



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2019 GLN, Landesamt für GeoInformation und Landesvermessung Niedersachsen

Präambel des Bebauungsplanes (mit örtlichen Bauvorschriften)

Aufgrund der §§ 4 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung i.V.m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes hat der Rat der Stadt Bad Nenndorf diese 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 "Harrenhorst" bestehend aus der Planzeichnung und den nebensichenden textlichen Festsetzungen sowie den nebensichenden örtlichen Bauvorschriften - als Satzung beschlossen.

Bad Nenndorf, den 14.10.2021

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Bad Nenndorf hat die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 "Harrenhorst" nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 01.09.2021 als Satzung (§ 10 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB) sowie die Begründung gem. § 5 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Bad Nenndorf, den 14.10.2021

gez. Schmidt
Stadtdirektor

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bad Nenndorf hat in seiner Sitzung am 20.11.2019 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 "Harrenhorst" beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB am 19.02.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bad Nenndorf, den 14.10.2021

gez. Schmidt
Stadtdirektor

Verletzung von Vorschriften

Innenhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 "Harrenhorst" ist die Verletzung von Vorschriften sowie beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges beim Zustandekommen der Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Bad Nenndorf, den 01.12.2022

gez. Schmidt
Stadtdirektor

Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000

Gemarkung: Bad Nenndorf
Flur: 23

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.

Planerfasser

Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 "Harrenhorst" wurde ausgearbeitet von:

Planungsbüro REINOLD
Raumplanung und Städtebau (fR)
Fauststraße 7 - 31675 Bückeburg
Tel. 05722 - 7188760 Fax: 05722 - 7188761
Bückeburg, den 06.10.2021

gez. Reinold
Planerfasser

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bad Nenndorf hat in seiner Sitzung am 08.04.2021 dem Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 "Harrenhorst" und dem Entwurf der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 24.04.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 "Harrenhorst" und der Entwurf der Begründung haben vom 03.05.2021 bis 11.06.2021 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB öffentlich ausliegen und wurden gem. § 4 a Abs. 4 BauGB zusammen mit der örtlichen Bekanntmachung zugleich auf der Internetseite der Samtgemeinde Nenndorf zur Einsichtnahme bereitgestellt.

Bad Nenndorf, den 14.10.2021

gez. Schmidt
Stadtdirektor

Planzeichenerklärung

ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) Nr. 1 BauGB

WA Allgemeines Wohngebiet (siehe textl. Festsetzungen § 1)

§ 4 BauNVO

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) Nr. 1 BauGB

0,4 Grundflächenzahl § 16 (2) Nr. 1 BauNVO

H_{max} = 105,5 m ü. NNH H_{max} = maximale Gebäudehöhe in m ü. NNH (siehe textl. Festsetzungen § 2)

§ 16 BauNVO

BAUWEISE; BAUGRENZE § 9 (1) Nr. 2 BauGB

offene Bauweise nur Einzelhäuser zulässig § 22 BauNVO

Baugrenze § 23 BauNVO

VERKEHRSFLÄCHEN § 9 (1) Nr. 11 BauGB

öffentliche Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES § 9 (1) Nr. 16 BauGB

Heilquellenschutzgebiet (Schutzzone II) gilt für den gesamten räumlichen Geltungsbereich

FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN UND MIT BINDUNGEN AN DEN ERHALT VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN § 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB

Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen und mit Bindungen an den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe textl. Festsetzungen § 9)

§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen § 16 (5) BauNVO

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Anlieger und Ver- und Entsorgungsberechtigten zu belastende Flächen § 9 (1) Nr. 21 BauGB

Mit Geh- und Leitungsrechten zu Gunsten der Anlieger und Ver- und Entsorgungsberechtigten zu belastende Flächen § 9 (1) Nr. 21 BauGB

Flächen für Tiefgaragen (siehe textl. Festsetzungen § 3)

