

Riepen -Stadt Bad Nenndorf



Bebauungsplan Nr. 95, Baugebiet: „Lehnhof " im Stadtteil Riepen
mit Örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung im Verfahren gemäß § 13 b BauGB
(Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren)

Begründung (ohne Umweltbericht)



ABSCHRIFT

Abb.: Übersichtsplan ohne Maßstab

Kartengrundlage: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, 2018, LGLN, Regionaldirektion Hannover-Hameln

Inhaltsverzeichnis

1. Ausgangssituation

1.1	Rechtsgrundlagen.....	3
1.2	Aufstellungsverfahren	3
1.3	Ziele und Zwecke der Planung, Verfahren	4
1.4	Geltungsbereich und Bestandssituation	5
1.5	Landes- und Regionalplanung	5
1.6	Flächennutzungsplan	6

2. Inhalt der Planung

2.1	Städtebauliches Konzept.....	7
2.2	Art der baulichen Nutzung	7
2.3	Maß der baulichen Nutzung.....	8
2.4	Verkehrerschließung	8
2.5	Oberflächenentwässerung.....	9
2.6	Landwirtschaftliche Em-/ Immissionen.....	9
2.7	Baugrundverhältnisse	11
2.8	Verkehrslärm K 48.....	12
2.9	Belange von Umwelt, Natur und Landschaft, Klima- und Artenschutz	14
2.10	Technische Infrastruktur / Ver- und Entsorgung	15
2.11	Altlasten	16
2.12	Bau- und Bodendenkmale, archäologische Bodendenkmapflege	12
3.	Durchführung und Kosten.....	17
4.	Flächenübersicht	18
5.	Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung (ÖBV)	18
5.	Verfahrensvermerke	19

Auftraggeber: Stadt Bad Nenndorf
Rodenberger Allee 13
31542 Bad Nenndorf

Auftragnehmer: Stadtlandschaft

Planungsgruppe für Architektur,
Städtebau und Landschaftsplanung
Lister Meile 21, 30161 Hannover
Tel.: 0511 - 14391 - Fax: 0511-15338
Harald.Meyer@Stadtlandschaft.de

1. Ausgangssituation

1.1 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (**BauGB**),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - **BauNVO**),
- Planzeichenverordnung (**PlanZV**),
- Niedersächsische Bauordnung (**NBauO**) für die örtliche Bauvorschrift sowie
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (**NKomVG**).

jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.

1.2 Aufstellungsverfahren *(soweit noch nicht erfolgt, in Kursivschrift abgesetzt)*

Aufstellungsbeschluss:

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bad Nenndorf hat am __.__.20__ beschlossen, diesen Bebauungsplan „Lehnshof“ im Stadtteil Riepen aufzustellen (siehe Übersichtsplan auf dem Deckblatt und dick gestrichelte Linie in der Planzeichnung). Wegen der Größe der erzielbaren Gebäudegrundfläche (**GRZ I**) von weniger als 10.000 m² (§ 13 b BauGB i.V.m. § 13 a (1) Nr. 1 BauGB) wird das beschleunigte Verfahren gemäß § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) angewendet. Die Durchführung einer Umweltprüfung, die Zusammenfassende Erklärung sowie die Überwachung der Umweltauswirkungen der Bauleitplanung („Monitoring“) sind in diesem Verfahren nicht erforderlich.

Frühzeitige Beteiligung:

Im Zeitraum *vom* 01.04.2019 bis zum 03.05.2019 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB durchgeführt. Gleichzeitig erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und gemäß § 4 (1) BauGB.

Öffentliche Auslegung:

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bad Nenndorf hat in seiner Sitzung am 19.02.2020 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 14.03.2020 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom 23.03.2020 bis einschließlich 24.04.2020 öffentlich ausgelegen.

Satzungsbeschluss:

Der Rat der Stadt Bad Nenndorf hat diesen Bebauungsplan Nr. 95, Baugebiet: „Lehnshof“ im Stadtteil Riepen nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB einschließlich der Begründung in seiner Sitzung am 30.06.2020 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Rechtskraft:

Mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung am 08.08.2020 ist dieser Bebauungsplan Nr. 95 der Stadt Bad Nenndorf, Baugebiet: „Lehnshof“ rechtskräftig geworden.

1.3 Ziele und Zwecke der Planung, Verfahren

Bad Nenndorf selbst ist im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Schaumburg als Mittelzentrum eingestuft mit den Schwerpunktaufgaben Entwicklung von Wohnen, Arbeitsstätten sowie Fremdenverkehr, die schwerpunktmäßig in der Kernstadt erfüllt werden sollen. Die stete Nachfrage nach Wohnbauland macht es seitens der Stadt Bad Nenndorf erforderlich, neue Flächen für Wohnungsbau bereitzustellen. Aus diesem Grund soll auch der Stadtteil Riepen, der in günstiger Entfernung zu Bad Nenndorf selbst liegt, im Rahmen der hier möglichen Eigenentwicklung einen Beitrag zur Stadtentwicklung leisten.

Durch diesen vorliegenden Bebauungsplan sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Deckung des im Stadtteil Riepen erkennbaren Wohnbaulandbedarfs, der aus entsprechenden Anfragen von Bauwilligen aus dem Ort ableitbar ist, geschaffen werden. Gleichzeitig sollen im Rahmen einer zeitnah anstehenden Anpassung des Flächennutzungsplans am nordwestlichen sowie am östlichen Siedlungsrand Riepens bereits als Siedlungsfläche (gemischte Baufläche) ausgewiesene Flächen zurückgenommen werden, da sich diese teilweise innerhalb des Überschwemmungsgebietes des benachbarten Flahbaches befinden und eine Bebauung für diese Flächen absehbar nicht realisierbar ist.

Im vorliegenden Fall wird eine bislang landwirtschaftlich genutzte Fläche in südlicher Ortsrandlage für künftige Wohnzwecke planerisch vorbereitet. Durch die Änderung des Baugesetzbuches (§ 13b BauGB) ist für einen begrenzten Zeitraum (bis Ende 2019 bzw. Ende 2021) die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren zulässig, wenn die gemäß B-Plan möglich Grundfläche (GRZ I) weniger als 10.000 m² beträgt. In dieser Planung bleibt die Grundfläche (GRZ I) bei einer festgesetzten Ausnutzung von GRZ 0,3 und einer WA-Fläche von knapp 14.000 m² mit ca. 4.200 m² zulässiger Gebäudegrundfläche deutlich unter dem gesetzlich zulässigen Wert.

Dieser Bebauungsplan trägt den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung Rechnung. Die Planung erstreckt sich auf siedlungsnah gelegene Flächen, die der Deckung des sich auf den Stadtteil Riepen beziehenden Baulandbedarfs im Sinne der Eigenentwicklung dienen und trägt insofern den Anforderungen an eine ausgewogene Siedlungs- und Freiraumstruktur Rechnung, indem die für eine Siedlungsabrundung in Frage kommenden Flächen nur in dem zur Deckung des Bedarfs erforderlichen Umfang für eine bauliche Entwicklung vorgesehen werden und gleichzeitig an anderer Stelle der Ortslage Bauflächen zurückgenommen werden.

Der lokale Baulandbedarf ist aus aktuellen Anfragen von Bauinteressenten ableitbar, die an die Stadt Bad Nenndorf herangetreten sind. Hierbei handelt es sich überwiegend um Bauwillige, die bereits in Riepen ihren Lebensmittelpunkt haben und diesen auch zukünftig beibehalten wollen oder die auf der Suche sind für geeignete Bauplätze, auf denen sich die künftig wieder heimkehrenden Kinder niederlassen können. Neben der Berücksichtigung der an die Stadt Bad Nenndorf gerichteten Anfragen von Bauinteressenten für Riepen soll durch die planungsrechtliche Bereitstellung von Bauflächen auch ein Beitrag zur Stabilisierung der Einwohnerzahlen im Ort geleistet werden. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass aufgrund der räumlichen Nähe des Stadtteils Riepen zur Kernstadt Bad Nenndorf die dort befindlichen Daseinsvorsorgeeinrichtungen wie Kindergärten, Sportstätten, Einrichtungen der Gesundheitsvorsorge sowie die der Versorgung des Gebietes mit Gütern des täglichen Bedarfs dienenden genutzt werden können. Eine Stabilisierung der Bevölkerungsentwicklung ist für die dauerhafte Auslastung auch der v. g. Einrichtungen erforderlich, um die Grundversorgung der Bevölkerung aufrecht zu erhalten.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die in Riepen zukünftig nicht entwicklungsfähigen und im wirksamen FNP als gemischte Bauflächen „M“ dargestellten Flächen im Bereich des nordwestlichen und östlichen Ortsrandes als Baufläche zurückgenommen werden. Entsprechend ist neben der Ausweisung neuer Bauflächen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans auch die Umwandlung von gemischten Bauflächen in Flächen für die Landwirtschaft vorgesehen. Dadurch wird die Neuanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen durch diesen Bebauungsplan kompensiert. Insgesamt wird daraus deutlich, dass durch die hiermit vorgenommene Umverteilung bereits dargestellter Bauflächen keine Mehrausweisung von Bauflächen durch diese Bauleitplanung vorgenommen wird.

