

Bauleitplanung der Stadt Bad Nenndorf



Begründung zum Bebauungsplan Nr. 30a/2 „Horster Feld“, 1. Änderung, mit örtlicher Bauvorschrift (ÖBV)

Verfahren der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB

~~URSCHRIFT~~

ABSCHRIFT



Übersichtsplan/Lageplan, Maßstab 1/2.500

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © LGLN 2011

Bearbeitung:

• plan Hc •

Büro für Stadtplanung
Architekt • Stadtplaner
Dipl.-Ing. Ivar Henckel
Schmiedeweg 2
31542 Bad Nenndorf

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1. Räumlicher Geltungsbereich und Bestand.....	4
2. Rechtliche Situation	4
3. Ziel und Erforderlichkeit der Planänderung	5
4. Verfahren der Innenentwicklung	6
5. Übergeordnete Planungsebenen	6
6. Inhalt der Änderung des Bebauungsplans	7
6.1. Rechtsgrundlagen	7
6.2. Planungsrechtliche Festsetzungen	7
6.2.1. Art der baulichen Nutzung	7
6.2.2. Maß der baulichen Nutzung.....	8
6.2.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	8
6.2.4. Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude.....	8
6.2.5. Verkehrsflächen	8
6.2.6. Pflanzmaßnahmen	9
6.3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	9
7. Abwägungsrelevante Belange.....	9
7.1. Belange des Umwelt- und Naturschutzes	9
7.1.1. Betrachtung der Schutzgüter	10
7.1.2. Zusammenfassung der Umweltbelange.....	11
7.2. Öffentliche Infrastruktur	12
7.2.1. Erschließung	12
7.2.2. Ver- und Entsorgung	12
7.2.3. Ableitung von Niederschlagswasser	12
7.3. Sonstige Belange.....	13
7.3.1. Nachbarschutz.....	13
7.3.2. Immissionen, Altlasten.....	13
7.3.3. Denkmalschutz	13

Begründung

7.4.	Zusammenfassung der Abwägung	15
8.	Planungshinweise	15
8.1.	Flächenbilanz	15
8.2.	Bodenordnung, Durchführung und Kosten	15
8.3.	Allgemeine Hinweise	16
8.4.	Bearbeitung des Verfahrens	16
8.5.	Verfahrensvermerk.....	16
Anlage 1	Ursprungsbebauungsplan und Darstellung der Planänderung (nachrichtlich)	
Anlage 2	Artenliste für Pflanzmaßnahmen	

Begründung

1. Räumlicher Geltungsbereich und Bestand

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 30 a/2 „Horster Feld“ umfasst das Flurstück 122/1, Teile einer Grünfläche aus dem Flurstück 126/2 und Teile der Straßenverkehrsfläche bzw. des Parkplatzes aus dem Flurstück 148/4, der Flur 3, Gemarkung Horsten. Der Planbereich wird allseitig durch die Wohnbebauung des Bebauungsplanes 30 a/2 „Horster Feld“ begrenzt und schließt - wie zuvor erwähnt - einen Teil der bestehenden Verkehrsfläche ein.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 1795 qm, entspr. ca. 0,18 ha.

Der Geltungsbereich ist nahezu eben. Die Grünfläche tritt als Rasenfläche in Erscheinung, die regelmäßig gemäht wird. Die Straßenverkehrsfläche und der Parkplatz sind vorwiegend versiegelt und weisen in den Randbereichen Baumreihen auf. Die Fläche ist frei von Bebauung und sonstigen höherwertigen Grünstrukturen.



Abb. 1: Grünfläche - Bestand



Abb. 2: Parkplatz - Bestand

2. Rechtliche Situation

Der gesamte Planbereich befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 30 a/2 „Horster Feld“, der am 24.09.1987 als Satzung durch den Rat der damaligen Gemeinde Bad Nenndorf beschlossen wurde und mit Veröffentlichung im Amtsblatt des Landkreises Schaumburg am 09.03.1988 in Kraft getreten ist.

Die Flächen im Geltungsbereich der 1. Änderung sind im Urplan als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung als Spielplatz/Bolzplatz, bzw. als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Ein Teil der Straßenverkehrsfläche dient der Erschließung (Triftstraße), einen Teil mit der Kennzeichnung 'P' dient als Parkplatz und eine weitere Teilfläche westlich der Grünfläche ist im Urplan als Fußweg festgesetzt.

