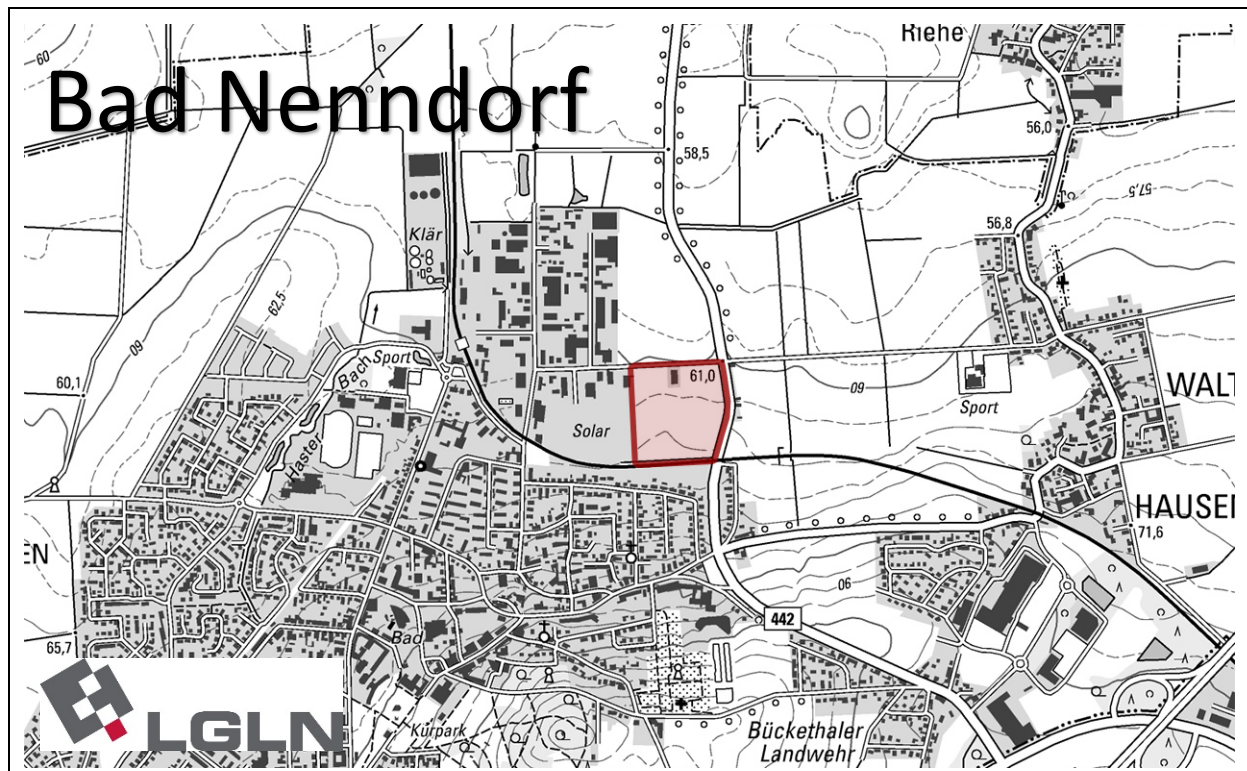


# Bauleitplanung der Stadt Bad Nenndorf



## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 92 „Südlich Gehrenbreite“, 1. Änderung

Entwurf – Stand: Mai 2019



Übersichtsplan/Lageplan, Maßstab ca. 1/1.250

Bearbeitung:



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

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

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

Städtebauliche Planung:

.. plan Hc ..

Stadt- und  
Regionalplanung

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

Telefon 05723 / 74 99 99 -9  
Fax 05723 / 74 99 99 -8  
Mail [info@planhc.de](mailto:info@planhc.de)  
Internet [www.planhc.de](http://www.planhc.de)

Grünplanung



**KARIN BOHRER**

Dipl. Ing., Dipl. Biol.

Landschaftsarchitektin

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

**Landschaftsarchitektin**

Gehlhäuser 16 32469 Petershagen

Tel.: 05705 – 7791 Fax: 05705 – 912405

[buero.karin.bohrer@gmx.de](mailto:buero.karin.bohrer@gmx.de)

## INHALTSVERZEICHNIS

Abbildungsverzeichnis .....	5
Tabellenverzeichnis .....	5
Anlagen .....	5
TEIL A, Begründung – Städtebaulicher Teil	
1. Anlass der Planänderung, rechtliche Situation und Verfahren.....	6
1.1. Verfahren .....	7
1.2. Räumlicher Geltungsbereich .....	7
1.3. Rechtsgrundlagen .....	7
2. Übergeordnete Planungsebenen.....	8
2.1. Landes- und Regionale Raumordnung .....	8
2.2. Flächennutzungsplan .....	8
3. Übergeordnete Planungsebenen.....	9
4. Änderung des Bebauungsplans.....	10
4.1. Änderungen in der Planzeichnung .....	10
4.1.1. Öffentliche Verkehrsfläche, Erschließung und Stellplätze .....	10
4.1.2. Rückhaltung von Niederschlagswasser .....	10
4.1.3. Flächen für Pflanzmaßnahmen, öffentliche Grünflächen .....	11
4.1.4. Maß der baulichen Nutzung (Nutzungsschablone).....	11
4.1.5. Bauweise, Baugrenzen .....	12
4.1.6. Höhe baulicher Anlagen (Nutzungsschablone) .....	12
4.2. Änderungen der Textlichen Festsetzungen .....	12
4.2.1. Art der baulichen Nutzung .....	12
4.2.2. Lärmemissionskontingente .....	14
4.2.3. Weitere Festsetzungen der Grünordnung .....	16
4.3. Hinweise .....	16
4.3.1. Bodenschutz .....	16
4.3.2. Wasserschutz.....	16
4.3.3. Denkmalschutz .....	17
5. Sonstige abwägungsrelevante Belange.....	17
5.1.1. Zivil- und Katastrophenschutz, einschließlich der Löschwasserversorgung .....	17

