

Stadt Bad Nenndorf

BAULEITPLANUNG DER STADT BAD NENNDORF

HIER:

9. (TEXTLICHE) ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 49 „BÜCKETHALER LANDWEHR“

- BEGRÜNDUNG -
ABSCHRIFT



Kartengrundlage: OpenStreetMap.Org

Stand: November 2019



INGENIEURBÜRO JESTER x VERKEHRS-, STADT-, UMWELTPLANUNG

BAULEITPLANUNG DER STADT BAD NENNDORF

HIER:

9. (TEXTLICHE) ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 49 „BÜCKETHALER LANDWEHR“

- BEGRÜNDUNG -

Auftraggeber: Firma Möbel Heinrich GmbH Co. KG

Düwaldstraße 1
31655 Stadthagen
Tel.: 05721 / 988-0

Auftragnehmer: Ingenieurbüro Jester

Heinrich-Heine-Str. 12
30952 Ronnenberg
Tel.: 0511 / 43 43 41
Fax: 0511 / 26 22 88 7
Mobil: 0172 / 540 43 41
E-Mail: info@ing-jester.de
Internet: www.ing-jester.de

Bearbeitung: Dipl.-Ing. Nico Jester

Stand: November 2019

INHALTSVERZEICHNIS

Teil I: städtebaulicher Teil

1.	Rechtsgrundlagen	1
2.	Allgemeines	2
2.1	Ziele und Zwecke sowie die Notwendigkeit der 9. Änderung des Bebauungsplanes	2
2.2	Räumlicher Geltungsbereich der 9. Bebauungsplanänderung	4
2.3	Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
3.	Ziel der Planung	5
3.1	Verfahren der Planänderung - Umweltbericht	5
4.	Erfordernis der 9. Änderung	6
4.1	Analyse des aktuellen Bestandes der im Bebauungsplan Nr. 49 festge- setzten Ausgleichsmaßnahmen im Gebiet der 9. Änderung	6
4.2	Ermittlung des rechnerischen Ausgleichsdefizits	10
4.2.1	<i>Ausgleichsdefizit im Bereich der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. textl. Festsetzung Nr. 20)</i>	<i>10</i>
4.2.2	<i>Ausgleichsdefizit im Bereich der Pflanzflächen auf den Stellplatzflächen gemäß textlicher Festsetzung Nr. 24)</i>	<i>10</i>
4.2.3	<i>Umrechnung in Äquivalentpunkte</i>	<i>12</i>
5.	Inhalt der Planung	13
5.1	Textliche Festsetzung Nr. 20 und deren Ergänzung neue textliche Fest- setzung Nr. 45	13
5.2	Textliche Festsetzung Nr. 24 und deren Ergänzung neue textliche Fest- setzung Nr. 46	14
6.	Externe Ausgleichsmaßnahmen	16
7.	Auswirkungen der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49	20
8.	Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Bürger nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB	20
9.	Kosten	21

Teil II: Umweltbericht

1.	Einleitung	22
1.1.	Kurzdarstellung Bauleitplan	22
1.2.	Ziele des Umweltschutzes für das Plangebiet	23
2.	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	23
2.1.	Bestandsaufnahme	23
2.1.1.	<i>Schutzgüter: Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt</i>	<i>23</i>
2.1.2.	<i>Schutzgüter: Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Wirkungsgefüge</i>	<i>24</i>
2.1.3.	<i>Schutzgut: Landschaft</i>	<i>25</i>
2.1.4.	<i>Schutzgüter: Natura 2000-Gebiete</i>	<i>25</i>
2.1.5.	<i>Schutzgut Mensch</i>	<i>25</i>
2.1.6.	<i>Kulturgüter und sonstige Sachgüter</i>	<i>26</i>
2.1.7.	<i>Landschaftspläne, Pläne des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts ..</i>	<i>26</i>
2.1.8.	<i>Luftqualität / Immissionsgrenzwerte</i>	<i>26</i>
2.1.9.	<i>Wechselwirkungen</i>	<i>26</i>
2.2.	Umweltzustand bei Nichtdurchführung der Planung	26
2.2.1.	<i>Schutzgüter: Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt</i>	<i>26</i>
2.2.2.	<i>Schutzgüter: Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Wirkungsgefüge</i>	<i>26</i>
2.2.3.	<i>Schutzgut: Landschaft</i>	<i>26</i>
2.2.4.	<i>Schutzgüter: Natura 2000-Gebiete</i>	<i>26</i>
2.2.5.	<i>Schutzgut Mensch</i>	<i>26</i>
2.2.6.	<i>Kulturgüter und sonstige Sachgüter</i>	<i>26</i>
2.2.7.	<i>Landschaftspläne, Pläne des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts ..</i>	<i>27</i>
2.2.8.	<i>Luftqualität / Immissionsgrenzwerte</i>	<i>27</i>
2.2.9.	<i>Wechselwirkungen</i>	<i>27</i>
2.3.	Prognose	27
2.3.1.	<i>Schutzgüter: Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt</i>	<i>27</i>
2.3.2.	<i>Schutzgüter: Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Wirkungsgefüge</i>	<i>28</i>
2.3.3.	<i>Schutzgut: Landschaft</i>	<i>28</i>
2.3.4.	<i>Schutzgüter: Natura 2000-Gebiete, Schutzgebiete nach BNatSchG</i>	<i>28</i>
2.3.5.	<i>Schutzgut Mensch</i>	<i>28</i>
2.3.6.	<i>Kulturgüter und sonstige Sachgüter</i>	<i>28</i>
2.3.7.	<i>Landschaftspläne, Pläne des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts ..</i>	<i>29</i>
2.3.8.	<i>Luftqualität / Immissionsgrenzwerte</i>	<i>29</i>
2.3.9.	<i>Wechselwirkungen</i>	<i>29</i>
2.4.	Nachteilige Umweltauswirkungen	29
2.4.1.	<i>Ausgleichsdefizit</i>	<i>29</i>
2.4.2.	<i>Fehlende Bäume im Bereich der Parkplätze</i>	<i>29</i>
2.4.3.	<i>Ausgleichsmaßnahmen</i>	<i>30</i>
2.4.4.	<i>Nicht vermeidbare und nicht ausgleichbare erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen</i>	<i>30</i>
3.	Zusätzliche Angaben	31
3.1.	Verwendete technische Verfahren	31
3.2.	Allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben	31
3.3.	Referenzliste der Quellen	32

Teil I: städtebaulicher Teil

1. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),

Planzeichenverordnung (PlanzV)

in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58),
zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Niedersächsische Bauordnung (NBauO)

in der Fassung der Neubekanntmachung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. 2012, S. 46),
zuletzt geändert durch § 4 des Gesetztes vom 06.04.2017 (Nds. GVBl. S. 116)

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)

in der Fassung vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576),
zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetztes vom 02.03.2017 (Nds. GVBl. S. 48).

Die aufgeführten gesetzlichen Grundlagen gelten jeweils in der Fassung der letzten Änderung.

2. Allgemeines

2.1 Ziele und Zwecke sowie die Notwendigkeit der 9. Änderung des Bebauungsplanes

Mit Datum vom 05.11.1996 wurde der Bebauungsplan Nr. 49 der Stadt Bad Nenndorf gültig. Durch die fortschreitende Entwicklung im Bebauungsplangebiet wurde der Bebauungsplan wiederholt geändert, für Teilbereiche wurden neue Bebauungspläne aufgestellt.

In dem von der 9. Änderung betroffenen Sondergebiet SO 1 stehen das gerade erneut erweiterte Möbelhaus der Fa. Möbel Heinrich sowie das ehemalige Möbelhaus, in dem jetzt u.a. ein Hammer-Markt untergebracht ist, dazu Nebenanlagen, großflächige Stellplatzflächen, diverse Frei- und Grünflächenflächen (*siehe Abb. 1*).

Seit der Errichtung des Möbelhauses vor gut 20 Jahren wurde dieses mehrfach erweitert, werden auf den (teils ehemaligen) Stellplatzflächen teils dauerhafte und häufig kurzfristige Nutzungen wie Flohmärkte, Kinderzirkus, Aktionsveranstaltungen durchgeführt.

Die Teilumwandlungen von Stellplatzflächen für andere Nutzungen sowie (temporäre) zusätzliche Nutzungen auf Teilbereichen der heute vorhandenen Stellplatzflächen haben bedingt z.B. durch den erforderlichen Aufbau von größeren Zelten etc. dazu geführt, dass im Laufe der Zeit nahezu sämtliche der ursprünglich dort festgesetzten Bepflanzungen auf den (zu schmal) festgesetzten und entsprechend angelegten Grünstreifen zwischen den Parkplätzen schlechte Wuchsbedingungen hatten, viele Bäume und Sträucher, Boden bedeckenden Pflanzungen beschädigt waren und dann entfernt wurden.

Vor 20 Jahren wurde das gesamte SO 1-Gebiet zudem auf den Flächen eines nahezu rundum verlaufenden Grünstreifens auf der Basis von Festsetzungen stark eingegrünt. Es wurden Bäume und Sträucher in einer (auf Dauer zu) hohen Dichte gepflanzt. Im Laufe der Zeit sind diese Grünstrukturen sehr stark (zu-)gewachsen und haben zwischen den das SO 1-Gebiet erschließenden Straßen und dem „Innenbereich“ eine nahezu undurchsichtige grüne „Wand“ entstehen lassen.

In einem Gewerbe- bzw. Sondergebiet wie der „Bückethaler Landwehr“ ist aber das Auffinden der einzelnen Gewerbebetriebe und das Sehen der Werbung auf den Grundstücken der Betriebe durch potentielle Kunden ein wichtiger Aspekt. Aus diesem Grund wurde die dichte Bepflanzung auf den Grünstreifen entlang der Hauptzufahrtstrassen Bückethaler Straße und Auf dem Wachtland (*siehe Abb. 2*) massiv reduziert. Die undurchsichtigen Sträucher wurden entfernt und durch niedrige Bepflanzungen und Rasen ersetzt, nur der größere Teil der Bäume wurde erhalten, wird aber so geschnitten, dass ein angemessenes Lichtraumprofil besteht.

Ziel der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 ist es, die in der vergangenen Zeit innerhalb des SO 1-Gebietes aufgetretenen Defizite kurzfristig auszugleichen.

Da auf der Fläche des SO 1-Gebietes ein Ausgleich realistisch dauerhaft nicht realisierbar ist, soll zu diesem Zweck der Ausgleich auf einer privaten externen Ausgleichsfläche und auf einer öffentlichen Fläche erfolgen. Hierfür sind die entsprechenden bestehenden textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 49 zu ändern und zusätzlich neue textliche Festsetzungen im Rahmen der 9. Änderung in den Plan aufzunehmen. Diese neuen Festsetzungen sollen sowohl den Erhalt der noch vorhandenen Grünstrukturen im SO 1-Gebiet sichern und verbessern als auch die Anlage und den dauerhaften Erhalt der Ausgleichsmaßnahme auf dem externen (privaten) Grundstück festsetzen.

