

Auswertung nachträglich eingereichte Stellungnahme

Lfd. Nr.	Stellungnehmer	Datum	Thema	Äußerung	Erwiderung	Bearbeitung
24.1	Volksbank in Schaumburg und Nienburg eG	25.08.2025	Karte 5 Maßnahmenkonzept	<p>1. Ausgangslage Die GBG Grundstücksgesellschaft mbH ist eine 100 %ige Tochter der Volksbank in Schaumburg und Nienburg eG und Eigentümerin mehrerer Grundstücke am nordwestlichen und westlichen Siedlungsrand von Bad Nenndorf sowie südlich des Ortsteils Horsten. Im Entwurf des Landschaftsplanes sind diese Flächen als „Freiraumkorridor“ dargestellt, um ein städtebaulich und landschaftsplanerisch unerwünschtes Zusammenwachsen der Siedlungsbereiche zu verhindern. Obwohl diese Darstellung keine unmittelbare Außenwirkung entfaltet, übt sie faktisch Einfluss auf künftige Planungsverfahren aus, indem sie die Entwicklungsperspektiven dieser Grundstücke einschränkt.</p>	Die Flächen sind nicht als Freiraumkorridor dargestellt, sondern innerhalb der Flächen ist die Maßnahme „Sicherung von Freiräumen zwischen den Ortsteilen“ dargestellt.	Keine Änderung
24.2				<p>2. Historie und Vertrauensschutz Die Volksbank weist ausdrücklich darauf hin, dass der Erwerb der betroffenen Grundstücke in unmittelbarem Zusammenhang mit ersten positiven Abstimmungen mit der Samtgemeinde und der Stadt Bad Nenndorf seit dem Jahr 2017/2018 erfolgte. Im Rahmen dieser Gespräche wurde deutlich signalisiert, dass die nordwestliche Entwicklungsrichtung der Stadt Bad Nenndorf als die langfristig geeignete Option angesehen wurde, um den mittel- bis langfristigen Wohnbedarf zu decken. Aufgrund der topografischen und infrastrukturellen Rahmenbedingungen – insbesondere der Lage der Autobahn, der bestehenden Kuranlagen sowie bestehender Gewerbeflächen – erschien nur diese Entwicklungsrichtung als realistisch und nachhaltig umsetzbar und für ein Mittelzentrum angemessen. Vor diesem Hintergrund hat die Volksbank in berechtigtem Vertrauen auf diese abgestimmte Planungsrichtung den Erwerb der potenziellen Entwicklungsflächen vorgenommen. Es war dabei stets Konsens mit der Samtgemeinde und der Stadt, dass eine maßvolle Entwicklung der Flächen unter Wahrung eines ausreichenden Abstandes zwischen den Siedlungsbereichen von Horsten und Bad Nenndorf erfolgen sollte.</p>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.	Keine Änderung
24.3				<p>3. Rechtliche Grundlagen und Bedeutung des Landschaftsplanes Der Landschaftsplan nach § 6 NNatSchG ist ein informelles Fachplanungsinstrument ohne unmittelbare Bindungswirkung gegenüber privaten Eigentümern. Erst durch Integration in den Flächennutzungsplan (§ 5 BauGB) oder in Bebauungspläne (§ 9 BauGB) entsteht eine rechtliche Verbindlichkeit. Die Planungs- und Rechtsprechungslage erfordert dabei eine differenzierte Abwägung aller betroffenen Belange. Der Landschaftsplan entfaltet jedoch eine erhebliche rechtliche Bindung für die planerischen Aktivitäten der Samtgemeinde und die der Mitgliedsgemeinden sowie Behörden. So ist der vom Rat der Samtgemeinde beschlossene Landschaftsplan gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB mit einer Aussage von erheblichem Gewicht in die Abwägung eines jeden Planungsfalles einzubeziehen. Eine Abweichung oder Überwindung der im Landschaftsplan getroffenen Aussagen und damit eine ggf. erforderliche Reaktion auf lokal sich anders als im Landschaftsplan erwartete artenschutzrechtliche Zusammenhänge wäre nicht oder nur mit der Gefahr eines sich insgesamt auf die Aussagen des Landschaftsplanes auswirkenden Ausnahmetatbestandes möglich. Dies würde jedoch grundsätzliche rechtliche Fragestellungen hinsichtlich der Wirksamkeit und Aussagekraft des Landschaftsplaners bewirken können.</p>	§ 6 NNatSchG betrifft die Themen „Ersatzzahlung; Ermächtigung zum Erlass von Rechtsverordnungen“. Stattdessen ergänzt „§ 4 NNatSchG - Landschaftspläne und Grünordnungspläne“ den § 11 BNatSchG. Danach sind die in den Landschaftsplänen für die örtliche	Keine Änderung

