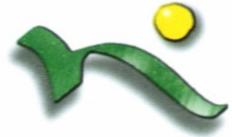


# Landkreis Schaumburg

## Bauleitplanung der Stadt Bad Nenndorf

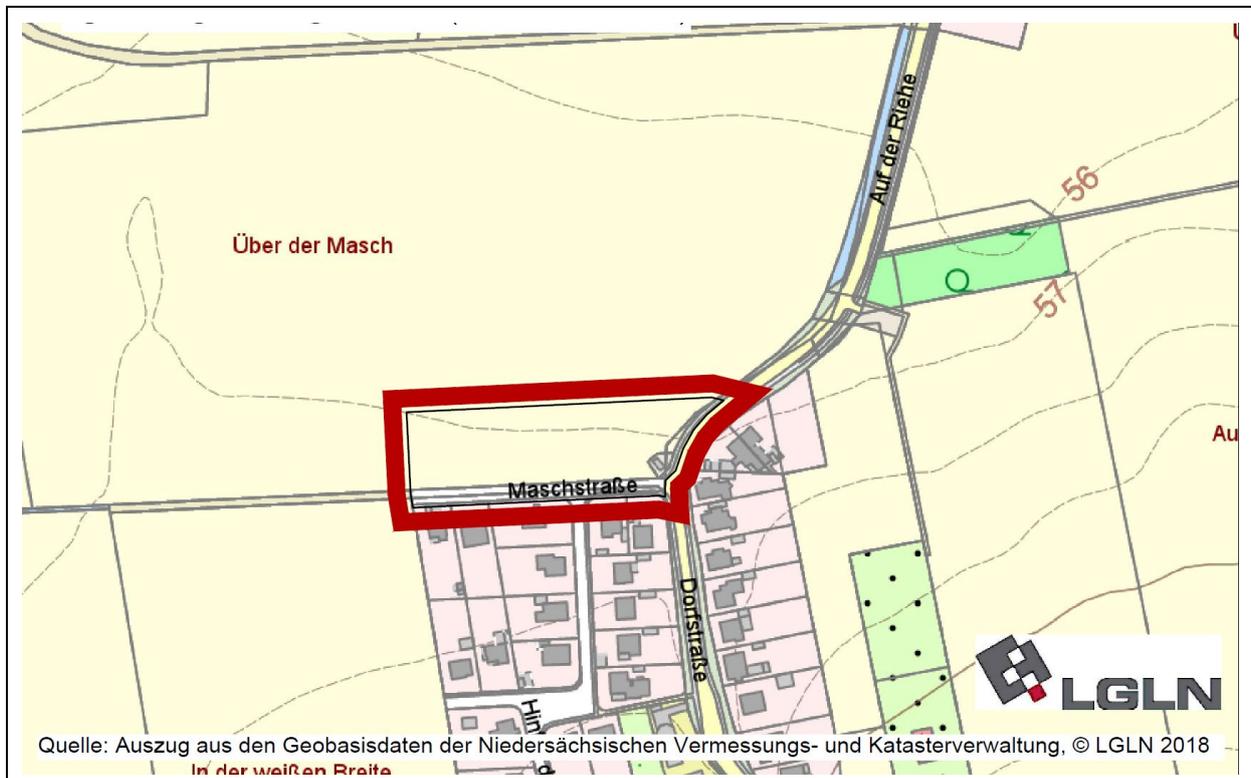


### Begründung zum

### Bebauungsplan Nr. 98 „Nördlich Maschstraße“, einschließl. Örtlicher Bauvorschrift (ÖBV) OT Waltringhausen

Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 b BauGB

#### Abschrift



Übersichtsplan/Lageplan, Maßstab ca. 1:2500

Bearbeitung:



**KARIN BOLRER**  
Dipl. Ing., Dipl. Biol.  
Landschaftsarchitektin

Gehlhäuser 16  
32469 Petershagen  
Tel.: 05705 - 7791  
Mobil: 01520-1951726

.. plan Hc ..

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

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](mailto:info@planhc.de)  
Internet [www.planhc.de](http://www.planhc.de)

Grünplanung, Artenschutz



**KARIN BOHRER**

Dipl. Ing., Dipl. Biol.

Landschaftsarchitektin

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

**Landschaftsarchitektin**

Gehlhäuser 16 32469 Petershagen

Tel.: 05705 – 7791 Fax: 05705 – 912405  
[buero.karin.bohrer@gmx.de](mailto:buero.karin.bohrer@gmx.de)

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>Begründung städtebaulicher und umweltbezogener Belange .....</b>	<b>5</b>
<b>1. Anlass, Ziel und Zweck der städtebaulichen Planung .....</b>	<b>5</b>
<b>2. Räumlicher Geltungsbereich und Bestand .....</b>	<b>5</b>
<b>3. Rechtliche Situation und Aufstellung im beschleunigten Verfahren.....</b>	<b>6</b>
<b>4. Übergeordnete Planungsebenen.....</b>	<b>8</b>
<b>5. Planungsrechtliche Festsetzungen und Rechtsgrundlagen .....</b>	<b>10</b>
5.1. Art der baulichen Nutzung .....	10
5.2. Maß der baulichen Nutzung.....	10
5.3. Höhe baulicher Anlagen.....	11
5.4. Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude.....	11
5.5. Überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen.....	11
5.6. Öffentliche Verkehrsfläche, Erschließung.....	12
5.7. Infrastruktur und Geh-, Fahr- und Leitungsrechte .....	12
5.8. Ableitung von Niederschlagswasser .....	13
5.9. Private Grünflächen, Pflanzflächen.....	14
<b>6. Örtliche Bauvorschriften .....</b>	<b>14</b>
<b>7. Abwägungsrelevante Belange und Hinweise .....</b>	<b>16</b>
7.1. Zivil- und Katastrophenschutz.....	16
7.2. Ver- und Entsorgung .....	16
7.3. Nachbarschutz, Immissionen .....	17
7.4. Boden .....	17
7.5. Altlasten, Kampfmittel .....	18
7.6. Landwirtschaft.....	18
7.7. Archäologische Denkmalpflege.....	18
<b>8. Berücksichtigung der Umweltbelange im vereinfachten Verfahren.....</b>	<b>20</b>
<b>9. Umweltauswirkungen des Bebauungsplans .....</b>	<b>20</b>
9.1. Betrachtung der Schutzgüter .....	20
9.2. Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von negativen Umweltauswirkungen, Wertung der Umweltauswirkungen.....	28
<b>10. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag .....</b>	<b>30</b>
10.1. Rechtliche Grundlagen .....	30

10.2. Prognose und Bewertung der Schädigung und Störung geschützter Arten .....	31
10.3. Zusammenfassende Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange .....	36
<b>11. Grünordnerisches Konzept und Eingriffe in Natur und Landschaft .....</b>	<b>36</b>
11.1. Grünordnerische Maßnahmen im Plangebiet, Vermeidungsmaßnahmen .....	37
11.2. Bilanzierung der Eingriffe .....	40
<b>12. Allgemeine Planungshinweise .....</b>	<b>43</b>
12.1. 43	
12.2. Flächenbilanz.....	43
12.3. Bodenordnung, Durchführung und Kosten.....	43
12.4. Bearbeitung des Verfahrens .....	43
12.5. Verfahrensvermerk zur Begründung .....	43

#### **ABBILDUNGSVERZEICHNIS**

Abb. 1 Ortseingang von Riehe kommend Blick auf die vorhandene Bebauung .....	6
Abb. 2 Dorfstraße, Blick auf Einmündung Maschstraße und Pumpenstation .....	6
Abb. 3 Maschstraße, Blick nach Osten (alle Fotos vom Juni 2019, Henckel).....	6
Abb. 4 Auszug aus dem Flächennutzungsplan der SG Nenndorf OT Waltringhausen und Riehe .....	9
Abb. 5 Biotoptypen im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 98.....	22
Abb. 6 Bestandskarte Avifauna .....	25
Abb. 7 Zusätzlicher Verdrängungsbereich für Feldlerchen.....	32
Abb. 8 Fläche zum Ausgleich der Beeintr. von Feldlerchen-Fortpflanzungsst. (CEF-Maßnahme)....	34

#### **TABELLENVERZEICHNIS**

Tab. 1 Erfassungstermine Avifauna .....	22
Tab. 2 Liste der festgestellten Vogelarten.....	23
Tab. 3 Erfassungstermine Feldhamster, Erfassungsergebnis .....	26
Tab. 4 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen.....	28
Tab. 5 Standortgerechte, heimische Gehölzarten für Baumpflanzungen .....	38
Tab. 6 Standortgerechte, heimische Straucharten für die Anpflanzung der Feldgehölzhecke.....	39
Tab. 7 Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung B-Plan Nr. 98 „Nördlich Maschstraße“ .....	41

#### **ANLAGEN**

Anlage 1	Städtebaulicher Entwurf und beispielhaftes Grabenprofil
Anlage 2	Baulandkataster Waltringhausen
Anlage 3	Stellungnahme BUND zur EU-Rechtswidrigkeit des § 13b BauGB

## **Begründung städtebaulicher und umweltbezogener Belange**

### **1. Anlass, Ziel und Zweck der städtebaulichen Planung**

Im Landkreis Schaumburg gehört die Stadt Bad Nenndorf aufgrund ihrer Lagegunst zu den Kommunen mit einer stetigen Nachfrage nach Wohnbau land. Um den Bedarf zu quantifizieren liegt seit 2018 ein Entwicklungskonzept<sup>1</sup> für die Wohnbauflächen in der Samtgemeinde Nenndorf vor. In dem Konzept wird einerseits darauf hingewiesen, dass die Ausweisung von zusätzlichen Bauplätzen kein adäquates Mittel zur Bewältigung der demographischen Herausforderungen ist und auch an der Samtgemeinde Nenndorf die natürliche, negative Bevölkerungsentwicklung spürbar wird. Andererseits besteht die grundsätzliche Nachfrage nach zusätzlichem Wohnraum aus dem Verflechtungsbereich der Samtgemeinde, sodass seit 2006 positive Wanderungssalden erzielt werden.

Auch für Waltringhausen ist die beschriebene Lagegunst erkennbar, da der Ortsteil durch die vorhandene Infrastruktur im Bereich der Bückethaler Landwehr als besonders attraktiver Standort angesehen werden kann. Zusätzlich ergibt sich die Nachfrage aus dem Eigenbedarf der Bevölkerung, sodass die städtebauliche Entwicklung in Waltringhausen als anteiliger Beitrag zur Stadtentwicklung gesehen wird. Neben der Entwicklung von Wohnbauflächen wird als städtebauliches Ziel die Arrondierung der Ortslage an der Nordgrenze von Waltringhausen gesehen.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes werden zudem die folgenden allgemeinen Ziele und Zwecke verfolgt:

- Sicherung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und an die Sicherheit der Wohnbevölkerung,
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie der Wasserwirtschaft,
- Einbindung der neu entstehenden Bebauung in die vorhandene städtebauliche Struktur und das Landschaftsbild.

Ein Städtebaulicher Entwurf mit der Option einer Grundstücksaufteilung und einer Bebauung mit 6 Einfamilienhäusern und einem Doppelhaus befindet sich in der Anlage 1 dieser Begründung.

### **2. Räumlicher Geltungsbereich und Bestand**

Der Geltungsbereich für die städtebauliche Entwicklung der Ortslage Waltringhausen schließt im Süden und Osten unmittelbar an die vorhandene Bebauung der Ortslage an und hat eine Größe von ca. 6.536 m<sup>2</sup>, entspr. ca. 0,65 ha. Im Bestand umfasst der Geltungsbereich die vorhandene Straßenverkehrsfläche der Maschstraße (Flurstück 6/1 und 19/12 (Teilfläche)) eine vorhandene Pumpenstation (Flurstück 11/11) sowie die geplante städtebauliche Entwicklung auf einer Teilfläche der Flurstücke 11/12 und 11/10, die unmittelbar an die Straßenverkehrsflächen der Maschstraße bzw. Dorfstraße anschließen. Diese Teilflächen werden heute intensiv als Ackerfläche bewirtschaftet. Alle genannten Flurstücke befinden sich in der Flur 8 der Gemarkung Waltringhausen.

---

<sup>1</sup> Entwicklungskonzept für Wohnflächen in der Samtgemeinde Nenndorf, Teil 1: Wohnraumversorgungskonzept Ergebnisbericht 2018, ALP - Institut für Wohnen und Stadtentwicklung, Hamburg



**Abb. 1** Ortseingang von Riehe kommand Blick auf die vorhandene Bebauung



**Abb. 2** Dorfstraße, Blick auf Einmündung Maschstraße und Pumpenstation



**Abb. 3** Maschstraße, Blick nach Osten (alle Fotos vom Juni 2019, Henckel)

### 3. Rechtliche Situation und Aufstellung im beschleunigten Verfahren

Der Bebauungsplan ist die verbindliche Bauleitplanung. In denen von ihr erfassten Grundstücke und Grundstücksteile werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche und sonstige Nutzung im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung geschaffen.

Mit der Änderung des Baugesetzbuches (§ 13 b BauGB) ergibt sich die Möglichkeit Außenbereichsflächen, die sich an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließen, durch eine Bauleitplanung im beschleunigten Verfahren zu entwickeln, wenn der Aufstellungsbeschluss bis Ende 2019 förmlich eingeleitet wird und die rechtlichen Rahmenbedingungen eingehalten werden. <sup>2</sup>

Bei der Beurteilung, ob hierbei der nördliche Ortsrand arrondiert wird, ist aus städtebaulicher Sicht erkennbar, dass die heute vorhandene Bebauung der Ortslage Waltringhausen sowohl südlich der Maschstraße als auch östlich der Dorfstraße an den Geltungsbereich anschließt. Der heutige Ortsrand stellt sich zudem auch als nicht arrondiert dar, weil die erschließende Maschstraße bisher nur einseitig für die südlich angrenzende Bebauung genutzt wird. Mit der beidseitigen Erschließungsfunktion der Maschstraße erfolgt daher eine bestmögliche Ausnutzung der bereits vorhandenen örtlichen Infrastruktur. Mit der Bebauung durch eine Bauzeile nördlich der Maschstraße und der geplanten Eingrünung zur Landschaft

---

<sup>2</sup> Siehe hierzu auch Stellungnahme des BUND, Landesverband Niedersachsen e.V., Schreiben vom 24. Januar 2020 zur EU-Rechtswidrigkeit des § 13b BauGB → Anlage 3

wird der Ortsrand städtebaulich und landschaftsgestalterisch erstmalig ausgebildet, um den Ortsrand langfristig arrondieren.

Die Anwendung des Verfahrens ermöglicht eine erhebliche Vereinfachung und Beschleunigung des Bauleitplanverfahrens, wenn es zur Deckung des dringenden Wohnraumbedarfs dient.

Der dringende Wohnraumbedarf für Waltringhausen ergibt aus dem tatsächlichen Bedarf, der durch regelmäßige Anfragen bei der Stadt Bad Nenndorf belegt ist und dem Umstand, dass aktuell kein Bauplatz in der Ortslage Waltringhausen verfügbar ist. Zum Nachweis wurde hierzu ein Baulandkataster (vergl. Anlage 2) erstellt, indem die aktuelle Situation dokumentiert ist.

Im Baugebiet „Östlich Feldstraße“, das seit 2015 rechtskräftig ist, ist lediglich ein Bauplatz bisher unbebaut. Bei insgesamt neun potentiellen Baugrundstücken besteht seitens der Eigentümer keine Verkaufsbereitschaft, da die Flächen für den Eigenbedarf vorgehalten werden. Darüber hinaus ergeben sich sieben innerörtliche Grün- bzw. Gartenflächen, für die die Option einer künftigen Bebauung nicht auszuschließen ist, wobei hier die planungsrechtliche Situation für eine Bebauung im Einzelfall zu prüfen wäre. Auch diese Grünflächen stehen für eine Bebauung aktuell nicht zur Verfügung. Aufgrund der fehlenden Bauplätze in Waltringhausen besteht u.a. der konkrete Bedarf im Hinblick auf die Eigenentwicklung innerhalb der Ortslage. Im Ergebnis kann der aktuelle Wohnraumbedarf nur mit dem geplanten Baugebiet nördlich der Maschstraße befriedigt werden.