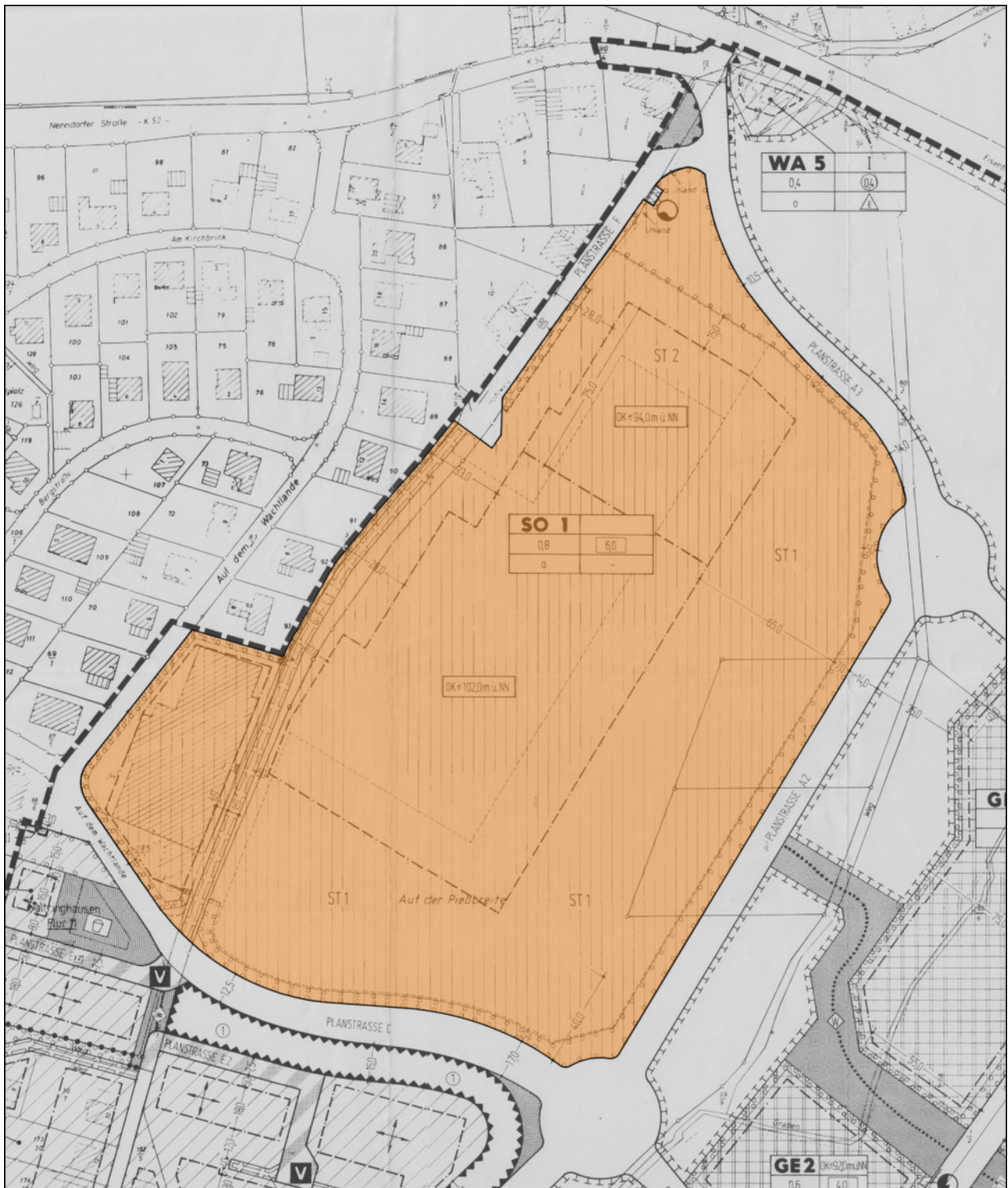


Abb. 1: Ausschnitt aus Bebauungsplan Nr. 49 (Stand: Satzungsfassung 1996) mit Sondergebiet SO 1: Gebiet der 9. Änderung
(Abbildung unmaßstäblich, Quelle Plangrundlage: Scan des Ur-Planes)

2.2 Räumlicher Geltungsbereich der 9. Bebauungsplanänderung

Der räumliche Geltungsbereich der 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 49 bezieht sich ausschließlich auf die Flurstücke 20/5 (Möbelhaus) und 22 (ehemaliges Möbelhaus) der Flur 12 in der Gemarkung Waltringhausen (siehe Abb. 2).

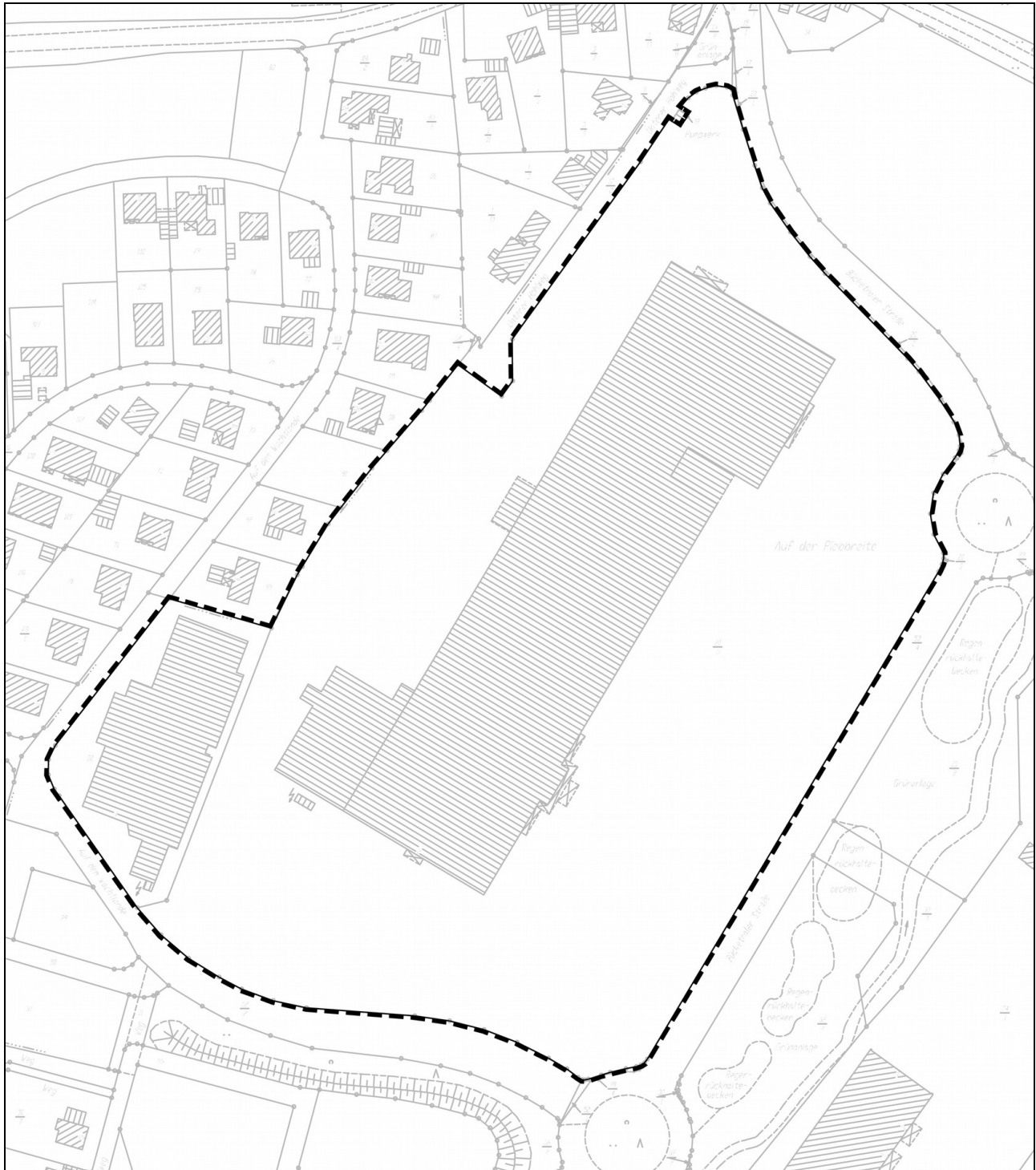


Abb. 2: Gebiet des Sondergebietes SO 1

Quelle: Automatisierte Liegenschaftskarte, Maßstab i.O.: 1 : 1.000,

Stand: 22.09.2010, LGN, AZ.: L4-254/2010

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 6,55 ha und befindet sich im Privateigentum.

2.3 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung werden durch die Festsetzungen in der 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 49 nicht berührt. Die teilweise Verlegung von Ausgleichsflächen aus dem Plangebiet auf externe Flächen ist im Bezug auf ihre Größe so gering, dass eine raumordnerische Wirksamkeit ausgeschlossen werden kann.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bad Nenndorf wird das Plangebiet als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Möbel, Einrichtungsgegenstände und Raumausstattung dargestellt. Durch die 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 49 gibt es keine Änderung im Bezug auf die zulässige bauliche Nutzung. Somit wird das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB beachtet, das ein Entwicklungsgebot aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (hier: der Samtgemeinde Nenndorf) vorschreibt.

3. Ziel der Planung

Im SO 1-Gebiet wurden im Laufe der Betriebszeit des Möbelhauses durch diverse später hinzugekommene zusätzliche Nutzungen im Bereich der Parkplätze und zur besseren Sichtbarkeit des Möbelhauses von den angrenzenden Straßen einige als gebietsinterne Ausgleichsmaßnahmen festgesetzten Anpflanzungen im Plangebiet verändert oder entfernt. Hierfür ist zeitnah ein Ausgleich zu schaffen. Da dieses innerhalb des Änderungsgebietes sinnvoll nicht möglich ist, wird dieser Ausgleich zu einem Teil auf einer externen, bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche im Bereich des Ortsteils Waltringhausen festgesetzt. Ein weiterer Ausgleich erfolgt auf einer öffentlichen Fläche. Er wird nicht festgesetzt, sondern nur nachrichtlich in die Planzeichnung und Begründung aufgenommen, da er vertraglich zwischen dem Verursacher des Defizits und der Stadt Bad Nenndorf geregelt wird und die Einmalzahlung für den Ausgleich vor dem Satzungsbeschluss erfolgen soll.

Die 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 49 hat zum Ziel, innerhalb des festgesetzten Sondergebietes SO 1 die Festsetzungen für die bestehenden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf Teilbereichen zu ändern. Da hierdurch ein (vorhandenes) Defizit bei den Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Änderungsgebietes eintritt, wird zusätzlich eine externe Ausgleichsfläche textlich festgesetzt (eine weitere Ausgleichsmaßnahme wird anderweitig verbindlich geregelt).

Die 9. Änderung beinhaltet ausschließlich die Änderung von zwei bestehenden textlichen Festsetzungen (*Nr. 20 und 24*) sowie die Aufnahme von zwei ergänzenden textlichen Festsetzungen (*Nr. 45 und 46*) in den Bebauungsplan Nr. 49. Alle sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen bleiben unverändert.

3.1 Verfahren der Planänderung - Umweltbericht

Die Änderungen und Ergänzungen der textlichen Festsetzungen im Gebiet der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 dienen ausschließlich dazu, die im Laufe der Jahre entstandenen Defizite auf Teilbereichen der im Änderungsgebiet festgesetzten Pflanzflächen in angemessener Form auszugleichen. Zur Ermittlung eines angemessenen und in Art und Umfang ausreichenden Ausgleichs wurde von der *Ingenieurgesellschaft agwa GmbH*,

Hannover ein Gutachten zur Neuordnung der Ausgleichsmaßnahmen ausgearbeitet. Dieses Gutachten (Stand: Juli 2017, nachfolgend als *agwa 2017* bezeichnet) ist wesentliche Grundlage für die im Rahmen der 9. Änderung geänderten und neu in den Bebauungsplan Nr. 49 aufgenommenen textlichen Festsetzungen (und weiterer Regelungen).

Auf der Basis der von der *agwa GmbH* ermittelten Defizite und vorgeschlagenen Ausgleichsmaßnahmen wurde vom *Büro freiraum und umwelt - fuu -*, Hannover ein Umweltbericht (Stand: 30.08.2018) erarbeitet. Dieser ist als eigenständiger *Teil II* dieser Begründung beigelegt.