5.1.2.	Öffentliche Infrastruktur, einschließlich der Ver,- und Entsorgung.....	17
5.1.3.	Nachbarschaftsrechtliche Belange.....	17
6.	Begründung der Örtlichen Bauvorschrift (ÖBV).....	18
7.	Planungshinweise .....	20
7.1.	Flächenbilanz.....	20
7.2.	Bearbeitung des Verfahrens .....	20
7.3.	Verfahrensvermerk zur Begründung .....	20
 TEIL B, Begründung – Umweltbericht		
8.	Allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichts.....	21
9.	Einleitung Umweltbericht .....	23
9.1.	Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele und Inhalte der 1. Änderung des Bebauungsplanes .....	23
9.2.	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind .....	26
9.3.	Untersuchungsrahmen des Umweltberichts .....	29
10.	Bestandsaufnahme und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes (Umweltauswirkungen) .....	29
10.1.	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes .....	29
10.1.1.	Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit .....	29
10.1.2.	Schutzgut Arten und Biotope (Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt) .....	30
10.1.3.	Schutzgut Boden.....	32
10.1.4.	Schutzgut Wasser .....	32
10.1.5.	Schutzgut Klima / Luft.....	34
10.1.6.	Schutzgut Landschaft.....	34
10.1.7.	Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter .....	35
10.2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	35
10.3.	Artenschutzrechtliche Beurteilung der 1. Änderung des Bebauungsplanes.....	38
10.3.1.	Rechtliche Grundlagen .....	38
10.3.2.	Prognose und Bewertung der Schädigung und Störung geschützter Arten ..	39
10.3.3.	Zusammenfassende Beurteilung.....	40
10.4.	Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung / Sonstige Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen.....	40
10.4.1.	Vermeidungsmaßnahmen .....	40
10.4.2.	Konfliktanalyse und Bilanzierung der Eingriffe .....	41

10.5. Alternative Planungsmöglichkeiten .....	47
11. Zusätzliche Angaben .....	47
11.1. Technische Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten ..	47
11.2. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Umweltüberwachung (Monitoring).....	47

### **ABBILDUNGSVERZEICHNIS**

Abb. 1 Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Nenndorf, Neubekanntmachung (unmaßstäblich, im Original 1/10.000, genordet) .....	9
Abb. 2 Lage der externen Ausgleichsfläche .....	25
Abb. 3 Lage des Regenrückhaltebeckens (Quelle: Ingenieurbüro Kruse, Entwurf Entwässerung Gewerbegebiet Gehrenbreite, Auszug, Stand: 12.02.2019).....	33
Abb. 4 Südliche Teil des Flächenpools „Östlich Krater“, der als Ausgleichsfläche zur Verfügung steht (Quelle: Stadt Bad Nenndorf) .....	46

### **TABELLENVERZEICHNIS**

Tab. 1 Übersicht der Wirkfaktoren des Bebauungsplans .....	23
Tab. 2 Prognose der Umweltauswirkungen .....	35
Tab. 3 Standortgerechte, heimische Gehölzarten für Anpflanzungen .....	41
Tab. 4 Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung B-Plan Nr. 92 „Südlich Gehrenbreite“, 1. Änderung.....	43
Tab. 5 Flächenbilanz externe Ausgleichsfläche .....	47

### **ANLAGEN**

Anlage 1	Planzeichnung Ursprungsbebauungsplan (Auszug, unmaßstäblich verkleinert)
----------	--

## **TEIL A, Begründung - Städtebaulicher Teil**

### **1. Anlass der Planänderung, rechtliche Situation und Verfahren**

Mit dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 92 „Südlich Gehrenbreite“ wird der Zweck verfolgt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Gewerbegebietes im östlichen Anschluss an das bereits vorhandene „Gewerbegebiet Nord“ zu schaffen.

Mit dem Satzungsbeschluss im Rat der Stadt Bad Nenndorf am 13. Dezember 2017 und der ortsüblichen Bekanntmachung am 30. Dezember 2017 ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich geworden. Dieser Ursprungsbebauungsplan verfolgt insbesondere die Ziele, durch die bedarfsgerechte Ausweisung von Gewerbeflächen an einem städtebaulich integrierten und bereits durch gewerbliche Nutzung vorgeprägten Standort die Stadt Bad Nenndorf als Wirtschaftsstandort zu stärken.

Nach den Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans war vorgesehen, die Gesamtfläche an einen einzelnen Vorhabenträger zu veräußern, der die Gesamtfläche in einem Zuge entwickelt. Für diesen Fall war die interne Erschließung der Fläche nebst Oberflächenentwässerung darauf ausgelegt, vollständig durch den privaten Vorhabenträger durchgeführt zu werden.

Mit dem Wegfall dieser Option, greift für die Stadt Bad Nenndorf ein geändertes Szenario, in dem im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nunmehr Gewerbeflächen für klein- und mittelständische Betriebe erschlossen werden sollen. Dies entspricht dem örtlichen Bedarf und der Nachfrage nach gewerblichen Grundstücken zwischen 1.500 und 5.000 Quadratmeter.

Für diesen Zweck ist der Bebauungsplan zu ändern, um die öffentliche Erschließung und die Entwässerung der Einzelgrundstücke planungsrechtlich zu sichern und gleichzeitig die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung auf städtebauliche Struktur von kleineren und mittleren Gewerbebetrieben anzupassen.

Die übrigen städtebaulichen Zielsetzungen, die bereits im Rahmen der ursprünglichen Bauleitplanung definiert wurden, bleiben erhalten.