Begründung

Der Fußweg, als Verbindungsweg zwischen der Triftstraße und dem Grünen Weg, wurde nie gebaut. Die nördlichen Teilbereiche des ursprünglich geplanten Fußwegs sind heute den westlich angrenzenden privaten Grundstücken zugeschlagen. Die südliche Teilfläche ist an die Grünfläche angegliedert. Die Verbindungsfunktion der Grünfläche in Richtung der Straße „Horster Feld“ bleibt erhalten.

Ein Bolzplatz wurde über die Dauer der Rechtskraft des Bebauungsplanes nicht eingerichtet. Der nächste Spielplatz befindet sich in circa 70 m Entfernung am Süden vom Grünen Weg.

Der öffentliche Parkplatz wurde im Zusammenhang mit der Erschließung des Gebietes hergestellt und weist 10 Stellplätze auf. Die Anzahl der Stellplätze im übrigen öffentlichen Verkehrsraum wird als ausreichend angesehen, um den Parkplatzbedarf für Besucher zu decken, so dass auf den Parkplatz verzichtet werden kann. Zudem wird der reguläre Stellplatzbedarf der Wohngebäude auf den privaten Grundstücken abgedeckt. Öffentliche Einrichtungen, die einen Stellplatznachweis im gegebenen Umfang erfordern, sind nicht vorhanden.

Durch sämtliche der aktuellen Festsetzungen bestehen im Geltungsbereich der 1. Änderung derzeit keine Baurechte (vgl. Planausschnitt Anlage 1: Ursprungsbebauungsplan).

3. Ziel und Erforderlichkeit der Planänderung

Die Stadt Bad Nenndorf strebt eine behutsame Nachverdichtung innerörtlicher Flächen an. Dabei wurden in einem ersten Schritt Flächen in Betracht gezogen, die für eine Wohnbebauung grundsätzlich in Frage kommen. Hierzu wurden von der Verwaltung mehrere Flächen benannt, die als Teile vorhandener Bebauungspläne zurzeit keine Baurechte aufweisen, aber auch nicht für die Nutzung verwendet werden, die im Bebauungsplan ursprünglich dafür vorgesehen war. Nachdem diese Flächen durch die ursprüngliche Nutzung über die letzten Jahre/Jahrzehnte nicht in Anspruch genommen wurden, besteht die Möglichkeit – bei entsprechender Eignung – diese innerörtlichen Flächen im Sinne einer nachhaltigen Flächenausweisung vorrangig als Wohnbauland zur Verfügung zu stellen.

Ein konkreter Bedarf für einzelne Bauplätze im Stadtgebiet ist regelmäßig gegeben und entspricht dem Grundprinzip, die innerörtlichen Ressourcen vor einer weiteren Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen vorrangig zu entwickeln.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30a/2 „Horster Feld“ sieht vor, anstelle der öffentlichen Grünfläche (Bolzplatz) und der Verkehrsflächen, Bauplätze für Wohngebäude zur Verfügung zu stellen. Hierfür sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden. Die Aufstellung eines Bebauungsplans zielt regelmäßig darauf ab, in seinem Geltungsbereich eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten und bedeutet, dass durch das Verfahren der Planaufstellung nachteilige Auswirkungen möglichst vermieden oder gemindert werden.

Begründung

Der Bedarf an Spielplatzflächen für kleinere Kinder wird heute in der Regel auf den großzügig bemessenen Grundstücken gedeckt.

4. Verfahren der Innenentwicklung

Die Änderung des Bebauungsplanes wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren, gemäß § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 13a BauGB durchgeführt.

Die Voraussetzungen nach Baugesetzbuch werden dafür erfüllt:

- Die überbaubare Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m² Grundfläche.
- Voraussichtlich 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 Schutzgütern.

Darüber hinaus liegen keine Anhaltspunkte einer Beeinträchtigung hinsichtlich FFH-Gebiete oder Europäischer Vogelschutzgebiete vor. Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB erfolgt im beschleunigten Verfahren nicht. Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist ebenfalls nicht erforderlich.

Daher sieht das Beteiligungsverfahren 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.