Aufgrund der sehr guten örtlichen Infrastruktur (Daseinsvorsorge und verkehrliche Anbindung) für Waltringhausen ist ergänzend eine erkennbare Nachfrage zu verzeichnen, die sogar über die Eigenentwicklung hinausgeht.

Für die Durchführung des Verfahrens nach § 13 b BauGB gelten nachfolgende rechtliche Rahmenbedingungen, die im Rahmen des Verfahrens gänzlich eingehalten werden:

- Die Größe der im B-Plan festgesetzten Grundfläche muss weniger als 10.000 m<sup>2</sup> betragen. Dabei sind die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen.
  - Die festgesetzte Grundfläche wird deutlich unterschritten, da bereits der Geltungsbereich kleiner als 10.000 m<sup>2</sup> ist und eine möglichst geringe Grundflächenzahl aufweist, um den Versiegelungsgrad zu minimieren.
- Durch die Planung wird kein Vorhaben begründet, die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß den Bestimmungen des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder Landesrecht unterliegt.
  - Aufgrund des städtebaulichen Planungsziels, mit dem vorliegenden B-Plan ein „Reines Wohngebiet“ zu entwickeln, wird gleichfalls kein Vorhaben vorbereitet, das einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls im Hinblick auf die Erforderlichkeit der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt.
- Es dürfen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vorliegen. Es handelt sich dabei um die Erhaltungsziele und Schutzzwecke von EU-Vogelschutzgebieten und Flora-Fauna-Habitat Gebieten (FFH-Gebiete).
  - Weder im Plangebiet noch in seinem Umfeld befinden sich EU-Vogelschutzgebiete oder FFH-Gebiete.

- Das beschleunigte Verfahren ist ebenfalls ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.
  - Bei der Ausweisung als „Reines Wohngebiet“ sind schwere Unfälle im Sinne des genannten Gesetzes nicht zu erwarten.

Damit sind sämtliche planungsrechtlichen Voraussetzungen erfüllt, sodass bei der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans das beschleunigte Verfahren gemäß § 13 BauGB zur Anwendung kommen kann. Im vorliegenden Fall wird zudem von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und von einem regulären Umweltbericht gemäß § 2a BauGB abgesehen.

Auch wenn im Rahmen eines Bebauungsplans nach §13 b BauGB kein formaler Umweltbericht abzuarbeiten ist, so werden die Umweltbelange in einem Teil dieser Begründung dahingehend geprüft, ob erhebliche Auswirkungen auf die Belange des Umwelt- und Naturschutzes vorliegen. Im Einzelfall kann ein Ausgleich nach §1a Abs. 3 Satz 6 BauGB erforderlich sein um, wie in diesem Fall, z.B. artenschutzrechtlichen Belangen zu genügen. In jedem Fall sind die Eingriffsfolgen soweit wie möglich zu reduzieren.

In dem erforderlichen Beteiligungsverfahren werden die Öffentlichkeit im Rahmen der Öffentlichen Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 am Verfahren beteiligt. Die Anregungen und Hinweise der Stellungnahmen werden im Rahmen einer Abwägung den politischen Gremien für eine Beschlussfassung vorgestellt und sofern erforderlich im Rahmen der Planung berücksichtigt.

Ergänzend zu den Festsetzungen des Bebauungsplans wird für den Geltungsbereich eine örtliche Bauvorschrift (ÖBV) nach den Vorgaben der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) erlassen.

#### **4. 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 Gesetzes- und Verordnungsblatt (Nds. GVBl. Nr. 20/2017, S. 378) 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, einen Schwerpunkt für die Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten und Fremdenverkehr zu leisten. Damit sind auch Versorgungseinrichtungen, Dienstleistungen und Schulen vorzuhalten. In Mittelzentren ist durch geeignete Maßnahmen des Städtebaues für ein entsprechend umfangreiches Angebot an Wohnungen, Geschäften, Dienstleistungen und öffentliche Einrichtungen,

insbesondere auch in innerstädtischen Lagen, zu sorgen. Der Ortsteil Waltringhausen als Stadtteil der Stadt Bad Nenndorf hat keine eigenständige Signatur im RROP.

Die Belange beider Raumordnungsprogramme werden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht berührt, da keine raumordnungswirksame Planung vorgenommen werden soll.

### Flächennutzungsplan

Für die Stadt Bad Nenndorf besteht der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) aus dem Jahr 1999, der am 05.01.2000 bekannt gemacht wurde.



Abb. 4 Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Nenndorf OT Waltringhausen und Riehe (im Original M.1/10.000, hier unmaßstäblich, genordet)

Die digitale Fassung des FNP wurde durch Beschluss des Samtgemeinderates der Samtgemeinde Nenndorf am 08.03.2018 neu bekannt gemacht. Der FNP stellt den gesamten Geltungsbereich der geplanten städtebaulichen Entwicklung als Wohnbaufläche (W) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dar.

Als weitere Darstellungen im FNP befinden sich nördlich und westlich der Ortslage Waltringhausen Flächen für die Landwirtschaft, die zwischen Waltringhausen und Riehe mit der Signatur einer Hauptgasleitung und der Signatur für eine Grünstreifen versehen sind. Westlich von Waltringhausen und Riehe verläuft eine Richtfunktrasse, die nachrichtlich dargestellt ist.

Die maßgebliche Festsetzung der verbindlichen Bauleitplanung als „Reines Wohngebiet“ (WR) wird gemäß der Darstellung aus dem Flächennutzungsplan abgeleitet. Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 98 „Nördlich Maschstraße“ wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### Landschaftsplan

Im Landschaftsplan der Samtgemeinde Nenndorf (LP 1995, Luckwald) ist im Teilplan 14 „Maßnahmenkonzept“ die Grünstreifen vorgegeben, die anschließend im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde dargestellt und beachtet wurde. Vor dem Hintergrund, dass mit dem

geplanten Baugebiet lediglich eine Bauzeile in nördliche Richtung entwickelt wird, die langfristig den Ortsrand ausbildet, ist ein Zusammenwachsen der Ortslagen Waltringhausen und Riehe nicht zu erwarten. Darüber hinaus sind für den Teilbereich der städtebaulichen Entwicklung keine Darstellungen bzw. Planinhalte im Landschaftsplan erkennbar.

## **5. Planungsrechtliche Festsetzungen und Rechtsgrundlagen**

Die verbindliche Bauleitplanung bildet die Grundlage zur Sicherung und Durchführung der geplanten Vorhaben auf Basis der jeweils gültigen Rechtsgrundlagen und enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung nach folgenden Vorschriften:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I. 3634).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) i. d. F. vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. 2012, 46) zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. September 2018 (Nds. GVBl. S. 190, 253).

### **5.1. Art der baulichen Nutzung**

Hinsichtlich der geplanten und zu erwartenden Nutzung werden die Bauflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als "Reines Wohngebiet" (WR) gemäß § 3 BauNVO festgesetzt.

#### Nutzungen im Reinen Wohngebiet

In den Bereichen mit der Festsetzung WR sind allgemein zulässig: Wohngebäude, und Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen. Darüber hinaus sind (in Räumen) zulässig nach § 13 BauNVO freie Berufe wie Ärzte, Architekten, Rechtsanwälte, Ingenieurbüros, Wirtschaftsprüfer, Steuerberater und dergleichen.

Zur Sicherung der Wohnqualität und zur Vermeidung von Konflikten sind die Ausnahmen gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig, bzw. werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Dabei geht es um, Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, die sich städtebaulich nur schwer in ein kleines und ansonsten geschlossenes Wohngebiet einfügen würden. Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets bleibt auf dieser Grundlage gewahrt.

### **5.2. Maß der baulichen Nutzung**

Der geplante Bereich bildet den künftigen nördlichen Ortsrand von Waltringhausen. Im Übergang zur freien Landschaft soll die ländlich geprägte, lockere Bebauung eines Einfamilienhausgebietes maßgeblich prägend sein. Hierfür wird der Bereich WR 1 definiert. Lediglich im Bereich der Dorfstraße wird in einem untergeordneten Bereich des Plangebietes (WR 2)

auch eine höhere Ausnutzung zulässig sein, die der näheren Umgebung mit zweigeschossiger Bebauung entspricht.

Als zulässige Bauweise werden hierfür im WR 1-Bereich „Einzelhäuser“ mit der Zulässigkeit von einem Vollgeschoss bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 festgesetzt, die der maßgeblichen Nachfrage entsprechen. Im Bereich WR 2 ergibt sich wiederum eine „offene Bauweise“ mit zwei zulässigen Vollgeschossen und einer GRZ von 0,4, um auch in diesem Segment Wohnformen (z.B. als Doppelhaus, Mehrfamilienhaus) bereitstellen zu können.

Einschließlich der Überschreitung von 50 % der zulässigen Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO, ergeben sich Gesamtwerte für die zulässige Versiegelung, die eine ordnungsgemäße Bebauung des Grundstücks zulässt.

Die Festsetzung der geringen Grundflächenzahl dienen einerseits dem Bodenschutz und andererseits bieten sie Vorteile bei der Berechnung des anfallende Niederschlagswassers, das auf den jeweiligen Baugrundstücken zu versickern bzw. zurückzuhalten ist (vgl. Kap. 5.8).

### **5.3. Höhe baulicher Anlagen**

Zur Ausbildung des Ortsrandes werden auch die maximalen Höhen der Gebäude, hinsichtlich ihrer Traufhöhe und Firsthöhe, abhängig von ihrer Geschossigkeit definiert. Die Festsetzung dient insbesondere dazu, den Eindruck zusätzlicher Geschosse zu vermeiden und ungünstig proportionierten Fassaden entgegenzuwirken. Die maximale Höhe eingeschossiger Gebäude im Bereich WR 1 wird daher mit einer Traufhöhe von 4,0 m und einer Firsthöhe von 9,0 m festgesetzt. Für den Bereich WR 2 gilt bei der zweigeschossigen Bauweise eine Traufhöhe von 7,0 m und eine Firsthöhe von 12,0 m. Als Bezugspunkt orientieren sich die Höhenfestsetzung an der Straßenoberfläche der erschließenden Straßenverkehrsfläche, mittig vor dem Grundstück.

### **5.4. Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude**

Im Bereich WR 1 sind höchstens 2 Wohnungen je Einzelhaus zulässig, um auch eine Einliegerwohnung in einem Einfamilienhaus zu ermöglichen. Mit dieser Festsetzung wird der Errichtung von überdimensionierten Gebäuden entgegengewirkt, wodurch auch der geplante aufgelockerte Gebietscharakter gewahrt werden soll. Gleichzeitig werden Gebäude mit mehr als zwei Wohnungen vermieden, die nach der aktuellen Rechtsauffassung ebenfalls als Einzelhäuser bewertet werden könnten. Für den Bereich WR 2 gilt diese Festsetzung nicht, sodass hier sowohl die Errichtung eines Doppelhauses als auch ggf. eines Mehrfamilienhauses möglich ist, bei denen im Grundsatz davon auszugehen ist, dass sie regulär mehr als zwei Wohnungen haben.

### **5.5. Überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden ausschließlich durch Baugrenzen gebildet. Die reguläre Bautiefe beträgt zwischen 15 und 17 m, sodass sich die Anordnung der Gebäude maßgeblich auf die erschließende Straßenverkehrsfläche bezieht und ausreichend Gartenfläche bereitstellt, die sowohl dem Freizeitwert als auch die Belange des schonenden Umgangs mit Grund und Boden berücksichtigt. Der Abstand von 5 m zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze ist

von der Bebauung durch die Hauptbaukörper freizuhalten, um den Straßenraum der Maschstraße nicht zu sehr einzuengen. Nebengebäude, Garagen und Carports gem. § 14 BauNVO sind regulär auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

Im Bereich der Dorfstraße orientiert sich die überbaubare Grundstücksfläche an den örtlichen Gegebenheiten (z.B. der Pumpenstation), zu deren Grenzen der Minimalabstand von 3 m eingehalten wird.

Für die Stellung der baulichen Anlagen wird im Bereich WR 1 bietet sich das orthogonale Bezugssystem der Maschstraße an. Eine annähernd nach Süden ausgerichtete Dachfläche, die mit Solarenergie versehen wird, wird hierdurch ermöglicht und kann einen Beitrag zum Klimaschutz leisten.

### **5.6. Öffentliche Verkehrsfläche, Erschließung**

Bestandteil des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ist die Maschstraße, die als Verkehrsfläche festgesetzt wird und ausreichend dimensioniert ist, den zusätzlichen Verkehr für die geplanten Wohnbaugrundstücke aufzunehmen. Der Übergang von Straßenverkehrsfläche zu den Wohnbaugrundstücken ist im Bebauungsplan durch die festgesetzte Straßenbegrenzungslinie definiert. Das östliche Grundstück im Bereich WR 2 erhält die Option, eine Erschließung über die Dorfstraße (K 52) vorzunehmen.

Hierzu hat im Vorfeld eine Prüfung durch die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Hameln, stattgefunden, da eine offizielle Eintragung der Ortsdurchfahrt aktuell noch nicht gegeben ist. Weil die Kreisstraße auf der gegenüberliegenden Seite jedoch durchgängig der Erschließung der dort anliegenden Grundstücke dient, kann die Zufahrt zur Dorfstraße erfolgen, da sie an einer „quasi bereits vorhandenen Ortsdurchfahrt“ erfolgt. Zugleich ist die Erschließung eines Einzelgrundstückes, auch mit Blick auf die zu gewährleistende Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Kreisstraße, gut möglich.

Seitens der Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Stadt Bad Nenndorf hier parallel zum städtebaulichen Verfahren die Überprüfung und Neufestsetzung der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrtsgrenzen beim Landkreis Schaumburg (Abgrenzung des auch der Erschließung bebauter Grundstücke dienenden Bereichs) beantragen sollte.

Für die Sichtbeziehungen im Einmündungsbereich der Maschstraße zur Dorfstraße wird im Bebauungsplan nachrichtlich ein Sichtdreieck gemäß RSt 06 mit einer Schenkellänge von 70 m eingetragen.

### **5.7. Infrastruktur und Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Innerhalb der Maschstraße und der Dorfstraße verlaufen die vorhandenen leitungsgebundenen Infrastrukturen (Schmutzwasserkanal und Anschluss für Telekommunikation), über die das Baugebiet erschlossen werden kann.

Auf dem Flurstück 11/11 befindet sich eine Pumpenstation der Stadt Bad Nenndorf, die planungsrechtlich als Fläche für die Abwasserbeseitigung festgesetzt wird. Die Druckrohrleitung zum Klärwerk nach Bad Nenndorf verläuft unmittelbar nördlich der Maschstraße in westli-

cher Richtung und wird im Bebauungsplan mit einem 2,0 m breiten Geh-, Fahr- und Leitungsrecht an der Südgrenze des Flurstücks 11/12 planungsrechtlich gesichert.

Ein weiteres Geh-, Fahr- und Leitungsrecht erfolgt innerhalb der privaten Grünfläche und dient der Ableitung von Niederschlagswasser. Hier soll ein Regenwasserkanal zur Ableitung des auf den Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers eingebaut werden, nachdem das Wasser zuvor in Mulden auf den Grundstücken zurückgehalten wurde (vgl. Kap. 5.8).

Die erforderlichen Leitungsrechte werden zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt und sind zusätzlich über eine Grunddienstbarkeit rechtlich abzusichern. Innerhalb der Flächen dürfen keine baulichen und sonstigen Anlagen errichtet werden. Für den ordnungsgemäßen Bestand oder Betrieb der Leitungen sind die Ver- und Entsorgungsträger zuständig.

### **5.8. Ableitung von Niederschlagswasser**

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

Die Berechnung des Rückhaltevolumens erfolgt für eine Regenspende als zehnjähriges Ereignis nach ATV Arbeitsblatt A 117. Hierbei ist die Gesamtableitungsmenge des anfallenden Regenwassers aus den versiegelten Grundstücksbereichen auf das natürliche Maß von ca. 5 l/s\*ha zu beschränken.