4. Erfordernis der 9. Änderung

Der B-Plan Nr. 49 „Bückethaler Landwehr“ trifft für alle Sondergebiete, damit auch für das von der 9. Änderung betroffene Sondergebiet SO 1 zwei Festsetzungen für Ausgleichsmaßnahmen i.S. der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung:

Textliche Festsetzung Nr. 20:

„Innerhalb der **Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** sind einheimische und standortgerechte Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen entsprechend der Artenliste 4 in der dort festgesetzten Mindestgehölzmenge und -Qualität anzupflanzen, dauerhaft zu unterhalten und gegebenenfalls zu ersetzen.“

In der *Artenliste 4* werden 22 Baum- und Straucharten sowie für feuchtere Standorte weitere 5 Weiden-Arten aufgeführt. Je 100 m² Pflanzfläche sind mindestens 45 Stück Gehölze zu pflanzen.

Textliche Festsetzung Nr. 24:

„In den **Sondergebieten** ist je 500 m² überbauter Fläche sowie für je 8 Stellplätze ein einheimischer Laubbaum entsprechend der Artenliste 3 mit Schwerpunkt innerhalb der Parkplätze in einer Pflanzfläche von jeweils mind. 10 m² zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und gegebenenfalls zu ersetzen.“

In der *Artenliste 3* werden 8 Laubbaumarten aufgeführt. Hinsichtlich der Pflanzqualität wird ein Stammumfang von 14-16 cm vorgegeben.

4.1 Analyse des aktuellen Bestandes der im Bebauungsplan Nr. 49 festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen im Gebiet der 9. Änderung

Auf den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen am Außenrand des SO 1 (*siehe Abb. 1*) wurde die Bepflanzung auf der Nord- und Westseite gemäß textlicher Festsetzung Nr. 20 ausgeführt (*siehe Abb. 4*). Dort hat sich ein etwa 8 bis 10 m hoher und dichter Gehölzgürtel entwickelt. Als Arten dominieren Sal-Weide (*Salix caprea*), Hasel (*Corylus avellana*) und Hainbuche (*Carpinus betulus*). Weitere Bäume und Sträucher der Artenliste 4 sind beigemischt.

Wegen der vorgegebenen Pflanzdichte herrschen im Inneren des Bestandes eher lichtarme Verhältnisse, was dort eine Tendenz zum Auskahlen zur Folge hat. Die Büsche und Bäume streben in der Konkurrenz um Sonnenlicht in die Höhe und entwickeln nur im äu-

ßeren Gehölmantel Blätter für die Photosynthese. Besonders deutlich wird das in der Nordspitze, wo die Pflanzfläche dreieckförmig aufgeweitet ist (siehe Abb. 5).



Abb. 3.: Auf dem Wachtlande: Einfahrt Parkplatz Möbel Heinrich. Bildmitte: Pflanzstreifen zwischen der Straße und den Kundenparkplätzen.



Abb. 4.: Mit Büschen und Bäumen bepflanzter Pflanzstreifen auf der Nordwestseite des Firmengeländes, rechts Beschäftigtenparkplätze



Abb. 5.: Flächig dicht stehender Gehölzbewuchs in der Nordspitze des Sondergebietes



Abb. 6.: Östlicher Pflanzstreifen mit Regenwassermulde (rechts) zwischen den Kundenparkplätzen und der Bückethaler Straße (am rechten Bildrand)

Entlang der Südwest- und Südostgrenze des SO 1 (an der Straße Auf dem Wachtlande und der Bückethaler Straße) besteht die Bepflanzung aus einer aufgelockerten Baumreihe

mit Feld-Ahornen (*Acer campestre*), denen bereichsweise Hainbuchen (*Carpinus betulus*) und Ebereschen (*Sorbus aucuparia*) beigegeben sind. Die Bäume haben bisher einen Stammdurchmesser von i. d. R. 20 bis 25 cm erreicht.

Abweichend von den Festsetzungen des Bebauungsplanes besteht die Unterpflanzung aus schnittverträglichen Ziersträuchern und Rasen. Dadurch wird ein weitgehend offener Blick auf den Verkaufsstandort gewährt (siehe Abb. 3 und 7). An der östlichen Außengrenze längs der Bückethaler Straße verläuft außerdem eine Grabenmulde zur Aufnahme von Niederschlagswasser (siehe Abb. 6).



Abb. 7: Kundenparkplätze auf der Ostseite des Firmengeländes mit schmalen Pflanzbeeten als Gliederungselementen (links), freie Sicht von der Straße (rechts) auf das Gelände

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde durch einen Bürger aus der Nachbarschaft angeregt, die durch den Kfz-Verkehr auf dem Parkplatz entstehenden CO₂-Emissionen – wie im Ursprungs-Bebauungsplan geplant – weiterhin direkt auf dem Parkplatz durch die (Wieder-)Anpflanzung der bisher festgesetzten Bäume zu reduzieren. Ein externer Ausgleich des entstandenen Defizits würde hierbei nicht helfen.

Die Begutachtung der Flächen durch die *Ingenieurgemeinschaft agwa GmbH, Hannover* und die Ergebnisse des Umweltberichtes des *Büros ffu, Hannover* haben allerdings ergeben, dass eine Wiederanpflanzung von Bäumen innerhalb der Parkplatzflächen nicht sinnvoll ist. Die vorhandenen, nach den bisherigen Festsetzungen angelegten Pflanzflächen sind tatsächlich deutlich zu klein, um ein dauerhaftes Gedeihen von Bäumen und/oder Sträuchern zu sichern und damit den ökologischen Ansprüchen wie einer Reduzierung von CO₂-Emissionen, Feinstaub, Verschattung von versiegelten Flächen zur Verminderung der Oberflächenaufheizung etc. dauerhaft zu genügen.

Die damaligen Annahmen über erforderliche Mindestgrößen von Pflanzflächen waren erheblich zu optimistisch. Nach heutigem Kenntnisstand werden die vorhandenen Pflanzflächen im Bereich der Parkplatzflächen den tatsächlich benötigten Mindestanforderungen nicht annähernd gerecht.

Als erforderlich werden heute in der Regel Pflanzflächen von 16 m² je Baumstandort angesehen. Diese Pflanzflächengröße kann aber innerhalb der vorhandenen Parkplatzflächen nicht realisiert werden. Hierfür müsste der gesamte Parkplatz vollkommen neu geordnet werden. Damit einhergehend müsste ein weitgehender Bodenaustausch erfolgen, da dann Pflanzflächen an Standorten anzulegen wären, wo bisher befestigte Parkplätze sind und anders herum. Dieses ist weder ökonomisch noch ökologisch sinnvoll.

Außerdem würde durch eine entsprechende Vergrößerung der Pflanzflächen im Parkplatzbereich die Gesamtfläche des Parkplatzes erheblich größer werden müssen, um die geforderte Anzahl an Stellplätzen weiterhin nachweisen zu können. Hierfür würde entsprechend mehr Flächenverbrauch im Gewerbegebiet erforderlich sein, was dem Ziel der im aktuellen Baugesetzbuch zu bevorzugenden Innenverdichtung widersprechen würde.

4.2 Ermittlung des rechnerischen Ausgleichsdefizits

4.2.1 Ausgleichsdefizit im Bereich der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gemäß textlicher Festsetzung Nr. 20)

Das im Bebauungsplan in der *textlichen Festsetzung Nr. 20* festgesetzte Pflanzgebot für die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen wird nach den Ergebnissen der Ortsbegehung vom 16.02.2017 auf der Nordwest- und Nordostseite erfüllt (siehe Abb. 8).

Für die Südwest- und Südostseite wird das Defizit wie folgt ermittelt:

- Die Pflanzfläche entlang der Straße Auf dem Wachtlande (Südwestseite) und Bückethaler Straße (Südostseite) bis einschließlich des nördlichen Verkehrskreisels umfasst 3.200 m². Planmäßig angepflanzt wurden gemäß Artenliste 4 insgesamt 39 Einzelbäume, die z.Z. einen Regeldurchmesser von 20 - 25 cm (gemessen in 1,5 m Höhe) aufweisen.
- Nach der „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ des *Niedersächsischen Städtetages (9. völlig überarbeitete Auflage, Hannover 2013)* wird für einen gepflanzten Einzelbaum ein Flächenwert von 10 m² angesetzt. Die 39 Einzelbäume entsprechen damit einem Flächenwert von 390 m².
- Als verbleibendes Ausgleichsbedarf (A-Bedarf) ergibt sich:
3.200 m² festgesetzte Gehölzfläche - 390 m² vorh. Baumfläche = **2.810 m² A-Bedarf**.

4.2.2 Ausgleichsdefizit im Bereich der Pflanzflächen auf den Stellplatzflächen (gemäß textlicher Festsetzung Nr. 24)

Das in der *textlichen Festsetzung Nr. 24* aufgeführte Pflanzgebot als Ausgleich für die Flächenversiegelungen (hier: im SO 1) ergibt Folgendes:

- Die überbaute Fläche umfasst einschließlich des im Jahr 2017 erstellten 4. Bauabschnitts laut der mit den Planungen im SO 1-Gebiet betrauten Firma Tute-Bau GmbH & Co. KG insgesamt 18.023 m² Gebäudeflächen und 864 Stellplätze (Mitteilung vom 23.08.2017).



Abb. 8: Ausschnitt (Scan) aus dem Ur-Bebauungsplan Nr. 49 mit Hervorhebung der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, GRÜN = Bepflanzung gemäß Festsetzungen, GELB = Defizite in der Bepflanzung

- Bei dem Ausgleichsbedarf von 1 Baum je 500 m² überbaute Fläche ergeben sich 18.023 m² : 500 = 36 Bäume.
- Bei dem Ausgleichsbedarf von 1 Baum je 8 Stellplätze ergeben sich 864 Stellplätze : 8 = 108 Bäume.
- In Summe besteht damit ein bisher nicht gedeckter Ausgleichsbedarf von 36 + 108 = **144 Bäumen**.

4.2.3 Umrechnung in Äquivalentpunkte

Sofern der verbleibende Pflanzbedarf im begründeten Einzelfall nicht in Form von Bäumen und Sträuchern gedeckt werden kann oder - im Falle einer externen Ausgleichsfläche - wegen des landschaftlichen Kontextes in anderer Form gedeckt werden soll, ist eine Umrechnung in Äquivalentpunkte erforderlich.

Die o. g. „*Arbeitshilfe*“ des *Niedersächsischen Städtetages* (2013) lehnt sich an das Bewertungsmodell von *Drachenfels*¹ an. Dabei werden den verschiedenen Biotoptypen Wertfaktoren auf einer Skala zwischen 1 („von geringer Bedeutung“) und 5 („von besonderer Bedeutung“) zugeordnet.

Im vorliegenden Fall ergibt sich auf der Grundlage der „*Arbeitshilfe*“ folgender Ausgleichsbedarf bei einer Umrechnung in Äquivalentpunkte:

- Das Anpflanzen eines Einzelbaums entspricht 10 m² x Wertfaktor (WF) 2 = 20 Äquivalentpunkten.
- Als verbleibender Ausgleichsbedarf **gemäß textlicher Festsetzung Nr. 20** ergeben sich:
2.810 m² gepl. Gehölzfläche x WF 2 = 5.620 Äquivalentpunkte.
- Als Ausgleichsbedarf für die fehlenden Baumpflanzungen **gemäß textlicher Festsetzung Nr. 24** ergeben sich:
144 Bäume x 10 m² x WF 2 = 2.880 Äquivalentpunkte.
Da die (nach der Pflanzung entfernten) Bäume aber in der Zwischenzeit einen deutlich größeren Stammumfang von 20 - 25 cm haben würden, muss pro Baum nicht eine Fläche von 10 m², sondern nun 20 m² angesetzt werden. Das ergibt aktuell für 144 Bäume x 20 m² x WF 2 = 5.760 Äquivalentpunkte.
- Der **Gesamtbedarf** beläuft sich somit auf
5.620 + 5.760 = **11.380 Äquivalentpunkte**.