5. Übergeordnete Planungsebenen

Landes- und Regionale Raumordnung

Gemäß § 1 (4) Baugesetzbuch (BauGB) sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und somit auch den Zielen der Landes- und Regionalplanung anzupassen.

Das Landesraumordnungsprogramm (LROP) Niedersachsen (novellierte Fassung vom 21. Januar 2008, bekannt gemacht am 29.01.2008) stellt die Stadt Bad Nenndorf als Mittelzentrum dar.

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP), das im Januar 2005 in Kraft getreten ist, bildet die Grundlage für die raumordnerische Entwicklung des Landkreises Schaumburg.

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

Begründung

Flächennutzungsplan

Für die Stadt Bad Nenndorf besteht der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) aus dem Jahr 1999, der am 05.01.2000 bekannt gemacht wurde. Dieser stellt den gesamten Bereich des Ursprungsbebauungsplans als Wohnbauflächen (W) gemäß § 1 Abs. 1 BauNVO dar.

Die Festsetzungen der verbindlichen Bauleitplanung entsprechen den Darstellungen des FNP. Die vorliegende 1. Änderung wird ebenfalls gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

6. Inhalt der Änderung des Bebauungsplans

6.1. Rechtsgrundlagen

Die 1. Änderung Bebauungsplans Nr. 30 a/2 „Horster Feld“ enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung nach folgenden Vorschriften:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. IS. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 G v 22.07.2011 I 1509.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 10. Februar 2003, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 11.10.2010 (Nds. GVBl. S. 475)

6.2. Planungsrechtliche Festsetzungen

6.2.1. Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet soll, entsprechend der umgebenden Bebauung, dem Wohnen dienen. Aus diesem Grund wird im Plangebiet „Reines Wohngebiet“ (WR) festgesetzt. Damit die angestrebten Wohnverhältnisse realisiert werden können und zur Einbindung in die vorhandenen städtebaulichen Strukturen, sind folgende ausnahmsweise zulässige Nutzungen in Anwendung des § 1 (6) BauNVO nicht zulässig:

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe,
- kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für soziale Zwecke,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Begründung

6.2.2. Maß der baulichen Nutzung

Im Plangebiet werden bzgl. des Maßes der baulichen Nutzung folgende Festsetzungen getroffen, damit sich die neue Bebauung gut in die städtebauliche Struktur des näheren Umfeldes einfügt.

- Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf max. 0,3 und die Geschossflächenzahl (GFZ) auf max. 0,5 festgesetzt.
- Die Anzahl der max. zulässigen Vollgeschosse wird auf eins (I) begrenzt.

Die Festsetzungen orientieren sich damit weitgehend an den verbindlichen Regelungen des Urplanes. Die Grundflächenzahl wird wegen der bodenschützenden Belange auf ein notwendiges Maß reduziert.

6.2.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Im WR wird als Bauweise „Einzel- und Doppelhäuser“ festgesetzt. Mit dieser Festsetzung wird der Fortbestand der bestehenden aufgelockerten wohngebietstypischen Baustruktur gewährleistet. Ein Reihenhauses, wie auf den nördlich angrenzenden Flurstücken, soll nicht entstehen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden ausschließlich durch Baugrenzen gebildet. Diese sind so ausgebildet, dass eine zweckentsprechende Bebauung realisiert werden kann. Dabei orientiert sich die Bebauung vorwiegend zu den erschließenden Straßenverkehrsflächen. Der Abstand der Baugrenze von 5 m zur erschließenden Straßenverkehrsfläche entspricht dem Gebietscharakter. Unter Beachtung der Niedersächsischen Bauordnung können Garagen und Nebenanlagen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

6.2.4. Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude

Im WA sind höchstens 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Mit dieser Festsetzung wird der Errichtung von überdimensionierten Gebäuden entgegen gewirkt, wodurch der geplante aufgelockerte Gebietscharakter gewahrt wird.

6.2.5. Verkehrsflächen

Bei der festgesetzten Verkehrsfläche handelt es sich um eine Teilfläche der Triftstraße, die in Art und Funktion unverändert aus dem Urplan übernommen wird.

Die Erschließung ist ansonsten über die örtlichen Gemeindestraßen (Triftstraße und Grüner Weg) gesichert.