Das auf den Grundstücken anfallende unbelastete Niederschlagswasser der Dachflächen und der versiegelten Grundstücksoberflächen ist vor der Ableitung in die Vorflut in ein offenes Graben-Muldensystem innerhalb der wasserrechtlich festgesetzten Fläche einzuleiten und dort zurückzuhalten bzw. zur Versickerung zu bringen. Die Lage des geplanten Graben-Muldensystems wird im Bebauungsplan zusätzlich mit einem 3 m breiten Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Entsorgungsträger definiert und ist als Grunddienstbarkeit einzutragen.

Um die abstrakten Zahlenwerte etwas zu veranschaulichen, ist aus den Erfahrungswerten davon auszugehen, dass je ca. 100 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche auf dem Baugrundstück ein Rückhaltevolumen von ca. 2,5 m<sup>3</sup> erforderlich wird. Die offene Versickerungs- bzw. Rückhalte mulde wird im Rahmen der Erschließung angelegt und ist bei einem Standard-Grabenprofil mit einer Einstautiefe von 0,5 m in der Lage etwas mehr als 0,5 m<sup>3</sup> Niederschlagswasser je laufenden Meter Graben zurückzuhalten (sh. beispielhaftes Grabenprofil, Anlage 1). Auf die Gesamtlänge des Grabens bemessen, wird das erforderliche Rückstauvolumen damit erreicht. Die gedrosselte Weiterleitung des Oberflächenwassers in die Vorflut erfolgt in Abstimmung mit der Stadt Bad Nenndorf. Die genannten Zahlen zum Rückhaltevolumen der Niederschlagswasserentsorgung sind als Orientierung zu betrachten. Die konkreten Werte ergeben sich aus den Berechnungen zur erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigung im Rahmen der Baugenehmigung. Die Pflege und Unterhaltung des Grabens obliegt dem jeweiligen Eigentümer. Die Stadt übernimmt keine Pflege- und Unterhaltungsleistungen auf dem das Grundstück zu entwässernden Privatflächen.

Darüber hinaus ist aus ökologischer Sicht die Rückhaltung von Regenwasser auf den Baugrundstücken in Zisternen und Regentonnen zur Gartenbewässerung zusätzlich empfeh-

enswert. Auf diesen sinnvollen, praktischen Beitrag zum Boden- und Gewässerschutz wird hiermit ausdrücklich hingewiesen.

### **5.9. Private Grünflächen, Pflanzflächen**

Entlang der Nordgrenze wird eine Grundstückstiefe von 7 m als private Grünfläche festgesetzt. Diese dient der Ausbildung des Ortsrandes und ist von jeglicher Bebauung und Versiegelung freizuhalten. Innerhalb der Festsetzung einer Fläche für eine Pflanzbindung mit einer Breite von 4 m ist die Pflanzung einer mindestens 2-reihigen Feldgehölzhecke vorzusehen. Die Anlage der Hecke dient der städtebaulichen Einbindung in das Landschaftsbild und der Vermeidung von Eingriffsfolgen durch die Bebauung. Zur städtebaulichen Durchgrünung des Plangebietes wird zudem die Pflanzung von hochstämmigen Bäumen je angefangener 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche festgesetzt.

Die Artenauswahl für die Pflanzmaßnahmen für die Bäume und die Feldgehölzhecke befindet sich in Kapitel 11.1 (Tab. 5 und Tab. 6) dieser Begründung.

### **6. Örtliche Bauvorschriften**

Die im Rahmen einer örtlichen Bauvorschrift erlassenen Festsetzungen sollen eine städtebaulich geordnete und ortsbildgerechte Eingliederung der Neubauten in die vorhandene Struktur unterstützen und Fehlentwicklungen vermeiden. Hierbei wird insbesondere Bezug genommen auf die Ausbildung von Dächern und Fassaden. Die Festsetzungen orientieren sich am Bebauungsplan Nr. 88 „Östlich Feldstraße“ in dem die Festsetzungen für den östlichen Ortsrand in Waltringhausen definiert sind. Darüber hinaus wird eine Festsetzung für eine Begrünung der unbebauten Flächen auf den Grundstücken ergänzt.

#### Gestalterische Festsetzungen an Gebäuden

Die Dächer prägen das städtebauliche Erscheinungsbild aus der Ferne. Daher sind für die Gestaltung der Dachlandschaft in der Regel geneigte Dächer vorzusehen. Als Dachformen sind Sattel- und Krüppelwalmdächer zulässig. Zu den Dachneigungen ist mit 30° bis 48° ein ausreichender Gestaltungsspielraum gegeben. Als Abweichungen davon sind Dächer mit Dachneigungen ab 20° ausschließlich dann zulässig, wenn sie begrünt werden. Die Vergrößerung der Verdunstungsoberfläche derart gestalteter flacher Baukörper, trägt wesentlich zur Verbesserung des Mikroklimas bei. Für Dächer der Garagen und Nebenanlagen und untergeordneter Bauteile sind auch Flachdächer zulässig.

Die Dacheindeckungen mit harter Dacheindeckung sind farblich auf die als ortstypisch anzusehenden Farbreihen rotorange bis rotbraun und anthrazit begrenzt.

Die Farben orientieren sich an dem Farbmuster RAL -840 HR: Farbreihe Orange-Rot - RAL 2001 (rot-orange), RAL 2002 (blutorange). Farbreihe Braun - RAL 8000 (grünbraun), RAL 8001 (ockerbraun), RAL 8003 (lehmbraun), 8004 (kupferbraun), wobei auch Zwischentöne zulässig sind. Insbesondere die bunten Farbtöne (blau, grün, gelb oder weiß), die heutzutage als modern angesehen werden, sind nicht typisch für eine ländlich angepasste Gestaltung und sollen daher hier am Ortsrand nicht entstehen.

Um visuelle Beeinträchtigungen durch Lichtreflektionen an mit glänzenden Materialien eingedeckten Dächern auszuschließen, sind glänzend-glasierete Dacheindeckungen nicht zulässig.

sig. Solaranlagen sind unabhängig von ihrer Gestaltung uneingeschränkt zulässig, da ihre optimale Funktionsweise vordringlich ist.

Bei den Fassaden sind neben Klinker- und Verblendmauerwerk sowie Putzausführungen und Holzfassaden zulässig. Klinker- und Verblendmauerwerk soll sich in der Farbgebung an den Farbreihen der Dacheindeckung orientieren. Verputztes Mauerwerk soll in einer weißen bzw. hellen Farbgebung verwendet werden. Holzbauteile sollen in Naturtönen mit farbloser Lasur gestrichen werden oder es soll eine Farbgebung in Brauntönen erfolgen, um sich in die Gesamtgestaltung einzufügen.

Diese Vorschriften gelten nicht für bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Garagen und Carports.

#### Einfriedungen

Mit der Gestaltung des Übergangs von öffentlicher zu privater Fläche wird der Siedlungscharakter nachhaltig beeinflusst. Durch die Höhenbegrenzung der Einfriedungen auf 0,8 m soll der optische Eindruck des Straßenraumes nicht zu stark eingeengt werden. Die offene Gestaltung, mit Sichtbezügen zu den Gebäuden, trägt wesentlich zur "Wohnlichkeit" des Straßenraumes bei. Daher ist es auch möglich, gänzlich auf eine Einfriedung zu den öffentlichen Verkehrsflächen zu verzichten.

#### Anzahl der Stellplätze auf Privatgrundstücken

Die Maschstraße ist in ihrer Breite nicht darauf ausgelegt, den ruhenden Verkehr der Anlieger aufzunehmen. Daher wird gemäß § 84 Abs. 1 Nr. 2 NBauO festgesetzt, dass je Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze auf dem Privatgrundstück nachzuweisen sind. Dies kann auch außerhalb der festsetzten Baugrenzen geschehen, soll jedoch (im Bereich WR 1) im hinteren Grundstücks- bzw. Gartenbereich verhindert werden, um allzu langen Zufahrten zu den Stellplätzen und einer damit unnötigen Grundstücksversiegelung vorzubeugen. Daher wird die Zulässigkeit für Stellplätze auf die Grundstückstiefe von 25 m hinter den festgesetzten Straßenbegrenzungslinien begrenzt.

#### Gestaltung und Begrünung unbebauter Flächen der Grundstücke

Aus Gründen der Ortsbildgestaltung und der Ökologie wird eine Regelung für die straßenwirksamen Vorgartenbereiche getroffen. Die Regelung dient zudem der Erhaltung und Stärkung des Artenbestandes sowie der Artenvielfalt. Gemäß § 9 Abs. 2 NBauO sind private Grünflächen (Vorgärten und Gärten) möglichst strukturreich und naturnah zu gestalten. Daher wird festgelegt, dass die Anlage von Kies- oder Schottergärten (z.B. durch flächenhafte Schüttungen) sowie wasserundurchlässige Sperrschichten auch innerhalb des Bodenaufbaus (z.B. durch Abdichtbahnen) unzulässig sind.

Ausgenommen davon sind andere zulässigen Nutzungen z. B. durch Zufahrten und Zuwegungen und Stellplätze auf dem Grundstück. Insbesondere die Vorgärten der Grundstücke sollen als repräsentative Bereiche der Gartengestaltung im Übergang vom öffentlichen zum privaten Bereich durch die naturnahe Gestaltung einen guten Beitrag zum Orts- und Straßenbild leisten. Aus ökologischer Sicht trägt die naturnahe Bepflanzung in den Gärten durch die Beschattung und Verdunstungskälte zur Senkung der sommerlichen Umgebungstemperatur bei, filtert den Staub, verbessert den kleinräumigen Wasserhaushalt und dient insgesamt dem Wohlbefinden und der Gesundheit der Anwohner.



- Löschwasser SG Nenndorf
- Abwasser SG Nenndorf
- Strom E.ON Westfalen Weser AG
- Gas E.ON Westfalen Weser AG
- Telekommunikation z.B. Telekom AG, Vodafone GmbH
- Entsorgung (Müll) Landkreis Schaumburg (AWS)

### 7.3. Nachbarschutz, Immissionen

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

Die Bundesautobahn (BAB 2) hat eine Entfernung von minimal 1,25 km zum Geltungsbereich des Bebauungsplans. Selbst bei freier Schallausbreitung ergibt eine überschlägige Lärmprognose gemäß RLS 90, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) nahezu eingehalten werden. Auch wenn die Verkehrsräusche in der genannten Entfernung gelegentlich wahrgenommen werden können, sind jedoch weitergehende, lärmschützende Maßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht erforderlich.

### 7.4. Boden

Die Böden im Plangebiet werden gemäß dem Kartenserver des Niedersächsischen Bodeninformationssystems (NIBIS-Kartenserver) dem Bodentyp Pseudogley-Parabraunerde zugeordnet. Als vorherrschende Bodenklasse für Erdarbeiten nach DIN 18300 (von 0 bis 1m Tiefe) ist der Boden mit der Kennziffer 4 (mittelschwer lösbare Bodenart) versehen.

Seitens des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) wird im Zuge des Beteiligungsverfahrens darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet laut den Daten des LBEG Suchräume für schutzwürdige Böden entsprechend GeoBerichte 8 (Stand: 2019, [www.lbeg.niedersachsen.de/download/1133/GeoBerichte8.pdf](http://www.lbeg.niedersachsen.de/download/1133/GeoBerichte8.pdf)) befinden. Dabei handelt es sich um Böden mit besonderer Erfüllung der natürlichen Bodenfunktionen und der Archivfunktion. In diesem Fall handelt es sich um Böden mit hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit.

Aus bodenschutzfachlicher Sicht ergänzt das LBEG einige Hinweise zu den Maßnahmen der Vermeidung und Verminderung negativer Bodenbeeinträchtigungen:

- Vorhandener Oberboden ist vor Baubeginn abzuschleppen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zuzuführen. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (u.a. DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial, DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben).
- Arbeitsflächen sollten sich auf das notwendige Maß beschränken und angrenzende Flächen sollten nicht befahren oder anderweitig benutzt werden. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden.
- Die Lagerung von Boden sollte ortsnahe, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung und Wassereinstau geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19731). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden.

Die vorhandene Fläche wird aktuell intensiv landwirtschaftlich genutzt. Einerseits handelt es sich bei den Flächen um Waltringhausen um einen fruchtbaren Boden mit gutem Ertrag, andererseits liegen durch die intensive Bewirtschaftung negative Einflüsse durch das Befahren mit schweren landwirtschaftlichen Maschinen und die Verwendung von Düngemitteln und Pestiziden vor.

Laut Landschaftsplan sind die Böden um Waltringhausen durch ihre Nutzung mäßig bis stark in ihrer Bodenfunktion eingeschränkt. Da Grund und Boden nicht vermehrt werden kann, ist immer auch sparsam damit umzugehen. Da sämtliche Formen einer Innenentwicklung, wie in der Begründung ausgeführt, in Waltringhausen nicht möglich sind und ein erkennbarer Bedarf nach bebaubaren Grundstücken in der Ortslage besteht, wird der Siedlungserweiterung auch gegen die Schutzansprüche des Bodens der Vorrang eingeräumt.

### **7.5. Altlasten, Kampfmittel**

Hinsichtlich einer Belastung durch Altlasten liegen keine Erkenntnisse vor.

Seitens des Landesamtes für Geoinformation und Landvermessung Niedersachsen (LGLN), Kampfmittelbeseitigungsdienst, wird stets darauf hingewiesen, dass bislang keine Luftbilddauswertung für die Flächen durchgeführt wurden. Daher wird regelmäßig empfohlen, diese Luftbilddauswertung rechtzeitig durch den Vorhabenträger zu veranlassen, da grundsätzlich ein allgemeiner Verdacht auf Kampfmittel besteht.

### **7.6. Landwirtschaft**

Im näheren Umfeld sind keine landwirtschaftlichen Betriebe vorhanden, sodass nicht von einem Eintrag von Emissionen ausgegangen werden muss. Von den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen können im Rahmen der Bewirtschaftung Emissionen in Form von Lärm, Geruch oder Staub ausgehen. Diese sind im Rahmen einer ortsüblichen, regulären Bewirtschaftung der Flächen und in einem tolerierbaren Maß hinzunehmen.

### **7.7. Archäologische Denkmalpflege**

Aus der näheren Umgebung des Plangebietes sind archäologische Funde bekannt geworden. Durch Oberflächenbegehungen und zuletzt durch eine Sondagegrabung konnten am Lindenbrink, bei Riehe, etwa 400 m nordwestlich des Plangebietes, Nachweise einer mittelalterlichen wüst gefallenen Siedlungsstelle erbracht werden. Der Ausdehnung dieser Siedlungsstelle ist bislang unbekannt, da der Siedlungsplatz erst 2016 entdeckt wurde und bislang nicht systematisch erforscht werden konnte. Es ist nicht ausgeschlossen, dass sich die mittelalterliche Besiedlung bis in das Plangebiet erstreckt, so dass im Vorfeld einer Bebauung archäologisch begleitete Sondagen durchgeführt werden sollten.

Mit dem Auftreten archäologischer Bodenfunde im Plangebiet ist daher zu rechnen. Die genannten Fundstellen sind Kulturdenkmale i. S. v. § 3 Abs. 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG). Durch die geplanten Bau- und Erdarbeiten würden die archäologischen Kulturdenkmale in Teilen unwiederbringlich zerstört. Sämtliche in den Boden eingreifenden Erdarbeiten, wie Erschließungsarbeiten, Oberbodenabtrag und alle in den Unterboden reichenden Bodeneingriffe, bedürfen nach § 13 Abs. 1 NDSchG einer denkmalrechtlichen Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises. Bei baugenehmi-

gungspflichtigen Maßnahmen ist diese zusammen mit der Baugenehmigung zu erteilen. Diese kann gem. § 13 Abs. 2 NDSchG versagt oder mit Auflagen und Bedingungen verbunden werden.