Dies sind insbesondere:

- die Weiterentwicklung eines Gewerbebestandes in verkehrsgünstiger Lage an der B442 und nahe der BAB 2 (Anschlussstelle Bad Nenndorf),
- die Ausweisung von gewerblichen Bauflächen zur Entwicklung und Sicherung örtlicher Arbeitsstätten,
- die Einbindung des Ortsrandes in die freie Landschaft durch Eingrünung.

Auch die umweltbezogenen Ziele des Ursprungsbebauungsplanes bleiben grundsätzlich erhalten.

Dies sind insbesondere:

- die Entwicklung neuer Bauflächen an einem Standort, welcher relativ geringe Werte für die Funktionen für Naturhaushalt und Landschaft ausweist (Ackerflächen in einer vorbelasteten landschaftlichen Lage),
- eine bedarfsgerechte Entwicklung neuer Gewerbeflächen an einem städtebaulich integrierten und bereits durch gewerbliche Nutzung geprägten Standort und

- die landschaftliche Einbindung der neu entstehenden Ortsränder durch eine ausreichend breite Eingrünung, wobei die Breite der Grünflächen in Hinblick auf die Vermarktung der Gewerbegrundstücke reduziert werden.

Im Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes ist für die sichere und leistungsfähige Verkehrsanbindung des neuen Gewerbegebietes und der weiteren gewerblichen Entwicklungen, die aus der 21. Änderung des Flächennutzungsplans resultieren, die planungsrechtliche Absicherung des Knotenpunktes B 442/Gehrenbreite Teil des Geltungsbereiches. Diese Teilflächen des Ursprungsbebauungsplans sind als Verkehrsflächen festgesetzt. Da dieser Ausbau des Knotenpunktes bereits erfolgt, werden die Teilflächen mit planfeststellungsersetzendem Charakter nicht Bestandteil der 1. Änderung.

Die grundsätzliche Standorteignung für die Ausweisung der Gewerbeflächen wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahren zum Ursprungsbebauungsplan dargelegt und gilt gleichfalls für seine 1. Änderung.

### **1.1. Verfahren**

Alle Flächen der 1. Änderung des Bebauungsplanes sind Teilflächen aus dem rechtskräftigen Ursprungsbebauungsplan Nr. 92 „Südlich Gehrenbreite“. Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt im regulären Bauleitplanverfahren mit frühzeitiger Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und einer anschließenden öffentlichen Auslegung, da mit der Ergänzung der internen Erschließung als öffentlicher Verkehrsfläche die Grundzüge der Planung berührt sind.

Zum Planverfahren gehört ebenso die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB mit einer Überarbeitung der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung und entsprechenden Anpassungen im Umweltbericht nebst Begründung.

### **1.2. Räumlicher Geltungsbereich**

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs umfasst die vollständigen Flurstücke 43/2, 44/10, 44/11, 44/13, 44/14 der Flur 4 der Stadt Bad Nenndorf sowie eine und Teilfläche aus dem Flurstück 61/1 der Flur 5 der Stadt Bad Nenndorf. Der Geltungsbereich geht zudem exakt aus der Planzeichnung hervor.

Der Geltungsbereich umfasst ca. 74.090 m<sup>2</sup>, entsprechend 7,41 ha.

### **1.3. Rechtsgrundlagen**

Für den Bebauungsplan gelten

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) sowie
- für die Planzeichnung die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Ar-

tikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) und

- die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) Vom 3. April 2012, zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.09.2018 (Nds. GVBl. S. 190, 253)

## **2. Übergeordnete Planungsebenen**

### **2.1. Landes- und Regionale Raumordnung**

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

Die Neubekanntmachung der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen ist am 6. Oktober 2017 in der Fassung vom 26. September 2017 im Niedersächsischen Gesetzes- und Verordnungsblatt (Nds. GVBl. Nr. 20/2017, S. 378) veröffentlicht worden. Es stellt die Stadt Bad Nenndorf als Mittelzentrum dar.

Das Regionale Raumordnungsprogramm 2003 (RROP) bildet die Grundlage für die raumordnerische Entwicklung des Landkreises Schaumburg.

Als Mittelzentrum hat die Stadt Bad Nenndorf die Aufgabe, einen Schwerpunkt für die Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten und Fremdenverkehr. Damit sind auch Versorgungseinrichtungen, Dienstleistungen und Schulen vorzuhalten. In Mittelzentren sind durch geeignete Maßnahmen des Städtebaues für ein entsprechend umfangreiches Angebot an Wohnungen, Geschäften, Dienstleistungen und öffentliche Einrichtungen, insbesondere auch in innerstädtischen Lagen, zu sorgen.

Die Belange beider Raumordnungsprogramme werden durch die Planänderung nicht berührt, da keine raumordnungswirksamen Änderungen vorgenommen werden sollen und der großflächige Einzelhandel, nach wie vor, nicht Bestandteil der Bauleitplanung ist.

### **2.2. Flächennutzungsplan**

Für die Stadt Bad Nenndorf besteht der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) aus dem Jahr 1999, der am 05.01.2000 bekannt gemacht wurde. Die digitale Fassung des FNP wurde durch Beschluss des Samtgemeinderates der Samtgemeinde Nenndorf am 08.03.2018 neu bekannt gemacht. Der FNP stellt den Geltungsbereich der Planänderung des Bebauungsplanes im Wesentlichen als Gewerbliche Bauflächen (G) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO dar. Ein Streifen entlang der Bundesstraße 442 und entlang der Bahnlinie ist als Grünfläche dargestellt.