Um eine über den Eigenbedarf hinausgehende Darstellung von Bauflächen zu vermeiden, werden im Rahmen einer zeitnah vorgesehenen Anpassung des Flächennutzungsplanes am nordwestlichen und östlichen Siedlungsrand ausgewiesene Bauflächen in Flächen für die Landwirtschaft geändert. Gemäß Regionalem Raumordnungsprogramm für den Landkreis Schaumburg (RROP 2003) sind sowohl die westlich als auch südlich an Riepen angrenzenden Bereiche als „Vorsorgegebiete für die Landwirtschaft“

dargestellt, was durch das hohe, natürliche, standortgebundene landwirtschaftliche Ertragspotenzial begründet ist (vergl. D 1.9.01 und D 3.2.02 RROP). Damit sind die Rücknahmeflächen am nordwestlichen Ortsrand und das Plangebiet dieses Bebauungsplans hinsichtlich ihrer Bedeutung für die Landwirtschaft als gleichwertig einzustufen. Die Stadt Bad Nenndorf erkennt die Bedeutung der landwirtschaftlichen Ertragspotenziale der lokal vorhandenen Böden. Die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen findet nur auf einem sehr kleinräumigen Bereich statt, sodass das landwirtschaftliche Produktionspotenzial nicht erheblich beeinträchtigt wird.

Aus Gründen der Deckung des auf den Stadtteil Riepen bezogenen Wohnbaulandbedarfs wird jedoch in diesem Falle der Wohnsiedlungsentwicklung gegenüber der Beibehaltung der landwirtschaftlichen Produktionsflächen der Vorrang eingeräumt. Durch die Zurücknahme der Bauflächen und der Ausweisung als landwirtschaftliche Fläche, bleibt die derzeitige landwirtschaftliche Nutzung in Riepen auch zukünftig erhalten und wird als solche gesichert.

1.4 Geltungsbereich und Bestandssituation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ca. 1,85 ha im Bereich nördlich des Bussardweges, westlich der Riepener Straße (K 48) in südlicher Randlage des Stadtteils Riepen und beinhaltet das Flurstück 28/6 der Flur 7 des Stadtteils Riepen der Stadt Bad Nenndorf. Die Abgrenzung ist aus der Übersichtskarte (s. Titelseite) ersichtlich und in der Planzeichnung festgesetzt.

1.5 Landes- und Regionalplanung

Regionale Handlungsstrategie Leine-Weser 2014-2020 (RHS)

Für den Landkreis Schaumburg einschließlich der Stadt Bad Nenndorf wurden für die Regionale Handlungsstrategie (RHS) im Herbst 2014 sechs zukunftsweisende Handlungsfelder identifiziert, darunter das Handlungsfeld 5 „Daseinsvorsorge und Siedlungsstruktur“ mit den beiden strategischen Zielen

- Sicherung funktions- und zukunftsfähiger Versorgungs- und Mobilitätsangebote und
- Entwicklung zukunftsfähiger Siedlungsstrukturen, Stärkung der Innenentwicklung.

Orientierung der kommunalen Planung an Raumordnungsprogrammen

Grundlage für kommunale Planungen sind das Landesraumordnungs- (LROP) und das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP). Das LROP enthält die allgemeinen Grundsätze und Ziele der Raumordnung des Landes Niedersachsen, die im RROP für die entsprechenden Landkreise konkretisiert werden. Im LROP 2003 für den Landkreis Schaumburg ist festgesetzt, dass die Siedlungsentwicklung so zu gestalten ist, das „Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen sowie siedlungsnaher Freiräume erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden“ (2.1.01 LROP). Im RROP für den Landkreis Schaumburg aus dem Jahre 2003 werden dem Mittelzentrum Bad Nenndorf die Schwerpunktaufgaben der „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ und der „Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten“ zugewiesen. Darüber hinaus ist Bad Nenndorf ein Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe „Fremdenverkehr“.

Für Gemeinden und Ortsteile im ländlichen Raum ist seitens der Regionalplanung der Wohnungsneubau lediglich im Rahmen der Eigenentwicklung vorgesehen, die sich an den Bedarfen der ortsansässigen Bevölkerung orientieren soll. Das RROP stellt ferner die „Standorte mit der besonderen Entwicklungsaufgabe ländliche Siedlung“ dar, die im Vergleich zu anderen ländlichen Siedlungen zumeist über gewachsene Ortstrukturen mit einer bestehenden Funktionsmischung verfügen, wie z.B. im benachbarten Horsten. Ziel ist es, deren Entwicklung auf die Sicherung der dörflichen Strukturen auszurichten, „maßvoll weiterzuentwickeln und eine städtische Überprägung zu verhindern“, um das identitätsstiftende Erscheinungsbild dieser Ortschaften zu erhalten. Im Erhalt dieser regionalen Identität sieht die Regionalplanung ein großes Potenzial für diese Siedlungen, zum Beispiel durch eine touristische Entwicklung (E 1.5.07 RROP).

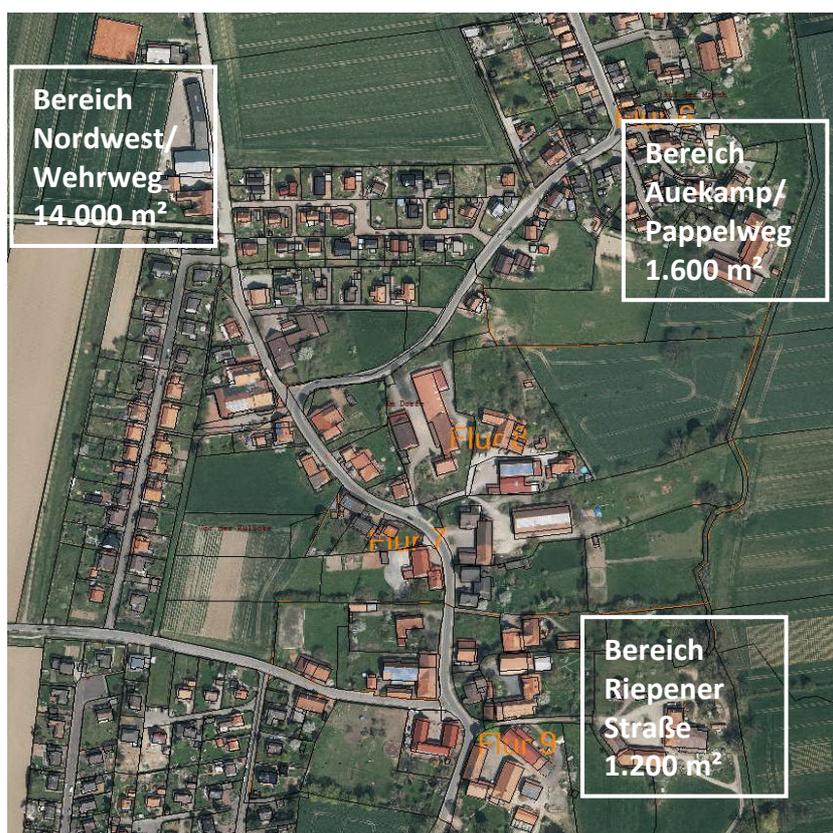
Riepen hat gar keine entsprechende Zuweisung im RROP, so dass hier nur eine Entwicklung für den Eigenbedarf erfolgen kann. Diesem Bebauungsplan liegt ein städtebauliches Konzept zugrunde, das ca. 24 Parzellen für die Bebauung mit vorwiegend freistehenden Einfamilienhäusern und Doppelhäusern vor-

sieht und somit dem angenommenen Eigenbedarf entspricht. Der Bedarf an Wohnbauflächen im Sinne der Eigenentwicklung einer Gemeinde oder eines Gemeindeteiles ergibt sich u. a. aus dem Rückgang der Belegungsdichte und einem eventuellen Ersatzbedarf durch Abriss von Wohnungen. Ferner begründen auch aktuelle Nachfragen aus der Wohnbevölkerung Riepens nach Baugrundstücken den aktuellen Baulandbedarf.

1.6 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bad Nenndorf stellt das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche dar (Außenbereich). Der Bebauungsplan weicht mit seiner Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet“ von dieser Darstellung des Flächennutzungsplans ab. Dies geschieht im vorliegenden Verfahren unter Bezugnahme auf den § 13 b BauGB, der für einen befristeten Zeitraum die Einbeziehung von Außenbereichsflächen (bis zu einer erzielbaren Größe von 10.000 m² Grundfläche (**GRZ I**)) gestattet. Der B-Plan wird in dem Sinne zwar nicht aus dem F-Plan entwickelt, beeinträchtigt aber mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes nicht die geordnete städtebauliche Entwicklung Riepens und entspricht damit dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch BauGB.

Im Zusammenhang mit dieser Planung wird die Stadt Bad Nenndorf im Rahmen der vorgesehenen Anpassung des Flächennutzungsplans insgesamt drei dort bislang dargestellte Bauflächen aus der Darstellung herausnehmen. Die Samtgemeinde wird dieses F-Plan-Verfahren kurzfristig mit dem Aufstellungsbeschluss einleiten. Die Teilflächen werden nachfolgend in der Übersicht dargestellt und quantifiziert.