Mit folgenden Nebenbestimmungen ist zu rechnen:

1. Der angestrebte Beginn der Bau- und Erdarbeiten (Oberbodenabtrag und alle in den Unterboden reichenden Erdarbeiten) ist sobald wie möglich, mindestens aber vier Wochen vorher schriftlich anzuzeigen. Die Anzeige ist an die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises sowie an die zuständige Kommunalarchäologie (Schloßplatz 5, 31675 Bückeburg, Tel. 05722/9566-15 oder E-Mail: [archaeologie@schaumburgerlandschaft.de](mailto:archaeologie@schaumburgerlandschaft.de)) zu richten.
2. Der Oberbodenabtrag hat mit einem Hydraulikbagger mit zahnlosem, schwenkbarem Grabenlöffel nach Vorgaben und im Beisein der Kommunalarchäologie oder einer zu beauftragenden Grabungsfirma zu erfolgen.
3. Zur Verbesserung der Planungssicherheit sollten im Vorfeld und in Abstimmung mit der Kommunalarchäologie archäologische Voruntersuchungen in Form von Sondagen durchgeführt werden. Erst dadurch kann die Denkmalqualität und -ausdehnung bestimmt und Störungen des weiteren Bauablaufes durch unerwartet auftretende Funde minimiert werden.
4. Im Falle erhaltener Befunde sind wiederum in Abstimmung mit der Kommunalarchäologie archäologische Ausgrabungen anzusetzen, deren Umfang und Dauer von der Ausdehnung der Funde und Befunde abhängig ist. Die Details einer archäologischen Untersuchung sind in einer gesonderten Vereinbarung festzuhalten.
5. Die durch die Untersuchungen entstehenden Mehrkosten für Personal- und Maschineneinsatz können nicht von der Kommunalarchäologie getragen werden (Verursacherprinzip gem. § 6 Abs. 3 NDSchG).
6. Weiter 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 NDSchG auch in geringer Menge meldepflichtig sind. Sie müssen der zuständigen Kommunalarchäologie (Tel. 05722/9566-15 oder E-Mail: [archaeologie@schaumburgerlandschaft.de](mailto:archaeologie@schaumburgerlandschaft.de)) sowie der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 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.
7. Für die Sicherung und Dokumentation unerwartet auftretender archäologischer Bodenfunde ist der Kommunalarchäologie jeweils ein Zeitraum von bis zu drei Wochen einzuräumen.

Der Hinweis auf die Erforderlichkeit der rechtzeitigen Beantragung einer denkmalrechtlichen Genehmigung nach § 13 NDSchG für sämtliche Erdarbeiten im Plangebiet (s. o.) wird in den Bebauungsplan aufgenommen und wie zuvor erläutert.

## **8. Berücksichtigung der Umweltbelange im vereinfachten Verfahren**

### Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 b BauGB

Im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB gelten die Vorschriften des einfachen Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB.

Dies bedeutet, dass

- von der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen werden kann,
- auf die Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 verzichtet werden kann,
- die Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, entfallen kann,
- auf die zusammenfassende Erklärung nach § 10 a Abs. 1 BauGB verzichtet werden kann
- auf das Monitoring nach § 4 c BauGB verzichtet werden kann.

## **9. Umweltauswirkungen des Bebauungsplans**

Nach § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen aber grundsätzlich die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen und in die Abwägung einzustellen.

Auch wenn im Rahmen eines Bebauungsplans nach § 13 b /13 a BauGB kein formaler Umweltbericht abzuarbeiten ist, so ist dennoch darzulegen, ob erhebliche Auswirkungen auf die Belange des Umwelt- und Naturschutzes ausgeschlossen werden können. Im Einzelfall kann ein Ausgleich nach §1a Abs. 3 Satz 6 BauGB erforderlich sein. Eingriffsfolgen sind soweit wie möglich zu reduzieren.

Daher werden im Folgenden die Auswirkungen der Planung auf die betroffenen Schutzgüter überschlägig ermittelt sowie Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen dargestellt.

### **9.1. Betrachtung der Schutzgüter**

#### **Schutzgebiete**

Es liegen keine geschützte Landschaftsbestandteile nach § 29 BNatSchG oder gesetzlich geschützten Biotope nach § 30 BNatSchG vor. Es liegen keine Schutzgebiete i. S. des Bundesnaturschutzgesetzes und keine Gebiete des Natura 2000-Netzes vor.

### **Landschaftsrahmenplan, Landschaftsplan, Flächennutzungsplan**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 98 ist im Flächennutzungsplan<sup>3</sup> als Wohnbaufläche dargestellt.

Im Landschaftsrahmenplan (v. Luckwald 2001) wird der Fläche des Geltungsbereichs sowie dem Umfeld eine geringe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz zugeordnet. Die Grünzäsur zwischen Waltringhausen und Riehe soll erhalten bleiben und ein Zusammenwachsen dieser beiden Orte soll vermieden werden.

Im Landschaftsplan (v. Luckwald 1995) sind für den Bereich des B-Plans Nr. 98 keine besonderen Artvorkommen dargestellt, lediglich den Flächen im Umfeld des weiter nördlich verlaufenden Bünteggrabens wird eine Bedeutung für Rebhuhn und Wiesenschafstelze zugesprochen.

### **Mensch, menschliche Gesundheit**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 98 besitzt keine besondere Funktion für die menschliche Gesundheit und die Erholung. Durch die Planungen kommt es daher zu keiner erheblichen Beeinträchtigung des Schutzguts.

### **Arten und Biotope**

#### Biotoptypen

Die Flächen im Geltungsbereich werden überwiegend ackerbaulich genutzt. Im Bereich der Straßenbankette und um die Pumpstation der Stadt Bad Nenndorf (Abwasserbeseitigung) an der Ecke Maschstraße / Dorfstraße finden sich halbruderale Gras- und Staudenfluren, die im Bereich der Pumpstation mit Ackerwildkräutern durchsetzt sind. Der Zufluss zum Bünteggrabens ist entlang der Dorfstraße bis kurz hinter das B-Plangebiet verrohrt und verläuft erst danach als offenes Gewässer.

---

<sup>3</sup> Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Nenndorf, Stand Oktober 2017 (21. Änderung)

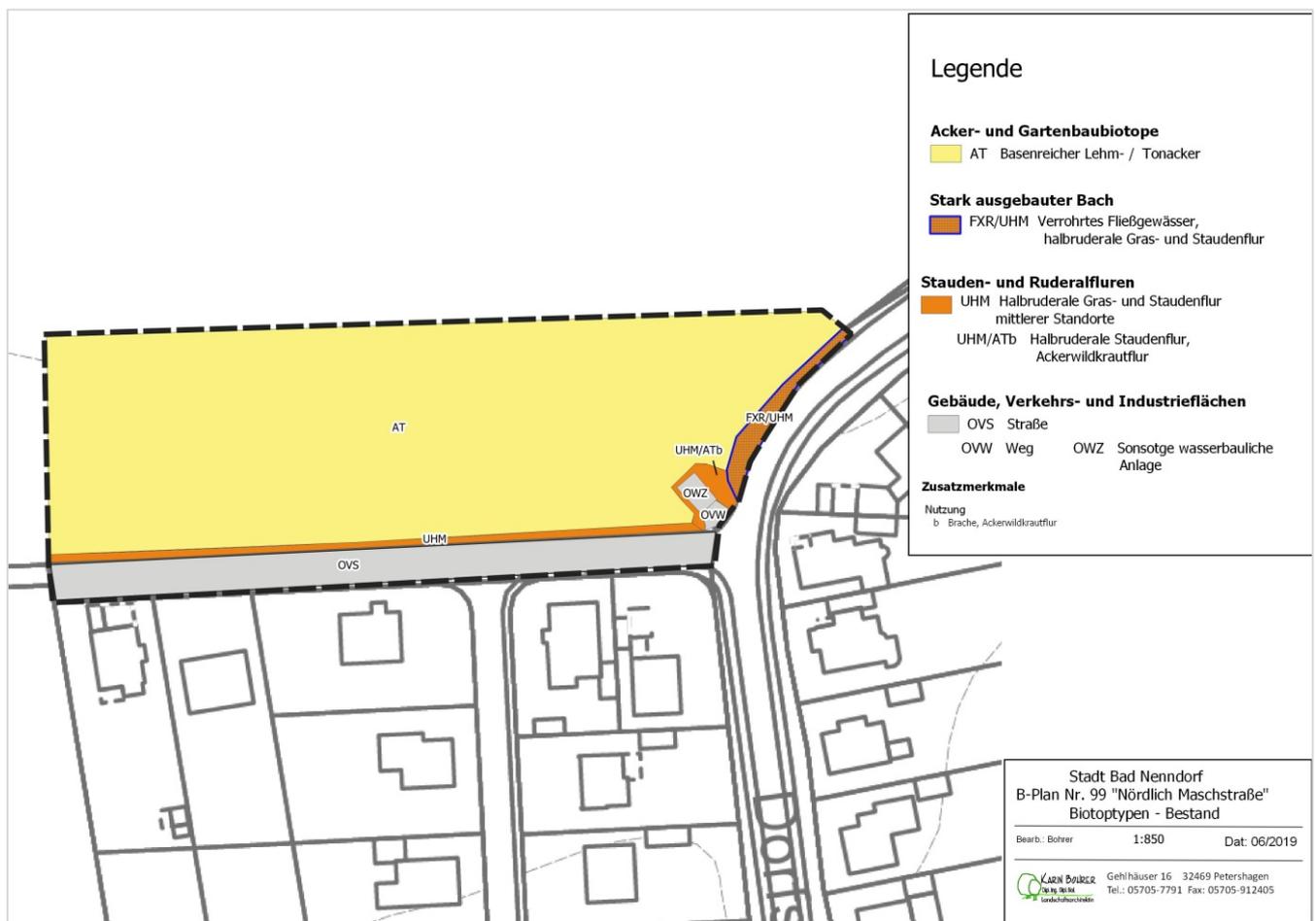


Abb. 5 Biotoptypen im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 98

### Avifauna

Die Avifauna wurde gemäß den Methodenstandards zur Erfassung von Brutvögeln (Revierermassungsmethode)<sup>4</sup> in einem 200m Radius um das Vorhabengebiet außerhalb der Wohnbesiedlung in insgesamt 6 Terminen erfasst. Die Erfassungen fanden, sofern nicht anders angegeben, in den frühen Morgenstunden statt.

Tab. 1 Erfassungstermine Avifauna

Datum	Wetter	Datum	Wetter
2.4.2019 19:30-20:30	11,5°C, zunächst leichter Regen, ab 20:00 kein Regen. Erfassung Rebhuhn mit Klangattrappe	7.5.2019	10°C, sonnig, leichter Wind
8.4.2019	9°C, sonnig, leichter Wind	12.5.2019	13,5°C, sonnig, leichter Wind (Erfassung in Verbindung mit 1. Begang Feldhamster)
16.4.2019	10°C, sonnig, leichter Wind	3.6.2019	19°C, sonnig, windstill

<sup>4</sup> Vgl. Südbeck et al. (2005): Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands. Radolfzell.

Mit Feldlerche, Star und Rebhuhn wurden gefährdete bzw. stark gefährdete Brutvogelarten im Umfeld des Bebauungsplan-Gebiets nachgewiesen<sup>5</sup>, wobei das Rebhuhn im Bereich des BünTEGRABENS außerhalb des Wirkungsbereichs des geplanten Bebauungsplans festgestellt wurde.

Vor allem im Bereich der Gehölze wurden mit Stieglitz (Vorwarnliste), Amsel, Buchfink, Dorngrasmücke, Mönchsgrasmücke und Singdrossel nicht gefährdete Brutvogelarten nachgewiesen.

**Tab. 2 Liste der festgestellten Vogelarten**

	ART	Rote Liste					Streng gesch. <sup>8</sup>	Bestand				Bemerkungen
		D 2015	Nds 2015	Hügel- und Bergland <sup>6</sup>	Erhaltungszustand Nds <sup>7</sup>			Brutbestand	Brutnachweis	Brutverdacht	Brutzeitfeststellung	
<b>I. Rote-Liste-Arten und streng geschützte Arten</b>												
<b>FI</b>	Feldlerche	3	3	3	U		2		2		Vorkommen in der angrenzenden Ackerflur, hält zu Wald- u. Siedlungsflächen einen Abstand von mind. 60-120 m <sup>9</sup>	
<b>S</b>	Star	3	3	3	k.A.		2	2			Im Bereich des südlich angrenzenden Siedlungsrandes in Gärten	
<b>Re</b>	Rebhuhn	2	2	2	U		1		1		Außerhalb Untersuchungsgebiet	

<sup>5</sup> KRÜGER, T & M. NIPKOW (2015): Rote Liste der in Niedersachsen und Bremen gefährdeten Brutvogelarten, 8. Fassung, Stand 2015, Inform.d. Naturschutz Niedersachs. 35 (4) (4/15): 181-256.

<sup>6</sup> Die Naturräumliche Region 6 „Weser-Aller-Flachland“ wird der Rote-Liste-Region Tiefland-West zugerechnet, vgl. Krüger & Nipkow (2015) S. 192

<sup>7</sup> Quelle: NLWKN (2011): Niedersächsische Strategie zum Arten- und Biotopschutz, Vollzugshinweise zum Schutz von Brutvogelarten in Niedersachsen ([http://www.nlwkn.niedersachsen.de/naturschutz/natura\\_2000/vollzugshinweise\\_arten\\_und\\_lebensraumtypen/vollzugshinweise-fuer-arten-und-lebensraumtypen-46103.html](http://www.nlwkn.niedersachsen.de/naturschutz/natura_2000/vollzugshinweise_arten_und_lebensraumtypen/vollzugshinweise-fuer-arten-und-lebensraumtypen-46103.html))

<sup>8</sup> Vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG. Alle Vogelarten sind nach VS-RL **besonders geschützt**. Einige Arten besitzen zusätzlich den Status „**Streng geschützt**“ (VS-RL Anh. I, EG-ArtSchVO Anhang A oder BArtSchV Anlage1, Spalte 3).

