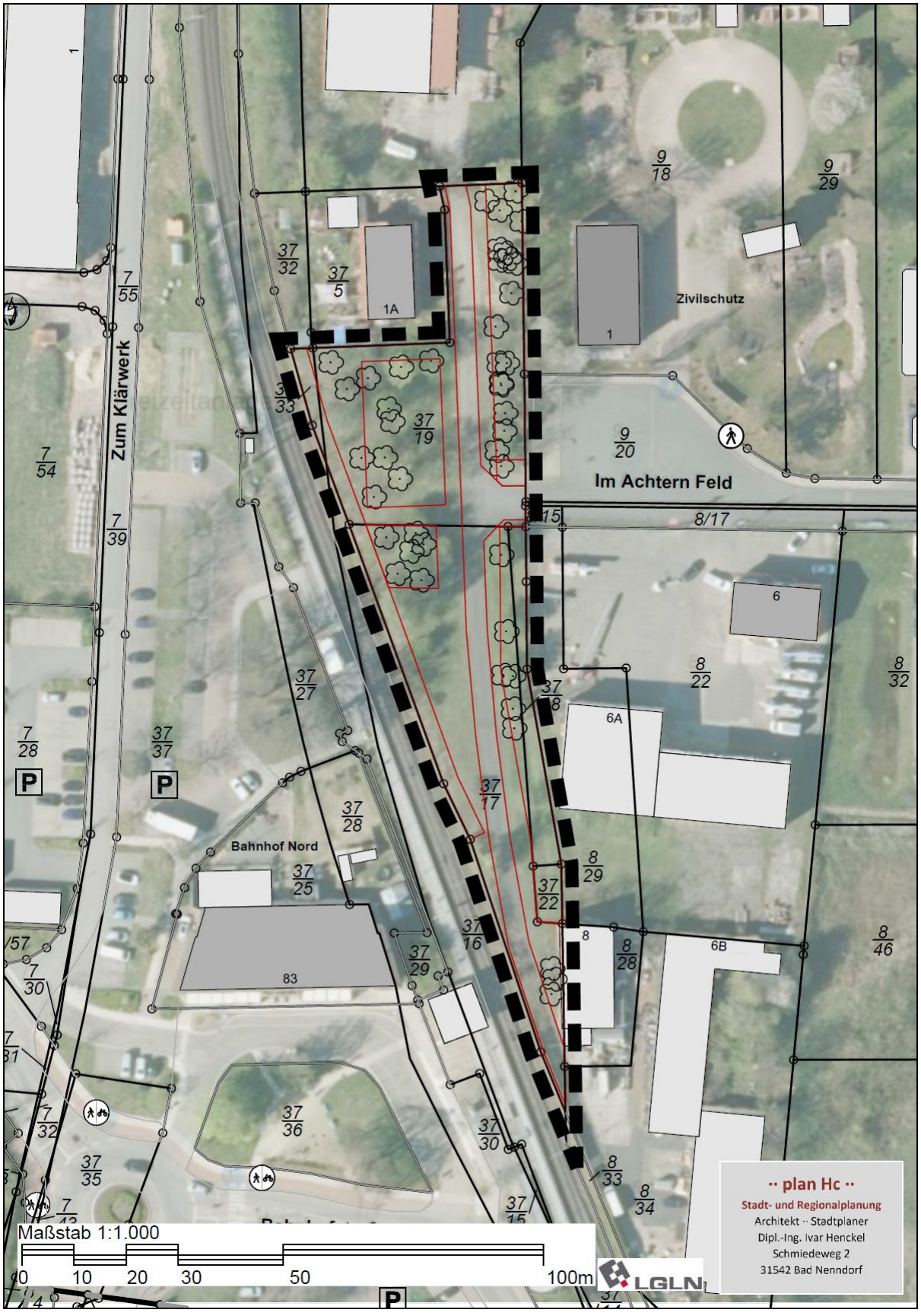
Bad Nenndorf,

Anlage1 – Ursprungsbebauungsplan (Ausschnitt)