Der Ausgleichsbedarf kann - exemplarisch betrachtet - dadurch gedeckt werden, dass

- eine Fläche von 11.380 m² um 1 Wertstufe verbessert wird oder
- eine Fläche von 5.690 m² (also halb so groß) um 2 Wertstufen verbessert wird.

Eine Aufwertung um >2 Wertstufen ist theoretisch denkbar, in der Praxis aber selten zu erreichen, weil dafür in aller Regel sehr zeit- und ressourcenaufwändige Entwicklungsmaßnahmen erforderlich sind.

¹ *Drachenfels, O. v. (2012): Einstufungen der Biotoptypen in Niedersachsen. Informationsdienst Niedersachsen 1/2012.*

5. Inhalt der Planung

Damit die in *Abschnitt 4* ermittelten bestehenden Ausgleichsdefizite in der Zukunft vollständig und nachhaltig ausgeglichen werden, müssen einige Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 49 geändert bzw. ergänzt werden. Hierdurch soll eine sinnvolle Neuordnung der Ausgleichsmaßnahmen für das SO 1-Gebiet erreicht werden.

Die 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 49 hat ausschließlich textlichen Inhalt.

Hinweis:

Zusätzlich wird eine weitere Ausgleichsmaßnahme auf einer öffentlichen Fläche vertraglich zwischen dem Verursacher des Defizits und der Stadt Bad Nenndorf geregelt (siehe Seite 19).

5.1 Textliche Festsetzung Nr. 20 und deren Ergänzung sowie neue textliche Festsetzung Nr. 45

Die bestehende *textliche Festsetzung Nr. 20* zielt mit der Eingrünung der Gewerbestandorte im B-Plangebiet auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild ab.

Auf den Kunden zugewandten Seiten des SO 1 an der Straße Auf dem Wachtlande (Südwestseite) und der Bückethaler Straße (Südostseite) stehen die Eingrünung gemäß *textlicher Festsetzung Nr. 20* auf der einen Seite und das Interesse der Unternehmen, optisch gut wahrgenommen zu werden, auf der anderen Seite in Konkurrenz zueinander.

Bei einem Produktionsstandort, der nicht vom örtlichen Kundengeschäft abhängt, wäre sicherlich der Eingrünung der Vorzug einzuräumen. Bei einem Verkaufsstandort, der seinem Zweck entsprechend das Kundeninteresse auf sich ziehen will und muss, wirkt das „Verstecken“ hinter einem Sichtschutz dagegen kontraproduktiv, unabhängig vom verwendeten Material.

Es stellt sich außerdem die Frage, ob an einem Gewerbestandort wie dem der Bückethaler Landwehr die Neugestaltung des Landschaftsbildes i. S. des § 15 Abs. 2 BNatSchG dadurch erreicht wird, dass sich Benutzer der inneren Erschließungsstraßen auf der Suche nach ihren Zielen zwischen hohen Strauch-Baumhecken bewegen. Der Charakter eines Gewerbestandortes ist hauptsächlich zweckrational, sowohl in baulicher Hinsicht als auch im Hinblick auf die Geschäftsinteressen der Anbieter und ihrer Kunden. Ein „Weggrünen“ dieser Gegebenheiten ist in der Regel (wie erwiesener Maßen auch hier) nicht ohne Nachteile für den Standort möglich.

Ein gangbarer Kompromiss besteht für die Zukunft darin, eine Eingrünung zur anders gearteten Nachbarschaft und auf den Kunden abgewandten Seiten der Geschäftseinheiten vorzunehmen, die kundenorientierten Ein- und Ausgangsbereiche aber offen zu gestalten.

Im vorliegenden Fall werden deshalb die bisherigen Festsetzungen für die *Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern, Bäumen und sonstigen Bepflanzungen* auf der Südwest- und Südostseite des Sondergebietes SO 1 dahingehend geändert, dass die Fläche (unter Ausparung der beiden Kundenein- und Ausfahrten) vollständig mit Pflanzen zu bedecken ist. Des Weiteren ist je 100 m² Pflanzfläche 1 Baum entsprechend der Artenliste 4 des Bebauungsplanes anzupflanzen, dauerhaft zu unterhalten und gegebenenfalls zu ersetzen. Diese Regelung würde dem Status quo entsprechen.

Aus diesen Gründen wird die *textliche Festsetzung Nr. 20* wie folgt ergänzt:

Textliche Festsetzung Nr. 20 (*kursiv = Ergänzung*):

„Innerhalb der **Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** sind einheimische und standortgerechte Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen entsprechend der Artenliste 4 in der dort festgesetzten Mindestgehölzmenge und -Qualität anzupflanzen, dauerhaft zu unterhalten und gegebenenfalls zu ersetzen.

Alle 5 Jahre ist ein Auf-den-Stock-setzen von bis zu 25 % des Gehölzbestandes zulässig.

Ausgenommen von dieser Festsetzung ist die im Sondergebiet SO 1 festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entlang der Straßen Auf dem Wachtland und Bückethaler Straße zwischen der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Fläche G.-F.-L. I im Westen und dem Kreisel im Nordosten des SO 1.“

Zusätzlich wird die *neue textliche Festsetzung Nr. 45* in den Bebauungsplan Nr. 49., 9. Änderung aufgenommen:

Textliche Festsetzung Nr. 45 (*neu*):

Im **Sondergebiet SO 1** ist die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entlang der Straßen Auf dem Wachtland und Bückethaler Straße zwischen der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Fläche G.-F.-L. I im Westen und dem Kreisel im Nordosten des SO 1 vollständig mit Pflanzen zu bedecken. Des Weiteren ist je 100 m² Pflanzfläche ein Baum entsprechend der Artenliste 4 zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und gegebenenfalls zu ersetzen. Ausgenommen hiervon sind die Ein- und Ausfahrten und die Fußwegverbindungen.

5.2 Textliche Festsetzung Nr. 24 und deren Ergänzung sowie neue textliche Festsetzung Nr. 46

Die bestehende *textliche Festsetzung Nr. 24* hat das Schutzgut Boden im Focus, indem für die Flächenversiegelung ein Ausgleich geschaffen wird. Darüber hinaus wird auch das Schutzgut Klima/Luft berührt, indem die Baumpflanzungen bei Sonneneinstrahlung die Aufheizung der Parkflächen mindern sollen.

Wie schon unter *den Abschnitten I 2.1 und 4.1* beschrieben, haben neben der deutlich zu geringen Pflanzflächengröße für die einzelnen Baustandorte die Teilumwandlungen von Stellplatzflächen für andere Nutzungen sowie (temporäre) zusätzliche Nutzungen auf Teilbereichen der heute vorhandenen Stellplatzflächen bedingt z.B. durch den erforderlichen Aufbau von größeren Zelten für Sonderveranstaltungen etc. dazu geführt, dass im Laufe der Zeit nahezu sämtliche der dort festgesetzten Bepflanzungen auf den (zu schmalen) Grünstreifen zwischen den Parkplätzen entfernt wurden (*siehe Abb. 6 und 7*). Eine Neuanlage dieser schmalen Pflanzstreifen in den Stellplatzflächen gemäß der bestehenden *textlichen Festsetzung Nr. 24* ist nicht sinnvoll (*siehe Abschnitt I 4.2, S. 9 ff.*) und wäre auch nachteilig für die nachhaltige wirtschaftliche Entwicklung des Standortes.

Aus diesen Gründen wird die *textliche Festsetzung Nr. 24* wie folgt ergänzt:

Textliche Festsetzung Nr. 24 (*kursiv = Ergänzung*):

„In den Sondergebieten ist *mit Ausnahme des Sondergebietes SO 1* je 500 m² überbauter Fläche sowie für je 8 Stellplätze ein einheimischer Laubbaum entsprechend der Artenliste 3 mit Schwerpunkt innerhalb der Parkplätze in einer Pflanzfläche von jeweils mind. 10 m² zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und gegebenenfalls zu ersetzen.“

Zusätzlich wird die *neue textliche Festsetzung Nr. 45* in den Bebauungsplan Nr. 49., 9. Änderung aufgenommen, um das bestehende Ausgleichsdefizit (teilweise) zu decken:

Textliche Festsetzung Nr. 46 (*neu*):

Auf dem Flurstück 227/1 der Flur 1, Gemarkung Waltringhausen ist zur Deckung der gutachterlich ermittelten Defizite im Sondergebiet SO 1 eine **externe Ausgleichsfläche** anzulegen. Diese Fläche ist in ein sonstiges mesophiles Grünland umzuwandeln. Für die Grünlandeinsaat ist in Übereinstimmung mit § 40 Abs. 4 Nr. 4 BNatSchG zertifiziertes Regiosaatgut zu verwenden. Als Herkunftsgebiete kommen alternativ in Frage:

- Herkunftsgebiet 4 *Westdeutsches Berg-/Hügelland* nach dem Verband der deutschen Wildsamens- und Wildpflanzenproduzenten e.V. (VWW),
- Herkunftsgebiet 6 *Oberes Weser- und Leinebergland mit Harz und angrenzend* nach RegioZert.

Die künftige Nutzung der externen Ausgleichsfläche hat als zweischürige Wiese zu erfolgen. Dabei gelten folgende Festsetzungen:

- Nutzung als Dauergrünland ohne Ackerzwischennutzung, Umbruch, Fräsen, Schlitzesaat oder ähnliche Ansaatmethoden,
- erster Schnitt frühestens am 15. Juni, dabei ist entlang der Nordgrenze ein 3 - 5 m breiter Streifen von der Mahd auszunehmen,
- zweiter Schnitt nicht vor September,
- keine Düngung und/oder Anwendung von chemischen Pflanzenbehandlungsmitteln,
- keine Ablagerung von Heusilage o.ä. auf der Fläche.

Begründete Ausnahmen von diesen Festsetzungen bedürfen der Zustimmung der Naturschutzbehörde des Landkreises Schaumburg im Einzelfall.

Das Ausgleichsdefizit, das auf der Grundlage des gültigen Bebauungsplanes entstanden ist, muss deshalb durch externe Ausgleichsmaßnahmen zur landschaftsgerechten Aufwertung des Landschaftsbildes gedeckt werden (*siehe Abschnitt I 6*). Die neue Festsetzung einer externen (privaten) Ausgleichsfläche ist außerdem zwingend erforderlich, damit die Neuordnung des Ausgleichs nicht dahingehend missverstanden werden kann, dass die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen beliebig verhandelbar seien.

Hinweis:

Im Rahmen der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 wurde die neue textliche Festsetzung Nr. 44 in den Plan aufgenommen, deshalb werden mit der 9. Änderung die Nummern 45 und 46 vergeben.

6. Externe Ausgleichsmaßnahmen

Das noch bestehende Ausgleichsdefizit gemäß *Abschnitt I 4.2.3* von 11.380 Äquivalentpunkten soll folgendermaßen außerhalb des Plangebietes gedeckt werden:

Das vom Gutachter empfohlene Flurstück 227/1 der Flur 1, Gemarkung Waltringhausen, mit einer Größe von 4.992 m² befindet sich nach dem Eigentübertausch der benachbarten Flurstücke 228/1 und 227/1 (*siehe Abb. 12*) inzwischen im Eigentum des Geschäftsführers der Möbel Heinrich GmbH & Co., Herrn Heiner Struckmann. Bisher ging das Flurstück in einem größeren Ackerschlag auf.