Die drei Teilflächen haben zusammen eine Größe von 16.800 m² = 1,68 ha und entsprechen damit fast genau der Fläche des Geltungsbereichs des hier vorliegenden Bebauungsplans Nr. 95, Baugebiet: „Lehnshof“. Die Herausnahme der drei Flächen hat sogar erhebliche Vorteile: Die beiden östlichen Teilflächen liegen in unmittelbarer Nähe des Flahbachs und dort teilweise auch innerhalb der Grenzen des Überschwemmungsgebietes sowie unmittelbar am Rand des Landschaftsschutzgebietes. Durch den Verzicht auf die Inanspruchnahme dieser Flächen kann die ökologische Qualität des Bereichs dauerhaft verbessert werden. Die größte, im Nordwesten gelegene Teilfläche kann weiterhin und dauerhaft im Anschluss an die westlich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen bewirtschaftet werden. Dies ist ein entscheidender Vorteil gegenüber der Fläche im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans, die an insgesamt drei Seiten von Bebauung sowie der Straße (K 48) begrenzt ist.

Gebietsbeschreibung und Umgebungsnutzung

Das Plangebiet umfasst eine bis dato landwirtschaftlich genutzte Fläche, deren Bewirtschaftung im Zuge der geplanten Entwicklung aufgegeben wird. In den künftigen Allgemeinen Wohngebieten WA im Plangebiet ist vorwiegend Bebauung mit freistehenden Einfamilien- bzw. Doppelhäusern in offener Bauweise vorgesehen, im inneren Bereich auch dichtere Wohnformen, ggf. im niedrig-verdichteten Geschosswohnungsbau. Damit sollen in besonderer Weise diejenigen Bewohner - jüngere und ältere gleichermaßen - angesprochen werden, die eine kleinere Wohnung suchen und gerne im Ort bleiben wollen.

Die Bebauung im westlich angrenzenden Siedlungsbereich wird bereits heute überwiegend durch die Wohnfunktion geprägt. Landwirtschaftliche Nutzungen befinden sich nördlich angrenzend an das Plangebiet (Pferdehof, Freizeitreiten) und nordöstlich in Form eines landwirtschaftlichen Betriebes mit emittierender Tierhaltung (s. Kap. 2.6).

2. Inhalt der Planung

2.1 Städtebauliches Konzept



Das Entwurfskonzept sieht die Parzellierung des Plangebiets in insgesamt ca. 21 Grundstücke für freistehende Einfamilien- und Doppelhäuser (E+D) mit Grundstücksgrößen zwischen 420 (D) und bis 720 m² (E) sowie im Kern einen Bereich für niedrig-verdichtete Bauweisen mit bis zu zwei Vollgeschossen vor. Die Erschließung erfolgt über eine nord-süd-verlaufende Stichstraße, die im Süden an den Bussardweg angebunden ist, und an deren nördlichem Ende sich ein Wendeplatz für Müllfahrzeuge sowie auch einige Besucherparkplätze befinden. Eine untergeordnete Fahrverbindung besteht in westliche Richtung zur Straße „Junkerhof“, und eine Fuß- und Radwegeverbindung führt am nördlichen Rand des Plangebiets entlang von der Straße „Junkerhof“ zur neu konzipierten Bushaltestelle und zum Fuß- und Radweg an der Riepener Straße.

Abb.: Städtebauliches Konzept („Häuserplan“), Stand: 01/2020

2.2 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend dem Planungsziel der Realisierung von Wohnbebauung wird das Plangebiet als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, also Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, werden durch textliche Festsetzung ausgeschlossen, um das vorrangige Ziel der Schaffung von Wohnraum für den örtlichen Eigenbedarf nicht zu gefährden.

2.3 Maß der baulichen Nutzung

2.3.1 Grundflächenzahl (GRZ):

In den WA-Gebieten wird durchgängig eine Grundflächenzahl GRZ von 0,3 festgesetzt (**GRZ I**). Diese bleibt bewusst unter dem in Allgemeinen Wohngebieten zulässigen Maß von 0,4 gemäß BauNVO und gewährleistet so eine angemessene, nicht zu dichte Bebaubarkeit der künftigen Grundstücke an diesem unmittelbar an die offene Landschaft angrenzenden Standort. In den WA-Gebieten beträgt die zulässige Überschreitung der GRZ für Nebenanlagen, Garagen, Carports, Stellplätze und Zufahrten 50 v.H..

2.3.1 Bauweise / überbaubare Flächen

Im Hinblick auf eine behutsame bauliche Verdichtung am Siedlungsrand erfolgt eine Beschränkung auf Einzel- und Doppelhäuser (E/D) in offener Bauweise. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die festgesetzten Baugrenzen bestimmt. Diese orientieren sich an den äußeren Konturen des Plangebiets sowie der inneren Erschließung und berücksichtigen die erforderlichen Grenzabstände gemäß der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO), ermöglichen aber für die Grundstücke auch einen Gestaltungsspielraum hinsichtlich der Anordnung der Gebäude sowie der Freibereiche. Dies ist vor allem deshalb von Bedeutung, weil insbesondere der östliche Teil des Plangebietes einer Vorbelastung durch Verkehrslärm der K 48 (Riepener Straße) ausgesetzt ist.

Für eine Durchgrünung des Plangebiets werden Vorgaben für das Anpflanzen von Bäumen auf den privaten Grundstücken als textliche Festsetzungen getroffen. Auf den privaten Grundstücken ist je angefangene 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein halb- bis hochstämmiger Obstbaum oder ein mittelgroßer bis großer standortgerechter Laubbaum anzupflanzen, zu entwickeln und bei Abgang zu ersetzen. Entlang des nördlichen und östlichen Randes des Baugebietes wird ein 3 m breiter Grünstreifen auf den privaten Grundstücken festgesetzt. Dieser Streifen ist mit standortgerechten Gehölzen gemäß Pflanzliste in den textlichen Festsetzungen zu bepflanzen. Entlang der Westböschung des künftig im Zusammenhang mit dem Bau des Radweges verlegten Entwässerungsgrabens verbleibt ein 2 m breiter Streifen in öffentliche Hand, damit eine Zugänglichkeit der Böschung für Pflegezwecke möglich ist. Diese Festsetzungen dienen neben der Entwicklung und Gestaltung eines positiven Ortsbildes auch dem Ausgleich entstehender Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild.

2.3.2 Baukörperhöhe und Geschossigkeit

In den WA beträgt die maximal zulässige Traufhöhe 5,0 m bis 7,5 m, die maximal zulässige Firsthöhe 9,5m bis 11,5m bei Dachneigungen von mindestens 30° und höchstens 48°, die sich an der Bestandsbebauung im Umfeld orientieren. Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der äußeren Begrenzung der Dachhaut mit der äußeren Begrenzung der jeweiligen Außenwand (Gebäude-Hüllflächen); die Firsthöhe ist der Schnittpunkt der Oberseiten der jeweiligen Dachflächen. Bezugspunkt für die Höhenbemessung ist jeweils die Oberkante der im Bereich des Grundstücks verlaufenden Erschließungsstraße im fertig ausgebauten Zustand in Grundstücksmitte.

2.3.3 Carports, Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

In den WA sind Garagen, Carports und Stellplätze innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Innerhalb des oben beschriebenen Grünstreifens sind die vorgenannten Anlagen unzulässig, um so zu verhindern, dass der östliche Rand des Baugebietes durch die Rückseiten von Garagen, Geräteschuppen etc. geprägt wird.

2.4 Verkehrserschließung

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand von Riepen, unmittelbar nördlich des Bussardweges und wird über diesen angebunden. Eine untergeordnete Verbindung besteht zur Straße „Junkerhof“ sowie zusätzlich die Anbindung eines Fuß- und Radweges, der am nördlichen Plangebietsrand entlang verläuft, und der auf die neu konzipierte Bushaltestelle an der K 48 ausgerichtet ist. Der Nachweis der erforderlichen Stellplätze erfolgt auf dem jeweiligen Grundstück. Im Bereich der inneren Erschließung sind Stellplätze für Besucher vorgesehen, die im Rahmen der Ausbauplanung festgesetzt werden. Für die Entsorgungsfahrzeuge steht ein Wendeplatz mit einem Außendurchmesser von 20,0 m zur Verfügung, der die Fahrraddien der im Landkreis Schaumburg eingesetzten dreiachsigen Müllfahrzeuge berücksichtigt.

Die Anbindung des Baugebietes über den Bussardweg liegt an der freien Strecke der Kreisstraße. Die Straße wird in näherer Zukunft erstmalig dem regelmäßigen Verkehrsbedürfnis entsprechend verbreitert ausgebaut. Vor diesem Hintergrund wurde in Abstimmung mit der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (NLStBV), Geschäftsbereich Hameln für den Straßenanschluss und die veränderte Knotenpunktsgometrie eine qualifizierte Entwurfsplanung erarbeitet und für die Festsetzung der Verkehrsflächen in diesem Bebauungsplan zu Grunde gelegt. Auf dieser Grundlage ist ferner der Abschluss einer Vereinbarung nach Kreuzungsrecht erforderlich. Die Richtlinien für die Anlage von Landstraßen (RAL 2012) sind in diesem Zusammenhang maßgebend und zu beachten.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde bereits auf die parallel laufende Planung eines Radweges entlang der Westseite der Kreisstraße (K 48) mit Verlegung der bestehenden Bushaltestelle verwiesen, die Einfluss auf den Geltungsbereich (östliche Grenze) des Bebauungsplanes hat. Die Anlage der fußläufigen Verbindung aus dem Baugebiet heraus in Höhe der späteren Querungshilfe am Ortseingang von Riepen bedarf bereits des Vorhandenseins des geplanten Radweges, um eine durchgehende fußläufige Verbindung über die K 48 nach Riepen hinein zu gewährleisten.