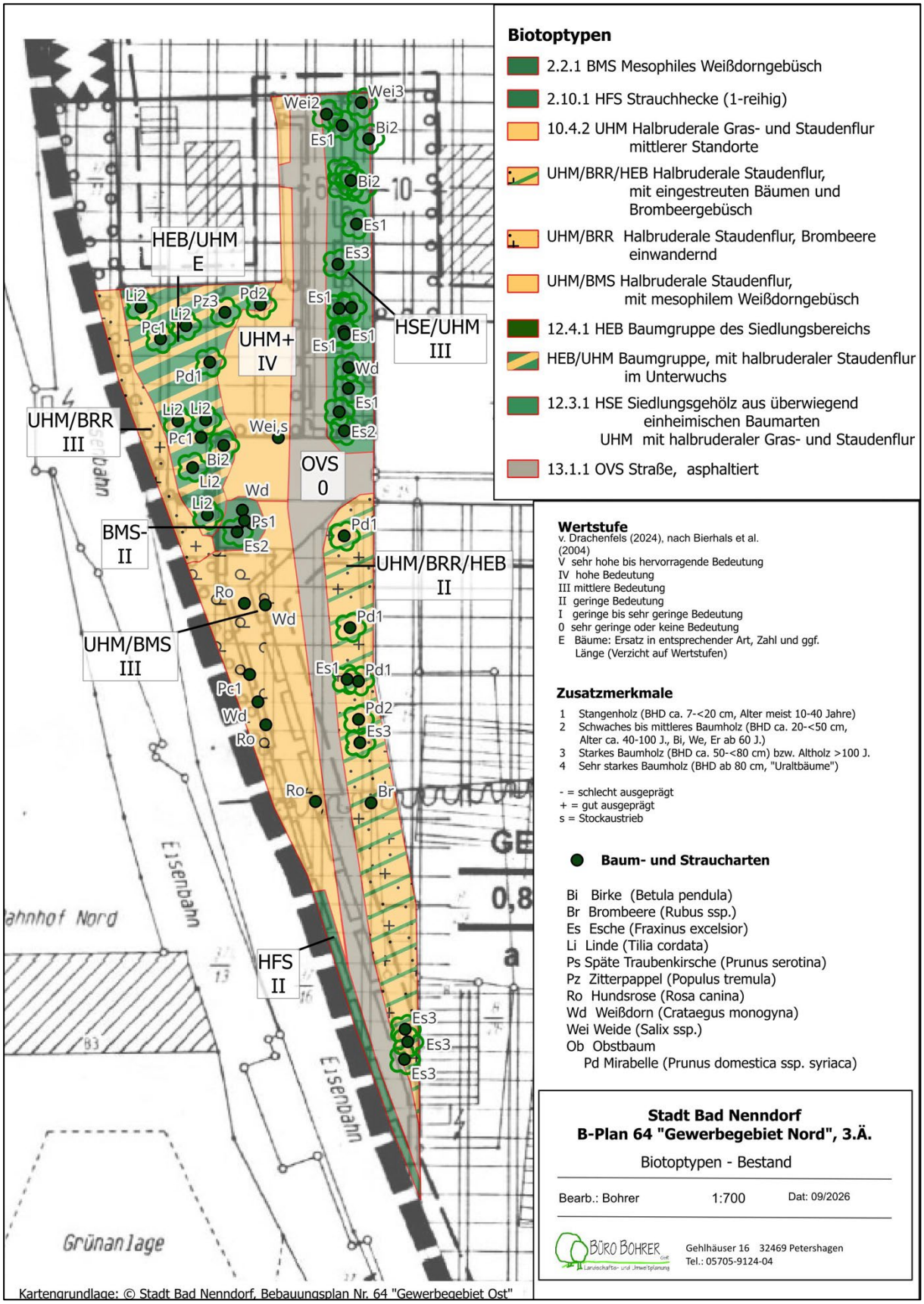
Ursprungsbebauungsplan B-Plan Nr. 64 „Gewerbegebiet Nord“ mit Geltungsbereich der 3. Änderung (Zeichnung mit überlagerten Strukturen der 3. Änderung (rot) genordet, unmaßstäblich verkleinert)