<sup>9</sup> Einzelne Gebäude, Bäume u. Gebüsche werden geduldet, vgl. NLWKN (2011): Vollzugshinweise Feldlerche S. 2

		Rote Liste					Bestand				Bemerkungen
ART		D 2015	Nds 2015	Hügel- und Bergland <sup>6</sup>	Erhaltungszustand Nds <sup>7</sup>	Streng gsch. <sup>8</sup>	Brutbestand	Brutnachweis	Brutverdacht	Brutzeitfeststellung	
<b>Nahrungsgäste</b>											
	Turmfalke	V	V	V		x					Im Bereich der Grünlandfläche am Buntegraben
	Bluthänfling	3	3	3	k.A.						Aus nördlicher Richtung in Siedlungsrand Waltringhausen einfliegend
<b>II. Nicht gefährdete Arten</b>											
<b>Vorwarnliste</b>											
Sti	Stieglitz	V	V	V	k.A.		1		1		Brutvogel im Bereich der Straßengehölze an der Dorfstraße
<b>Weitere, nicht gefährdete Arten</b>											
A	Amsel	*	*	*			1		1		
B	Buchfink	*	*	*			1		1		
Ba	Bachstelze	*	*	*						1	
Dg	Dorngrasmücke	*	*	*			2		2		
Mg	Mönchsgrasmücke	*	*	*			1		1		
Si	Singdrossel	*	*	*			1		1		

**Brutvogel-Status:**

- Brutverdacht = wahrscheinlich brütend  
 Brutnachweis = sicher brütend  
 Brutbestand = Brutreviere mit Brutverdacht oder Brutnachweis  
 Brutzeitfeststellung = möglicherweise brütend (zählt nicht zum Brutbestand)

**Einstufungen Rote Liste der Brutvögel (Niedersachsen, Region Hügel- und Bergland, Deutschland):**

0	Ausgestorben oder verschollen	R	Arealbedingt selten
1	Vom Aussterben bedroht	V	Vorwarnliste
2	Stark gefährdet	*	Nicht gefährdet
3	Gefährdet	k.A.	keine Angabe

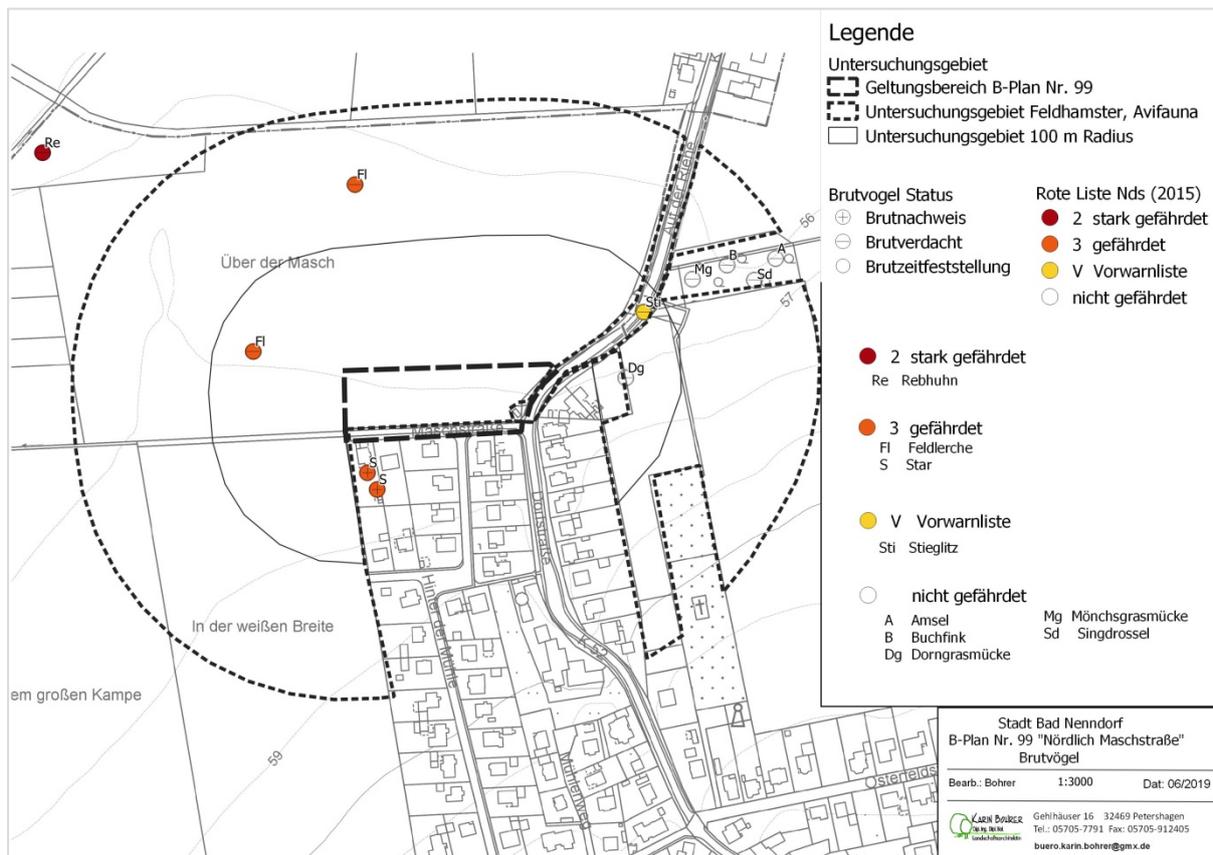


Abb. 6 Bestandskarte Avifauna

### Feldhamster

Der Feldhamster wurde gemäß des Leitfadens „Berücksichtigung des Feldhamsters in Zulassungsverfahren und in der Bauleitplanung“<sup>10</sup> erfasst. Dabei wurden die Flächen flächendeckend in bis zu 5m breiten Streifen abgegangen und auf das Vorkommen von Feldhamsterbauten hin abgesucht.

**Tab. 3 Erfassungstermine Feldhamster, Erfassungsergebnis**

Datum	Erfassung	Ergebnis
12.5.2019	Begang des Feldes nördlich der Maschstraße (Feldfrucht: Zuckerrüben), Begang der Grünlandfläche östlich der Dorfstraße	Keine Feststellung
26.7.2019	Begang des abgeernteten Getreidefelds süd-westlich des Vorhabengebiets	Keine Feststellung
02.08.2019	Begang der Ackerflächen östlich der Dorfstraße	Keine Feststellung

Hinweise auf Feldhamster-Vorkommen im Plangebiet oder den daran angrenzenden Flächen ergaben sich nicht.

Zwar bestehen mit er intensiven landwirtschaftlichen Nutzung Vorbelastungen, dennoch sind durch Überbauung und Versiegelung erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen zu erwarten.

### **Boden, Fläche**

Die Böden im Vorhabengebiet werden dem Bodentyp Pseudogley-Parabraunerde zugeordnet und besitzen mit einer Bodenzahl von 75/78 eine äußerst hohe Bodenfruchtbarkeit. Die Gefährdung durch Verdichtung ist bei diesem Bodentyp hoch (NIBIS-Kartenserver, Zugriff 26.07.2019).

Vorbelastungen für die Böden bestehen im Untersuchungsgebiet aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung (Eintrag von Nährstoffen, Verdichtung).

Durch die geplante Überbauung werden ca. 5.637 m<sup>2</sup>, größtenteils landwirtschaftlich genutzte, unversiegelte Fläche in Anspruch genommen. Der maximale Versiegelungsgrad ist mit 0,375% im Bereich der Einfamilienhäuser und mit 0,6 im Bereich der Mehrfamilienhäuser relativ gering.

### **Wasser**

Das B-Plangebiet befindet sich im Gewässergebiet Bantorfer Wasser, mit dem Büntegraben als Vorfluter. Besondere Schutz- oder Risikogebiete sind nicht vorhanden.

---

<sup>10</sup> Breuer, W. (2016): Leitfaden „Berücksichtigung des Feldhamsters in Zulassungsverfahren und in der Bauleitplanung“, Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 4/2016

Entlang der Dorfstraße befindet sich ein namenloses Gewässer (Gewässerkennzahl 48886628), das im Bereich des B-Plangebiets verrohrt ist und etwas weiter nördlich, etwa auf Höhe des Wäldchens, offen verläuft (Umweltkarten Niedersachsen, Zugriff: 26.07.2019).

Die Durchlässigkeit der oberflächennahen Gesteine wird mit „mittel“ angegeben (NIBIS Kartenserver, Zugriff: 26.07.2019). Da eine effektive Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers nicht möglich ist, soll eine Retention mit anschließender Einleitung in den Vorfluter (Gewässer entlang der Dorfstraße) erfolgen. Durch die effektive Rückhaltung sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.

### **Klima, Luft**

Das Plangebiet weist eine offene Struktur auf und ist daher als Kaltluftentstehungsgebiet anzusehen. Aufgrund der Topographie des Geltungsbereiches (Gelände fällt nach Süden und Norden ab, Reliefkarten NIBIS Kartenserver, Zugriff 26.7.2019) besitzt das Plangebiet eine Funktion für die Frischluftzufuhr der südlich angrenzenden Wohnbebauung.

Grundsätzlich tragen Flächenversiegelungen und Bauungen zu einer Veränderung des natürlichen, lokalen Kleinklimas bei, indem sie Wärme länger speichern als die natürliche Vegetation und einen Temperatur- und Feuchteausgleich verhindern. Das Projektgebiet wird in seiner Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet durch die Bauung zwar eingeschränkt, erhebliche negative Auswirkungen auf die klimatischen Verhältnisse sind jedoch aufgrund der geringen Größe nicht zu erwarten.

### **Landschaft**

Das geplante Wohngebiet liegt im Norden des Ortsteils Waltringhausen in der Stadt Bad Nenndorf.

Landschaftsprägend ist nach Norden und Westen hin die offene Feldflur, mit einzelnen Gehölzen am Buntegraben. Im weiteren Verlauf schließt sich nach Norden hin die Ortsrandlage von Riehe an.

Vorbelastungen bestehen durch den Ortsrand Waltringhausen, der weitgehend ohne Eingrünung an das Offenland angrenzt.

Innerhalb des Geltungsbereiches ist die zu beurteilende Landschaftsbildqualität nach den Kriterien Vielfalt, Eigenart, Naturnähe, Kulisse und Vorbelastung in seiner Gesamtbewertung überwiegend als gering zu beurteilen.

Durch die geplante landschaftliche Einbindung nach Norden hin mit einer Baum-Strauchhecke sind keine erheblichen, negativen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

### **Kultur- und sonstige Sachgüter**

Wie archäologische Funde in der unmittelbaren Umgebung des Plangebiets (Bad Nenndorf StNr. 14 und 18; Riehe FStNr. 3) und aktuelle Funde aus dem Plangebiet (Bad Nenndorf FStNr. 20 und 21; SL 2016/411, SL 2016/490) belegen, ist mit dem Vorkommen von archäo-

logischen Bodenfunden insbesondere aus der Jungsteinzeit, dem Mittelalter und der Neuzeit im Plangebiet zu rechnen.

Im Rahmen der Baugenehmigungen werden daher auch denkmalrechtliche Belange in Form entsprechender Auflagen berücksichtigt werden.

Sonstige Sachgüter, die von den Planungen berührt sein könnten, sind die landwirtschaftlichen Nutzflächen (Äcker), die Straße Maschstraße und die Pumpstation der Stadt Bad Nenndorf (Abwasserbeseitigung) an der Ecke Maschstraße / Dorfstraße.

Im Rahmen des bestehenden Bebauungsplans sind die vorhandenen Straße sowie Ver- und Entsorgungsleitungen umfassend gesichert und optimiert. Mit negativen Auswirkungen der Planungen auf das Schutzgut ist daher nicht zu rechnen.

### Wechselwirkungen

Die verschiedenen Schutzgüter beeinflussen sich über verschiedene Wechselwirkungen gegenseitig. Jedoch sind keine erheblichen, kumulativen Auswirkungen im Hinblick auf Wechselbeziehungen der Schutzgüter untereinander zu erwarten.

### Zusammenwirken mit Auswirkungen anderer, geplanter Vorhaben oder Tätigkeiten

Andere vorgesehene oder bereits zugelassene Planungen und Vorhaben sind im räumlichen Einwirkungsbereich des Plangebiets nicht bekannt.

## 9.2. Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von negativen Umweltauswirkungen, Wertung der Umweltauswirkungen

Die vorhabenbezogenen Auswirkungen sollen mit Hilfe der folgenden Maßnahmen so weit wie möglich reduziert werden.

Tab. 4 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Schutzgut	Umweltwirkung	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme	Beurteilung verbleibender Umweltauswirkungen
Mensch	Immissionen, Beeinträchtigung von Blickbezügen	Eingrünung des B-Plangebiets nach Norden zur offenen Landschaft hin mit einer 2-reihigen Hecke aus standortgerechten, heimischen Straucharten	Keine erhebliche Beeinträchtigung
Luft / Klima	Veränderung des kleinklimatischen	Durchgrünung des B-Plangebiets	Keine erhebliche Beeinträchtigung

Schutzgut	Umweltwirkung	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme	Beurteilung verbleibender Umweltauswirkungen
	Gefüges durch Überbauung und Versiegelung		
<b>Boden und Fläche</b>	Veränderung des Bodengefüges durch Abtrag, Verlust von Bodenfunktionen durch Überbauung und Versiegelung Flächenversiegelung	Bodenmanagement während Baumaßnahmen Begrenzung der Versiegelung durch Festsetzung der Grundflächenzahl GRZ 0,25 (maximale Versiegelung GRZ 0,375) bei Einzelhäusern und GRZ 0,4(maximale Versiegelung GRZ 0,6) im Bereich der Doppelhaushälften.	<b>Erhebliche Beeinträchtigung</b> des Schutzguts Boden
<b>Wasser / Grundwasser</b>	Erhöhter Oberflächenabfluss, Veränderung der Grundwasserqualität und –quantität durch Versiegelung	Retention von Oberflächenwasser im Plangebiet durch Festsetzung eines Streifens als private Grünfläche (7m) mit Versickerungs-/Rückhalte mulde	Keine erhebliche Beeinträchtigung aufgrund geringer Größe des B-Plangebiets
<b>Tiere / Pflanzen</b>	Zerstörung oder Beeinträchtigung von Lebensräumen	Habitatverluste von Arten der Agrarlandschaft, Raumwirksamkeit der Bebauung in den Offenlandbereich hinein <b>CEF-Maßnahmen</b> für Feldlerche (vgl. artenschutzrechtlicher Fachbeitrag)	<b>Erhebliche Beeinträchtigung</b> durch Überbauung und Versiegelung; Habitatverluste
<b>Landschaftsbild</b>	Beeinträchtigung von Blickbezügen und veränderte Fernwirkung	Eingrünung der neuen Ortsrandlage durch Festsetzung einer Baumpflanzung je 500 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche, Bepflanzung der Privaten Grünfläche im Norden des Plangebiets Festsetzung von Dachformen und –neigungen sowie der Farbe der Dacheindeckungen	Keine erhebliche Beeinträchtigung
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	Überbauung und evtl. Zerstörung von Bodendenkmälern	Berücksichtigung der Belange im Rahmen der Baugenehmigungen	Keine erhebliche Beeinträchtigung
<b>Wechselwirkungen</b>	Wechselwirkungen der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Pflanzen und Tiere	Kumulative Auswirkungen aufgrund der Wechselwirkungen sind nicht zu erwarten	Keine erhebliche Beeinträchtigung

## 10. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

### 10.1. Rechtliche Grundlagen

Grundlage der Prognose der artenschutzrechtlichen Tatbestände bildet die Überprüfung der Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG, mit denen die europarechtlichen Vorgaben der FFH- und Vogelschutzrichtlinie in nationales Recht umgesetzt wurden. Demnach ist es verboten

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (§ 44 (1) Abs. 1 BNatSchG, Tötungs- und Verletzungsverbote),
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert (§ 44 (1) Abs. 2 BNatSchG, Störungsverbote),
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (§ 44 (1) Abs. 3 BNatSchG, Schutz von Fortpflanzungs- und Ruhestätten).
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (§ 44 (1) Abs. 4 BNatSchG, Zugriffsverbote in Bezug auf Pflanzen),

Nach § 44 (5) Satz 5 BNatSchG sind die „nur“ national geschützten Arten von den artenschutzrechtlichen Verboten bei Planungs- und Zulassungsvorhaben freigestellt. Sie werden wie alle anderen Arten im Rahmen der Eingriffsregelung behandelt.

Der Prüfumfang beschränkt sich daher auf die FFH-Anhang IV-Arten und die europäischen Vogelarten.

Bei diesen Arten liegt ein Verstoß gegen das Verbot der Entnahme, Beschädigung oder Störung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (§ 44 (1) Nr. 3) und gegen das Verbot des § 44 (1) Abs. 1 („Tötungsverbot“) bei Vorhaben wie z.B. Bauvorhaben nur dann vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang nicht weiter erfüllt wird. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden.

Ein Verbotstatbestand kann bei einer europäisch geschützten FFH-Anhang IV-Art oder einer europäischen Vogelart nur erfüllt sein:

- wenn sich das Tötungsrisiko signifikant erhöht (ggf. trotz aller zumutbaren Vermeidungsmaßnahmen),
- wenn sich der Erhaltungszustand der lokalen Population durch Störungen verschlechtern könnte (ggf. trotz aller zumutbaren Vermeidungsmaßnahmen),

- wenn die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten bzw. von Pflanzenstandorten im räumlichen Zusammenhang nicht sichergestellt werden kann (auch nicht mit vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen).

Ausnahmen können gemäß § 45 BNatSchG nur zugelassen werden, wenn der Eingriff aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt ist, wenn zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und sich der Erhaltungszustand der Populationen einer Art nicht verschlechtert.