Solange der Radweg nicht fertiggestellt ist, besteht zudem auf der Verkehrsfläche des Bussardweges im Einmündungsbereich, bzw. etwas abgesetzt davon eine Wartefläche einer Bushaltestelle. Sollte die Entwicklung und Bebauung des Baugebietes vor der Realisierung der Radwegplanung mit Umlegung der Bushaltestelle erfolgen, sollte dies in geeigneter Weise Berücksichtigung finden. Aus Sicht der NLStBV sollte auch für den Bussardweg eine durchgehende fußläufige Verbindung zur Führung der zu Fuß gehenden Personen erwogen werden, u.a. auch aus Gründen der Schulwegsicherung.

Parallel mit dem geplanten Ausbau der Kreisstraße (K 48) sind eine grundlegende Substanzverbesserung und der Einbau einer bituminösen Deckschicht vorgesehen, die zu einer Minderung der Lärmemissionen von 2 dB führen wird. Gleichsam hat es schon im Jahre 2014 Vorbesprechungen zur Planung des Ausbaus der Kreisstraße und der Radweganlage gegeben. Dabei wurde für den Bereich zwischen dem Ortseingang Riepen und dem Knotenpunkt K 48/K 49 die Anordnung einer zulässigen Geschwindigkeit von 70 km/h im Rahmen der Verkehrsbesprechung des Landkreises Schaumburg vom 18.06.2014 in Aussicht gestellt, auf der die aktuelle Kreisstraßenplanung bereits aufgebaut ist. Eine Umsetzung der Kreisstraßenplanung ist für die nächsten Jahre vorgesehen. Insofern sollten die Geschwindigkeitsbeschränkung - ggf. nach Einholung einer nochmaligen Bestätigung durch die Untere Verkehrsbehörde - und auch die Lärminderung durch die neue Deckschicht der Straße Grundlage für die Lärmschutzbetrachtungen und die dadurch ggf. verminderten Auflagen für die Häuser und Außenwohnbereiche im Baugebiet werden.

2.5 Oberflächenentwässerung

Wegen der sehr bindigen Böden im Plangebiet ist eine Versickerung des Oberflächenwassers im Plangebiet nicht möglich. Aus diesem Grunde wird für die Rückhaltung und gedrosselte Ableitung in die Vorflut im nordöstlichen Bereich des Plangebiets ein Regenrückhaltebecken (RRB) festgesetzt. Hier befindet sich die tiefste Stelle im Gelände, und das Wasser kann in natürlichem Gefälle dorthin geleitet werden. Das RRB hat gemäß bisheriger Planung ein Einstauvolumen von 330 m³ bei einer maximalen Einstautiefe von 55 cm. Die Böschungsneigungen betragen 1:3 und sind damit relativ gering. Im Zusammenhang mit der organisch wirkenden Ausformung der Uferlinie kann das RRB so gut in den landschaftlichen Kontext des Ortsrandes eingebunden werden. Das auf privaten Dach-, Wege und Terrassenflächen anfallende Oberflächenwasser kann dort zurückgehalten und für Zwecke der Gartenbewässerung genutzt werden.

2.6 Landwirtschaftliche Em- / Immissionen

Um die wechselseitige Wirkung der Planung mit dem nordöstlich benachbarten, tierhaltenden landwirtschaftlichen Betrieb und dem nördlich angrenzenden Pferdehof zu berücksichtigen, hat die Stadt Bad Nenndorf ein Fachgutachten beauftragt, das 2018 durch die Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Geschäftsstelle Hannover bearbeitet wurde:

- „Gutachtliche Stellungnahme zur Prüfung und Bewertung von Geruchsstoffeinträgen am Standort eines geplanten Wohngebiets in Riepen, Landkreis Schaumburg“, Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Geschäftsbereich Nienburg, Februar 2018.

Als Ergebnis der Stellungnahme des Landkreises Schaumburg im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden im Frühsommer 2019 hat dieses Gutachten eine 1. Ergänzung wie folgt erfahren:

- „im Hinblick auf die zu erwartenden Geruchsstoff- und Feinstaubeinträge am Standort eines geplanten Wohngebiets in Riepen, Landkreis Schaumburg“, ebenfalls Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Geschäftsbereich Nienburg, August 2018.

Darin wurden der in die Prognose vom Februar 2018 eingeflossene Tierbesatz des landwirtschaftlichen Betriebs korrigiert und der an das Plangebiet nördlich angrenzende Hof mit „baurechtlich genehmigter“ Pferdehaltung bei der Prognose der Gesamtbelastung berücksichtigt sowie eine ergänzende Aussage zur Staubbelastung im Plangebiet gemacht. Im Rahmen des Gutachtens und seiner Ergänzung wurde untersucht, ob die geplante Wohnbaulandentwicklung mit den benachbarten landwirtschaftlichen Produktionsstätten sowie dem nördlich des Plangebietes liegenden Pferdehof vereinbar ist. Das Gutachten und seine Ergänzung kommen zusammenfassend zu folgenden Aussagen:

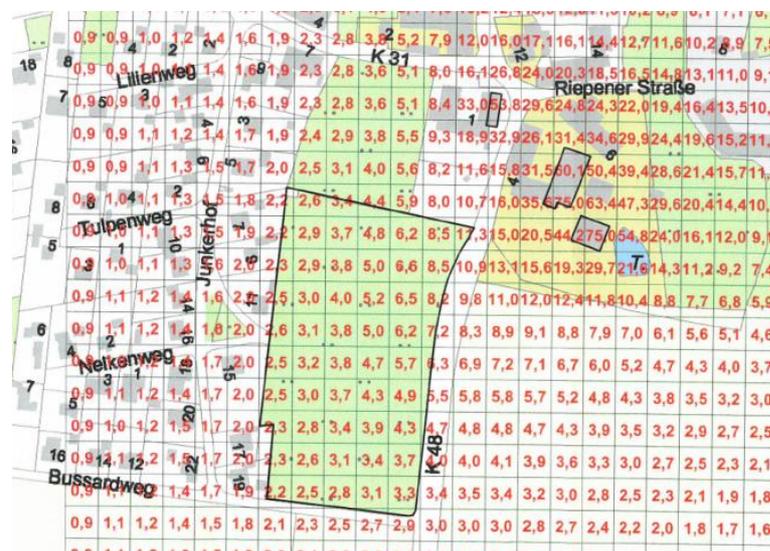
a) Geruch: Die Errichtung von Wohnbebauung mit Wohngebietscharakter (WA-Gebiet i. S. § 4 BauNVO oder WR-Gebiet i. S. § 3 BauNVO) ist in dem Bereich des Plangebiets möglich, für das eine Immissionserwartung von < 10 % prognostiziert wird. Im Hinblick auf die prognostizierten Geruchsstoffeinträge bestehen somit für den überwiegenden Teil der zu bewertenden Fläche keine Bedenken gegen die weitere Verfolgung des Vorhabens. Ein mögliches Konfliktpotential zwischen den emittierenden Betrieben und der zukünftigen Wohnbebauung ließe sich durch die Aufforstung eines Geländestreifens im Bereich der Nordostecke des Plangebiets (südlich des Pferdehofes und westlich an die Riepener Straße angrenzend) mit einem buschartigen Gehölz weiter minimieren. Empfohlen werden dazu Gehölze, die einen dichten Bewuchs bis in Höhe von 3,0 m bieten (z.B. Schlehe, Weißdorn, Hundsrose, Haselnuss).

b) Staub: Die Staubemissionsmassenströme (Gesamtstaub) aus den emittierenden Anlagen betragen:

Anlage tierhaltender Betrieb: 0,0041 kg x h ⁻¹	Anlage Pferdehof: 0,0027 kg x h ⁻¹
---	---

Damit überschreitet weder der von den einzelnen Anlagen, noch der von der Summe sämtlicher Anlagen ausgehende Staubemissionsmassenstrom den TA-Luft-Grenzwert des Bagatellmassenstroms für diffuse Quellen. Folgerichtig sind im Hinblick auf die zukünftige PM10 – Belastung keine weiterführenden Untersuchungen notwendig, da keine Anhaltspunkte für eine Sonderbeurteilung i. S. 4.1 TA-Luft vorliegen. Sämtliche Anlagenteile befinden sich im dörflichen Bereich auf nahezu ebenem Gelände. Besondere Einflüsse infolge Topographie, Bewuchs oder vorhandener Bebauung sind nicht erkennbar. Eine fortführende Sonderbeurteilung zur Ermittlung der PM10 – Zusatzbelastung ist somit verzichtbar.

Hinsichtlich eines etwaigen Betriebs von aktuell nicht als „baurechtlich genehmigt“ zu betrachtenden Anlagenteilen (Reitplatz, Longierzirkel, Festmistlagerstätte und dgl.) wird auf § 22 BImSchG verwiesen. Das BImSchG regelt an dieser Stelle die „Pflichten der Betreiber nicht genehmigungsbedürftiger Anlagen“, wozu u. a. explizit die „Verhinderung schädlicher Umwelteinwirkungen, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind“ gehört. Daraus ergibt sich eindeutig die Verpflichtung, Staubemissionen durch geeignete Maßnahmen (z. B. durch ausreichende Bewässerung) zu unterbinden. Zusammenfassend bestehen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans für Allgemeine Wohngebiete (WA).