Anlage **2 – Luftbild**



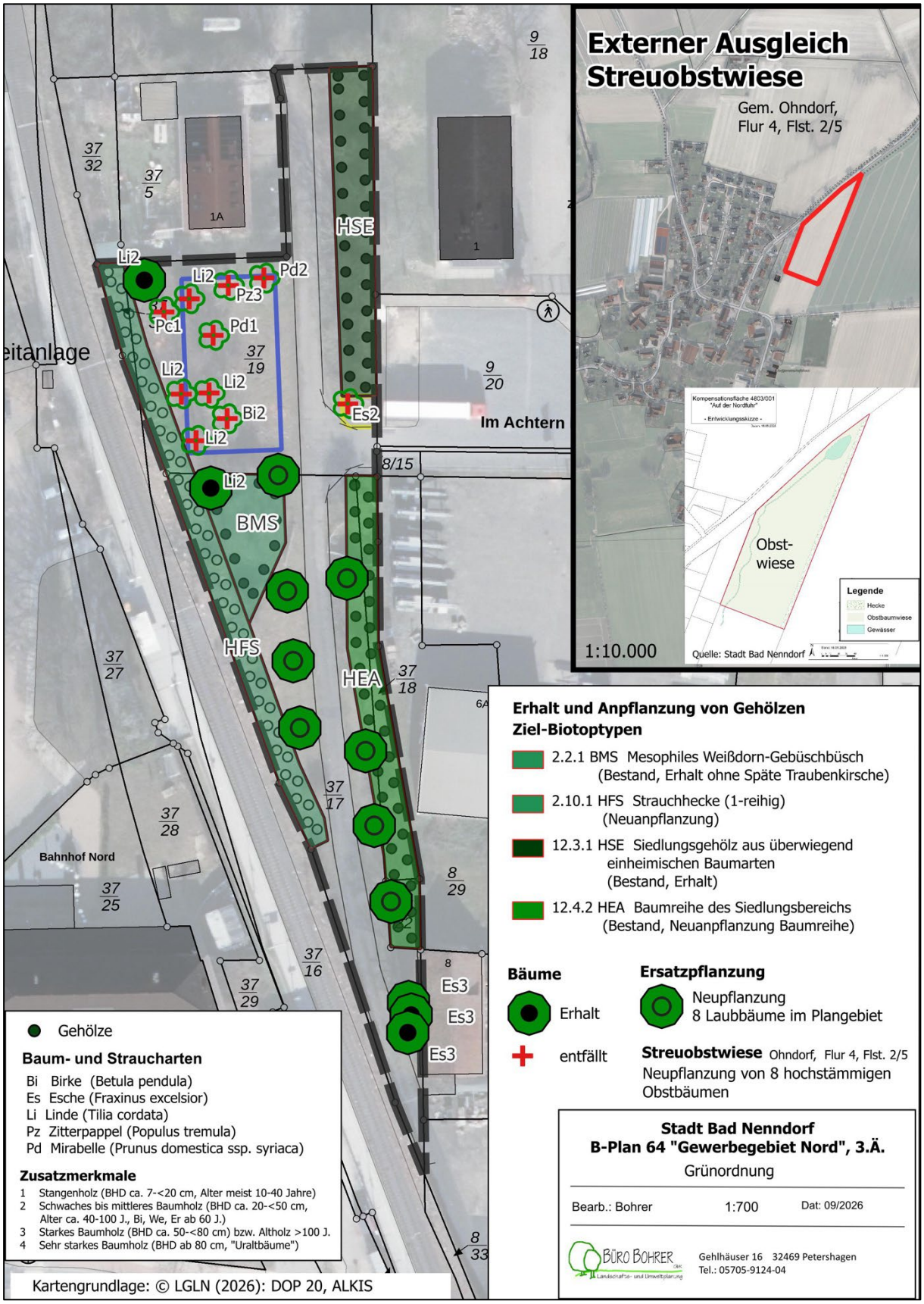
Lageplan mit Luftbild und Geltungsbereich der 3. Änderung
(Zeichnung mit überlagerten Strukturen der 3. Änderung (rot) genordet, unmaßstäblich verkleinert)

Anlage **3 – Biotoptypen - Bestand**



Kartierung der Biotoptypen, Bestandserhebung im Geltungsbereich der 3. Änderung
Büro Bohrer GbR, September 2026

Anlage **4 – Grünordnung**



Zielkonzept der Grünordnung im Geltungsbereich der 3. Änderung und Baumpflanzungen auf der externen Ausgleichsfläche Gem. Ohndorf, Flur 4, Flst. 2/5, Büro Bohrer GbR, September 2026

Anlage **5 – Schalltechnische Untersuchung, maßgebliche Außengeräuschpegel**



Anlage 4 aus der Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 64, 3. Änderung „Gewerbegebiet Nord“ der Stadt Bad Nenndorf, Gesellschaft für Technische Akustik mbH (GTA), Hannover, den 17.8.2026