## **10.2. Prognose und Bewertung der Schädigung und Störung geschützter Arten**

Avifauna: Die in den Gehölzen entlang der Dorfstraße, in dem daran angrenzenden Wäldchen oder in der angrenzenden Wohnbebauung brütenden Vogelarten sind von der Planung nicht negativ betroffen. Dies gilt auch für die Vorkommen des Stars am westlichen Rand der angrenzenden Wohnsiedlung, da weder Bruthabitate noch essentielle Nahrungshabitate betroffen sind.

Durch die Gehölze im Bereich der Wohnbebauung sowie im Bereich der Regenrückhalte mulde an der nördlichen Grenze des Plangebiets entstehen für diese, an Gehölze gebundenen Arten vielmehr neue Lebensräume.

Im näheren Umfeld des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wurden auch zwei Feldlerchen-Brutpaare sowie im Bereich der Säume und Ackerflächen am BünTEGRABEN ein Rebhuhn-Revier festgestellt. Während das Rebhuhn-Revier durch die Planung nicht betroffen ist, wird der Lebensraum der Feldlerche durch die in die Offenlandschaft hinein rückende Wohnbebauung und die damit verbundene Kulissenwirkung beeinträchtigt.

Die Feldlerche wird auf der Roten Liste der bedrohten Brutvogelarten Niedersachsens als „gefährdet“ eingestuft. Die Art ist eine Charakterart der offenen Feldflur. Sie besiedelt reich strukturiertes Ackerland, extensiv genutztes Grünland und Brachen mit niedrigen Gras- und Krautfluren auf trockenen bis wechselfeuchten Böden. Wichtig ist ein offenes Gelände mit weitgehend freiem Horizont. Zu Gehölzen oder Vertikalstrukturen werden Abstände von mindestens 100 m eingehalten (Abstände: > 50 m (Einzelbäume), > 120 m (Baumreihen, Feldgehölze 1-3 ha), 160 m (geschlossene Gehölzkulisse), >100 m zu Hochspannungsfreileitungen)<sup>11</sup>.

Mit einem Ausweichen auf die angrenzende, weiträumige Ackerflur kann nur bedingt gerechnet werden, da geeignete Habitate durch die Intensivierung der Landwirtschaft selten geworden sind und die Bestände der Feldlerche in den letzten Jahren stark zurückgegangen sind. Sofern potenziell geeignete Habitate vorhanden sind, sind diese i.d.R. bereits besetzt, so dass nicht davon ausgegangen werden kann, dass ausreichend tragfähige Ausweich-Habitate in der näheren Umgebung vorhanden sind.

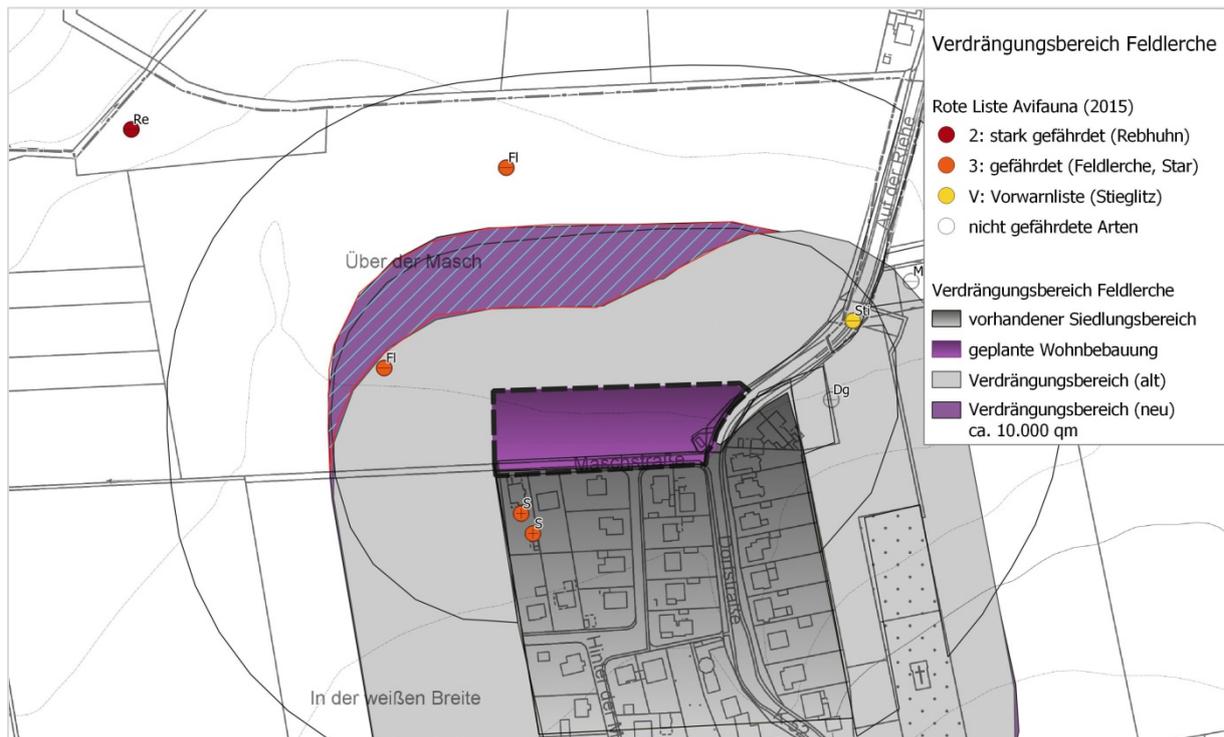
Ohne zusätzliche, habitatverbessernde Maßnahmen kann somit nicht ausgeschlossen werden, dass die ökologische Funktion der Fortpflanzungsstätten der betroffenen Feldlerchenbrutpaare beschädigt oder gar ganz zerstört werden.

---

<sup>11</sup> Vgl. LANUV NRW: Leitfaden Wirksamkeit Artenschutzmaßnahmen, Stand: 5.2.2013 und NLWKN (2011): Vollzugshinweise Feldlerche

Betroffen ist ein Feldlerchenpaar in unmittelbarer Nähe zum geplanten Bebauungsplangebiet sowie in geringerem Umfang ein weiteres Feldlerchenpaar nördlich des B-Plangebiets.

In Anlehnung an Empfehlungen der Region Hannover zur Umsetzung des Kompensationsbedarfs für die Feldlerche (Stand: 14.3.2018) und der Annahme, dass ein ca. 100 m breiter Raum um die Wohnbebauung von Feldlerchen gemieden wird, ergibt sich durch die Wohnbebauung nördlich der Maschstraße ein zusätzlicher Verdrängungsbereich von ca. 10.000 m<sup>2</sup>.



**Abb. 7**      **Zusätzlicher Verdrängungsbereich für Feldlerchen**

Dieser Raum steht als Brutraum nicht mehr zur Verfügung (Brutraumverlust).

Feldlerchen legen ihr Nest jedes Jahr in Abhängigkeit von der Vegetationshöhe und der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung neu an. Auch wenn der Neststandort von Jahr zu Jahr und nicht selten auch innerhalb einer Brutsaison wechseln kann, besteht regelmäßig auch Reviertreue (Glutz v. Blotzheim & Bauer 1985, Jenny 1990 in LANUV Fachinformationssystem Artenschutz, Wirksamkeit von Artenschutzmaßnahmen: Feldlerche).

Die Größe der Feldlerchen-Reviere variiert je nach Landschaftsraum. In Regionen mit produktiven Böden, z.B. Börden, ist die Siedlungsdichte höher, vgl. NWO & LANUV (2013)<sup>12</sup>. In Niedersachsen beträgt die mittlere Dichte auf Ackerland 1-3 Brutpaare / 10 ha (ZANG in Zang & Heckenroth 2001<sup>13</sup>).

<sup>12</sup> NWO & LANUV (HRSG, 2013): Die Brutvögel Nordhein-Westfalens. Westfälisches Museum f. Naturkde.

<sup>13</sup> ZANG, H. (2001): Feldlerche – Alauda arvensis. In: ZANG, HERWIG & HARTMUT HECKENROTH (2001): Die Vögel Niedersachsens, Lerchen bis Braunellen. Naturschutz Landschaftspfl. Niedersachs. B. H. 2.8

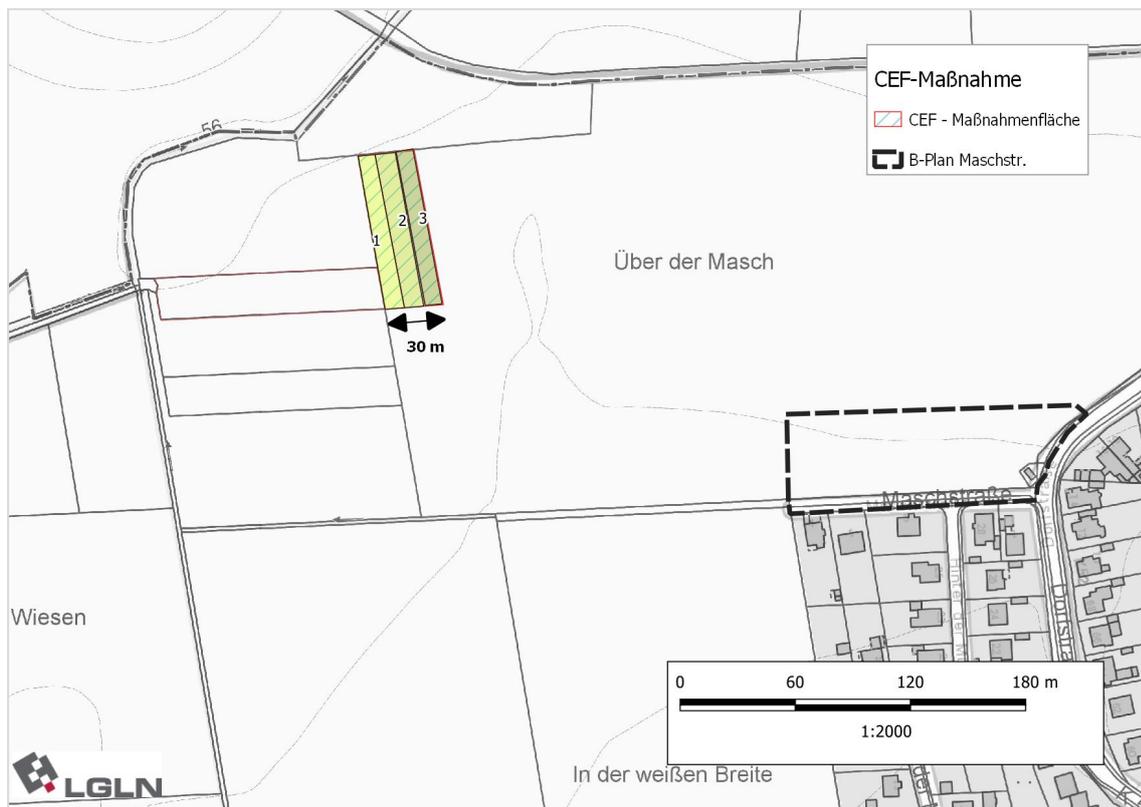
Da der Neststandort innerhalb des Reviers wechseln kann, wird als Fortpflanzungsstätte das gesamte Revier abgegrenzt.

Insofern betrifft der Lebensraum auch das Feldlerchen-Revier, dessen Revierzentrum in 2019 in etwa 130-140 m Entfernung vom geplanten Baugebiet entfernt lag. Eine deutlich größere Betroffenheit dürfte jedoch das Brutpaar haben, das in 2019 sein Revier in unmittelbarer Nähe zum geplanten Baugebiet hatte.

Um den Brutraumverlust auszugleichen und die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang zu sichern, soll daher zur Erhöhung der Habitatkapazität des Ackerlebensraumes ein ca. 2500 m<sup>2</sup> großer Teil der Ackerfläche (Gemarkung Waltringhausen, Flur 8, Flurstück 11/12) als selbstbegrünte Sukzessionsbrache entwickelt werden.

Die Flächenbewirtschaftung soll folgende Anforderungen erfüllen:

- 1/3 der Fläche soll rotierend, jährlich wechselnd über eine wendende Bodenbearbeitung (pflügen oder grubbern) im Frühjahr umgebrochen werden, so dass nach jeweils 4 Jahren ein erneuter Umbruch des jeweiligen Flächenteils erfolgt.  
Eine Einsaat von Pflegemischungen erfolgt nicht. Die jeweils anderen Flächenteile bleiben brach liegen.
- Damit zu Beginn der Brutzeit auf dem umgebrochenen Teil die Vegetation möglichst kurz und lückig ist, soll der Umbruch jeweils im Frühjahr (bis 31.3.) erfolgen. Zur Herstellung einer feinkrümelligen Oberfläche kann ggf. ein weiterer Arbeitsgang durchgeführt werden.
- Zur Reduzierung der Vegetationshöhe und zur Vermeidung von Problempflanzen soll die Gesamtfläche einmal im Jahr ab September / Oktober gemäht und das Mähgut möglichst abgefahren werden.
- Zur Bekämpfung von Problemunkräutern wie z.B. Disteln kann in Abstimmung mit der uNB Mitte Juli eine Hochmahd erfolgen, wobei die Schnitt- oder Mulchhöhe mindestens 40 cm betragen soll.
- Auf die Verwendung von Düngung oder Pflanzenschutzmitteln ist zu verzichten.
- Sollte die Flächenentwicklung nicht wie gewünscht verlaufen, sind in Absprache mit der uNB Nachbesserungen möglich.



**Abb. 8** Fläche zum Ausgleich der Beeinträchtigung von Feldlerchen-Fortpflanzungsstätten (CEF-Maßnahme)

Die Flächenbewirtschaftung kann auch kombiniert mit angrenzenden, analog zu bewirtschaftenden Maßnahmen-Flächen erfolgen. In diesem Fall kann es sinnvoll sein, die jeweils gleichartig zu bewirtschaftenden Streifen gemeinsam zu bearbeiten, so dass der Verlauf der Bewirtschaftungsstreifen entsprechend angepasst werden würde.

Die Maßnahmen-Fläche liegt in unmittelbarer Nähe zu den betroffenen Feldlerchen-Revieren und besitzt, da sie in der offenen Agrarlandschaft und abseits von Wegen oder anderen Störungsquellen liegt, eine optimale Eignung für die betroffenen Feldlerchen-Brutpaare. Aufgrund ihrer Lage kann die Fläche auch eine Wirkung über die eigentliche Maßnahmenfläche hinaus entfalten. Westlich angrenzend befindet sich eine Fläche der Stadt Bad Nenndorf, die ebenfalls als Ackerbrache für Rebhuhn und Feldlerche bewirtschaftet werden soll.

Die CEF-Maßnahme ist vor Beginn mindestens einer Vogelbrutsaison (März bis September) vor Baufeldräumung durchzuführen.

Da die Feldlerche zwar reviertreu ist, aber jedes Jahr einen neuen Neststandort anlegt, kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich der Neststandort ausnahmsweise auch im eigentlichen Meidungsbereich befindet. Daher ist zur Vermeidung der Tötung von Individuen der Feldlerche die Räumung des Baufelds außerhalb der regelmäßigen Brutzeit (d.h. nicht im Zeitraum vom 1. März bis 30. September) durchzuführen. Sollte dennoch eine Baufeldräumung in diesem Zeitraum unumgänglich sein, ist von einem fachkundigen Ornithologen festzustellen, ob und wo Vogelarten im Eingriffsbereich brüten, wie sich die Arbeiten auf die

Brutvogelarten auswirken und ob Schutzmaßnahmen zu ergreifen sind. Sollten dennoch artenschutzrechtliche Verbotstatbestände berührt sein, wäre eine artenschutzrechtliche Ausnahme erforderlich.

Feldhamster: Eine Untersuchung des Plangebiets sowie des Umfeldes in einem 200 m – Radius gemäß Leitfaden „Berücksichtigung des Feldhamsters in Zulassungsverfahren und in der Bauleitplanung“ (Breuer 2016) ergab keine Nachweise. Insofern ist davon auszugehen, dass die Art Feldhamster von dem Vorhaben nicht betroffen ist.