Begründung

6.2.6. Pflanzmaßnahmen

Um eine Durchgrünung des Grundstücks bzw. Siedlungsbereichs zu gewährleisten sind je angefangene 500 qm Grundstücksfläche innerhalb der Freiflächen auf den privaten Baugrundstücken mindestens ein klein- bis mittelkroniger, standortgerechter, heimischer Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die zu pflanzenden Laubbäume sollten als Hochstamm mit einem Stammumfang von 14-16 cm in 1m Höhe gepflanzt werden. Die zu pflanzenden Obstbäume sind als Hochstamm zu pflanzen und sollten in 1 m Höhe einen Stammumfang von 8-10 cm aufweisen. Die Artenwahl ist der Begründung als Anlage beigefügt. Die Pflanzmaßnahmen sind nach Beginn der privaten Baumaßnahmen, spätestens jedoch innerhalb der anschließenden Vegetationsperiode durchzuführen.

6.3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Für den Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplans gelten bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach der Niedersächsischen Bauordnung. Um das Einfügen der neuen Bebauung in die bestehenden Strukturen zu gewährleisten, werden auch für den Geltungsbereich der 1. Änderungen Festsetzungen einer örtlichen Bauvorschrift formuliert. Sie orientieren sich dabei an den bestehenden Festsetzungen und dienen der Gestaltung des Ortsbildes. Hierbei wird insbesondere Bezug genommen auf die Ausbildung der Dachformen, die Dachneigungen und die Farbgebung der Dacheindeckung.

7. Abwägungsrelevante Belange

7.1. Belange des Umwelt- und Naturschutzes

Für den Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplans wird auf die Durchführung einer Eingriffsbilanzierung verzichtet. Die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes sind nicht erforderlich, da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB handelt.

Dennoch werden die Belange des Umwelt- und Naturschutzes inhaltlich kurz abgehandelt, um die Auswirkungen der Planung darzustellen und in die Abwägung zur Planung einzustellen. Hierzu werden die möglichen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter im Sinne der Systematik einer Umweltprüfung kurz beschrieben und bewertet.

Begründung

7.1.1. Betrachtung der Schutzgüter

Schutzgut	Mögliche Auswirkungen und Bewertung
<p>Mensch (Gesundheit, sowie Bevölkerung insgesamt)</p>	<p>Zum Gebäudebestand, der weitestgehend durch Wohnbebauung geprägt ist, kommen gleichwertige Nutzungen hinzu. Hier sind keine Auswirkungen erkennbar. Von einer erheblichen Auswirkung auf das Schutzgut ist daher nicht auszugehen.</p> <p>Die Verbindungsfunktion der verbleibenden Grünfläche in Ost-West Richtung zur Straße „Horster Feld“ bleibt erhalten, so dass hier keine nachteiligen Auswirkungen entstehen.</p>
<p>Tiere und Pflanzen sowie die biologische Vielfalt</p>	<p>Bei dem Grundstück handelt es sich um eine anthropogen geprägte Fläche mit Scherrasen innerhalb des Siedlungsverbundes, wobei einzelne Baumstandorte (Kugelhorn, geschnitten) entlang der Straßenverkehrsfläche vorhandenen sind. Auch ohne konkrete Festsetzung ist davon auszugehen, dass die künftigen Hausgärten einen nahezu gleichwertigen Ersatz darstellen, zumal für die Durchgrünung des Siedlungsbereichs eine Anpflanzung festgesetzt wird. Für Teilflächen, die heute nahezu vollständig versiegelt sind (Parkplatz), ergibt sich auf jeden Fall eine positive Bilanz hinsichtlich der biologischen Vielfalt.</p> <p>Vorkommen von Arten oder Biotopen mit besonderer naturschutzfachlicher Bedeutung sind durch die Inanspruchnahme der Fläche daher nicht in erheblichem Umfang betroffen.</p> <p>Im Hinblick auf die Vermeidung von Eingriffen ist hervorzuheben, dass eine Nachverdichtung grundsätzlich der Neuausweisung von Flächen im Außenbereich entgegenwirkt und somit Eingriffe in wertvollere Biotope zu vermeiden hilft.</p>
<p>Boden und Landschaft</p>	<p>Durch die zusätzliche Bodenversiegelung im Bereich der Grünflächen entsteht ein Eingriff, der aber durch die Verringerung der Grundflächenzahl auf das notwendige Maß beschränkt wird. Ein Ausgleich ist aufgrund der Innenentwicklung nicht erforderlich. Für die heute versiegelten Bereiche ergibt sich auch hinsichtlich dieses Schutzguts eine positive Bilanz.</p> <p>Darüber hinaus handelt es sich um ein Vorhaben im Siedlungsbestand, so dass keine Beeinträchtigung des Land-</p>