Abb. 9: Blick von Nordwesten auf die geplante Ausgleichsfläche. Die Schlaggrenze am linken Bildrand entspricht dem südlichen Flächenrand; der Grasweg im Vordergrund markiert die Westgrenze.



Abb. 10: Östliche Grenze der geplanten Ausgleichsfläche; links das benachbarte Feldgehölz



Abb. 11: Blick von Südwesten auf den Ackerschlag. Der Grasweg markiert die westliche Grenze. Hinten links ist der Rand des Haster Waldes zu erkennen.

Die Fläche liegt am Südostrand des Haster Waldes an der Grenze zwischen dem Landkreis Schaumburg und der Region Hannover. Des Weiteren grenzt es direkt an das Landschaftsschutzgebiet (LSG) ‚Fohlenstall - Haster Wald‘, das im Landkreis Schaumburg unter der LSG-Nr. SHG 2 und in der Region Hannover unter der LSG-Nr. H 5 geführt wird (siehe Abb. 12).

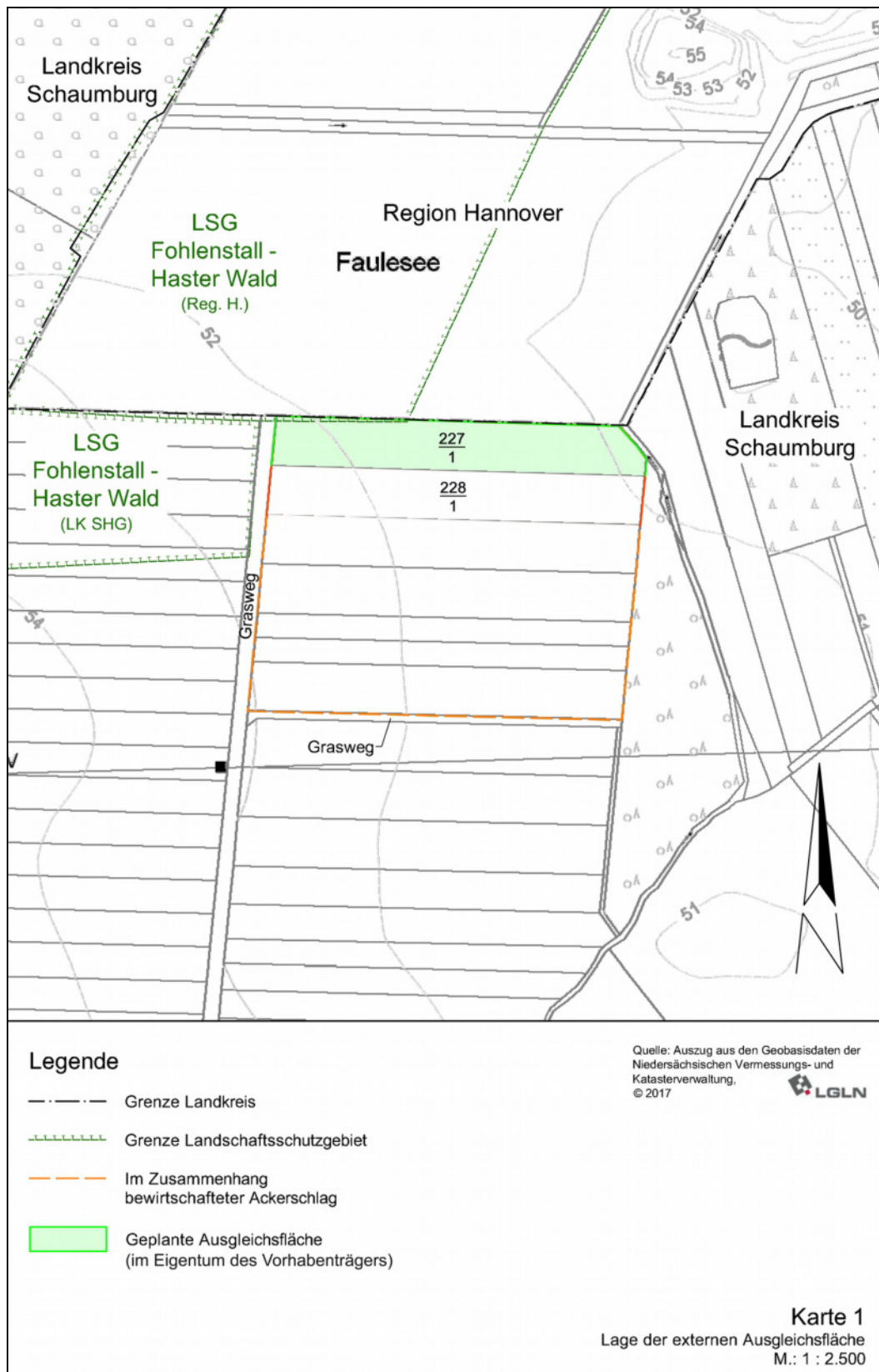
In bodenkundlicher Hinsicht weist der Standort „frische, staunasse, in tieferen Lagen grundwasserbeeinflusste, *tonige Schluffböden* mit Lehm- und Ton im Untergrund“ auf (NLFB 1974)². Als Bodentyp steht Pseudogley an.

Der Ackerschlag, der u. a. das genannte Flurstück beinhaltet, wird auf seiner West- und Südseite jeweils von einem Grasweg begrenzt (Abb. 9 und 11). Im Westen und Süden grenzen weitere Ackerflächen an. Auf der Ostseite schließt ein rd. 1 ha großes Feldgehölz an (Abb. 10). 150 m südlich des Flurstücks 227/1 verläuft eine Hochspannungsleitung in Ost-West-Richtung. Wiederum südlich davon befinden sich mehrere Windkraftanlagen, von denen die nächstgelegene einen Abstand von rd. 320 m zum Flurstück 227/1 hat.

Zur externen Deckung des Ausgleichsdefizites im Sondergebiet SO 1 des Bebauungsplanes Nr. 49 wird als eine Maßnahme die nördliche Teilfläche des *Basenreichen Lehm-/Tonackers* (Biotoptyp AT) auf dem Flurstücks 227/1 in *Sonstiges mesophiles Grünland* (Biotoptyp GMS) umgewandelt (Abb. 9).

Die Positionierung der Ausgleichsfläche sollte mit dem Bewirtschafter im Pachtvertrag geregelt und im Gelände durch Eichenspaltpfähle dauerhaft kenntlich gemacht werden.

Für die Grünlandeinsaat ist in Übereinstimmung mit § 40 Abs. 4 Nr. 4 BNatSchG zertifiziertes Regiosaatgut zu verwenden.



Die künftige Nutzung der Ausgleichsfläche hat als zweischürige Wiese zu erfolgen. Zur Verwertung des Mähgutes bieten sich z. B. eine Nutzung als Pferdeheue oder als Raufutter in einer Biogasanlage an (*siehe neue textliche Festsetzung Nr. 46*).

In der Ausgleichsbilanz ergibt sich:

- Ist-Zustand (Flurst. 227/1): 4.992 m² AT x WF 1 = 4.992 Äquivalentpunkte
- Planzustand: 4.992 m² GMS x WF 3 = 14.976 Äquivalentpunkte
- **Aufwertungsgewinn: 9.984 Äquivalentpunkte**

Das geschuldete Ausgleichsdefizit von 11.380 Äquivalentpunkten wird damit nicht in vollem Umfang gedeckt. Rechnerisch verbleibt nach der Maßnahme auf dem Flurstück 227/1 ein Defizit von 1.396 Äquivalentpunkten.

Zwischen dem Verursacher des Defizits und der Stadt Bad Nenndorf wird deshalb vertraglich vereinbart, dass die Kompensation der fehlenden 1.396 Äquivalentpunkte auf einer von der Stadt Bad Nenndorf bereitgestellten öffentlichen Fläche erfolgt.



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, © 2019

Abb. 13: Übersichtslageplan mit der Fläche für Ausgleichsmaßnahmen: Flurstück 26/3 der Flur 16, Gemarkung Bad Nenndorf (Maßstab: ohne)

Hierfür sollen auf einem Teilbereich einer der Stadt Bad Nenndorf gehörenden Parzelle am Ortsrand von Bad Nenndorf 70 hochstämmige Obstbäume durch die Stadt Bad Nenn-

dorf gepflanzt und dauerhaft erhalten werden. Das ca. 17.800 m² große Flurstück 26/3 der Flur 16 der Stadt Bad Nenndorf (*siehe Abb. 13*) wird zur Zeit als Grünland genutzt und soll langfristig eine große Streuobstwiese werden.

Die Kosten für die Herrichtung der Fläche, die Pflanzung der Obstbäume und deren dauerhaften Erhalt durch die Kommune werden vom Verursacher in Form einer vorab vereinbarten Einmalzahlung an die Stadt Bad Nenndorf abgegolten.

7. Auswirkungen der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49

Die 9. Änderung hat keine negative Einflüsse auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima, Orts- und Landschaftsbild im Änderungsgebiet (Sondergebiet SO 1). Die in den obigen Abschnitten aufgezeigten bestehenden Defizite in Teilbereichen der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen am Rand des SO 1 und auf den Pflanzflächen in den Stellplatzbereichen des Sondergebietes haben sich in den letzten Jahren sukzessiv bis zum jetzigen Verfahrensstand vergrößert. Eine Rückführung der genannten Flächen in den ursprünglich festgesetzten Zustand ist aus den in den *Abschnitten 1 2.1, 4.2 und 5.2* genannten Gründen nicht sinnvoll.

Deshalb werden die *textlichen Festsetzungen 20 und 24* dahin gehend geändert, dass im Sondergebiet SO 1 der momentane Bepflanzungszustand (Stand: 08.2017) auf den Flächen grundsätzlich erhalten werden muss. Genauer bestimmt wird dieser Erhaltungszustand durch die *neue textliche Festsetzung Nr. 45*.

In der *neuen textlichen Festsetzung Nr. 46* wird der Standort der privaten externen Ausgleichsfläche bestimmt und zugleich festgelegt, wie diese Fläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten ist.

Hinweis:

Die Umsetzung der geforderten Maßnahmen auf dem Flurstück 227/1, Flur 1, Gemarkung Waltringhausen (Aussaat eines vorgegebenen Saatgutes auf der zuvor entsprechend präparierten Fläche) ist am 05.06.2018 erfolgt und der Stadt Bad Nenndorf sowie der Naturschutzbehörde des Landkreises Schaumburg am 11.06.2018 angezeigt worden.

8. Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 und 2 sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 und 2 BauGB

Es werden nur die Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen wiedergegeben.

Die Träger öffentlicher Belange haben im Rahmen der **frühzeitigen Beteiligung** keine Anregungen vorgebracht.

Im Rahmen der Beteiligung der Bürger wurde vorgebracht, dass die Entfernung der vorgeschriebenen Bepflanzung einen (unzulässigen) Eingriff in den Naturhaushalt bedeutet. Die festgesetzten Bäume wären inzwischen ca. 15 Jahre alt und würden dazu beitragen, die CO₂-Abgase am Ort ihrer Entstehung zu reduzieren. Dieses kann durch einen externen

Ausgleich nicht erfolgen. Das angrenzende Wohngebiet wird durch den Abgasausstoß unmittelbar belastet. Deshalb wird die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes verlangt.