§ 9 (1) Nr. 4 BauGB

Bezugspunkt in m ü. NNH für die Begrenzung der Gebäudehöhe

M Müllbehältersammelplatz

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN (außerhalb des Plangebietes)

REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG UND FÜR DEN DENKMALSCHUTZ § 9 (6) BauGB

Umgrünung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen

D Kennzeichnung von Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

SONSTIGE DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

Gebäude

Flurstücksnummer

Flurstücksgrenzen

Bemaßung

Fußweg

I. Textliche Festsetzungen

§ 1 Art der baulichen Nutzung – Allgemeines Wohngebiet (WA-Gebiet) (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

(1) Innerhalb des festgesetzten WA-Gebietes sind nachfolgend aufgeführte Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(2) Innerhalb des festgesetzten WA-Gebietes werden nachfolgend aufgeführte Nutzungen gem. § 1 Abs. 6 i.V.m. § 4 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

§ 2 Begrenzung der Höhen baulicher Anlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Die Höhe der Gebäude richtet sich nach der im Bebauungsplan festgesetzten Höhen über Normalhöhennull (m NNH), z.B. als Gesamthöhe wird der höchste Punkt der Dachstuhl angenommen. Photovoltaikanlagen werden bis zu einer Höhe von 1 m bei der Ermittlung der Gebäudehöhe nicht mitgerechnet.

Der Bezugspunkt ist im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

§ 3 Tiefgaragen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 21 a Abs. 5 BauNVO)

Im WA-Gebiet ist innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen die Errichtung von Tiefgaragen zulässig. Die Fläche der Tiefgaragen wird nicht auf die zulässige Grundfläche angerechnet.

§ 4 Begrenzung der Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten WA-Gebiete wird die Anzahl der Wohnungen auf 6 je Wohngebäude und maximal 96 Wohneinheiten im gesamten WA-Gebiet begrenzt.

§ 5 Maßnahmen für den Artenschutz – CEF Maßnahmen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

(1) **Gebäudeabbriss (Fledermäuse)**

Vor Gebäudeabbriss ist die Attika händisch zu entfernen und Spalten unter der Verkleidung nach Fledermäusen abzusuchen. Die Maßnahme ist durch einen Fledermauskundigen zu begleiten.

(2) **Beleuchtung (Fledermäuse/Insekten)**

Innerhalb des WA-Gebietes sind entlang der Erschließungsstraßen und -wege abgeschirmte, nach unten strahlende Lampen mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln und Beleuchtung mit warm-weißem Licht (max. 2.700 Kelvin, z.B. LED-Leuchtmittel oder Natriumdampf-Niederdrucklampen mit einem geringeren UV- und Blaulichtanteil (<450 nm Wellenlänge), weniger Streulicht), die im langwelligeren Lichtspektrum strahlen, einzusetzen. Zur Vermeidung von Schädigungen der Insekten sind für die Beleuchtung LED-Lampen oder Natriumdampf-Niederdrucklampen zu verwenden.

(3) **Schaffung von Ersatzquartieren (Fledermäuse)**

Innerhalb des WA-Gebietes sind folgende Maßnahmen zur Schaffung von Ersatzhabitaten für betroffene Fledermausarten vorzusehen:

1. Anlegung von mindestens 2 Spaltenquartierzugängen entsprechend dem jeweiligen Dachtyp an den neu zu errichtenden Gebäuden:

- Spaltenquartiere im Traufkanten: 2,5 cm x 5 cm breite Einflüßöffnung
- Spaltenquartiere im Ortgang: 2,5 cm x 5 cm breite Einflüßöffnung

2. Bei Flachdächern ist die Attika mindestens an der Süd- und Ostseite so zu gestalten, dass sie als Spaltenquartier genutzt werden kann.