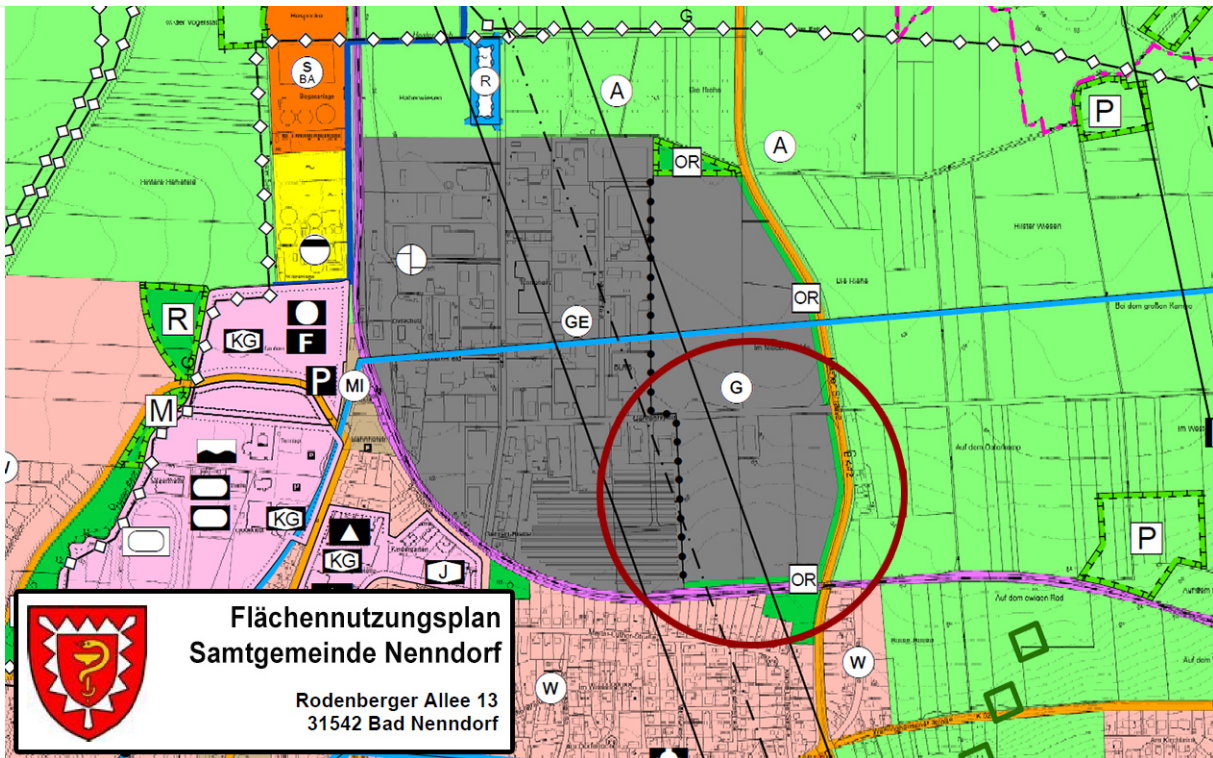


Abb. 1 Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Nenndorf, Neubekanntmachung (unmaßstäblich, im Original 1/10.000, genordet)

Die Hauptfestsetzung der verbindlichen Bauleitplanung als „Gewerbegebiet“ (GE) wird somit aus der Darstellung des FNP abgeleitet. Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 92 „Südlich Gehrenbreite“ wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### 3. Übergeordnete Planungsebenen

#### Landes- und Regionale Raumordnung

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

Die Neubekanntmachung der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen ist am 6. Oktober 2017 in der Fassung vom 26. September 2017 im Niedersächsischen Gesetz- und Verordnungsblatt (Nds. GVBl. Nr. 20/2017, S. 378) veröffentlicht worden. Es stellt die Stadt Bad Nenndorf als Mittelzentrum dar.

Das Regionale Raumordnungsprogramm 2003 (RROP) bildet die Grundlage für die raumordnerische Entwicklung des Landkreises Schaumburg.

Als Mittelzentrum hat die Stadt Bad Nenndorf die Aufgabe, einen Schwerpunkt für die Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten und Fremdenverkehr. Damit sind auch Versorgungseinrichtungen, Dienstleistungen und Schulen vorzuhalten. In Mittelzentren ist durch geeignete Maßnahmen des Städtebaues für ein entsprechend umfangreiches Angebot an Wohnungen, Geschäften, Dienstleistungen und öffentliche Einrichtungen, insbesondere auch in innerstädtischen Lagen, zu sorgen.

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

### **Landschaftsrahmenplan und Landschaftsplan**

Die Darstellung der Inhalte der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind, erfolgt im Teil B der Begründung - Umweltbericht unter der Ziffer 9.2.

## **4. Änderung des Bebauungsplans**

### **4.1. Änderungen in der Planzeichnung**

#### **4.1.1. Öffentliche Verkehrsfläche, Erschließung und Stellplätze**

Die wesentliche Ergänzung zum Ursprungsbebauungsplan besteht in der Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche für die interne Erschließung der Gewerbeflächen für klein- und mittelständische Betriebe. Die durchgängige Breite der Verkehrsfläche, die als Ring mit einer Zufahrt ins Gewerbegebiet geführt wird, beträgt im Regelfall 12 m. Die Hauptzufahrt in das Gewerbegebiet auf der Gehrenbreite hat eine Entfernung von mehr als 200 m Abstand von der B442, sodass eine Entflechtung der unterschiedlichen Verkehre gewährleistet ist.

Im Straßenquerschnitt von 12 m sollen neben den erforderlichen Verkehrsflächen ein einseitiger Fußweg und Parkbuchten für den Besucherverkehr sowie einzelne Pflanzflächen für Baumstandorte zur Durchgrünung des Gebietes vorgesehen werden. Für den Besucherverkehr der Gewerbebetriebe sowie für den gewerblichen Verkehr sind die erforderlichen Einstellplätze entsprechend der jeweiligen Nutzung in ausreichender Anzahl auf den Gewerbegrundstücken nachzuweisen.