Weitere, potenziell vorkommende, geschützte Arten<sup>14</sup>:

Fledermäuse: Fledermausquartiere wurden im Plangebiet und daran angrenzend im Zuge der faunistischen und floristischen Erfassungen nicht festgestellt. Sie sind aufgrund des Fehlens geeigneter Strukturen auch nicht zu erwarten.

Weitere Säugetierarten: Mit dem Vorkommen weiterer geschützter Säugetierarten (z.B. Wolf, Biber, Wildkatze) ist aufgrund des Fehlens geeigneter Habitats nicht zu rechnen.

Amphibien und Reptilien: Mit dem Vorkommen europarechtlich geschützter Amphibien und Reptilien (z.B. Kammolch, Schlingnatter, Zauneidechse) ist aufgrund fehlender Habitats im Vorhabengebiet und im Umfeld davon nicht zu rechnen.

Wirbellose Tierarten: Einige ausgewählte wirbellose Tierarten sind europarechtlich geschützt, die an spezielle Lebensraumbedingungen angepasst sind (z.B. sauerstoffreiche Quellgewässer, mullreiche Altbäume, Magerrasen). Da diese Lebensräume im Vorhabengebiet fehlen, ist mit dem Vorkommen europarechtlich geschützter, wirbelloser Tierarten nicht zu rechnen.

Pflanzenarten: Die wenigen, europarechtlich geschützten, in Niedersachsen vorkommenden Pflanzenarten sind auf sehr spezielle Standortbedingungen und sehr seltene Lebensräume angewiesen. Im Vorhabengebiet kann ihr Vorkommen ausgeschlossen werden.

---

<sup>14</sup> Für Klärung des im Geltungsbereich vorkommenden, sonstigen relevanten Artenspektrums sind folgende Unterlagen herangezogen worden:

- Verbreitungskarten der Pflanzenarten der FFH-Richtlinie (Bundesamt für Naturschutz, <http://www.floraweb.de/pflanzenarten/ffharten.html>, Stand: 12.02.09)
- THEUNERT, R. (2008): Verzeichnis der in Niedersachsen besonders oder streng geschützten Arten – Schutz, Gefährdung, Lebensräume, Bestand, Verbreitung (Stand: 1. November 2008) – Teil A: Wirbeltiere, Pflanzen und Pilze. – In: Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, 28. Jg., Nr. 3, S. 69-141, Hannover 2008
- THEUNERT, R. (2008): Verzeichnis der in Niedersachsen besonders oder streng geschützten Arten – Schutz, Gefährdung, Lebensräume, Bestand, Verbreitung (Stand: 1. November 2008) – Teil B: Wirbellose Tiere. – In: Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, 28. Jg., Nr. 4, S. 153-210, Hannover 2008

### **10.3. Zusammenfassende Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange**

Vermeidungsmaßnahme: Durch Beachtung einer Bauzeitenregelung während der Bauphase (kein Abschieben von Oberboden in der Zeit vom 1. März bis 30. September) tritt ein Verstoß gegen das Tötungs- und Verletzungsverbot des § 40 (1) Nr. 1 BNatSchG nicht ein.

Bei einer Baufeldräumung während der Brutzeit ist durch einen sachkundigen Ornithologen sicher zu stellen, dass keine Bruten im Wirkungsbereich des Eingriffs vorhanden sind. Sollten dennoch artenschutzrechtliche Verbotstatbestände berührt sein, wäre eine artenschutzrechtliche Ausnahme erforderlich.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme): Durch die Anlage einer 0,25 ha großen Ackerbrache im engen räumlichen Zusammenhang kann die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der betroffenen Feldlerchen-Brutpaare erhalten werden.

Bei Durchführung der vorgeschlagenen Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen sind die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nicht berührt.

## **11. Grünordnerisches Konzept und Eingriffe in Natur und Landschaft**

Naturschutzrechtliche Belange in der Bauleitplanung sind in § 18 (Verhältnis zum Baurecht) Bundesnaturschutzgesetz geregelt. Danach sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen, bei denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.

In einem beschleunigten Verfahren gelten die durch die Planung zu erwartenden Eingriffe in die Natur und Landschaft als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig und sind daher nicht ausgleichspflichtig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB). Diese Regelung wurde insbesondere zur Beschleunigung kleinräumiger Bebauungspläne der Innenentwicklung getroffen, um damit die Flächeninanspruchnahme zu begrenzen und Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden. Da dies für die beschleunigten Verfahren im Außenbereich nicht zutrifft, empfiehlt der Wissenschaftliche Dienst des Bundestages bei der Anwendung des § 13b BauGB bei der Frage, ob ein Ausgleich nach § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB erforderlich ist, eine Einzelfallprüfung<sup>15</sup>.

Daher wird im Folgenden der Eingriff gemäß der Arbeitshilfe des Niedersächsischen Städtetages (2013) zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung bilanziert. Die grünordnerischen Maßnahmen im Plangebiet tragen als Vermeidungsmaßnahmen zur Bewältigung der Eingriffsfolgen bei.

---

<sup>15</sup> Wissenschaftliche Dienste des Deutschen Bundestages (2017): Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren. WD 7 – 3000 – 001/17, Fachbereich WD 7: Zivil-, Straf- und Verfahrensrecht, Umweltschutz, Bau und Stadtentwicklung

### **11.1. Grünordnerische Maßnahmen im Plangebiet, Vermeidungsmaßnahmen**

Die folgenden, in dem Bebauungsplan Nr. 98 festgesetzten Maßnahmen tragen zu einer Vermeidung und Verringerung nachteiliger Umweltauswirkungen bei:

#### **Baumpflanzungen im Plangebiet (gem. §9 (1) 25 BauGB)**

Zur Durchgrünung des Baugebietes ist je angefangener 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein mittelkroniger Laubbaum oder ein Obstbaum (Apfel) zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Aufgrund der Parzellengrößen sind daher im Bereich der Einfamilienhäuser jeweils 2 Bäume pro Parzelle zu pflanzen, im Bereich der Mehrfamilienhäuser ggf. 3 Bäume.

Von den zu pflanzenden Bäumen ist zur Einbindung des Plangebiets in die Landschaft mindestens ein Baum im Bereich der Feldgehölzhecke an der Nordgrenze des Plangebiets zu pflanzen.

Diese Festsetzung dient der Vermeidung von Beeinträchtigungen des Klimas, des Orts- und Landschaftsbildes, von Boden sowie von Arten- und Biotopen.

Für die Baumpflanzungen sind folgende, standortgerechte, heimische Gehölzarten zu verwenden:

**Tab. 5 Standortgerechte, heimische Gehölzarten für Baumpflanzungen**

<b>Mittelkronige Bäume (bis 15 m Höhe)</b>		Qualität Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen, StU 12/14 cm, Baumscheibe mindestens 6 m <sup>2</sup>	
Acer campestre	- Feldahorn	Sorbus aucuparia	- Eberesche
Betula pendula	- Sandbirke	Populus tremula	- Zitterpappel
Carpinus betulus	- Hainbuche	Prunus avium	- Vogelkirsche
<b>Obstbäume (Apfel)</b>		Hochstämmige Apfelsorten regionaltypischer Sorten, mittlere Baumschulqualität der Größenklasse StU 10/12 cm	
Alter Hannoveraner	robust, Winterapfel	James Grieve	früher Herbstapfel
Altländer Pfannkuchenapfel	Winterapfel	Jakob Lebel	Herbstapfel
Berlepsch	Winterapfel	Kaiser Wilhelm	Winterapfel, nicht auf schweren Böden
Biesterfelder Renette	Herbstapfel	Klarapfel	Sommerapfel
Blenheim	Winterapfel, starkwüchsig	Luxemburger Renette	robust, Winterapfel
Boikenapfel	Winterapfel	Martens Sämling	sehr robust, Herbstapfel
Boskoop	robust, Winterapfel	Oldenburg Herbstapfel	nicht auf schweren Böden
Celler Dickstiel	Winterapfel	Ontario	Winterapfel
Dülmener Rosenapfel	Herbstapfel	Prinzenapfel	Herbstapfel
Finkenwerder Prinzenapfel	Winterapfel	Rheinischer Bohnapfel	Winterapfel, robuster Mostapfel
Gelber Edelapfel	Winterapfel	Riesenboiken	Herbstapfel
Goldparmäne	beliebte, alte Sorte, anfällig, Winterapfel	Rote Sternrenette	Herbstapfel, sehr robuster Baum
Grahams Jubiläumsapfel	robust, Herbstapfel	Roter Eiserapfel	robust, sehr lange lagerbar
Gravensteiner	Herbstapfel	Seestermüher Zitronenapfel	Herbstapfel
Harberts Renette	Herbstapfel, starkwüchsig	Sulinger Grünling	Winterapfel
Holsteiner Cox	Herbstapfel, anfällig	Winterglockenapfel	Winterapfel
Horneburger Pfannkuchenapfel	Winterapfel		
Jakob Fischer	sehr robust, früher Herbstapfel		

### **Anlage einer Feldgehölzhecke (gem. §9 (1) Nr. 25 BauGB)**

Auf der Fläche zum Anpflanzen einer Feldgehölzhecke, die auf einer Breite von 4 m an der Nordgrenze festgesetzt ist, ist eine 2-reihige Strauch-Baum-Hecke fachgerecht anzulegen und zu erhalten. Neben mindestens einem Baum (s.o.) sind weitere standortgerechte, im Naturraum heimische Straucharten (siehe untenstehende Pflanzliste) zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Bei einem Pflanzraster von 1,5 m x 1,5 m ergibt sich eine Pflanzstreifenbreite von ca. 3 m, so dass auch Saumstreifen gebildet werden können. Der nördliche Saumstreifen soll die Einbindung der Feldgehölzhecke in die angrenzende Ackerflur ermöglichen. Die Breite der festgesetzten Pflanzfläche ermöglicht die Ausbildung und Entwicklung einer frei wachsenden Hecke, die gleichzeitig einen gestuften Aufbau mit Abstandsfunktion zur nördlich angrenzenden, landwirtschaftlich genutzten Ackerfläche aufweist.

Ebenso wie die Baumpflanzung dient auch die Festsetzung der Feldgehölzhecke der Vermeidung von Beeinträchtigungen des Klimas, des Orts- und Landschaftsbildes, von Boden sowie von Arten- und Biotopen.

**Tab. 6 Standortgerechte, heimische Straucharten für die Anpflanzung der Feldgehölzhecke**

Straucharten (Pflanzung Feldgehölzhecke)	Qualität 2 x verpflanzt, 60 - 100 cm hoch
Cornus sanguinea - Hartriegel	Ligustrum vulgare - Liguster
Corylus avellana - Haselnuss	Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Crataegus monogyna - Eingrifflicher Weißdorn	Rosa canina - Hundsrose
Crataegus laevigata - Zweigriffliger Weißdorn	Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen	Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball

### Örtliche Bauvorschriften zur Dachausgestaltung

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes dienen die Festsetzungen zu Dachformen und Farben der Dacheindeckung. Erlaubt sind Satteldächer und Knüppelwalmdächer mit einer Neigung von 35° bis 45°. Als Farbe für die Dacheindeckung werden rote, braune und antrazithfarbene Eindeckungen erlaubt.

### Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Höhe baulicher Anlagen

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden wird die Grundflächenzahl im Bereich der Einzelhausbebauung auf 0,25 (maximale Versiegelung GRZ 0,375) und auf 0,4 im Bereich der Doppelhäuser (maximale Versiegelung GRZ 0,6) festgesetzt.

Der Vermeidung von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes dient die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe von 9 m bei Einfamilienhäusern und von 12 m bei Mehrfamilienhäusern (gemessen ab Firsthöhe).

### Bodenmanagement

Durchführung eines schonenden Bodenmanagements im Zuge der Baudurchführung dient der Vermeidung von Belastungen des zu schützenden, besonders wertvollen Boden.

### Rückhaltung von Niederschlagswasser (§9 (1) Nr. 9 BauGB)

Im Bereich der nicht überbaubaren Fläche ist eine Retentionsmulde anzulegen, die geeignet ist, den Oberflächenabfluss auch bei starken Regenfällen, z.B. bei einem 10-jährigen Regenereignis, auf das Maß eines natürlichen Geländeabflusses zu drosseln. Dabei ist überschlänglich davon auszugehen, dass etwa 2,5 m<sup>3</sup> Retentionsmulde pro 100 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche erforderlich sein werden. Die genaue Lage und Dimensionierung der Retentionsmulde wird jeweils im Rahmen nachgeordneter wasserrechtlicher Genehmigungen festgesetzt.

Die Retentionsmulde erhält einen Abfluss zu einem unterirdischen Kanalrohr im Bereich der privaten Grünfläche, dass das Oberflächenwasser mit entsprechender zeitlicher Verzögerung in das als Vorfluter dienende Gewässer an der Dorfstraße leitet.

Die Rückhaltung von Niederschlagswasser dient der Vermeidung von Eingriffen in den natürlichen Wasserhaushalt. Die hydraulischen Belastungen der nachfolgenden, als Vorfluter die-

nenden Oberflächengewässer, wie z.B. dem Büntegraben, werden verringert. Es ist auch ein Beitrag zur Vermeidung von Hochwasserereignissen in der Ortschaft Riehe.

## **11.2. Bilanzierung der Eingriffe**

In der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz werden die Eingriffe in Natur und Landschaft sowie die geplanten Kompensationsmaßnahmen anhand der „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ des Niedersächsischen Städtetages (2013) ermittelt und gegenübergestellt. Hierbei werden den betroffenen Biotopen Wertpunkte zugeordnet, die die allgemeinen Funktionen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes mit berücksichtigen.

### Bilanzierung des Plangebiets im Ist-Zustand

Die Wertigkeiten werden entsprechend „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ des Niedersächsischen Städtetages (2013) den vorhandenen Biotoptypen zugeordnet.

### Bilanzierung des Plangebiets im Soll-Zustand

Die Ermittlung der Werteinheiten im Plangebiet erfolgt nach folgenden Grundsätzen:

Die überbaubaren Flächen des geplanten Wohngebiets werden nach der festgesetzten Grundflächenzahl ermittelt und mit dem Faktor 0 gewertet. Hierbei wird bei Festsetzung einer GRZ von 0,25 von einem maximalen Versiegelungsgrad von 37,5% und bei einer GRZ von 0,4 von einem maximalen Versiegelungsgrad von 60% ausgegangen (Berücksichtigung der maximal zulässigen Überschreitung gem. §19 BauNVO). Den nicht überbaubaren Flächen, die aus Scherrasen und Rabatten bestehen, wird der Wertfaktor 1 zugeordnet.

Die private Grünfläche am nördlichen Rand des Plangebiets besitzt durch ihre Bepflanzung mit einer mind. 2-reihigen, aus heimischen, standortgerechten Gehölzen bestehende Baum-Strauch-Hecke eine höhere Wertigkeit (Wertfaktor 2).

Die 2500 m<sup>2</sup> große CEF-Fläche, die sich in unmittelbarer Nähe nordwestlich des Bebauungsplan-Gebiets befindet, wird unter Verzicht auf Dünger und Pestizide als rotierende Ackerbrache genutzt. Für Ackerbrachen wird in der Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung (Niedersächsischer Städtetag 2013) keine Empfehlung für eine Wertfaktor-Einstufung gegeben. Unter der Annahme, dass die Ackerbrache in ihrer Wertigkeit höher liegt als ein bewirtschafteter Acker, aber geringer als beispielsweise intensiv genutztes Grünland, wird die Ackerbrache mit dem Wertfaktor 1,5 bewertet.