In den *Abschnitten 2.1 und 4.1 des Teils I* und im *Umweltbericht in Teil II* der Begründung wird ausführlich begründet, warum die Wiederherstellung der (Baum-)Pflanzungen nicht sinnvoll und nachhaltig ist. Die innerhalb der Parkplatzflächen vorhandenen Pflanzflächen sind viel zu klein, um dauerhaft ein gesundes Wachstum eines Baumes gewährleisten zu können. Eine Vergrößerung der Pflanzflächen ist innerhalb der Parkplatzflächen nicht möglich. Deshalb kann der erforderliche Ausgleich nur auf geeigneten externen Flächen erfolgen.

Im Rahmen der **öffentlichen Auslegung** wurden von den Trägern öffentlicher Belange die folgenden Anregungen vorgebracht.

Das **Bauordnungsamt des Landkreises Schaumburg** weist mit Schreiben vom 21.10.2019 darauf hin, dass im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen über die Kompensation in Bezug auf Art der Maßnahme und konkreter Lage der Maßnahme abschließend zu entscheiden ist. Entsprechend wird es für geboten gehalten, die zur Pflanzung vorgesehene städtische Fläche konkret zu benennen, abzugrenzen und in die Offenlegung (Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden) einzubringen. Ohne Kenntnis der vorgesehenen Fläche ist dieser Bestandteil des Bebauungsplanes einer Stellungnahme und damit dem Abwägungsprozess entzogen. Ergänzend wird eine Festsetzung der Maßnahme im Bebauungsplan angeregt.

Dieser Anregung wird dahingehend gefolgt, dass in der Planzeichnung das konkrete Flurstück für die Kompensationsfläche zur Pflanzung von Obstbäumen zur Klarstellung als nachrichtlicher Hinweis aufgenommen wird. Ebenfalls wird die Begründung mit einem Kartenauszug und der genauen Flurstücksbezeichnung zur Konkretisierung der Örtlichkeit entsprechend ergänzt. Eine Festsetzung im Bebauungsplan bedarf es nicht zwingend, da in dem nachrichtlichen Hinweis alle erforderlichen Angaben enthalten sind und die vertraglich vereinbarte Zahlung in Form eines einmaligen Festbetrages für die Anlage und den Erhalt der Pflanzung vor dem Satzungsbeschluss erfolgen soll.

Weiterhin wurden von verschiedenen Versorgungsträgern und dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege ganz allgemeine Hinweise gegeben, die nicht abwägungsrelevant sind.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden von den Bürgern keine Anregungen vorgebracht.

9. Kosten

Mit Ausnahme des Verwaltungsaufwandes entstehen der Stadt Bad Nenndorf durch das Planverfahren keine Kosten.

Die Kosten auf der öffentlichen Wegeparzelle für die Herrichtung der Fläche, die alleeartige Anpflanzung der 70 Obstbäume und deren dauerhaften Erhalt durch die Kommune werden vom Verursacher in Form einer vorab vereinbarten Einmalzahlung an die Stadt Bad Nenndorf abgegolten.

Teil II: Umweltbericht

1. Einleitung

Die Gliederung des Umweltberichtes entspr. Anlage 1 des BauGB.

1.1 Kurzdarstellung Bauleitplan

Der Bebauungsplan Nr. 49 der Stadt Bad Nenndorf trat am 05.11.1996 in Kraft. Zwei der bestehenden textliche Festsetzungen beziehen sich auf Ausgleichspflanzungen:

- für das Schutzgut Landschaft (siehe u.a. *Kap. II 2.1.3*): *Festsetzung Nr. 20*: Eingrünung von SO 1,
- für die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt (siehe u.a. *Kap. II 2.1.1*) sowie Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Wirkungsgefüge (siehe u.a. *Kap. II 2.1.2*) → Überbauung und Versiegelung: *Festsetzung Nr. 24*: Baumpflanzungen.

Die 9. Änderung umfasst

- das Sondergebiet SO 1, Fläche ca. 6,55 ha und eine externe Ausgleichsfläche, Fläche ca. 0,5 ha (4.992 m²) im Bereich des Flurstückes 228/1 der Flur 1, Gemarkung Waltringhausen, jeweils in Privateigentum (räumlicher Geltungsbereich, Plangebiet) das aktuelle Möbelhaus der Fa. Möbel Heinrich,
- das ehemalige Möbelhaus, Nebenanlagen, große Stellplatzflächen sowie diverse Frei- und Grünflächen,
- die Änderung der zwei bestehenden *textlichen Festsetzungen (Nr. 20 und 24, s.o.)* und die Aufnahme von zwei ergänzenden *textlichen Festsetzungen (Nr. 45 und 46)*. Alle sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen bleiben unverändert.

Die bestehenden Festsetzungen für Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen werden auf Teilflächen des Sondergebietes SO 1 geändert. Als gebietsinterne Ausgleichsmaßnahmen festgesetzte Anpflanzungen werden verändert oder entfernt. Die *neuen Festsetzungen Nr. 20, 24, 45* ergeben ein Defizit bei der Ausgleichsbilanz, daher wird eine externe Ausgleichsfläche textlich festgesetzt (*Nr. 46*).

Textliche Festsetzung Nr. 20

Ergänzungen:

- Alle 5 Jahre ist ein Auf-den-Stock-Setzen von bis zu 25 % des Gehölzbestandes zulässig.
- Ausgenommen von der Eingrünung von SO 1 wird die Fläche entlang der Straßen (Auf dem Wachtland und Bückethaler Straße zwischen der Fläche G.-F.-L. I im Westen und dem Kreisel im Nordosten).

Textliche Festsetzung Nr. 24

Ergänzung:

- Geltung der Festsetzung (je 500 m² überbauter Fläche sowie für je 8 Stellplätze ein Laubbaum mit Schwerpunkt innerhalb der Parkplätze in einer Pflanzfläche von jeweils mind. 10 m²) in den Sondergebieten mit Ausnahme des Sondergebietes SO 1.

Textliche Festsetzung Nr. 45

neu (Neuregelung für die Änderung in Festsetzung Nr. 20):

- Die Fläche entlang der Straßen (Auf dem Wachtland und Bückethaler Straße) im Sondergebiet SO 1 ist vollständig mit Pflanzen zu bedecken,
- je 100 m² Pflanzfläche ist ein Baum entsprechend der Artenliste 4 zu pflanzen,
- ausgenommen sind Ein- und Ausfahrten sowie Fußwegverbindungen.

Textliche Festsetzung Nr. 46

neu:

Auf dem Flurstück 228/1 der Flur 1, Gemarkung Waltringhausen ist zur Deckung der gutachterlich ermittelten Defizite im Sondergebiet SO 1 eine externe Ausgleichsfläche anzulegen. Diese Fläche ist in ein sonstiges mesophiles Grünland umzuwandeln. Die künftige Nutzung der externen Ausgleichsfläche hat als zweischürige Wiese zu erfolgen.

1.2 Ziele des Umweltschutzes für das Plangebiet

In einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen bestehen Ziele des Umweltschutzes, die für den 49. B-Plan und seine 9. Änderung unmittelbar von Bedeutung sind, nicht. Durch die Festsetzungen der 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 49 werden

- die Ziele der Raumordnung und Landesplanung nicht berührt,
- keine Änderungen im Bezug auf die zulässige bauliche Nutzung hervorgerufen,
- die externen Ausgleichsflächen auf dem Flurstück 228/1, Flur 1, Gemarkung Waltringhausen entwickelt, diese grenzen an die Landschaftsschutzgebiete „Fohlenstall - Haster Wald“ (LK SHG) und „Fohlenstall - Haster Wald“ (Region Hannover). Dieses wurde bei Auswahl und Planung der Fläche berücksichtigt (s. *Agwa 2017*).

2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen nach § 2 (4), Satz 1 BauGB / Umweltprüfung)**2.1 Bestandsaufnahme**

(Schutzgüter nach § 1, Abs. 6, Nr. 7, a-i BauGB)

Die Bestandsaufnahme bezieht sich auf den realen Zustand am 16.02.2017 gem. agwa (2017). Quelle für die Bestandsaufnahme ist im wesentlichen: *agwa (2017)*.

2.1.1 Schutzgüter: Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt**Außensaum des SO 1**

Die Eingrünung des Sondergebietes ist nach Art und Umfang im Norden und Westen vollständig, im Süden und Osten nur lückenhaft umgesetzt. Das vorgegebene Pflanzraster für die Gehölzentwicklung ist sehr eng.

Die Bepflanzung auf der Nord- und Westseite ist gemäß *textlicher Festsetzung Nr. 20* ausgeführt. Dort hat sich ein etwa 8 bis 10 m hoher und dichter Gehölzgürtel entwickelt. Wegen der vorgegebenen Pflanzdichte herrschen im Inneren eher lichtarme Verhältnisse, was eine Tendenz zum Auskahlen zur Folge hat. Die Büsche und Bäume streben in der Konkurrenz zum Sonnenlicht in die Höhe und entwickeln nur im äußeren Gehölzmantel

Blätter für die Photosynthese. Besonders deutlich wird das in der Nordspitze, wo die Pflanzfläche dreiecksförmig aufgeweitet ist.

Entlang der Süd- und Ostgrenze des SO 1 (Straßen „Auf dem Wachtlande“ und „Bückethaler Straße“) besteht die Bepflanzung aus einer aufgelockerten Baumreihe mit Feld-Ahorn (*Acer campestre*), bereichsweise beigegeben sind Hainbuchen (*Carpinus betulus*) und Ebereschen (*Sorbus aucuparia*). Stammdurchmesser von i. d. R. 20 bis 25 cm. Abweichend von den Vorgaben des Bebauungsplanes besteht die Unterpflanzung aus schnittverträglichen Ziersträuchern und Rasen, was einen weitgehend offenen Blick auf den Verkaufsstandort gewährt. An der Ostgrenze, längs der Bückethaler Straße, verläuft eine Grabenmulde zur Aufnahme von Niederschlagswasser.

Bereich der Parkplätze

Die Baumpflanzungen im Bereich der Parkflächen (gemäß *textlicher Festsetzung Nr. 24*) wurden ausgeführt, aber nach und nach wieder entfernt und fehlen nun vollständig.

Agwa (2017).

Die Bestandsaufnahme von *agwa (2017)* wird folgenden Biotoptypen (nach von Drachenfels 2016) zugeordnet:

Gebäude, Verkehrs- und Industrieflächen

- Gewerbegebiet (OGG)
- Parkplatz (OVP).

Grünanlage / Vegetationsbestimmte Biotope der Grünanlagen

- Einzelbaum / Baumgruppe des Siedlungsbereiches (HEB)
- Beet / Rabatte (ER).

Gesamtdefizit Gehölze

Im Verhältnis zum B-Plan von 1996 besteht ein Defizit (nicht gedeckter Ausgleichsbedarf) von 2.810 m² Gehölzfläche (*Festsetzung Nr. 20*) und 144 Bäumen (*Festsetzung Nr. 24*).

Externe Ausgleichsfläche

Die Ackerfläche am Südostrand des Haster Waldes ist *Basenreicher Lehm-/Tonacker* (Biotoptyp AT) Quelle: *agwa (2017)*.

2.1.2 Schutzgüter: Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Wirkungsgefüge

Schutzgut Boden, Wasser

- Die überbaute Fläche umfasst einschließlich des 4. Bauabschnitts (Stand 09.05.16) 18.023 m² Gebäudeflächen und 864 Stellplätze.
- Der Grundflächenumfang der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entspricht den Forderungen der *textlichen Festsetzungen Nr. 20 und 24*, die entsprechend festgesetzten Flächen weisen offenen Boden auf.
- Keine natürlichen Bodenverhältnisse, von Natur aus handelt es sich beim Gebiet SO 1 um ein Lössverbreitungsgebiet, Bodentyp Pseudogley-Parabraunerde. Durchlässigkeiten der oberflächennahen Gesteine: stark variabel, Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung: hoch (LBEG 2018 www).