					<p>Ebene konkretisierten Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches zu berücksichtigen (§ 11 Abs. 3 BNatSchG). Sie „können“ als Darstellungen oder Festsetzungen nach den §§ 5 und 9 des Baugesetzbuches in die Bauleitpläne aufgenommen werden (ebd.).</p>	
24.4				<p>4. Eigentumsschutz nach Art. 14 GG</p> <p>Das Eigentum ist durch Art. 14 Abs. 1 GG geschützt. Eine faktische Sperrwirkung, wie sie durch die Darstellung eines Freiraumkorridors entsteht, greift unzulässig in die Nutzungsmöglichkeiten ein, wenn diese nicht auf einer gesetzlichen Grundlage und einer verhältnismäßigen Abwägung beruht. Die faktische Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten aufgrund einer rein informellen Darstellung im Landschaftsplan stellt eine unzulässige Beeinträchtigung dar, insbesondere da die Volksbank im Vertrauen auf die damaligen Planungsabstimmungen und unter Anerkennung der städtebaulichen Entwicklungsstrategie und im Vertrauen auf bisherigen Abstimmungen bereits vor einigen Jahren investiert hat.</p> <p>Darüber hinaus würden allein auf die Möglichkeiten von Vorkommen planungsrelevanter Arten quasi ins Blaue hinein faktische Entwicklungsgrenzen definiert und damit eine langfristige sinnvolle städtebauliche Entwicklung unmöglich gemacht. Erst auf der Grundlage einer im Zuge der Bauleitplanung (FNP-Änderung und Bebauungsplanung) und einer zuvor entwickelten städtebaulichen und landschaftsplanerischen Konzeption können hinreichend begründete Darstellungen und Festsetzungen getroffen werden, die auf die Konkret vor Ort identifizierten Artenvorkommen eingehen. Der alleinige Verdacht entsprechender Vorkommen reicht für eine gerechte Abwägung derart langfristige bedeutsamer städtebaulicher Planungen nicht aus und wäre daher auch rechtlich angreifbar.</p>	<p>Richtig zu stellen ist, dass die Darstellung der Maßnahme „Sicherung von Freiräumen zwischen den Ortsteilen“ keine Sperrwirkung ausübt. Der Landschaftsplan ist ein gutachterlicher Fachplan mit empfehlendem Charakter, ohne eigene Rechtsverbindlichkeit. Seine naturschutzfachlichen Ziele müssen aus diesem Grund nicht mit anderen öffentlichen Belangen abgewogen werden.</p> <p>Die Maßnahme zeigt, wie die Samtgemeinde auf der Ebene der Bauleitplanung die Ziele</p>	Keine Änderung

					<p>von Naturschutz und Landschaftspflege umsetzen kann, indem im dargestellten Raum gliedernde Feldfluren (möglich sind auch wirksame Teile davon) gesichert und eine Zersiedelung der Landschaft entlang der Verkehrsachsen bzw. ein unbeabsichtigtes Zusammenwachsen von Ortschaften vermieden werden.</p> <p>Die Maßnahme begründet sich u.a. auf zwei Kriterien:</p> <ol style="list-style-type: none">1. der vorhandenen, in Karte 2.1 dargestellten Grünzäsur, Baumreihen und Wegebeziehung und2. des in Karte 4.2 dargestellten „Offenland“-Entwicklungskorridors lokaler Bedeutung, der aufgrund der Hinweise auf Rebhuhnvorkommen, vorhandener Saum- und Gehölzstrukturen bis zu den „Verbindungsflächen Offenland“ in der Aue der Samtgemeinde hergeleitet wurde.	