Der Ausschluss von Ein- und Ausfahrten entlang der Bundesstraße 442 und entlang der Gehrenbreite im Kreuzungsbereich mit der B442 auf einer Länge von 30 m zur B442 entfällt, da in diesen Straßenabschnitten künftig keine direkte Anbindung an private Grundstücksflächen mehr möglich ist. Bei den nunmehr festgesetzten öffentlichen Flächen handelt es sich um eine öffentliche Grünfläche entlang der Bundesstraße und die Fläche für die Regenrückhaltung südlich der Gehrenbreite.

#### **4.1.2. Rückhaltung von Niederschlagswasser**

Die Ausgangssituation hinsichtlich der wasserwirtschaftlichen Belange ist mit dem Ursprungsbebauungsplan grundsätzlich identisch. Während bei der Erschließung der Fläche durch einen Investor eine individuelle, auf das projektbezogene Lösung für die Rückhaltung im Zuge eines geplanten Vorhabens möglich gewesen wäre, ist die Rückhaltung künftig durch eine bodenordnungsrechtliche Festsetzung zu regeln. Im Geltungsbereich der 1. Änderung wird daher am tiefsten Geländepunkt ein Regenrückhaltebecken festgesetzt, in das von nahezu allen Gewerbegrundstücken im freien Gefälle entwässert und im notwendigen Umfang zurückgehalten werden kann.

Die textliche Festsetzung zur Rückhaltung von Niederschlagswasser bleibt bestehen, wobei sich der Zeitpunkt für die Herstellung der Regenrückhaltung auf den Baubeginn der Erschließungsarbeiten der Planstraße bezieht.

#### **4.1.3. Flächen für Pflanzmaßnahmen, öffentliche Grünflächen**

Die Festsetzungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Bodennatur und Landschaft dienen dem Ausgleich des Eingriffs innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes. Neben den Aspekten des Orts- und Landschaftsbildes, so die Begründung des Ursprungsbebauungsplans, dienen die Pflanzstreifen auch als Sichtschutz für die angrenzende Wohnbebauung und schaffen einen deutlichen Abstand zur gewerblichen Nutzung, um Emissionskonflikte zu minimieren.

Mit der vorliegenden 1. Änderung werden die Pflanzstreifen auf Breiten von 10 m (Pflanzstreifen A) bzw. 11 m (Pflanzstreifen B) reduziert. Der Pflanzstreifen A wird künftig zudem als öffentliche Grünfläche festgesetzt, um das Heranrücken der verschiedenen Gewerbebetriebe unmittelbar an die Bundesstraße zu vermeiden und andererseits der Darstellung im Flächennutzungsplan besser zu entsprechen. Gleichzeitig verbleibt der auf 11 Meter reduzierte Pflanzstreifen B auf den gewerblichen Grundstücken, da eine Pflanzbindung in dieser Größe grundsätzlich als zumutbar eingeschätzt wird.

Als Teilkompensation für die Reduzierung der Randeingrünung des Gewerbegebietes erfolgt eine Verstärkung der internen Durchgrünung des Gewerbegebietes, von der alle Gewerbetreibenden gleichermaßen betroffen sind. Dies gelingt, indem je angefangene 2000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein mittel- bis großkroniger, hochstämmiger Laubbaum auf dem Grundstück, aber außerhalb der Pflanzflächen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten ist.

Die Einbindung in das Landschaftsbild erfolgt im Wesentlichen durch die Pflanzung von hochstämmigen Laubbäumen innerhalb der Pflanzfläche. Aus städtebaulicher Sicht führt die integrierte Lage der Gewerbefläche in der Abwägung dazu, dass eine Einbindung in das Landschaftsbild auch durch eine Randeingrünung mit Pflanzstreifen von 10 – 11 m Breite als ausreichend angesehen wird. Die Pflanzmaßnahmen werden in Teil B der Begründung - Umweltbericht näher ausgeführt.

Gleichzeitig wird mit der Begrenzung der Breite der Pflanzflächen der Sichtschutz gegenüber der angrenzenden Wohnbebauung reduziert. Dies erscheint aus städtebaulicher Sicht akzeptabel, wenn nicht sogar wünschenswert, da im Gegensatz zu einem Großinvestor, mehrere klein- und mittelgroße Betriebe an ihrem Standort im Gewerbegebiet auch gesehen werden wollen. Damit ist es durchaus sinnvoll, den Sichtschutz teilweise zu reduzieren. Für die nächstgelegene Wohnbebauung ist der reduzierte Sichtschutz gleichfalls hinzunehmen zumal die künftige städtebauliche Struktur kleinteiliger ausfällt und die Höhe der baulichen Anlagen auf maximal 12 m reduziert ist.

#### **4.1.4. Maß der baulichen Nutzung (Nutzungsschablone)**

Für alle Flächen im Gewerbegebiet, die anteilig mit dem Pflanzstreifen B belegt sind (Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft), reduziert sich die Grundflächenzahl (GRZ) für bauliche Anlagen auf maximal 0,5. Die Flächen mit Pflanzbindung können zur Berechnung der Gesamtversiegelung auf dem Grundstück mit herangezogen werden, sind aber in jedem Fall von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Damit wird eine maximale Versiegelung der Grundstücke, wie sie nach der Obergrenze für Gewerbegebiete gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässig ist, reduziert.

Durch § 19 Abs. 4 BauNVO ist eine Überschreitung um maximal 50 % der GRZ durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, zulässig. Die maximale Versiegelung der benannten Grundstücke entspricht damit einer GRZ von 0,75. Die Festsetzung hat gleichermaßen bodenschützenden Charakter.