- Der Standort der externen Ausgleichsfläche weist „frische, staunasse, in tieferen Lagen grundwasserbeeinflusste, *tonige Schluffböden* mit Lehm- und Ton im Untergrund“ auf. Als Bodentyp steht Pseudogley an (*agwa 2017*).

Schutzgut Luft, Klima

- Der Grundflächenumfang der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entspricht den Forderungen der *textlichen Festsetzungen Nr. 20 und 24*, die entsprechend festgesetzten Flächen weisen offenen Boden auf.
- Entlang der Süd- und Ostgrenze des SO 1 (Straße ‚Auf dem Wachtlande‘ und Bückethaler Straße) besteht die Bepflanzung nur aus einer aufgelockerten Baumreihe (Defizit zu *Festsetzung 20*). Im Bereich der Parkflächen fehlen die Baumpflanzungen (gemäß *textlicher Festsetzung Nr. 24*) vollständig.

Die fehlenden Bäume vor allem im Bereich der Parkplätze bewirken ein (zusätzlich zu den Verkehrsemissionen) verändertes Kleinklima / Stadtklima: fehlender Schatten, erhöhte Sonneneinstrahlung und -temperatur, Aufheizen der Parkflächen.

2.1.3 Schutzgut: Landschaft

Das Landschaftsbild des Plangebietes entspricht einem großflächig versiegelten Gewerbegebiet.

- Der Umfang der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entspricht den Forderungen der *textlichen Festsetzungen Nr. 20 und 24*, die entsprechend festgesetzten Flächen weisen offenen Boden auf.
- Entlang der Süd- und Ostgrenze des SO 1 (Straße ‚Auf dem Wachtlande‘ und Bückethaler Straße) besteht die Bepflanzung nur aus einer aufgelockerten Baumreihe (Defizit / nicht gedeckter Ausgleichsbedarf von 2.810 m² Gehölzfläche zu *Festsetzung Nr. 20* im B-Plan 49 von 1996 / Schutzgut Landschaft → Eingrünung von SO 1.

Im Bereich der Parkflächen fehlen die 144 Baumpflanzungen (der *textlichen Festsetzung Nr. 24* → Ausgleich für Überbauung und Flächenversiegelung des B-Plans 49 (Schutzgut Boden) vollständig. Das Fehlen der Bäume im Bereich der Parkplätze bewirkt gegenüber dem Zustand mit der *textlichen Festsetzung Nr. 24* ein verändertes Landschafts- / Stadtbild mit ungegliederten Großflächen (zusätzlich zu den Gewerbeflächen).

2.1.4 Schutzgüter: Natura 2000-Gebiete

Natura 2000-Gebiete sind nicht vorhanden. Schutzgebiete nach *BNatSchG* sind in *Kap. II 1.2* berücksichtigt.

2.1.5 Schutzgut Mensch

(Mensch und Gesundheit, Bevölkerung insgesamt, umweltbezogene Flächennutzungen)

Die fehlenden Bäume vor allem im Bereich der Parkplätze (*Festsetzung Nr. 24*) bewirken fehlenden Schatten, erhöhte Sonneneinstrahlung und -temperatur, Aufheizen der Parkflächen (s. *Kap. II 2.1.2*, Schutzgut Luft/Klima). Dieses kann sich auf das menschliche Wohlbefinden auswirken, u.a. durch Hitzestau in den Autos.

2.1.6 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

sind nicht vorhanden.

2.1.7 Landschaftspläne, Pläne des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts

s. Kap. II 1.2

2.1.8 Luftqualität / Immissionsgrenzwerte

s. Schutzgüter Kap. II 2.1.2 und II 2.1.5

2.1.9 Wechselwirkungen

(zwischen den Belangen des Umweltschutzes § 1, Abs. 6, Nr. 7, a - d BauGB)

Das Fehlen der Bäume im Bereich der Parkplätze wirkt auf die Schutzgüter Luft/Klima und Landschaft, es kann sich auf das Schutzgut Mensch (Wohlbefinden) auswirken.

2.2 Umweltzustand bei Nichtdurchführung der Planung

2.2.1 Schutzgüter: Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Der Zustand im Gebiet SO 1 verbleibt wie in Kap. II 2.1.1 beschrieben.

2.2.2 Schutzgüter: Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Wirkungsgefüge

Der Zustand im Gebiet SO 1 verbleibt wie in Kap. II 2.1.2 beschrieben. Das Fehlen der Bäume im Bereich der Parkplätze bewirkt ein verändertes Kleinklima / Stadtklima gegenüber dem Zustand mit der textlicher Festsetzung Nr. 24.

2.2.3 Schutzgut: Landschaft

Der Zustand im Gebiet SO 1 verbleibt wie in Kap. II 2.1.3 beschrieben. Das Fehlen der Bäume im Bereich der Parkplätze bewirkt ein verändertes Landschafts- / Stadtbild (ungegliederte Großflächen) gegenüber dem Zustand mit der textlichen Festsetzung Nr. 24.

2.2.4 Schutzgüter: Natura 2000-Gebiete

Natura 2000-Gebiete sind nicht vorhanden. Schutzgebiete nach BNatSchG sind in Kap. II 1.2 berücksichtigt.

2.2.5 Schutzgut Mensch

Der Zustand im Gebiet SO 1 verbleibt wie in Kap. II 2.1.5 beschrieben. Das Fehlen der Bäume im Bereich der Parkplätze bewirkt ein verändertes Kleinklima / Stadtklima und Landschafts- / Stadtbild, es kann sich auf das menschliche Wohlbefinden auswirken.

2.2.6 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

sind nicht vorhanden.

2.2.7 Landschaftspläne, Pläne des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts s. Kap. II 1.2

2.2.8 Luftqualität / Immissionsgrenzwerte s. Schutzgut Klima, Kap. II 2.1.2

2.2.9 Wechselwirkungen

Der Zustand im Gebiet SO 1 verbleibt wie in *Kap. II 2.1.10* beschrieben. Das Fehlen der Bäume im Bereich der Parkplätze wirkt auf die Schutzgüter Luft / Klima und Landschaft, sie können sich auf das Schutzgut Mensch (Wohlbefinden) auswirken.

2.3 Prognose

Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

2.3.1 Schutzgüter: Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Der Zustand im Gebiet SO 1 verbleibt wie in *Kap. II 2.1.1* beschrieben.

- Die Gehölze der *Festsetzung Nr. 20 neu* werden regelmäßig zurückgeschnitten im Sinne angemessener Lichtraumprofile. Entlang der Straßen „Auf dem Wachtland“ und „Bückethaler Straße“ sind je 100 m² Pflanzfläche ein Baum gepflanzt (*Festsetzungen 20 neu und 45 neu*).
- Das Ausgleichsdefizit (nicht gedeckter Ausgleichsbedarf) für 2.810 m² geplante Gehölzfläche und 144 Bäume ergibt nach der „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ des NIEDERSÄCHSISCHEN STÄDTETAGES“ unter Berücksichtigung, dass die festgesetzten, aber zwischenzeitig entfernten Bäume heute wesentlich größer als bei der Pflanzung sein würden, $5.620 + 5.760 = 11.380$ Äquivalentpunkte. Dieses Defizit gegenüber den *Festsetzungen alt Nr. 20* Schutzgut Landschaft und *Nr. 24* Schutzgut Biotope, Boden, Wasser; B-Plan 49 von 1996) wird im Wesentlichen durch eine externe Ausgleichsfläche (*textliche Festsetzung Nr. 46 neu*) gedeckt. Im Bereich des Flurstückes 227/1 der Flur 1, Gemarkung Waltringhausen am Südostrand des Haster Waldes wird eine Ackerfläche (*Basenreicher Lehm-/Ton-acker*, Biotoptyp AT) von 4.992 m² (ca. 0,5 ha) in *Sonstiges mesophiles Grünland*, Biotoptyp GMS) umgewandelt. Eng benachbart liegt das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Fohlenstall – Haster Wald“ (im Landkreis Schaumburg LSG SHG 2, in der Region Hannover LSG H 5). Die künftige Nutzung der externen Ausgleichsfläche erfolgt als zweischürige Wiese. (agwa 2017).

Hinweise:

die private externe Fläche wurde bereits im Juni 2018 gemäß den Vorgaben angelegt.

Das verbleibende Defizit wird durch die Anpflanzung von 70 hochstämmigen Obstbäumen auf einer öffentlichen Wegeparzelle ausgeglichen.

2.3.2 Schutzgüter: Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Wirkungsgefüge

- Der Zustand im Gebiet SO 1 verbleibt wie in *Kap. II 2.1.2* beschrieben.
- Schutzgut Boden (durch die *textliche Festsetzung Nr. 24 alt* war ein Ausgleich für Überbauung und Flächenversiegelung des B-Plans Nr. 49 (u.a. Schutzgut Boden) durch 144 Bäume mit jeweils mind. 10 m² Pflanzfläche vorgesehen): Der Umfang der vorhandenen Pflanzflächen entspricht den Forderungen der textlichen Festsetzungen (alt), die entsprechend festgesetzten Flächen weisen offenen Boden auf. Das Fehlen der Bäume wird für das Schutzgut Boden durch die externe Ausgleichsfläche (*textliche Festsetzung Nr. 46 neu*) und die Pflanzung einer Obstbauallee auf einer öffentlichen Wegeparzelle gedeckt.
- Schutzgut Luft / Klima: Das Fehlen der Bäume im Bereich der Parkplätze bewirkt dort ein verändertes Kleinklima / Stadtklima gegenüber dem Zustand mit der *textlichen Festsetzung Nr. 24 alt*.

2.3.3 Schutzgut: Landschaft

- Der Zustand im Gebiet SO 1 verbleibt wie in *Kap. II 2.1.2* beschrieben. Der Umfang der vorhandenen Pflanzflächen entspricht den Forderungen der textlichen Festsetzungen (alt), die entsprechend festgesetzten Flächen weisen offenen Boden auf.
- Das Defizit (nicht gedeckter Ausgleichsbedarf) zu *Festsetzung Nr. 20 alt* (Schutzgut Landschaft, Eingrünung von SO 1) von gesamt 2.810 m² Gehölzfläche entlang der Straßen „Auf dem Wachtlande“ und „Bückethaler Straße“ wird durch die externe Ausgleichsfläche (*textliche Festsetzung Nr. 46 neu*) und die Pflanzung einer Obstbauallee auf einer öffentlichen Wegeparzelle gedeckt.
- Das Fehlen der Bäume im Bereich der Parkplätze bewirkt dort ein verändertes Landschafts- / Stadtbild (ungegliederte Großflächen) gegenüber dem Zustand mit der *textlichen Festsetzung Nr. 24 alt* (Ausgleich für Schutzgüter Biotope, Boden, Wasser).

2.3.4 Schutzgüter: Natura 2000-Gebiete, Schutzgebiete nach BNatSchG

Natura 2000-Gebiete sind nicht vorhanden. Schutzgebiete nach BNatSchG wurden bei Auswahl und Planung der externen Ausgleichsfläche (*textliche Festsetzung Nr. 46 neu*) auf dem Flurstück 228/1 der Flur 1, Gemarkung Waltringhausen berücksichtigt.

2.3.5 Schutzgut Mensch

- Der Zustand im Gebiet SO 1 verbleibt wie in *Kap. II 2.1.5* beschrieben.
- Das Fehlen der Bäume im Bereich der Parkplätze bewirkt fehlenden Schatten, erhöhte Sonneneinstrahlung und -temperatur. *Hitzestau in den Autos und fehlender Schatten kann sich auf das menschliche Wohlbefinden auswirken.*

2.3.6 Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind nicht vorhanden.