Die nebenstehende Abbildung verdeutlicht, dass die möglichen Geruchseinwirkungen des Betriebes auf das Plangebiet weitgehend deutlich unterhalb des Schwellenwertes von 10% der Jahresstunden bleiben, somit die Ausweisung des WA in der Nachbarschaft zu dem bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb und Pferdehof zulässig ist, und diese in ihren genehmigten Betriebsweisen nicht einschränkt.

In der nordöstlichen Ecke des Plangebiets mit dem Wert 11,3% der Jahresstunden besteht kein Konfliktpotential, weil hier das Regenrückhaltebecken für das Baugebiet platziert wird.

2.7 Baugrundverhältnisse

Um gesicherte Kenntnisse über die Baugrundverhältnisse und die mögliche Oberflächenentwässerung zu erlangen, hat die Stadt Bad Nenndorf ein entsprechendes Fachgutachten beauftragt:

- „Ingenieurgeologisches Gutachten, Projekt-Nr. 389/17“, Ing.-Büro Schütte und Dr. Moll, Isernhagen, Januar 2018

Gegenstand des Gutachtens waren die Untersuchungen des Baugrundes hinsichtlich der Tragfähigkeit, der Frostempfindlichkeit und der Versickerungsfähigkeit sowie die Eignung in Bezug auf den erforderlichen Leitungsrabenbau. Des Weiteren wurde potentieller Aushubboden hinsichtlich umweltgeologischer Gesichtspunkte nach LAGA untersucht.

Baugrunderkundung: Im Bereich des geplanten Baugebietes wurden im Dezember 2017 fünf Sondierbohrungen mit der Rammkernsonde (RKS) bis maximal 3,0m unter OK Gelände abgeteuft. Die Untersuchungspunkte wurden lagemäßig eingemessen, aber eine höhenmäßige Vermessung erfolgte nicht; die Höhenangaben wurden der topografischen Karte entnommen.

Baugrundaufbau: Auf der Grundlage der Felduntersuchungen lässt sich der Baugrundaufbau vereinfacht wie folgt beschreiben: Unter einer ca. 0.3 m dicken Mutterbodendeckschicht aus humosem, feinsandigem Schluff steht im gesamten Untersuchungsgebiet Lösslehm (stark feinsandiger, schwach toniger Schluff) bis i. M. 1 m (0.8 - 1.2 m) unter Geländeoberkante (GOK) an. Der Lösslehm wird bis über die jeweilige Endteufe hinaus von Wealdenschiefer (Unterkreide) unterlagert. Das Festgestein ist zu einem Ton mit Tonsteinbrocken verwittert. Der Anteil an Tonstein nimmt mit der Tiefe zu. Unterhalb der jeweiligen Endteufe ist mit einem nur noch geringen Verwitterungsgrad zu rechnen. Der Lösslehm war zum Zeitpunkt der Untersuchungen von weicher Konsistenz. Der verwitterte Wealdenschiefer ist von steifer bis halbfester Konsistenz. Es ist davon auszugehen, dass der Ton zur Tiefe hin fester wird. Das Grundwasser wurde in einer Zeit hoher Grundwasserneubildungsraten eingemessen. Bei sehr ungünstigen Witterungsbedingungen ist noch mit einem Anstieg und mit oberflächigen Vernässungen zu rechnen.

Frostempfindlichkeit: Im Bereich der möglichen Erschließungsstraßen steht unterhalb der Mutterbodendeckschicht feinsandiger, schwach toniger Schluff (Lösslehm) über dem Verwitterungshorizont der Unterkreide (Wealdenschiefer) an. Beide Böden sind als stark frostempfindlich zu bezeichnen. Bei diesen Untergrundverhältnissen muss daher generell von einem sehr frostempfindlichen Untergrund ausgegangen werden (Frostempfindlichkeitsklasse F 3).

Im Untergrund des Planungsgebietes stehen quartäre Lockergesteine und darunter mehr als 100 m mächtige Gesteinsfolgen des Wealden (Sandstein, Schiefer-ton) an. Im tieferen Untergrund liegen wasserlösliche Sulfatgesteine (Münder Mergel) aus dem Oberen Jura (Malm). Die löslichen Gesteine liegen jedoch in so großer Tiefe, dass bisher im Planungsgebiet kein Schadensfall bekannt geworden ist, der auf Verkarstung in dieser Tiefe zurückzuführen ist.

Die nächsten bekannten Erdfälle liegen in mehr als 2 km Entfernung südöstlich des Planungsgebietes. Die Planungsfläche wird formal den Erdfallgefährdungskategorien 1 bis 2 zugeordnet (gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.02.1987, AZ. 305.4 - 24 110/2-). Bei Bauvorhaben im Planungsbereich kann bezüglich der Erdfallgefährdung auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen verzichtet werden, sofern sich auch bei der Baugrunderkundung keine Hinweise auf Subrosion ergeben. Für Bauvorhaben sind die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen.

Das Gebiet um Riepen ist geprägt durch schutzwürdige Böden mit hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit, was u.a. durch die Darstellung als „Vorsorgegebiet Landwirtschaft“ im regionalen Raumordnungsprogramm zum Ausdruck kommt. Dabei handelt es sich um Böden mit besonderer Erfüllung der natürlichen Bodenfunktionen und der Archivfunktion. Hinsichtlich der Landwirtschaft sowie des Bodenschutzes wird in dieser Planung die Auffassung vertreten, dass der Überplanung des Bereichs „Lehnshof“ die Zurücknahme von gleichgroßen und gleichwertigen Baugebietsflächen im Rahmen der anstehenden Anpassung des Flächennutzungsplanes gegenübergestellt werden, womit kleinräumig eine Aufrechterhaltung der Bodenfunktionen entsprechend der im Bundes-Bodenschutzgesetz (vgl. § 2 BBodSchG) genannten Funktionen gewährleistet ist.

Straßenbau: Unter der Annahme der Belastungsklasse Bk 3.2 ergibt sich nach RStO 12 ein Richtwert für die Dicke des frostsicheren Straßenoberbaues von $D = 60$ cm. Aufgrund der ungünstigen Wasserverhältnisse wird ein Zuschlag von 5 cm erforderlich, so dass sich ein frostsicherer Aufbau von $D = 65$ cm ergibt. Der Lösslehm weist derzeit in Planumshöhe eine weiche Konsistenz auf. Es muss daher von einer nicht ausreichenden Tragfähigkeit des Planums ausgegangen werden. Es werden erdbautechnische Zusatzmaßnahmen erforderlich, so dass ein Teilbodenaustausch empfohlen wird.

Es ist für eine ausreichende Entwässerung des Planums Sorge zu tragen. Hierfür sind entweder die Erschließungsstraße höher zu legen (Planum über dem derzeitigen Geländeniveau) oder eine zusätzliche Entwässerungsschicht unter der Frostschuttschicht aus durchlässigen Sand-Kies-Gemischen in ca. 30 cm Stärke anzuordnen, die an ein Dränagesystem anzuschließen ist.

Versickerungsfähigkeit: Die bindigen Böden im Untersuchungsbereich sind als schwach durchlässig einzustufen. Für eine Versickerung des Oberflächenwassers sind ein genügend durchlässiger Untergrund im oberflächennahen Bereich sowie ein ausreichender Grundwasserflurabstand erforderlich. Da beides nicht gewährleistet ist, ist eine Versickerung des Oberflächenwassers im dem künftigen Baugebiet nicht möglich. Die Leitungsgräben verlaufen aufgrund der Topografie und der erforderlichen Längsneigung in unterschiedlichen Tiefenlagen. Für den Schmutzwasserkanal ist mit Kanaltiefen bis zu 2,5 m unter GOK zu rechnen, für den Regenwasserkanal deutlich flacher. Die Kanalsohlen liegen damit überwiegend im Unterkreideton, können jedoch auch noch im Lösslehm liegen. Es wird ein Bodenaustausch bzw. ein Sandauflager für die Leitungen in 20 cm Stärke empfohlen.

Während des Leitungsgrabenbaus können Wasserhaltungsmaßnahmen erforderlich werden; hierfür wird eine offene Wasserhaltung ausreichend sein.

2.8 Verkehrslärm K 48

Für die Bewertung der Auswirkungen der Schallemissionen der das Plangebiet unmittelbar östlich tangierenden K 48 (Riepener Straße) auf das geplante WA, wurde im Auftrag der Stadt Bad Nenndorf von einem Fachbüro eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt:

- „Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Hinter dem Junkerhofe“ der Stadt Bad Nenndorf“, Projekt-Nr. B721805, Gesellschaft für technische Akustik (GTA), Hannover, November 2018

In dieser schalltechnischen Untersuchung werden diese Geräuschmissionen durch Verkehrslärm im Geltungsbereich des Bebauungsplans rechnerisch ermittelt und schalltechnisch beurteilt. Daran anschließend werden die verwendeten Emissionsansätze einzelner Geräuschquellen sowie die relevanten Häufigkeiten und Einwirkzeiten aufgeführt. Abschließend werden die ermittelten Pegel beurteilt und daraus resultierende Maßnahmen in Form von empfohlenen textlichen Festsetzungen formuliert.