3. Die Traufkanten und die Attika sind so auszubilden, dass Fledermäuse diese insgesamt beanspruchen können.

4. Die Schaffung von Ersatzquartieren ist spätestens im Frühjahr des Folgejahres des Gebäudeabbriss (also spätestens nach 17 Monaten ab Gebäudeabbriss) an den neuen Gebäuden durchzuführen. Ist eine Umsetzung innerhalb dieses Zeitraumes nicht möglich, sind bis zur Schaffung der Spaltenquartiere an den neuen Gebäuden an den bereits neu errichteten Gebäuden Übergangsquartiere gemäß den Angaben unter Hinweis Nr. 5 anzubringen.

(4) **CEF-Maßnahme: Anbringung von Nisthilfen (Vögel)**

Innerhalb des WA-Gebietes sind als Ersatz für verloren gegangene Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Brutvögeln innerhalb der Fläche zum Anpflanzen, mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB) Nisthilfen wie folgt anzubringen:

1. Insgesamt 7 Nistkästen für den Gartenbaumläuer (z.B. Baumlaufferhölzer) an vorhandene und zu erhaltende Gehölze.
2. Die Anbringung von bis zu 2 Nisthilfen an einen Baumstamm in unterschiedlichen Höhen und Expositionen ist zulässig. Die Anbringung hat bevorzugt in Höhen von 2-6 m und in Süd- oder Ost-Exposition zu erfolgen. Erdflüßöffnung direkt am Baumstamm.
3. Für die Anbringung sind Baumstämme mit einem Durchmesser von mindestens 25-30 cm zu wählen.
4. Die Anbringung der Nistkästen hat innerhalb des Zeitraumes der Baufeldfreiräumung zu erfolgen. Die Funktionsfähigkeit zu Beginn der auf die Baufeldfreiräumung folgenden Brutzeit ist sicherzustellen.
5. Die Nistkästen sind dauerhaft zu erhalten und sach- und fachgerecht zu pflegen. Abgängige Nistkästen sind zu ersetzen.

(5) **Anbringung von Nisthilfen (Vögel)**

Innerhalb des WA-Gebietes sind als Ersatz für verloren gegangene Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Brutvögeln an den neu zu errichtenden Gebäuden Nisthilfen wie folgt anzubringen:

1. Insgesamt 14 Nistkästen für den Haussperling (z.B. Sperlingskollonienhaus oder Sperlingsnistkasten).
2. Insgesamt 7 Nistkästen für den Hausrotschwanz (Häublöhle, z.B. Nistkasten oder Nistkasten für Nischenbrüter).
3. Die Nistkästen sind unmittelbar nach Abschluss der Hochbaumaßnahmen an den jeweiligen Gebäuden anzubringen.
4. Die Nistkästen sind dauerhaft zu erhalten und sach- und fachgerecht zu pflegen. Abgängige Nistkästen sind zu ersetzen.

§ 6 Durchgrünung des Plangebietes (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

(1) Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen und mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB) sind die vorhandenen standortgerechten, im Naturnahem heimischen Bäume und Sträucher zu pflegen und zu erhalten sowie durch Strauchpflanzungen zu ergänzen. Bei Abgang sind standortgerecht, im Naturnahem heimische Bäume und Sträucher zu ersetzen. Die zu pflanzenden baumartigen Laubgehölze sind als Heister, 2 x verpflanzt, 150 - 200 cm hoch und die Sträucher sind 2 x verpflanzt, 60 - 100 cm hoch zu pflanzen. Die Artenwahl richtet sich nach den Angaben der Artenliste unter Hinweis Nr. 6. Die Pflanzung ist so anzulegen und zu pflegen, dass sich ein artreiches, frei wachsendes Gehölz entwickeln kann.