2.3.7 Landschaftspläne, Pläne des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts s. Kap. II 1.2

2.3.8 Luftqualität / Immissionsgrenzwerte s. Schutzgut Klima, Kap. II 2.1.2

2.3.9 Wechselwirkungen

- Der Zustand im Gebiet SO 1 verbleibt wie in *Kap. II 2.1* beschrieben.
- Das Fehlen der Bäume im Bereich der Parkplätze wirkt auf das Klein- / Stadtklima und das Landschafts- / Stadtbild, es kann sich auf das Schutzgut Mensch auswirken.

2.4 Nachteilige Umweltauswirkungen

2.4.1 Ausgleichsdefizit

Im Verhältnis zum B-Plan von 1996 besteht ein rechnerisch ermitteltes Ausgleichsdefizit (*agwa 2017*) von 2.810 m² Gehölzfläche (*Festsetzung Nr. 20 alt*) und 144 Bäumen (*Festsetzung Nr. 24 alt*), umgerechnet nach NIEDERSÄCHSISCHER STÄDTETAG ein Gesamtbedarf von 11.380 Äquivalentpunkten. Das Ausgleichsdefizit an Gehölzfläche und Bäumen wirkt auf die Schutzgüter Landschaft (*Festsetzung Nr. 20 alt*) und Tiere, Pflanzen Boden, Wasser (Überbauung, *Festsetzung Nr. 24 alt*). Es stellt eine erhebliche nachteilige Umweltauswirkung nach § 2, Abs 4, Satz 1 BauGB dar.

2.4.2 Fehlende Bäume im Bereich der Parkplätze

Über das entstandene rechnerische Ausgleichsdefizit an Gehölzfläche und Bäumen (s. *Kap. II 2.4.1*) hinaus wirkt sich das Fehlen von 144 Bäumen im Bereich der Parkplätze auf das Kleinklima / Stadtklima und das Landschafts- / Stadtbild aus, es kann sich auf das Wohlbefinden des Menschen auswirken (Wechselwirkungen).

Bewertung der Umweltauswirkungen nach § 2 (4),1 BauGB: Die beschriebenen Umweltauswirkungen durch das Fehlen von 144 Bäumen im Bereich der Parkplätze stellen nicht erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen nach § 2, Abs 4, Satz 1 BauGB dar.

Begründung: Die beschriebenen Auswirkungen durch die fehlenden Bäume sind begrenzt

- sachlich → auf die Schutzgüter Luft / Klima, Landschaft, Mensch und Wechselwirkungen,
- räumlich → auf den Bereich der Parkplätze des Gebietes SO 1: aufgrund der Pflanzungen entspr. *Festsetzung Nr. 20 und 45 neu* um das Gebiet SO 1 herum (Schutzgüter Luft / Klima, Landschaft, Mensch, Wechselwirkungen),
- vom Umfang her → auf Zusatzbelastungen zu bestehenden Vorbelastungen durch das gesamte B-Plan-Gebiet 49 „Bückethaler Landwehr“ (dominierende, große Gewerbegebäude) und die angrenzenden Bundesverkehrsstraßen A 2 und B 65 (Versiegelung, Überbauung, Verkehr, Emissionen; Schutzgüter Luft / Klima, Landschaft, Mensch, Wechselwirkungen),

- zeitlich → auf die sonnige Jahreszeit und auf kurze Verweilzeiten auf dem Parkplatz (Schutzgüter Luft / Klima, Mensch, Wechselwirkungen).

Ein Ausgleich durch Wiederholung der Baumpflanzungen ist aufgrund zu gering bemessener Baumbeete (10 m² zwischen den Stellplätzen) nicht möglich bzw. unverhältnismäßig aufwendig. Er würde eine weitgehende Neugestaltung des Parkplatzes erfordern, Anwuchs und Erhalt sind aufgrund des Verhaltens aller Nutzer auf Dauer dennoch nicht zu gewährleisten (agwa 2017):

- weitgehend versiegelte und mit Autoabgasen belastete Umgebung,
- Beschädigungen durch den Kfz-Parkplatz-Verkehr,
- Platzbedarf für Sondernveranstaltungen im Außenbereich und Teilumwandlungen von Stellplatzflächen für andere dauerhafte und temporäre Nutzungen (Flohmärkte, Kinderzirkus, Aktionsveranstaltungen).

2.4.3 Ausgleichsmaßnahmen

Private externe Ausgleichsfläche

Das Ausgleichsdefizit (nicht gedeckter Ausgleichsbedarf) von 11.380 Äquivalentpunkten nach NIEDERSÄCHSISCHER STÄDTETAG gegenüber dem B-Plan Nr. 49 von 1996 (*Festsetzungen alt Nr. 20* Schutzgut Landschaft *und Nr. 24* Schutzgut Biotope, Boden, Wasser) wird durch eine externe Ausgleichsfläche (*textliche Festsetzung Nr. 46 neu*) zu einem großen Teil gedeckt. Im Bereich des Flurstückes 227/1 der Flur 1, Gemarkung Waltringhausen am Südostrand des Haster Waldes wird eine Ackerfläche (*Basenreicher Lehm-/Ton-acker*, Biototyp AT) von 4.992 m² (ca. 0,5 ha) in *Sonstiges mesophiles Grünland*, Biototyp GMS) umgewandelt. Die künftige Nutzung der externen Ausgleichsfläche erfolgt als zweischürige Wiese.

Das errechnete Ausgleichsdefizit von 11.380 Äquivalentpunkten wird in vollem Umfang gedeckt, rechnerisch verbleibt ein Überschuss von 1.484 Äquivalentpunkten.

Hinweis: die Fläche wurde bereits im Juni 2018 gemäß den Vorgaben angelegt.

Das geschuldete Ausgleichsdefizit von 11.380 Äquivalentpunkten wird damit nicht in vollem Umfang gedeckt. Rechnerisch verbleibt nach der Maßnahme auf dem Flurstück 227/1 ein Defizit von 1.396 Äquivalentpunkten.

Zwischen dem Verursacher des Defizits und der Stadt Bad Nenndorf wird deshalb vertraglich vereinbart, dass die Kompensation der fehlenden 1.396 Äquivalentpunkte auf einer von der Stadt Bad Nenndorf bereitgestellten öffentlichen Fläche erfolgt.

Hierfür sollen entlang einer öffentlichen Wegeparzelle am Ortsrand von Bad Nenndorf alleesartig 70 hochstämmige Obstbäume durch die Stadt Bad Nenndorf gepflanzt und dauerhaft erhalten werden. Die Kosten für die Herrichtung der Fläche, die Pflanzung der Obstbäume und deren dauerhaften Erhalt durch die Kommune werden vom Verursacher in Form einer vorab vereinbarten Einmalzahlung an die Stadt Bad Nenndorf abgegolten.

2.4.4 Nicht vermeidbare und nicht ausgleichbare erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen

Bei Durchführung der Maßnahmen auf den externen Ausgleichsflächen verbleiben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen. Die beschriebenen Umweltauswirkungen

durch die fehlenden Bäume auf den Parkplätzen auf die Schutzgüter Luft / Klima, Landschaft, Mensch (Gesundheit), Wechselwirkungen werden als nicht erheblich eingeschätzt.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Verwendete technische Verfahren

Die Umweltprüfung wurde nach den Vorgaben und dem Schema der Anlage 1 BauGB erstellt. Im wesentlichen wurde das Gutachten von *agwa 2017* in das o.a. Schema übertragen und evaluiert.

3.2 Allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben

Die 9. Änderung des B-Plans Nr. 49 umfasst das Sondergebiet SO 1, Größe ca. 6,55 ha und eine externe Ausgleichsfläche, Fläche ca. 0,5 ha. Die bestehenden Festsetzungen für Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen werden auf Teilflächen geändert. Durch die *neuen Festsetzungen 20, 24, 45* tritt ein Defizit in der Ausgleichsbilanz ein. Daher wird mit der *textlichen Festsetzung Nr. 46* zusätzlich eine externe Ausgleichsfläche von 4.992 m² im Bereich des Flurstückes 227/1 der Flur 1, Gemarkung Waltringhausen festgesetzt. Hier wird eine Ackerfläche in *Sonstiges mesophiles Grünland* umgewandelt. Die künftige Nutzung erfolgt als zweischürige Wiese.

Die (gemäß *textlicher Festsetzung Nr. 24 alt*) vorgesehenen Baumpflanzungen im Bereich der Parkflächen wurden ausgeführt, aber nach und nach wieder entfernt und fehlen nun vollständig. Die Umweltauswirkungen durch die fehlenden Bäume werden als nicht erheblich eingeschätzt.

Die externe Ausgleichsfläche (*textliche Festsetzung Nr. 46*) ist Teil des Bauantrages, nach ihrer (inzwischen schon erfolgten) Umsetzung durch den Vorhabenträger verbleiben weitere Eingriffe nach §§ 13ff. Das errechnete Ausgleichsdefizit von 11.380 Äquivalentpunkten wird erst dadurch in vollem Umfang gedeckt, dass zusätzlich entlang einer öffentlichen Wegeparzelle am Ortsrand von Bad Nenndorf alleeartig 70 hochstämmige Obstbäume durch die Stadt Bad Nenndorf gepflanzt und dauerhaft erhalten werden. Bei Durchführung der Maßnahmen der externen Ausgleichsfläche verbleiben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen nach § 2, Abs 4, Satz 1 BauGB.

3.3 Referenzliste der Quellen

Verwendet wurden Antragsunterlagen zur 9. Änderung des B-Plan 49 „Bückethaler Landwehr“, im wesentlichen

agwa = Ingeniurgemeinschaft agwa GmbH (2017)

Neuordnung der Ausgleichsmaßnahmen von Fa. Möbel Heinrich für den Standort Bad Nenndorf (B-Plan Nr. 49 „Bückethaler Landwehr“, 9. Änderung),

zusätzlich:

Drachenfels, O. v. (2016)

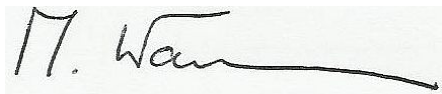
Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, unter besonderer Berücksichtigung der nach § 28 a und § 28 b NNatG geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anh. I der FFH-Richtlinie; Stand Juli 2016. Naturschutz Landschaftspfl. Niedersachs. H. A/4 1–32

<http://www.nlwkn.niedersachsen.de/naturschutz/biotopschutz/biotopkartierung/kartierschluessel/kartierschluessel-fuer-biotoptypen-in-niedersachsen-45164.html>

LBEG - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie Niedersachsen (2018) www.nibis.lbeg.de/cardomap3/

Für Teil II, Umweltbericht: *büro freiraum und umwelt*

Hannover, den 22.08.2018



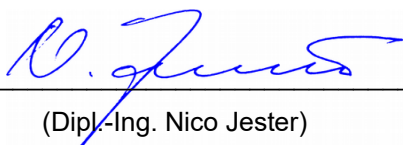
(Dipl.-Ing. Manfred Wassmann)

Aufstellungsvermerk

Für den Entwurf der Begründung:

Ingenieurbüro Jester
Heinrich-Heine-Straße 12
30952 Ronnenberg
Tel.: 0511 / 43 43 41
www.ing-jester.de

Ronnenberg, den 15.11.2019


(Dipl.-Ing. Nico Jester)

Aufgestellt:

Stadt Bad Nenndorf

Die Begründung mit Umweltbericht hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 49, 9. Änderung vom 07.10.2019 bis einschließlich 08.11.2019 öffentlich ausgelegen und wurde vom Rat der Stadt Bad Nenndorf in seiner Sitzung am 11.12.2019 gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Bad Nenndorf, den 20.12.2019

gez. Schmidt

Der Stadtdirektor