Tab. 7 Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung B-Plan Nr. 98 „Nördlich Maschstraße“

Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung (Berechnung nach dem Städtetagmodell, 2013)				
				Stand: 26.09.2019
B-Plan Nr. 98 „Nördlich Maschstraße“				m <sup>2</sup> 6.536
Biotop-typ/ Nutzungs- typ	Geltungsbereich B-Plangebiet: 6.526,6 m <sup>2</sup>	Flächen- größe (m <sup>2</sup> )	Wert- faktor	Ergebnis in WE
<b>A. Ist-Zustand: Ermittlung des Eingriffsflächenwertes</b>				
AT	Basenreicher Lehm-/Ton-Acker	5164	1	5164
UHM, UHM/ ATb	Halbruderale Gras- und Staudenflur, Säume	224,8	2,5	562
UHM, FXR	Verrohrter Bach, halbruderale Gras- und Staudenflur	118	2	236
OVS, OVW, OWZ	versiegelte oder teilversiegelte Verkehrsflächen, Gebäude	1029,2	0,0	0,0
		6.536	<b>Summe:</b>	<b>5962</b>
<b>B. Geplanter Zustand: Ermittlung der Kompensationswerte</b>				
OED	überbaute / versiegelte / befestigte Fläche, GRZ 0,25 im Bereich der Einfamilienhäuser (EFH)	1.266,6	0,0	0,0
PHZ/GRR/ GRA	unversiegelte Restfläche, abzgl. Private Grünfläche (EFH)	2.099,7	1,0	2.099,7
OED	überbaute / versiegelte / befestigte Fläche, GRZ 0,4, im Bereich der Mehrfamilienhäuser (MFH)	627,6	0,0	0,0
PHZ/GRR/ GRA	unversiegelte Restfläche, abzgl. Private Grünfläche, Mehrfamilienhäuser (MFH)	418,4	1,0	418,4
HFM/UHM /UMS	Private Grünfläche mit Feldgehölzhecke und Staudensäumen im Bereich der Einfamilien-Häuser	799,4	2,0	1.598,8
HFM/UHM /UMS	Private Grünfläche mit Feldgehölzhecke und Staudensäumen im Bereich der Mehrfamilienhäuser	273,0	2,0	546,0
OVS, OED	Verkehrsfläche, Gebäude	1.029,2	0,0	0,0
UHM	Halbruderale Gras- und Staudenflur (Flst. 11/11)	22,1	2,5	55,3
	<b>Summe:</b>	6.536,0		<b>4.718,1</b>

Biotop-typ/ Nutzungs- typ	Geltungsbereich B-Plangebiet: 6.526,6 m <sup>2</sup>	Flächen- größe (m <sup>2</sup> )	Wert- faktor	Ergebnis in WE
	<b>Ermittlung Kompensationsdefizit Bebauungsplan</b> Flächenwert Planung minus Flächenwert Ist-Zustand: 54.718,14 – 5.962 = -1.243,86 WE			<b>-1.243,86</b>
	<b>CEF-Fläche</b>			
AT	Lehmiger Acker	2500	1	2500
ATb	Ackerbrache (CEF-Fläche)	2500	1,5	3750
	Bilanz: Flächenwert Planung minus Ist-Zustand			<b>1250</b>
	<b>Gesamt-Bilanzierung</b>			<b>6,14</b>

Als Ergebnis der Bilanzierung kann festgestellt werden, dass mit den Vermeidungsmaßnahmen im Baugebiet selber sowie mit der artenschutzrechtlich erforderlichen Ausgleichsmaßnahme die mit dem Bebauungsplan Nr. 98 „Nördlich Maschstraße“ verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen sind.

## 12. Allgemeine Planungshinweise

### 12.1. Flächenbilanz

Flächen im Geltungsbereich	in m <sup>2</sup>	in %
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	6536,0 m <sup>2</sup>	100,0 %
Reine Wohngebiete	4423,5 m <sup>2</sup>	67,7 %
Straßenverkehrsflächen	941,2 m <sup>2</sup>	14,4 %
Private Grünfläche	1072,4 m <sup>2</sup>	16,4 %
Versorgungsfläche Abwasser (Pumpstation)	99,0 m <sup>2</sup>	1,5 %
überlagernde Festsetzungen		
Baugrenzen	2092,5 m <sup>2</sup>	
Fläche mit wasserrechtlichen Festsetzungen	607,0 m <sup>2</sup>	
Fläche mit Pflanzbindung	465,0 m <sup>2</sup>	
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	806,0 m <sup>2</sup>	

### 12.2. Bodenordnung, Durchführung und Kosten

Die künftigen Baugrundstücke sind im Eigentum eines privaten Investors, der die Einzelgrundstücke an private Interessenten verkauft. Bodenordnende Maßnahmen sind daher nicht erforderlich. Die Durchführung von Bauvorhaben ist möglich, sobald die Rechtsgrundlage gegeben ist. Die Kosten der Planung gehen zu Lasten des privaten Investors. Kosten für die Stadt fallen lediglich im Rahmen des üblichen Verwaltungshandelns zur Begleitung des Bauleitplanverfahrens an.

### 12.3. Bearbeitung des Verfahrens

Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung wurde ausgearbeitet von

Städtebauliche Planung

*gez. I Henckel*

S.

**.. plan Hc ..**

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

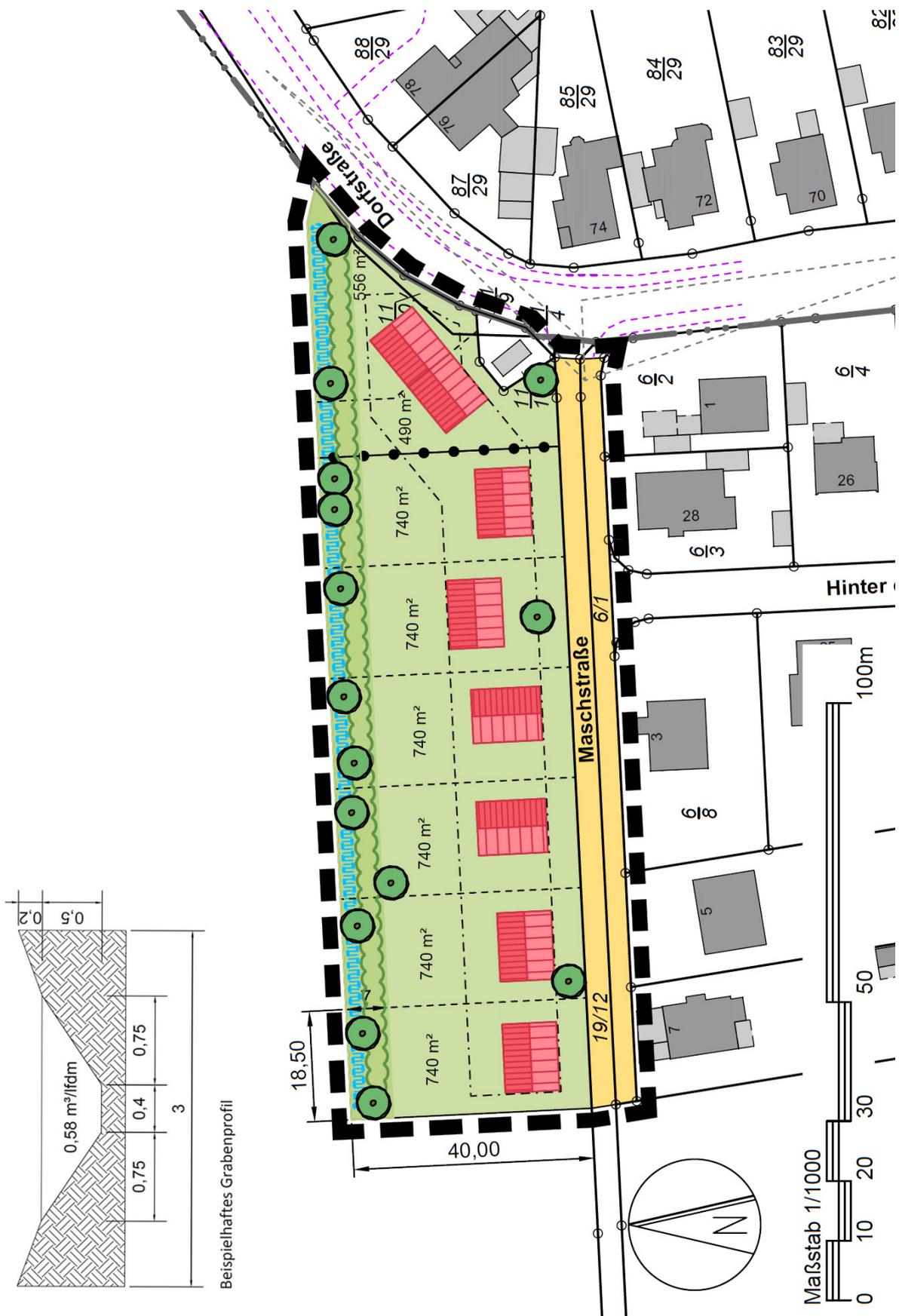
### 12.4. Verfahrensvermerk zur Begründung

Diese Begründung wurde vom Rat der Stadt Bad Nenndorf in seiner Sitzung am **30.06.2020** als Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

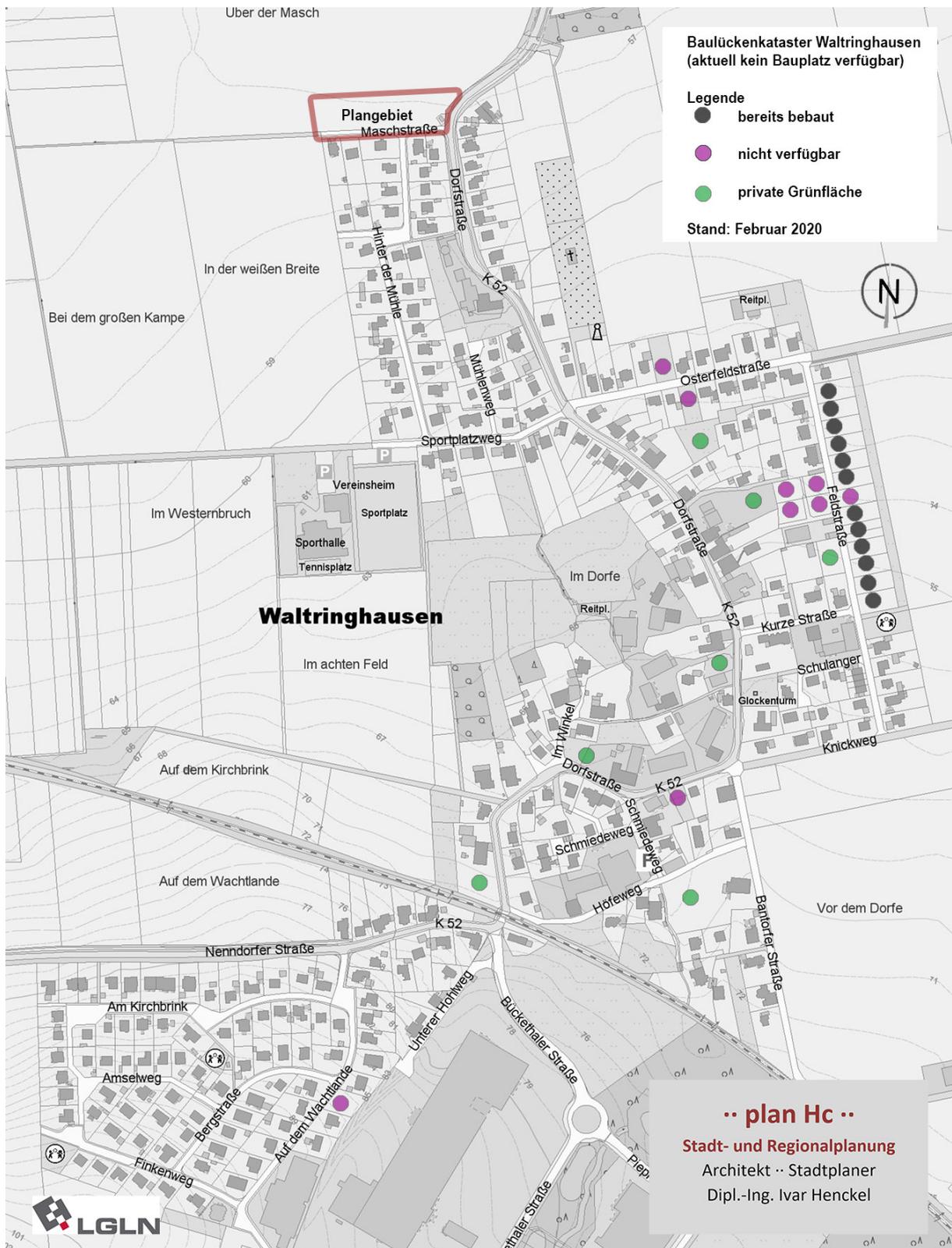
Bad Nenndorf, **20.07.2020**

L.S.

*gez. Schmidt*  
Stadt Bad Nenndorf  
Der Stadtdirektor



ANLAGE 2: Baulückenkataster Waltringhausen  
 Stadt Bad Nenndorf, OT Waltringhausen, Bebauungsplan Nr. 98 „Nördlich Maschstraße“



Baulandkataster Waltringhausen, Februar 2020, eigene Erfassung

BUND, Landesverband Niedersachsen e.V.  
Schreiben vom 24.01.2020

### **EU-Rechtswidrigkeit des § 13b BauGB – Normalverfahren**

Das Rechtsgutachten „Konsequenzen für anerkannte Umweltverbände aus den Neuregelungen des § 13b BauGB“ der Kanzlei Philip-Gerlach und Teßmer betrachtet die Vereinbarkeit des § 13b BauGB mit dem EU-Recht. Demzufolge ist die Aufstellung des Bebauungsplans nicht europarechtskonform, weil § 13b BauGB gegen die Regelungen der SUP-Richtlinie (2001/42) verstößt. Insbesondere muss gem. Art. 3 Abs. 5 der SUP-Richtlinie entweder durch den Mitgliedsstaat nach generellen Fallgruppe 11 oder im Wege der Einzelfallprüfung unter Anwendung der Kriterien nach Anhang II der SUP-Richtlinie sichergestellt werden, dass im Falle erheblicher Umweltauswirkungen eine Umweltprüfung durchgeführt wird. Die einschlägigen Kriterien des Anhang II der SUP-Richtlinie sind zu prüfen. Durch den generellen Ausschluss der Prüfung, ob durch den Bebauungsplan erhebliche Umweltauswirkungen hervorgerufen werden können, liegt ein Verstoß gegen Art. 3 SUP-Richtlinie vor. Art. 3 Abs. 3 der SUP-Richtlinie, wonach den Mitgliedsstaaten ein Ermessen eingeräumt wird, Pläne für „kleine Gebiete auf lokaler Ebene“ nicht zwingend einer Umweltprüfung zu unterziehen, erlaubt keineswegs die Zulassung solcher Pläne gänzlich ohne jede Berücksichtigung möglicher Umweltauswirkung, wie Art. 3 Abs. 5 der SUP-Richtlinie klarstellt. Es bedarf vielmehr immer mindestens der Vorprüfung im Einzelfall unter Berücksichtigung der Kriterien des Anhangs II. Darüber setzt sich die Regelung des § 13b BauGB jedoch hinweg.

### **Abwägung seitens der Stadt Bad Nenndorf**

In der Stellungnahme wird insgesamt die EU-Rechtmäßigkeit der Neuregelung des § 13b BauGB in Frage gestellt. Die Beantwortung dieser Fragestellung ist jedoch auf kommunaler Ebene im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung nicht zu leisten. Im Hinblick auf die Subsidiarität der Gesetzgebung stellt das Baugesetzbuch (BauGB) die Rechtsgrundlage für die Bauleitplanung dar. Die vorliegende Bauleitplanung berücksichtigt die Vorgaben des BauGB in vollem Umfang und ist somit mit deutschem Recht konform. Die Beschwerde gegen das EU-Recht hat für die vorliegende verbindliche Bauleitplanung keine aufschiebende Wirkung, sodass das Bauleitplanverfahren fortgesetzt wird. Die Ausführungen zur Beschwerde und die Abwägung der Stadt Bad Nenndorf wird in der Anlage zur Begründung zur Kenntnisnahme ergänzt.

Der Hinweis zur Beschwerdeführung wird zur Kenntnis genommen. Der Anregung zur Durchführung der Bauleitplanung im Normalverfahren, wird nicht gefolgt.