Begründung

	schaftsbildes zu erwarten ist.
Wasser (Schmutz-, Oberflächen- und Grundwasser)	Das Schmutzwasser wird der örtlich vorhandenen Kanalisation zugeführt in der Kläranlage gereinigt. Aufgrund des erhöhten Versiegelungsgrades gegenüber dem Bestand wird sich der Abfluss an Oberflächenwasser erhöhen. Die Grundwasserneubildung wird durch die Versiegelung der Flächen grundsätzlich berührt. Aufgrund der bindigen Bodenverhältnisse, die eine Versickerung nicht möglich macht, ist das Grundstück an die Regenwasserkanalisation anzuschließen. Auf die freiwillige Möglichkeit zur Rückhaltung/Versickerung wird hingewiesen.
Luft und Klima	Hier sind keine Auswirkungen erkennbar, da von einer gleichwertigen Nutzung ausgegangen werden kann, die keine beachtlichen Auswirkungen auf Luft und Klima erwarten lassen.
Kulturgüter und sonstige Sachgüter	Im Nahbereich befinden sich keine sonstigen Kultur-, oder Sachgüter im Sinne des Gesetzes. Hier sind insgesamt keine negativen Auswirkungen erkennbar.
Wechselwirkungen zwischen den genannten Schutzgütern	Es sind keine Wechselwirkungen erkennbar, die beachtlich sind.

7.1.2. Zusammenfassung der Umweltbelange

Mit den angestrebten Änderungen wird kein Vorhaben begründet oder vorbereitet, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt. Zudem bestehen keine Anhaltspunkte, die eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b im BauGB genannten Schutzgüter.

Durch gezielte Festsetzungen im Bebauungsplan werden die möglichen negativen Auswirkungen weitgehend reduziert. In der Summe sind keine Anhaltspunkte für eine erhebliche Beeinträchtigung der zuvor betrachteten Schutzgüter erkennbar.

Ausgleichs und Ersatzmaßnahmen sind, aufgrund der Tatsache, dass es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, nicht durchzuführen. Die Belange des Umwelt- und Naturschutzes werden durch vermeidende oder vermindernde Maßnahmen ausreichend berücksichtigt und durch eine Pflanzmaßnahme ergänzt.

Begründung

7.2. Öffentliche Infrastruktur

7.2.1. Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes wird über die örtlichen Gemeindestraßen (Triftstraße und Grüner Weg) gewährleistet. Beide Straßen sind im Ursprungsbebauungsplan als Straßenverkehrsfläche festgesetzt und somit gesichert. Die in der 1. Änderung festgesetzte Straßenverkehrsfläche wird aus dem Urplan unverändert übernommen.

7.2.2. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Abwasser, Elektrizität und Gas sowie der Anschluss an das Telekommunikationsnetz ist durch entsprechende Erweiterungen der in den angrenzenden Gebieten vorhandenen Bestandsleitungen sichergestellt.

Folgende Ver- und Entsorgungsträger sind zuständig:

- | | |
|--------------------------|------------------------------|
| • Trink- und Löschwasser | Wasserverband Nordschaumburg |
| • Abwasser | Samtgemeinde Nenndorf |
| • Strom | E.ON Westfalen Weser AG |
| • Gas | E.ON Westfalen Weser AG |
| • Telekommunikation | Telekom AG |
| • Entsorgung (Müll) | Landkreis Schaumburg (AWS) |

Das Löschwasser kann über das Trinkwasser-Leitungsnetz bereitgestellt werden. Die Fördermenge richtet sich nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ und erfordert 800l/min über 2 Stunden.

7.2.3. Ableitung von Niederschlagswasser

Im gesamten Stadtgebiet liegen bindige Bodenverhältnisse vor, die eine Versickerung von Niederschlagswasser kaum möglich machen. Eine Versickerung kann daher planungsrechtlich nicht festgesetzt werden. In der erschließenden Verkehrsfläche ist jedoch ein öffentlicher Regenwasserkanal vorhanden, an den das Grundstück angeschlossen werden kann.