#### **4.1.5. Bauweise, Baugrenzen**

Für den ehemaligen Einzelinvestor der Gewerbeflächen war im Ursprungsbebauungsplan eine abweichende Bauweise (a) mit Gebäudelängen über 50 m definiert. Bei der kleinteiligen Parzellierung des Gewerbegebietes für klein- und mittelständische Betriebe mit Grundstücksgrößen zwischen 1000 m<sup>2</sup> und 5000 m<sup>2</sup> ist künftig die offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO hinreichend geeignet, die städtebauliche Struktur zu definieren.

Wie beim Ursprungsbebauungsplan wird auf die Festsetzung einer maximalen Anzahl von Vollgeschossen, der Festsetzung einer Geschoßflächenzahl oder der Festsetzung einer Baumassenzahl verzichtet. Die Ausnutzung der Grundstücke richtet sich dementsprechend nach der maximal zulässigen Grundflächenzahl und der zulässigen Höhe der baulichen Anlagen bei Gebäudelängen bis maximal 50 m im Rahmen der offenen Bauweise.

Im Gegensatz zum Ursprungsbebauungsplan, der lediglich ein Baufenster definiert hat, orientieren sich die Baugrenzen durch die Planänderung maßgeblich an den neu geschaffenen Verkehrsflächen der internen Erschließung, von der ein Abstand von 3 m eingehalten wird. Die rückwärtigen Baugrenzen orientieren sich an den maßgeblichen Festsetzungen und ermöglichen eine umfassende Grundstücksnutzung. Entlang der Bundesstraße 442 hält die Baugrenze den Abstand von 20 m zur Kante der Straßenverkehrsfläche ein.

#### **4.1.6. Höhe baulicher Anlagen (Nutzungsschablone)**

Im Ursprungsbebauungsplan ist die Höhe der baulichen Anlagen auf eine Gebäudeoberkante von 75 m über Normal Null begrenzt. Bei dem leichten Gefälle im natürlichen Gelände ergeben sich somit, je nach Standort, maximale Gebäudehöhen zwischen 11 m und 15 m.

Um hier annähernd gleiche Bedingungen für alle Gewerbetreibenden herzustellen, wird die Gebäudehöhe künftig auf einheitlich 12 m begrenzt. In der dazugehörigen textlichen Festsetzung wird hierbei als Bezugspunkt die erschließende, fertig ausgebaute Straßenverkehrsfläche, mittig vor dem Grundstück definiert. Insbesondere für die Grundstücke entlang der Gehrenbreite bedeutet dies eine geringfügige Reduzierung der Gebäudehöhe, was auch der Einbindung in die freie Landschaft entgegenkommt.

### **4.2. Änderungen der Textlichen Festsetzungen**

#### **4.2.1. Art der baulichen Nutzung**

Bei einer kleinteiligen Festsetzung der Nutzungseinheiten im Gewerbegebiet ergibt sich aus städtebaulicher Sicht eine größere Vielfalt an Nutzungsmöglichkeiten im Geltungsbereich

des Bebauungsplanes. Daher werden die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung geringfügig erweitert und teilweise genauer definiert, als dies bislang nötig war.

Hinsichtlich der Zulässigkeit von Tankstellen, die gemäß BauNVO im Gewerbegebiet allgemein zulässig sind, bleibt die Auffassung der Stadt bestehen, dass diese Nutzung südlich der Gehrenbreite weniger geeignet ist, als dies in einem künftigen Gewerbegebiet nördlich der Gehrenbreite der Fall sein wird. Hier besteht bei einer nachfolgenden Bauleitplanung die Option, bei einer entsprechenden Nachfrage, einen Standort im Nahbereich zur B442 anzubieten, was südlich der Gehrenbreite mit Nachteilen verbunden wäre. Damit bleibt die Festsetzung gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan unverändert, auch wenn sich die Rahmenbedingungen geändert haben.

Anlagen für sportliche Zwecke, die gemäß BauNVO im Gewerbegebiet ebenfalls allgemein zulässig sind, waren im Ursprungsbebauungsplan ebenfalls ausgeschlossen. Für Bad Nenndorf als Heil- und Kurbad werden die sportlichen Zwecke südlich der Gehrenbreite künftig ausnahmsweise zulässig sein, weil sie im Rahmen der vorgegebenen Gebietsstruktur lediglich eine Größe erreichen können, die aus städtebaulicher Sicht durchaus verträglich sein können. Da sportliche Zwecke keine Hauptnutzung innerhalb des Gewerbegebietes darstellen sollen, ist die ausnahmsweise zulässige Nutzung möglich, zumal die konkrete Steuerungsmöglichkeit der Stadt Bad Nenndorf im Rahmen der Vermarktung der Grundstücke obliegt.

Die ausnahmsweisen zulässigen Nutzungen gemäß BauNVO werden, anders als im Ursprungsbebauungsplan, differenziert betrachtet. Mit dem Ausschluss von Wohnungen für Betriebsinhaber (u.a.) und Vergnügungsstätten, ergibt sich die Option Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke ausnahmsweise zuzulassen. Für diese Nutzungen ergeben sich die gleichen städtebaulichen Argumente, wie für Anlagen für sportliche Zwecke. Die ausnahmsweisen zulässigen Nutzungen sollen in einem angemessenen Umfang, dem Menschen dienen und mit der Außendarstellung der Stadt Bad Nenndorf als Heil- und Kurbad verträglich sein.