(2) Entlang der östlichen Grenze des WA-Gebietes ist parallel zur festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche eine laubtragende Hecke mit einer Breite von 1,20 m anzupflanzen. Zufahrten und Zugänge sind hiervon ausgenommen. Die Sträucher sind 2 x verpflanzt, 60 - 100 cm hoch zu pflanzen. Die Artenwahl richtet sich nach den Angaben der Artenliste unter Hinweis Nr. 6. Die Hecke ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

(3) Je angefangene 400 qm Grundstücksfläche ist innerhalb der Freiflächen des WA-Gebietes auf den privaten Baugrundstücken mindestens ein Laubbaum oder ein Obstgehölz zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die zu pflanzenden Laubbäume sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von 12 cm in 1 m Höhe oder als wirksamer Stammbusch mit einer Mindesthöhe von 2 m zu pflanzen. Die zu pflanzenden Obstbäume sind als Halb- oder Hochstamm mit einem Stammumfang von 7-8 cm in 1 m Höhe zu pflanzen. Die Artenwahl richtet sich nach den Angaben der Artenliste 1 und 2 (siehe Hinweise).

(4) Die nach Maßgabe der GRZ, einschli. der gem. § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO zulässigen Übersetzung, nicht überbaubaren Grundstücksanteile sind zu mindestens 50% zu begrünen (z.B. durch Strauch- und Staudenpflanzungen, Anlage von Rasenflächen).

(5) Die Pflanzmaßnahmen sind nach dem Beginn der privaten Baumaßnahmen auf den jeweiligen Baugrundstücken auszuführen. Die genannten Pflanzmaßnahmen sind jedoch spätestens innerhalb von 2 Vegetationsperioden nach Baubeginn fertigzustellen.

II. Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung (§ 84 Abs. 3 Nr. 3 und 6 NBauO)

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem räumlichen Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39.

§ 2 Dachneigungen

Die örtlichen Bauvorschriften zu Dachneigungen werden ersatzlos aufgehoben.

§ 3 Einfriednungen

Parallel zu den festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen sind als Grundstückseinfriednungen nur durchlässige Zäune (z.B. Maschendraht, Stabzäune) bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m und laubtragende Hecken bis zu einer Höhe von maximal 1,8 m zulässig. Bezugs Ebene ist die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche im ausgebauten Zustand.

§ 4 Gestaltung von Frei- und Gartenflächen

Die nach der Inanspruchnahme der Grundflächenzahl (GRZ) einschließlich der gem. § 19 Abs. 4 BauNVO zulässigen Übersetzung der GRZ verbleibende Grundstücksfläche ist als Ziel- oder Nutzgarten anzulegen.

Die Gestaltung mit Materialien, die die ökologischen und klimatischen Bodenfunktionen (z.B. Wasserspeicher, Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Kleinstlebewesen) behindern oder unterbinden (z.B. Material- und Steinschüttungen, Pflaster und sonstige Deckschichten), sind auf diesen Flächen nur auf maximal fünf Prozent der Fläche zulässig. Die Anlage von Gartenischen kann ausnahmsweise zugelassen werden.

Im Bereich der straßenzugewandten Seite der Hauptgebäude und der festgesetzten Straßenflächen (evg. Vorgärten) sind gepflasterte, geschotterte und besetzte Flächen mit Ausnahme von Zufahrten von Stellplätzen, Carports und Garagen und notwendige Zuwegungen unzulässig.

§ 5 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt gem. § 80 Abs. 5 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführen lässt oder durchführt, die nicht den Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung entspricht. Ein Zuwiderhandeln kann mit einem Bußgeld bis zu einer Höhe von 2.200.000 € geahndet werden.

III. Hinweise

1. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939) geändert worden ist.

BauNutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenerklärung – PlanzVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10. Juni 2021 (Nds. GVBl. S. 368).

Niedersächsische Bauordnung (NBauO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. November 2020 (Nds. GVBl. S. 384).