Aus ökologischer Sicht ist die Rückhaltung von Regenwasser auf den Baugrundstücken in Zisternen und Regentonnen zur Gartenbewässerung oder die freiwillige Anlage einer Versickerungsmulde jedoch dennoch empfehlenswert. Auf diesen sinnvollen, praktischen Beitrag zum Boden- und Gewässerschutz wird hiermit ausdrücklich hingewiesen.

Für Muldenversickerung auf den Baugrundstücken ist keine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Bei geeigneten Bodenverhältnissen kann eine Muldenversickerung nach dem ATV-Arbeitsblatt A 138 vorgenommen werden.

Begründung

7.3. Sonstige Belange

7.3.1. Nachbarschutz

Die nachbarschützenden Belange sind durch die Einhaltung ausreichender Grenzabstände und die Begrenzung der Geschossigkeit berücksichtigt worden.

7.3.2. Immissionen, Altlasten

Eine Beeinträchtigung der gesunden Wohnverhältnisse durch Lärm oder sonstige Immissionen ist nicht erkennbar.

Hinsichtlich einer Belastung durch Altlasten liegen keine Erkenntnisse vor.

7.3.3. Denkmalschutz

Bodendenkmäler sind im Plangebiet nicht bekannt. Sollten im Zuge der Bauarbeiten Bodendenkmäler gefunden werden, so sind diese gemäß § 14 Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) der Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Das Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind für vier Werktage in unverändertem Zustand zu belassen und vor Fremdeinwirkung zu schützen.

Ergänzender Hinweis des Landkreis Schaumburg, archäologischen Denkmalpflege:

Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde wie etwa Keramikscherben, Steingeräte oder Schlacken sowie Holzkohleansammlungen, Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, sind gem. § 14 Abs. 1 des NDSchG auch in geringer Menge meldepflichtig. Sie müssen der zuständigen Kommunalarchäologie (Tel. 05722/9566-15 oder Email: Berthold@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.

Im Rechtsplan wird darauf hingewiesen.

7.3.4. Zivil- und Katastrophenschutz

Aus der Sicht des vorbeugenden Brandschutzes weist der Landkreis Schaumburg darauf hin, dass auch die Löschwasserversorgung sicherzustellen ist und zur Löschwasserentnahme DIN-gerechte Wasserentnahmestellen zu installieren sind. Außerdem ist die Zuwegungen zu bebauten Grundstücken für die Feuerwehr jederzeit zu gewährleisten. Die Stadt Bad Nenndorf

Begründung

hat gemäß §§ 1 und 2 des Nds. Brandschutzgesetzes vom 08.03.1978 in der zurzeit geltenden Fassung die lt. § 42 NBauO für die Erteilung von Baugenehmigungen erforderliche Löschwasserversorgung 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/Juli 1978 - zu bemessen. Der Grundschutz für das ausgewiesene Bebauungsgebiet beträgt nach den Richtwerttabellen des Arbeitsblattes W 405 aufgrund der künftigen Nutzung 1.600 l/min. für eine Löschzeit von mind. 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.

Im Bereich der Straße „Hinter den Höfen“ ist eine Wasserleitung mit Querschnitt DN 150 vorhanden, die in der Lage ist, die Löschwassermengen für den notwendigen Grundschutz bereitzustellen. Die Einhaltung der Hinweise ist im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Beurteilung der Vorhaben nachzuweisen.

Begründung

7.4. Zusammenfassung der Abwägung

Ziel der Planung ist die Inanspruchnahme von Flächen innerhalb der Stadt Bad Nenndorf, die grundsätzlich für eine Wohnnutzung geeignet erscheinen, die aber aufgrund bestehender Bebauungspläne nicht festsetzungsgemäß genutzt werden. Durch eine Innenentwicklung mit der Schaffung von Baurechten kann eine Ausweisung von Flächen im Außenbereich entgegengewirkt werden. Von Seiten des Gesetzgebers sind Pläne der Innenentwicklung von der Pflicht zum Ausgleich eines Eingriffs freigestellt. Daher sind die Festsetzungen zu Umweltbelangen insbesondere unter dem Gesichtspunkt der Vermeidung bzw. Minimierung von Eingriffsfolgen zu verstehen.

Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan und die Erörterung der näheren Umstände ist ein ausgewogenes Ergebnis erreicht worden, bei dem die öffentlichen und privaten Belange hinreichend beachtet wurden.

8. Planungshinweise

8.1. Flächenbilanz

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

Fläche	in Quadratmeter	Anteil in %
Geltungsbereich	1795 qm	100,0 %
Reines Wohngebiet (WR)	1696 qm	94,5 %
Straßenverkehrsfläche	99 qm	5,5 %
überlagernde Festsetzungen		
überbaubare Grundstücksbereiche (innerhalb der Baugrenzen)	825 qm	

8.2. Bodenordnung, Durchführung und Kosten

Die Eigentumsverhältnisse ändern sich durch die Planänderung nicht. Die Stadt Bad Nenndorf ist Eigentümerin der Flächen und wird die künftigen Baugrundstücke an private Interessenten verkaufen. Bodenordnende Maßnahmen sind daher nicht erforderlich. Die Durchführung der Vorhaben ist möglich, sobald die Rechtsgrundlage gegeben ist. Die Kosten der Planung gehen zu Lasten der Stadt Bad Nenndorf. Die Erschließung der Bauflächen ist bereits erfolgt. Kosten fallen ggf. lediglich zum Freimachen Bauflächen an.

Begründung

8.3. Allgemeine Hinweise

Die vorstehende Begründung ist Bestandteil des Bebauungsplans, hat aber keinen Satzungscharakter. Alle Inhalte, die als Satzung beschlossen werden, enthält nur der Rechtsplan (Satzung) in Form der Planzeichnung und der textlichen Festsetzungen.

8.4. Bearbeitung des Verfahrens

Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung wurde ausgearbeitet von

Dipl.-Ing. Ivar Henckel • Architekt, Schmiedeweg, 31542 Bad Nenndorf

• plan Hc •
Büro für Stadtplanung

Bad Nenndorf, 06.12.2012

gez I. Henckel

S

8.5. Verfahrensvermerk

Diese Begründung wurde vom Rat der Stadt Bad Nenndorf in seiner Sitzung am 31.10.2012 als Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Die Entwurfsbegründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 30 a/2 „Horster Feld“, 1. Änderung, vom 10.04. bis einschließlich 10.05.2012 öffentlich ausgelegen.