Das künftige Gewerbegebiet soll ausschließlich Gewerbetreibenden im Rahmen der zulässigen, vorgesehenen Nutzungen dienen. Daher werden sowohl Wohnungen jeglicher Art, als auch Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Insbesondere Vergnügungsstätten<sup>1</sup>, die als gewerbliche Einrichtungen der besonderen Art, die dem „Amusement“, der kommerziellen Freizeitgestaltung, Zerstreuung und Entspannung, dem geselligen Beisammensein, der Bedienung der Spielleidenschaft oder der Bedienung der erotisch/sexuellen Interessen des Menschen dienen (etwa Diskotheken, Spielhallen oder Amüsierbetriebe), werden aus städtebaulicher Sicht als unverträglich mit der Außendarstellung der Stadt Bad Nenndorf als Heil- und Kurbad angesehen. Neben der möglicherweise zu erwartender Lärmbelästigung gilt dies insbesondere hinsichtlich einer Verschlechterung des Gebietscharakters, die sich negativ auf das Image und Erscheinungsbildes auswirken könnte.

---

<sup>1</sup> 3. Senat des VGH Baden-Württemberg, Beschluss vom 28.11.2006 -3 S 2377/06, Quelle: (siehe Rn. 5 unter ->[http://lrw.juris.de/cgi-bin/laender\\_rechtsprechung/document.py?Gericht=bw&sid=d050591a2b0b0bcea2703...](http://lrw.juris.de/cgi-bin/laender_rechtsprechung/document.py?Gericht=bw&sid=d050591a2b0b0bcea2703...))

#### 4.2.2. Lärmemissionskontingente

Die Festsetzungen zum Lärmschutz und den definierten Lärmemissionskontingenten für das Gewerbegebiet bleiben gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan unverändert bestehen. Hierzu hat die Stadt Bad Nenndorf das vorliegende Gutachten der Gesellschaft für Technische Akustik mbH (GTA) durch zwei Stellungnahmen<sup>2</sup> (Dezember 2018 und Januar 2019) ergänzen lassen. Die Stellungnahmen berücksichtigen bereits die geplante städtebauliche Entwicklung für ein weiteres Gewerbegebiet nördlich der Gehrenbreite (B-Plan Nr. 97), das sich in einem parallelen Bauleitplanverfahren in der Aufstellung befindet.

In der ergänzenden Stellungnahme vom Dezember 2018 wird ausgeführt (Zitat Seite 3) *„Anhand der Werte für die Emissionskontingente kann abgeleitet werden, dass auf den Flächen des Bebauungsplans Nr. 92, 1. Änderung Gewerbebetriebe angesiedelt werden können, die mit ihren Geräuschen auch in Mischgebieten zulässig wären. Diese Flächen entsprechen somit den früher als „eingeschränkte Gewerbegebiete“ bezeichneten Flächen mit zulässigen, das Wohnen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Diese Einschränkung resultiert aus der Nähe zu den Wohnbauflächen im Süden. [...] Der in der Untersuchung B1351612 für jede Fläche vorgeschlagene Richtungssektor mit Zusatzkontingent ist nicht zwingend erforderlich, erhöht aber die Nutzbarkeit der Flächen.“*

Die gewählte Festsetzung zur Lärm-Kontingentierung erfolgt auf Empfehlung der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung der Gesellschaft für Technische Akustik mbH (GTA, Hannover) mit der Zielsetzung für ein verträgliches Nebeneinander der gewerblichen Nutzungen und der Wohnnutzungen südlich der Bahnlinie.

Ergänzende Erläuterung aufgrund der Stellungnahme vom Landkreis Schaumburg zum Immissionsschutz, wonach innerhalb des Gewerbegebietes eine Gliederung der Lärmwerte erfolgen sollte:

Mit Blick auf die gesamte gewerbliche Entwicklung im Norden der Stadt Bad Nenndorf, bestehend aus dem bestehenden B-Plan Nr.64 „Gewerbegebiet Nord“ (ohne lärmtechnische Einschränkungen), dem geplanten B-Plan Nr. 97 „Nördlich Gehrenbreite“ (mit der geplanten Festsetzungen höherer zulässiger Lärmwerte - dieser Plan befindet sich in der Aufstellung) und der vorliegenden 1. Änderung des B-Plan Nr. 92 „Südlich Gehrenbreite“(mit der gewählten Festsetzung niedriger Lärmwerte), ergibt sich eine hinreichende Differenzierung, mit fachlicher Begründung, die gewährleistet, dass auch gewerbliche Betriebe mit höheren Lärmemissionen einen Standort im Norden von Bad Nenndorf finden können. Als Plangeber dokumentiert die Stadt Bad Nenndorf mit den gewählten Festsetzungen ihren ausdrücklichen planerischen Willen.

Ergänzende Erläuterung aufgrund der Stellungnahme vom Staatlichen Gewerbeaufsichtsamt Hildesheim, wonach angezweifelt wird, dass bestimmte Kriterien der TA Lärm nicht angewendet werden können und somit eine generelle Einhaltung der Emissionswerte in den umliegenden Wohn- und Mischgebieten nicht gewährleistet sei.

Wegen der Komplexität der Thematik wird hierzu im Folgenden sowohl der Abwägungstext, als auch eine ergänzende schalltechnische Stellungnahme der Gesellschaft für Technische Akustik mbH (GTA Hannover, Mail vom 08.05.2019) wiedergegeben.

---

<sup>2</sup> GTA, Gesellschaft für Technische Akustik mbH, schalltechnische Stellungnahme zu den Bebauungsplänen Nr. 92, 1.Änderung und Nr. 97 der Stadt Bad Nenndorf, Hannover, 12.12.2018 und Hannover, 10.01.2019

Abwägungstext: In der Stellungnahme vom Gewerbeaufsichtsamt wird offensichtlich auf die sog. anlagenbezogenen Immissionssschutzes der TA Lärm abgestellt. Der B-Plan weist aber nur Flächen zur späteren Nutzung durch Anlagen aus. In der Rechtsprechung wird daher davon gesprochen, dass die TA Lärm in der Bauleitplanung nicht unmittelbar, sondern nur mittelbar gilt. Die Bedenken, dass das Kriterium für nicht relevante Immissionsbeiträge nicht angewendet werden kann, ist somit nicht korrekt.