Die Ermittlung der maßgeblichen Beurteilungspegel erfolgt auf Grundlage der DIN 18005 in Verbindung mit der Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen, Ausgabe 1990 (RLS-90). Die Beurteilung der zu erwartenden Geräuschmissionen erfolgt auf der Grundlage des Beiblatts 1 zu DIN 18005. Die Orientierungswerte des Beiblatts 1 zu DIN 18005 geben einen Anhalt dafür, wann von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG ausgegangen werden muss. Hierbei ist zu beachten, dass die Orientierungswerte keine starren Grenzwerte darstellen, sondern Geräuscheinwirkungen im Plangebiet abgewogen werden können. Im Einzelfall kann daher eine Überschreitung von 3 dB, gegebenenfalls sogar bis 5 dB abwägungsfähig sein.

Parallel mit dem geplanten Ausbau der Kreisstraße (K 48) sind eine grundlegende Substanzverbesserung und der Einbau einer bituminösen Deckschicht vorgesehen, die zu einer Minderung der Lärmmissionen von 2 dB führen wird. Weiterhin hatte es schon im Jahre 2014 Vorbesprechungen zur Planung des Ausbaus der Kreisstraße und der Radweganlage gegeben. Dabei wurde für den Bereich zwischen dem Ortseingang Riepen und dem Knotenpunkt K 48 / K 49 die Anordnung einer zulässigen Geschwindigkeit von 70 km/h im Rahmen der Verkehrsbesprechung des Landkreises Schaumburg vom 18.06.2014 in Aussicht gestellt, auf der die heutige Kreisstraßenplanung bereits aufgebaut ist.

Flächenhafte Beurteilung der Geräuschemissionen im Plangebiet

Auf der Grundlage der Berechnungsergebnisse der Anlagen 2.1 und 2.2 der schalltechnischen Untersuchung ist festzustellen, dass der bei städtebaulichen Planungen zur Beurteilung von Verkehrslärm heranzuziehende Orientierungswert des Beiblatts 1 zur DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete (55 dB(A)) überschritten wird. Die Überschreitungen können im Bereich der Baugrundstücke im 1. Obergeschoss bis zu 8 dB betragen. Die ermittelten Überschreitungen liegen am Tage gegebenenfalls noch im abwägungsfähigen Bereich. Aufgrund der ermittelten bereichsweise vorliegenden Überschreitungen in der Nachtzeit sind in jedem Falle planerische Maßnahmen zum Schallschutz vorzusehen. Eine Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf 70 km/h auf Höhe des Plangebiets ergibt eine Pegelminderung von rd. 3 dB, die vorgesehen neue bituminöse Deckschicht auf der Fahrbahn wird eine weitergehende Reduzierung um nochmals 2 dB erzielen.

Theoretisch wären auch aktive Schallschutzmaßnahmen denkbar. So wäre z.B. die Errichtung eines Lärmschutzwalls mit einer der Höhe von 2.5 m (bezogen auf die Fahrbahnhöhe der Riepener Straße) bereits ausreichend, um am Tage den Orientierungswert flächendeckend einzuhalten (vgl. Anlage 3.1 der schalltechnischen Untersuchung). Um nachts auf Höhe des 1. Obergeschosses den Orientierungswert einzuhalten, wäre allerdings ein 5 m hoher Lärmschutzwall erforderlich. Beide Maßnahmen erscheinen jedoch im vorliegenden Fall ungeeignet, weil sie die verfügbare Baulandfläche unnötig einschränken würden und auch aus Sicht der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes nicht gewollt sind. Die ermittelten Immissionskonflikte müssen deshalb durch passive Schallschutzmaßnahmen (Maßnahmen an den zukünftigen Gebäuden, Vorgaben zu den Anforderungen an das Schalldämm-Maß von Außenbauteilen) kompensiert werden.

Außenwohnbereiche

Der Schutz der Außenwohnbereiche ist bei flächendeckender Unterschreitung des Orientierungswerts am Tage gegeben. Sie können bei 70 km/h ab einem Abstand 35 m zur Achse der Riepener Straße beliebig angeordnet werden. In dem von Überschreitungen betroffenen Bereich kann gegebenenfalls der volle Abwägungsspielraum genutzt werden, so dass Außenwohnbereiche beliebig angeordnet werden können. Geht man davon aus, dass die Außenwohnbereiche vorzugsweise im Westen von Gebäuden angeordnet werden (Westfassade theoretisch bis zur 60 dB(A)- Isophone), so ist aufgrund der abschirmenden Wirkung der Gebäude mit 5 dB Pegelminderung zu rechnen. Auch für seitlich angeordnete Außenwohnbereiche kann noch eine Pegelminderung von ca. 2-3 dB angenommen werden. Die anzunehmenden Beurteilungspegel überschreiten den Orientierungswert dann noch um bis zu 2-3 dB und liegen damit in einem Bereich, der der Abwägung zugänglich ist. Es kann somit davon ausgegangen werden, dass in derart angeordneten Außenwohnbereichen der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete am Tage auch ohne aktive Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwall) eingehalten wird bzw. Überschreitungen im abwägungsfähigen Bereich liegen.

Passive Schallschutzmaßnahmen

Auf Überschreitungen der Orientierungswerte des Beiblatts 1 zu DIN 18005 nachts kann durch Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen reagiert werden. Dabei wird durch Festlegung der schalltechnischen Anforderungen an die Außenbauteile von Gebäuden auf einen ausreichenden Schutz von Aufenthaltsräumen bei geschlossenen Fenstern abgestellt. Allerdings ist primär auf die sog. architektonische Selbsthilfe abzustellen. Setzt sich ein Vorhaben Lärmimmissionen aus, muss es sich in zumutbarer Weise selbst schützen. Primär ist als erste geeignete Maßnahme zum Schutz von Aufenthaltsräumen deren Anordnung (insbesondere der Fenster) an der lärmabgewandten Gebäudeseite zu nennen. Bei offener Bauweise ergibt sich hier ein um 5 dB geringerer, bei geschlossener Bauweise ein um 10 dB geringerer Geräuschpegel. Bei geeigneter Anordnung kann bei offener Bebauung somit im vorliegenden Fall von einer Einhaltung des Orientierungswerts für allgemeine Wohngebiete an den lärmabgewandten Fassaden von Gebäuden auf den bis zur 60 dB(A)-Isophone durch Verkehrslärm vorbelasteten Flächen am Tage und bis zur 50 dB(A)-Isophone in der Nacht ausgegangen werden. Sollte eine geeignete Anordnung nicht möglich sein, kann der Immissionsschutz im Fall von Verkehrslärm auch durch Festsetzung der nachfolgend formulierten Maßnahmen zum baulichen Schallschutz umgesetzt werden:

- Schutzbedürftige Aufenthaltsräume sind in dem von Überschreitungen betroffenen Bereich vorzugsweise, Außenwohnbereiche in jedem Fall auf der von der K 48 abgewandten Gebäudeseite anzuordnen.
- In den Bereichen mit festgesetzten Anforderungen an das gesamte bewertete Bau- Schalldämm-Maß von Außenbauteilen (LPB III und LPB IV) ist nachts ein ausreichender Luftwechsel bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen. Dies kann z. B. durch den Einbau schallgedämmter Lüftungseinrichtungen erfolgen.

Folgende Öffnungsklausel wird in die textlichen Festsetzungen aufgenommen: Ausnahmen von den Festsetzungen sind zulässig, wenn im Einzelfall auf Grundlage einschlägiger Regelwerke der Nachweis erbracht wird, dass z. B. durch die Gebäudegeometrie an Fassadenabschnitten geringere maßgebliche Außengeräuschpegel als festgesetzt erreicht werden können.

2.9 Belange von Umwelt, Natur und Landschaft, Klima- und Artenschutz

Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplans werden keine Schutzgebiete (FFH, Biotop, Landschaftsschutzgebiete) berührt. Da ein Verfahren gemäß § 13b (1) Nr. 1 BauGB durchgeführt wird, entfällt die Verpflichtung zur Anwendung der Eingriffsregelung. Deshalb werden weder für Bodenversiegelungen noch für die Beseitigung von Gehölzen und ggf. weiterer Landschaftsstrukturen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Eine naturschutzfachliche Stellungnahme zu den vorbereiteten Eingriffen ist somit rechtlich nicht gefordert. Ungeachtet dessen wird durch die Festsetzung einer moderaten Ausnutzungsziffer (GRZ I = 0,3) die mögliche Versiegelung des derzeit offenen Bodens durch bauliche Anlagen und Nebenanlagen begrenzt. Durch die Festsetzung der Randeingrünung sowie für das Anpflanzen von Bäumen auf den privaten Grundstücken und im Straßenraum wird darüber hinaus ein Beitrag geleistet, mit dem der Eingriff in die Landschaft begrenzt werden kann.

Im Rahmen der Bauleitplanung ist der besondere Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG zu berücksichtigen. Es ist zu prüfen, ob durch die Realisierung der Planung artenschutzrechtliche Verbote verletzt werden können. Schutzgegenstand des besonderen Artenschutzes sind die nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG besonders bzw. streng geschützten Arten. Für diese gelten die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG sowie die in § 45 BNatSchG geregelten Ausnahmen von diesen Verboten. Dabei ist zu berücksichtigen, dass im Rahmen der Bauleitplanung die Zugriffsverbote nur für die europäisch geschützten Arten gelten (europäische Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie).