--	--	--	--	--	--	--

24.5				<p>5. Möglichkeiten der Bauleitplanung zur Feinsteuerung Die Bauleitplanung bietet ein breites Spektrum an Instrumenten zur Feinsteuerung. Über den Flächennutzungsplan können Grünzüge, Pufferzonen oder Freihaltezonen planerisch verankert werden. Bebauungspläne ermöglichen verbindliche Festsetzungen nach § 9 BauGB, wie z. B. Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, öffentliche oder private Grünflächen, Pflanz- und Erhaltungsgebote, Kompensationsflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB oder städtebauliche Verträge zur Sicherung und Pflege.</p>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.	Keine Änderung
24.6				<p>6. Planungsalternativen Die Integration eines ausgewogenen, städtebaulichen und landschaftsplanerischen Gesamtkonzeptes erlaubt eine Steuerung, die den Interessen des Landschaftsschutzes ebenso wie den Eigentümerinteressen Rechnung trägt. Optionen sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Maßvolle, zeitlich abgestufte Wohnbauflächenentwicklung, - Begrünungskorridore als Übergangszonen, - Definition von Freihaltezonen zwischen den Siedlungsbereichen - Ökologische Kompensationsmaßnahmen im Freiflächenpuffer. 	Begrünungskorridore innerhalb von Siedlungsflächen sind nicht vergleichbar mit ausgedehnten Grünverbindungen zwischen abgeschlossenen Siedlungsrandern.	Keine Änderung
24.7				<p>7. Lokale Arten und CEF-Maßnahmen In privaten Stellungnahmen wurde auf potenzielle Vorkommen planungsrelevanter Arten wie Feldlerche (<i>Alauda arvensis</i>) und Rebhuhn (<i>Perdix perdix</i>) hingewiesen. Diese Belange werden in der nachfolgenden Bauleitplanung durch Darstellungen und Festsetzungen berücksichtigt werden können, sofern sich der lokale Bestand vor Ort bestätigt. Geeignete CEF-Maßnahmen (continuous ecological functionality) im Sinne der guten fachlichen Praxis können eine rechtssichere Kompensation schaffen, beispielsweise durch Blühstreifen, extensive Wiesen und Habitatpflege. Die Umsetzung dieser Maßnahmen kann in den geplanten Freiflächenpuffern erfolgen, die aus dem Gesamtkonzept resultieren. Hierdurch kann fachlich angemessen auf die am nordwestlichen Siedlungsrand vorhabenden naturräumlichen Situationen eingegangen und diese entsprechend einer rechtssicheren Abwägung durch den zuständigen Rat zugeführt werden. Eines vollständigen Ausschlusses der hier in Rede stehenden Flächen von der Siedlungsentwicklung kann durch die eine reine Vermutung ggf. vorkommender Arten rechtlich nicht hinreichend gestützt werden und wäre daher unverhältnismäßig.</p>	Richtig zu stellen ist, dass die Darstellung der Maßnahme „Sicherung von Freiräumen zwischen den Ortsteilen“ keinen „vollständigen Ausschluss der hier in Rede stehenden Flächen von der Siedlungsentwicklung“ bedingt, s.o.	Keine Änderung