2. Denkmalschutz

a. Archäologischer Denkmalschutz

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde wie etwa Keramikscherben, Steinperle oder Schlacken sowie Holzkohlenansammlungen, Bodenverfärbungen oder Steinkonstruktionen, gemacht werden, so sind diese gem. § 14 Abs. 1 des NDSchG in geringer Menge mündlich zu melden. Sie müssen der zuständigen Kommunalarchäologie (Tel. 05722/9566-15 oder Email: archaeadologie@schaumburglandschaft.de) und 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.

b. Baudenkmalschutz

Das Plangebiet befindet sich in der direkten Umgebung des Denkmalsensembles „ehem. Kuppelort“ Parkstraße Nr. 8, u. 9 mit dem Einzeldenkmal Parkstraße Nr. 8. Gem. § 8 NDSchG dürfen Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmals nicht errichtet, geändert oder beseitigt werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Baudenkmals beeinträchtigt wird. Bauliche Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmals sind auch so zu gestalten und instand zu halten, dass ihr Erscheinungsbild nicht beeinträchtigt wird. Gem. § 10 NDSchG bedarf es einer Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer in der Umgebung eines Baudenkmals Anlagen, die das Erscheinungsbild des Denkmals beeinflussen, errichten, ändern oder beseitigen will.

3. Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich in der Schutzzone II (engerer Schutzbezirk, Esplanadenquellen) des Heilquellenschutzgebietes Bad Nenndorf. Die Heilquellenschutzgebietsverordnung ist zu beachten. Zudem sind weitere Regelwerke, wie z.B. die Richtlinien für die bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten (RiStWag 2016) zu beachten.

Auch Sicht des Heilquellenschutzgebietes sind vor allem folgende Aspekte als kritisch zu betrachten und zu berücksichtigen:

- Bodeneingriffe, die das Schutzpotenzial der grundwasserüberdeckenden Schichten reduzieren (Reduzierung der quartärzeitlichen Deckschichten),
- Versickerung von verunreinigtem Oberflächenwasser,
- die Reduzierung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung,
- die Errichtung und der Betrieb von Brunnenanlagen z.B. Gartenbrunnen sowie die Errichtung und der Betrieb von Anlagen zur thermischen Nutzung des Untergrundes (erdgekoppelte Wärmepumpenanlagen, Erdwärmesonden und Erdwärmekollektoren etc.).

Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb des engeren Schutzbezirktes sind Bodeneingriffe tiefer 2 m gemäß der Heilquellenschutzgebietsverordnung genehmigungspflichtig.

Den Belangen des Heilquellenschutzes ist Rechnung zu tragen, so dass die genannten Aspekte bei der weiteren Planung zu berücksichtigen sind. Sobald konkrete Planungsunterlagen für das Bauvorhaben vorliegen, sind diese insbesondere im Hinblick auf das Ausmaß der Bodeneingriffe in vertikaler und horizontaler Hinsicht hydrogeologisch zu begutachten. Anlagen zur Versickerung von Oberflächenwasser müssen dem Stand der Technik entsprechen. Die Vorgaben der relevanten Richtlinien sind einzuhalten.

Eine Betreuung der Aushubarbeiten durch einen ortskundigen Geologen ist aus hydrogeologischer Sicht erst ab Aushubarbeiten tiefer 2 m notwendig. Werden bei den Bauarbeiten Schichten des Serpultis-Kalkgesteines angetroffen, müssen umgehend das Staatsbäd Nenndorf sowie die Untere Wasserbehörde verständigt werden (Alarmierungsplan). Gleiches gilt für vor unten in die Baugrube einströmendes Wasser. Von Flächen- und Ringdrainagen ist aus Gründen des Heilquellenschutzes unbedingt abzugehen, es ist stattdessen die geplante wasserdicke Alternative („Weiße Wanne“) zu realisieren.

Es wird eine wasserdicke Ausführung der Stellplätze empfohlen.

Die Errichtung und der Betrieb von Brunnenanlagen sowie von Anlagen zur thermischen Nutzung des Untergrundes sind nicht zulässig bzw. sind mit der Unteren Wasserbehörde im Hinblick auf die Vereinbarkeit mit den Belangen der Heilquellenschutzgebietsverordnung abzustimmen.

Auf die Ausführungen und baulichen Anforderungen der Stellungnahme Heilquellenschutz der GeoDenste GmbH, Nienburger Straße 7, 31515 Wunstorf, vom 21.7.2021 wird ausdrücklich hingewiesen.