Aufgrund seiner Ausprägung und der unmittelbaren Lage am Ortsrand hat das Plangebiet nur eine geringe Bedeutung als Lebensraum für europäische Vogelarten. Störungsempfindliche, seltene Arten sind nicht zu erwarten. Auch für die Feldlerche stellt das Gebiet keinen geeigneten Lebensraum dar, da sie einen Abstand von mindestens 50 m zu Siedlungsrändern und Baumreihen einhält. Das Plangebiet ist aufgrund der umliegenden Gehölzstrukturen vermutlich Jagdgebiet von Fledermäusen. Diese Bedeutung würde aber durch die Realisierung des Baugebietes nicht in Frage gestellt werden, und Störungen wären nicht zu erwarten. Das Vorkommen des Feldhamsters ist aufgrund der Bodenverhältnisse (Staunässe) nicht wahrscheinlich.

Für europäisch geschützte Amphibien und Reptilien stellt das Plangebiet bislang keinen geeigneten Lebensraum dar. Sollte sich herausstellen, dass sich nach der Realisierung des Plangebietes doch Amphibien und oder Reptilien einfinden und beispielsweise das Regenrückhaltebecken als Laichgewässer nutzen, so sind geeignete Schutzmaßnahmen zu ergreifen. Diese können z.B. sein:

Dauerhafte Schutzanlagen: Diese werden an der Straße fest eingebaut. Es handelt sich um Systeme aus Beton oder Stahl, die aus Leiteinrichtungen parallel zur Straße und Tunneldurchlässen bestehen. Der Vorteil von dauerhaften Schutzanlagen besteht in der ganzjährigen Funktionsweise und dem geringen Betreuungsaufwand.

Krötenzäune: Sie stellen provisorische Schutzanlagen dar, um nicht nur Kröten, sondern alle wandernden Amphibien auf ihrer Wanderung zu schützen. Bei den Zäunen handelt es sich meist um ca. 50 cm hohe undurchsichtige Kunststofffolien, die parallel zur Straße aufgebaut werden. Auf der Anwanderungsseite werden in regelmäßigen Abständen fangeimer ebenerdig eingegraben. Der Krötenzaun wird von den wandernden Amphibien als Wanderhindernis wahrgenommen, und beim Versuch, das vermeintliche Hindernis zu umgehen, fallen die Amphibien in die fangeimer. Zur Betreuung eines Krötenzauns ist mindestens einmal täglich eine Kontrolle mit Leerung der fangeimer notwendig.

In Zeiten starker Wanderaktivität können sogar mehrmalige Leerungen notwendig sein. Neben dem Schutz der Amphibien bilden die gesammelten Daten auch die Grundlage für die mögliche Planung einer dauerhaften Schutzanlage (Krötentunnel).

Autofahrer können darüber hinaus im Frühjahr vor allem die Warnschilder mit dem Zusatzzeichen „Krötenwanderung“ beachten und die jeweils vorgeschriebene Geschwindigkeitsbegrenzung einhalten.

2.10 Technische Infrastruktur / Ver- und Entsorgung

Strom und Gas: Die Versorgung des Plangebiets mit Elektrizität und Gas erfolgt durch die Westfalen Weser Netz GmbH mit Sitz in Stadthagen. Die Versorgungsträger werden rechtzeitig von der Erschließungsplanung informiert und in diese mit einbezogen. Hinsichtlich vorgesehener Baumpflanzungen im Bereich öffentlicher Straßen ist die Einhaltung des DVGW-Regelwerkes GW 125 und ATV-H 162 "Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" zu beachten. Dieser Hinweis hat auch Gültigkeit für Baumpflanzungen in privaten Grundstücken, sofern sie im Trassenbereich von zu verlegenden Ver- und Entsorgungsleitungen liegen.

Bei der Ausbauplanung der Erschließungsstraße wird im Bereich der Radweg-Gehweg-Bankette eine Trasse für Versorgungsleitungen eingeplant, die durchgehend von Bepflanzungen freigehalten wird. Für die Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie wird am nördlichen Rand des Plangebietes ein Stationsplatz festgesetzt.

Telekommunikation: Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des neuen Baugebiets ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Netzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich so früh wie möglich (wünschenswert 3 Monate) vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Es ist sicherzustellen, dass für den Ausbau der Telekommunikationslinien im Gebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist bzw. auf Privatwegen (Eigentümerwegen) in geeigneter ein Wege- und Leitungsrecht Weise sichergestellt wird. In jedem Falle ist durch die rechtzeitige Beteiligung der betroffenen Versorgungsträger sicherzustellen, dass die für die Ver- und Entsorgung des Gebietes erforderlichen technischen Einrichtungen (z.B. Trafostationen, Trassen, u. ä.) im Rahmen der Umsetzung dieses B-Plans berücksichtigt werden können.

Trinkwasser: Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser erfolgt durch den Wasserverband Nord-schaumburg. Die Löschwasserversorgung (Grundversorgung) wird durch die Stadt Bad Nenndorf sichergestellt. Die Versorgungsleitungen befinden sich betriebsfertig und ausreichend dimensioniert in den angrenzenden Siedlungsbereichen, so dass der Anschluss des Plangebietes durch Verlängerung der Leitungen erfolgen kann.

Regenwasser: Das Regenwasser aus dem Plangebiet geht jeweils 50%-anteilig in die Systeme der Samtgemeinde Nenndorf und der Stadt Bad Nenndorf. Im Plangebiet wird ein Regenrückhaltebecken zur Einleitung und gedrosselten Abgabe von Oberflächenwasser in die Vorflut festgesetzt und angelegt.

Abwasser: Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abwässer erfolgt im Trennsystem. Das Regenwasser wird unterirdisch in das Regenrückhaltebecken geführt und von dort gedrosselt an die Vorflut abgegeben. Das Schmutzwasser wird über den Anschluss an vorhandene Transportleitungen dem Klärwerk der Samtgemeinde Nenndorf zugeführt. Für die Abwasserbeseitigung wird in der Nähe des Regenrückhaltebeckens ein Pumpwerk (Unterflur) festgesetzt.

Abfall: Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle und Wertstoffe erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen sowie der jeweils gültigen Abfallsatzung. Träger der Abfallentsorgung ist der Landkreis Schaumburg. Die Abfallbehälter und -säcke werden in kurzer Entfernung zum Fahrbahnrand der Planstraße auf privaten Grundstücken zur Abholung bereitgestellt; für die Anwohner der Stichstraßen werden dafür in der Planzeichnung zwei Sammelplätze festgesetzt.

Aus abfallwirtschaftlicher Sicht wird beachtet, dass im Landkreis Schaumburg aktuell ausschließlich dreiachsige Müllsammelfahrzeuge eingesetzt werden. Um den Unfallverhütungsvorschriften „Müllbeseitigung“ der Berufsgenossenschaft (BG) für Fahrzeughaltungen zu genügen, erfolgt die verkehrliche Erschließung des Baugebiets gemäß den „Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen EAE 85/95 (3-achsige Müllfahrzeuge)".

Brandschutz: Die jeweils zuständige Gemeinde hat gemäß §§ 1 und 2 des Nds. Brandschutzgesetzes vom 18.07.2012 in der zurzeit geltenden Fassung die lt. § 41 NBauO für die Erteilung von Baugenehmigungen erforderliche Grundversorgung mit Löschwasser in allen Bereichen herzustellen. Bei der Durchführung der verbindlichen Bauleitplanung sowie bei der Erschließung werden die Anforderungen zur Sicherung des vorbeugenden sowie auch des abwehrenden Brandschutzes beachtet.

Zur Löschwasserentnahme werden DIN-gerechte Wasserentnahmestellen installiert und außerdem dafür Sorge getragen, dass die Zuwegung zu bebauten Grundstücken für die Feuerwehr jederzeit gewährleistet ist. Bezüglich der Herstellung des inneren Erschließungsstraßen wird auf die Maßgaben der „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ verwiesen. Hier sind insbesondere die Erfordernisse an die Befestigung der Fahrbahn und an deren Breite, auch im Verlauf von Kurven, zu berücksichtigen.

Die für den Grundschutz bereitzustellenden Löschwassermengen werden nach der 1. WasSV vom 31.05.1970 und den Technischen Regeln des DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.) - Arbeitsblatt W 405 / Februar 2008 - bemessen. Der Grundschutz für das ausgewiesene Baugebiet beträgt nach den Richtwerttabellen des Arbeitsblattes W 405 aufgrund der künftigen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet WA 800 l/min. für die Dauer von zwei Stunden. Die Löschwassermengen werden über die Grundbelastung für Trink- und Brauchwasser hinaus bereitgestellt. Wasserversorgungsleitungen, die gleichzeitig der Löschwasserentnahme dienen, müssen einen Mindestdurchmesser von DN 100 mm haben. Der erforderliche Durchmesser richtet sich nach dem Löschwasserbedarf.

Öffentliche Infrastruktur

Durch die mit dieser Planung vorbereitete Möglichkeit zur baulichen Entwicklung für den Eigenbedarf Riepens entstehen keine nennenswerten Veränderungen des Bedarfs an Wohnfolge- und Versorgungseinrichtungen. Diesbezügliche Maßnahmen oder Planungen sind daher im Plangebiet und innerhalb Riepens nicht erforderlich.