24.8				<p>8. Empfehlung für einen planerischen Kompromiss</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Zur Erreichung eines konstruktiven Kompromisses wird empfohlen: Reduzierung des im Entwurf des Landschaftsplans dargestellten Pfeils oder Begrenzung dieser Pfeildarstellung auf den Bereich bis zur Verbindungsstraße zwischen Horsten und Bad Nenndorf (südlich der Nenndorfer Straße). 2. Erarbeitung eines abgestimmten städtebaulich-landschaftsplanerischen Gesamtkonzeptes für den betreffenden Bereich im Sinne eines Masterplanes, der eine maßvolle Entwicklung zulässt und Artenschutzbelange integriert. 3. Darstellung dieses Bereiches als zukünftige Wohnbauflächenentwicklung (mittel- bis langfristig) 4. Nutzung der verbindlichen Bauleitplanung, um flexible und rechtssichere Steuerungsinstrumente auch zur Berücksichtigung von ausreichenden Abständen zwischen den Siedlungsbereichen zu definieren und auf die lokal vorhandenen Arten und sonstigen ökologischen Werte rechtssicher einzugehen. 	Zu 8.1. und 8.3.: Die Darstellung als „Potenzielle Siedlungserweiterung“ gibt nachrichtlich von der Samtgemeinde übermittelte Flächen wieder. Gemäß schriftlicher Mitteilung der Samtgemeinde vom 23.4.2025 wird die Fläche nicht dargestellt.	Keine Änderung

					<p>Eine Kürzung oder Rücknahme der Pfeildarstellung lässt sich unter dieser Voraussetzung nicht begründen.</p> <p>Die Hinweise zu Punkten 8.2. und 8.4. werden zur Kenntnis genommen.</p>	
24.9				<p>9. Forderungen der Volksbank</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Rücknahme der Pfeildarstellung zwischen den Siedlungsbereichen Horsten und Bad Nenndorf 2. Darstellung dieses Bereiches als potenzieller Wohnsiedlungsbereiche unter besonderer Berücksichtigung der Vermeidung des Zusammenwachsens der beiden Ortsteile 3. Sicherstellung einer umfassenden Abwägung unter Berücksichtigung der Planungshistorie und des Vertrauensschutzes sowie des lokal faktisch sich darstellenden Naturraumes 4. Fortlaufende, enge Beteiligung der Volksbank an allen weiteren Planungsschritten. 	<p>Zu 9.1. und 9.2.: Siehe oben, Einwendung Nr. 24.8</p> <p>Zu 9.3.: Siehe oben, Einwendung Nr. 24.4</p> <p>Die Hinweise zu Punkt 9.4 werden zur Kenntnis genommen.</p>	Keine Änderung
24.10				<p>10. Zusammenfassung</p> <p>Die Volksbank in Schaumburg und Nienburg eG erkennt die städtebaulichen Zielsetzungen des Landschaftsplanes an, hält jedoch eine pauschale Freihaltung der Flächen für rechtlich nicht haltbar und unverhältnismäßig. Aufgrund der historischen Abstimmungen seit 2017, der berechtigten Investitionen in Erwartung einer abgestimmten Entwicklung zur Deckung des lokalen mittel- bis langfristig zu erwartenden Wohnbedarfs und der Möglichkeit, Artenschutzbelange über CEF-Maßnahmen zu berücksichtigen, sollte ein integratives Gesamtkonzept entwickelt werden, das eine ausgewogene, nachhaltige und rechtssichere städtebauliche Entwicklung der zwischen den Ortsteilen Bad Nenndorf und Horsten befindlichen Flächen auch unter Berücksichtigung eines landschaftlich ausreichenden Abstandes zwischen diesen Siedlungsbereichen gewährleistet. Zum vorliegenden Entwurf des Landschaftsplanes werden daher mit Bezug auf die Flächen südlich Horsten und nordwestlich des Siedlungsrandes Bad Nenndorf erhebliche Bedenken vorgetragen.</p>	<p>Richtig zu stellen ist, dass der Landschaftsplan naturschutzfachliche Ziele formuliert. Städtebauliche Zielsetzungen werden hingegen nachrichtlich wiedergegeben.</p> <p>Satz 1: siehe Einwendung Nr. 24.4.</p> <p>Sätze 2 und 3: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen,</p>	Keine Änderung