4. Maßnahmen und sonstige Regelungen zum Artenschutz

a. Baufelddrainung

Die Baufeldfreiräumung und Baumfällungen oder Gehölzrückschnitte sind aus artenschutzrechtlichen Gründen nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar (bundesweit der Brutzeit) zulässig. Der Abriss von Gebäuden ist nur innerhalb des Zeitraumes vom 31.10. bis 31.03. zulässig. Ein abweichender Baubeginn innerhalb der Brutzeit ist im Einzelfall bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Schaumburg zu beantragen und nur nach vorheriger Prüfung und Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.

Im Baufeld sind ggf. vorhandene Höhlenbäume vor Fällung bzw. Gebäude vor Abriss auf Fledermausbesatz zu kontrollieren und die Ergebnisse zu dokumentieren (Fachmann für Fledermäuse). Der Bericht ist vor Fällung der Höhlenbäume bzw. vor Abriss vor Gebäude der Naturschutzbehörde des Landkreises Schaumburg zur Prüfung vorzulegen. Die Fällung eines durch Fledermäuse genutzten Höhlenbaumes ist im Einzelfall bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Schaumburg zu beantragen und nur nach vorheriger Prüfung und Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.

b. Schaffung von Fledermausersatzquartieren (Übergangsquartiere - Sicherung über städtebaulichen Vertrag)

- Aufgrund des Verlustes des vorgefundenen Quartierplatzes sind nach dem Abbruch der Bestandsgebäude im Winter Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionsfähigkeit notwendig. Sollte innerhalb eines Zeitraumes von 17 Monaten nach Abriss der Gebäude die Schaffung von Quartieren innerhalb des Plangebietes nicht möglich sein, sind diese als Übergangsquartiere an den bis dahin errichteten Gebäuden vorzusehen.

- Die Übergangsquartiere sind in 2 Gruppen à 10 Kästen anzubringen. Der Abstand der Kästen innerhalb einer Gruppe untereinander sollte mindestens 5 m betragen.

c. Baubegleitung

Die unter § 5 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes und Hinweis Nr. 4 Buchstabe a. und b. aufgeführten, artenschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen sind durch eine auf die Artengruppen der Brutvögel und Fledermäuse spezialisierte Person zu koordinieren, zu begleiten und zu dokumentieren. Die Dokumentation ist der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Schaumburg zeitnah zur Verfügung zu stellen.

5. Artenliste 1 für standortheimische und -gerechte Baumpflanzungen (siehe textliche Festsetzung § 6)

Die Artenauswahl kann durch weitere, standortgerechte und heimische Laubgehölzarten ergänzt werden.

Sträucher

Nährstoffversorgung Feucht (F), Trocken (T)	Boden			Anpassung an Klimawandel
	gering F T	mittel F T	gut F T	
Hassel (<i>Corylus avellana</i>)	●	●	●	-
Hornbeere, Hundrose (Rosa canina)	●	●	●	X
(x) Pfaffenhütchen (Eunymus europaeus)	○	○	○	●
(x) Schöne (Prunus spinosa)	●	●	●	X
Ausläufer Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)	●	●	●	-
Schneeball (<i>Viburnum opulus</i>)	○	○	○	●
Zweigflügler Weißdorn (<i>Crataegus laevigata</i>)	●	●	●	-
Eingrifflicher Weißdorn (<i>C. monogyna</i>)	●	●	●	X

Bäume

Nährstoffversorgung Feucht (F), Trocken (T)	Boden			Anpassung an Klimawandel
	gering F T	mittel F T	gut F T	
(x) Bergahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>)	●	●	●	-
(x) Rotbuche (<i>Fagus sylvatica</i>)	●	●	●	-
(x) Feldahorn (<i>Acer campestre</i>)	●	●	●	X
Hainbuche (<i>Carpinus bet</i>				