2.11 Altlasten

Altlasten (Altablagerungen, Altstandorte und Bodenkontaminationen) sind im Plangebiet nicht bekannt und aufgrund der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung der Fläche auch nicht zu erwarten.

Die derzeit vorliegenden alliierten Luftbilder wurden durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) vollständig ausgewertet. Nach durchgeführter Luftbildauswertung wird keine Kampfmittelbelastung vermutet. Es wurde keine Sondierung durchgeführt, und die Fläche wurde nicht geräumt. Ein Kampfmittelverdacht hat sich nicht bestätigt.

Die vorliegenden Luftbilder können nur auf Schäden durch Abwurfkampfmittel überprüft werden. Es wird deshalb folgender Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen: Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, so ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen bei der Regionaldirektion Hameln-Hannover des LGLN zu benachrichtigen.

2.12 Bau- und Bodendenkmale, archäologische Bodendenkmalpflege

Baudenkmalpflege

Das Plangebiet grenzt im Norden unmittelbar an die denkmalgeschützte Fläche der Gruppe baulicher Anlagen gemäß § 3 Abs. 3 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) der Hofanlage Beckedorfer Straße 1, bestehend aus dem Wohnhaus, den Wirtschaftsflügeln und der Einfriedung entlang der Straße. Außerdem befindet sich das Plangebiet in der Umgebung der Gruppe baulicher Anlagen gemäß § 3 Abs. 3 NDSchG der Hofanlage Riepener Straße 4 und 6.

Gemäß § 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 eine solche Beeinträchtigung nicht eintritt. Wegen der Nähe zum Plangebiet werden die o. g. Hofanlagen als denkmalgeschützte Gruppen baulicher Anlagen gemäß § 3 Abs. 3 NDSchG in der Planzeichnung nachrichtlich gemäß § 9 Abs. 6 BauGB gekennzeichnet.

Archäologische Denkmalpflege

Das Plangebiet grenzt an den historischen Ortskern von Riepen, das 1320 erstmals in Schriftquellen erscheint. Im Süden des Ortes wird ein früher Burgenstandort vermutet (Riepen FStNr. 3), nach dem sich seit 1223 ein Adelsgeschlecht benennt. Eine Vorgängerbebauung der dörflichen Besiedlung sowie Spuren der Befestigungsanlagen sind daher zu vermuten.

Mit dem Auftreten archäologischer Bodenfunde im Plangebiet ist daher zu rechnen. Die genannten Fundstellen sind Kulturdenkmale i. S. v. § 3 Abs. 4 NDSchG. Durch die geplanten Bau- und Erdarbeiten würden ggf. archäologische Kulturdenkmale in Teilen unwiederbringlich zerstört. Sämtliche in den Boden eingreifenden Erdarbeiten, wie Erschließungsarbeiten, Oberbodenabtrag und alle in den Unterboden reichenden Bodeneingriffe, bedürfen nach § 13 Abs. 1 NDSchG einer denkmalrechtlichen Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises. Bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen ist diese zusammen mit der Baugenehmigung zu erteilen. Diese kann gemäß § 13 Abs. 2 NDSchG versagt oder mit Auflagen und Bedingungen verbunden werden.

Die Klärung, ob die Maßnahme zu kostenintensiven Ausgrabungen führen wird oder im Extremfall versagt werden muss, kann im Vorfeld und in Abstimmung mit der Kommunalarchäologie durch archäologische Voruntersuchungen in Form von Sondagen erfolgen. Gemäß § 6 Abs. 3 NDSchG ist der Veranlasser der Zerstörung eines Kulturdenkmals im Rahmen des Zumutbaren zur fachgerechten Untersuchung, Bergung und Dokumentation des Kulturdenkmals verpflichtet (Verursacherprinzip).

Folgenden Nebenbestimmungen werden als Hinweise in die Planzeichnung aufgenommen:

1. Der angestrebte Beginn der Bau- und Erdarbeiten (Oberbodenabtrag und alle in den Unterboden reichenden Erdarbeiten) ist sobald wie möglich, mindestens aber vier Wochen vorher schriftlich anzuzeigen. Die Anzeige ist an die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde sowie an die Kommunalarchäologie Schloßplatz 5, 31675 Bückeburg, Tel. 05722/9566-15 oder per E-Mail an:

- archaeologie@schaumburgerlandschaft.de im Folgenden „Kommunalarchäologie“ zu richten.

2. Der Oberbodenabtrag hat mit einem Hydraulikbagger mit zahnlosem, schwenkbarem Grabenlöffel nach Vorgaben und im Beisein der Kommunalarchäologie oder einer zu beauftragenden Grabungsfirma zu erfolgen.

3. Zur Verbesserung der Planungssicherheit sollten im Vorfeld und in Abstimmung mit der Kommunalarchäologie archäologische Voruntersuchungen in Form von Sondagen durchgeführt werden. Erst dadurch kann die Denkmalqualität und -ausdehnung bestimmt und Störungen des weiteren Bauablaufes durch unerwartet auftretende Funde minimiert werden.

4. Im Falle erhaltener Befunde sind wiederum in Abstimmung mit der Kommunalarchäologie archäologische Ausgrabungen anzusetzen, deren Umfang und Dauer von der Ausdehnung der Funde und Befunde abhängig ist. Die Details einer archäologischen Untersuchung sind in einer gesonderten Vereinbarung festzuhalten.

5. Die durch die Untersuchungen entstehenden Mehrkosten für Personal- und Maschineneinsatz können nicht von der Kommunalarchäologie getragen werden (Verursacherprinzip gemäß § 6 Abs. 3 NDSchG).

6. Weiter wird darauf hingewiesen, dass ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde wie etwa Keramikscherben, Steingeräte oder Schlacken sowie Holzkohleansammlungen, Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, gemäß § 14 Abs. 1 NDSchG auch in geringer Menge meldepflichtig sind. Sie müssen der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde sowie der Kommunalarchäologie 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.

Eine Unterlassung der Anzeige stellt eine Ordnungswidrigkeit dar und kann mit Bußgeld geahndet werden.

3. Durchführung und Kosten

Sämtliche im Rahmen dieser Bauleitplanung anfallenden Kosten trägt die Stadt Bad Nenndorf.

4. Flächenübersicht

Flächenkategorie	Größe	%-Anteil
WA-Gebiete incl. Pflanzstreifen	13.989 m ²	74,0 %
Innere Erschließung (Straße)	2.173 m ²	11,5 %
Verkehrsfläche Bussardweg	567 m ²	3,0 %
Fuß- und Radweg am nördlichen Plangebietsrand	402 m ²	2,1 %
Regenrückhaltebereich am nordöstlichen Rand des Plangebiets	1.154 m ²	6,1 %
Öffentliche Grünflächen am nördlichen, östlichen und südlichen Rand	625 m ²	3,3 %
Summe der Teilflächen = Plangebiet	18.910 m²	100,0 %

5. ÖBV

Ergänzend werden gemäß § 84 NBauO (Fassung: 2012) Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Gestaltungsvorschriften werden aus den ortstypischen Bauformen, Materialien und Farbwirkungen entwickelt. Diese werden insbesondere bestimmt durch die Farbgebung dominierender Dachflächen im Zusammenspiel mit dem Grün standortheimischer Laubbäume. Im Einzelnen werden die Gestaltungsvorschriften wie folgt begründet: Mit den Festsetzungen zu Dachformen (geneigte Dächer, 30 - 48°) und Dachfarben (Farbtöne: Rot und Rotbraun) wird in angemessener Weise an die regional- bzw. ortstypischen Bauformen angeknüpft und ein gestalterischer Rahmen gesetzt, der eine allzu große gestalterische Vielfalt vermeiden und ein harmonisches Orts- und Landschaftsbild sichern hilft und die nahe gelegenen Baudenkmale in angemessener Weise berücksichtigt.

Die Zulässigkeit von thermischen und elektrischen Solaranlagen trägt der Möglichkeit zur sinnvollen Nutzung regenerativer Energie im Baugebiet Rechnung.

Durch den Ausschluss von „Schottergärten“ soll eine dem dörflichen Kontext unangemessene Freiraumgestaltung privater Grundstücksbereiche vermieden werden.

6. Verfahrensvermerke

Aufgestellt im Auftrag der Stadt Bad Nenndorf durch:

Stadtlandschaft

Planungsgruppe für Architektur, Städtebau und
Landschaftsplanung

Lister Meile 21, 30161 Hannover

Tel.: 0511 - 14391 - Fax: 0511-15338

Harald.Meyer@Stadtlandschaft.de

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bad Nenndorf hat am 19.02.2020 diese Begründung zur Durchführung der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB anerkannt.

Bad Nenndorf, 20.07.2020

Stadt Bad Nenndorf

L.S.

gez. Schmidt
Stadtdirektor

Die Entwurfsbegründung hat mit dem Entwurf des Bebauungsplanes „Lehrnhof“ im Stadtteil Riepen in der Zeit vom 23.03.2020 bis einschließlich 24.04.2020 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt.

Bad Nenndorf, 20.07.2020

Stadt Bad Nenndorf

L.S.

gez. Schmidt
Stadtdirektor

Der Rat der Stadt Bad Nenndorf hat am 30.06.2020 diese Begründung beschlossen.

Bad Nenndorf, 20.07.2020

Stadt Bad Nenndorf

L.S.

gez. Schmidt
Stadtdirektor