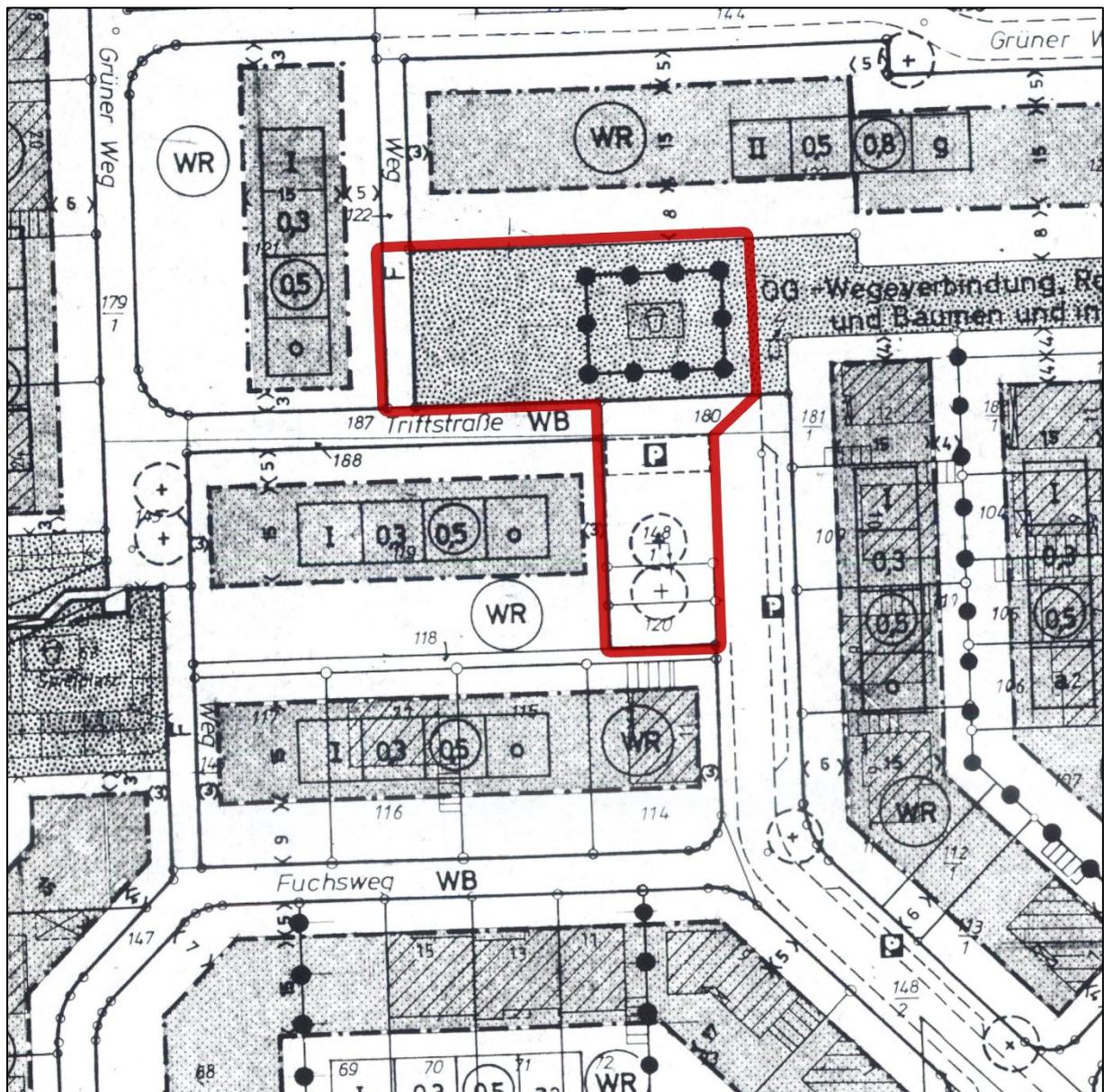
Bad Nenndorf, 06.12.2012

gez. Reese

L.S.

Anlage 1

Ursprungsbebauungsplan



Planausschnitt: Maßstab 1/1000, genordet

Anlage 2

Artenliste für Pflanzmaßnahmen

Die Liste stellt eine Auswahl dar und ist nicht abschließend. Die Pflanzung ist den örtlichen Verhältnissen und den Standortansprüchen der jeweiligen Arten anzupassen.

Mittel- bis kleinkronige Laubbäume (Breiten <5 bis 20m, Endhöhe max. 12 –20m)

Apfeldorn	<i>Crataegus x lavellei</i>
Baum-Hasel	<i>Corylus colurna</i>
Eingrifflicher Weißdorn "Sticta"	<i>Crataegus monogyna</i>
Erlen-Hybride "Spaethii"	<i>Alnus spaethii</i>
Ginkgobaum	<i>Gingko biloba</i>
Hahnensporn-Weißdorn	<i>Crataegus crus-galli</i>
Herzblättrige Erle	<i>Alnus cordata</i>
Kleinkronige Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>
Kugel-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Kugel-Robinie	<i>Robinia pseudacacia</i>
Pflaumenblättriger Weißdorn	<i>Crataegus x prunifolia</i>
Pyramiden-Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Säulen-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Mehlbeere	<i>Sorbus intermedia</i>
Sumpf-Eiche	<i>Quercus palustris</i>
Thüringische Mehlbeere	<i>Sorbus x thuringiaca</i>
Winter-Linde "Greenspire"	<i>Tilia cordata</i>

Obstbäume

jeweils als Hochstamm, vorzugsweise alte- bzw. regionaltypische Sorten

Äpfel: Danziger Kantapfel, Kaiser Wilhelm, Baumanns Renette, Adersleber Calvill, Finckenwerder, Herbstprinz, Halberstädter Jungfernapfel, Doorapfel, Krügers Dickstiel, ...

Birnen: Bosc's Flaschenbirne, Clapps Liebling, Gellerts Butterbirne, Gräfin v. Paris, Köstliche von Charneux, Pastorenbirne, Rote Dechantsbirne, ...

Kirschen: Dolleseppler, Schattenmorelle dunkle Sauerkirsche, ...

Weitere: Pflaumen, Mirabellen, Eß-Kastanie, Mandelbaum, Maulbeerbaum, Mispel, Quitte, Speierling, Walnuss, ...