Ergänzende schalltechnische Stellungnahme (GTA):

*"In dieser Untersuchung wird in Abstimmung mit der planenden Kommune als Gesamt-Immissionswert im Sinne der DIN 45691 für die allgemeinen Wohngebiete der jeweilige um 0,9 dB erhöhte Immissionsrichtwert angesetzt:*

$$L_{(GI,T/N,WA)} = \llbracket IRW \rrbracket_{(T/N WA)} + 0,9 \text{ dB.}$$

*Begründung: Aus akustischer Sicht können grundsätzlich ermittelte tatsächliche Überschreitungen von bis zu 1 dB(A) relativiert werden.*

*Hier wird eine Genauigkeit der Ermittlung von Schallpegeln vorgegeben, die sich unter realen Bedingungen, insbesondere bei Schallpegelmessungen im Freien, nicht erreichen lässt. Die Messgenauigkeit von Klasse-1-Schallpegelmessern liegt bei Einzahlwerten bei rd. 1 dB. D. h. selbst eine faktisch vorliegende „wahre“ Überschreitung von z. B. 0,9 dB wäre demnach messtechnisch nicht eindeutig nachweisbar. Mit Blick auf wahrgenommene Geräuscheignisse ist festzustellen, dass selbst Überschreitungen von 1 dB als nicht wahrnehmbar einzustufen sind. Die Schwelle der wahrnehmbaren Pegelunterschiede liegt selbst unter Laborbedingungen im Frequenzbereich mit der höchsten Sensitivität des menschlichen Gehörs bei 1 bis 2 dB(A). Daher können Überschreitungen von 1 dB aus akustischer Sicht als tolerierbar angesehen werden.*

*Diese Vorgehensweise lässt sich auch auf die TA Lärm stützen. Aus Sicht der TA Lärm ist eine Überschreitung von Immissionsrichtwerten bis zu 1 dB(A) zulässig, wenn dauerhaft sichergestellt ist, dass eine weitergehende Überschreitung nicht eintritt (vgl. Punkt 3.2.1 der TA Lärm, zitiert in Abschnitt 2). Die geforderte Sicherstellung wird insbesondere durch eine Bauleitplanung mit verbindlichen Festsetzungen zum Emissionsverhalten von Betrieben erfüllt, wenn darüber hinaus auch weitere gewerbliche Flächenausweisungen nicht mehr möglich sind. Im vorliegenden Fall wird zum einen die Flächennutzungsplanung mit in die Betrachtungen eingestellt und zum anderen sind weitere Flächenausweisungen, die auf die bestehenden Wohngebiete einwirken können, nicht mehr möglich. Derzeit freie Flächen besitzen einen zu großen Abstand zu den Wohngebieten. Auch hieraus ergibt sich die angesprochene dauerhafte Sicherstellung. Diese zugelassene Überschreitung entspricht dem ebenfalls in Punkt 3.2.1 der TA Lärm beschriebenen Kriterium für nicht relevante Geräuscheinwirkungen.*

*In diesem Sinne wären die Geräuscheinwirkungen des Plangebiets und der Fläche des Flächennutzungsplans in der Summe als „nicht relevant“ einzustufen:*

$$L_r \oplus (L_r - 6 \text{ dB}) = L_r + 1 \text{ dB} .$$

*Für die als Mischgebiet einzustufende Bebauung wird der jeweilige Immissionsrichtwert als Gesamt-Immissionswert angesetzt:*

$$L_{(GI,T/N,MI)} = \llbracket IRW \rrbracket_{(T/N MI)} \text{ dB.}"$$

*Durch die flächenmäßig bereits auf Ebene der Bauleitplanung festgelegte "Nichtrelevanz" kann insbesondere zwingend die "Nichtrelevanz" von Immissionen der Gesamtheit aller zukünftigen Anlagen sichergestellt werden, und dieser Sachverhalt ist sogar aus Sicht des anlagenbezogenen Immissionsschutzes zulässig. Somit wäre selbst die in der Praxis unwahrscheinliche vollständige Ausnutzung des Planungsrechts auf Ebene des anlagenbezogenen Immissionsschutzes noch zulässig."*

#### **4.2.3. Weitere Festsetzungen der Grünordnung**

Die Reduzierung der Pflanzstreifen, die Ausweisung der öffentlichen Grünfläche entlang der B442 und die Festsetzung des Regenrückhaltebeckens haben Auswirkungen auf die Belange der Grünordnung und wurden bereits beschrieben. Weitere Festsetzungen zur Grünordnung ergeben sich im Hinblick auf die Pflanzmaßnahmen (Artenauswahl) und weitere Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (externe Kompensationsmaßnahmen). Für die ausführliche Beschreibung und Beurteilung dieser Maßnahmen wird auf den Teil B der Begründung - Umweltbericht verwiesen.

#### **4.3. Hinweise**

Die Hinweise zum Bebauungsplan werden aus dem Ursprungsbebauungsplan unverändert übernommen.

##### **4.3.1. Bodenschutz**

Boden ist u.a. gemäß Bundesbodenschutzgesetz (§ 7 Vorsorgepflicht), Baugesetzbuch (§ 202 Mutterbodenschutz) und den DIN 18300 (Erdarbeiten), DIN 18915 (Bodenarbeiten) sowie DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial) zu schützen. Für den Umgang mit Boden gilt insbesondere:

- Oberboden muss von allen Auftrags- und Abtragsflächen sowie von zu befestigenden Flächen abgetragen werden. Der Abtrag von Oberboden ist gesondert von allen sonstigen Bodenbewegungen durchzuführen.
- Oberboden ist getrennt von sonstigem Aushub zu lagern. Bodenmieten sollen nicht befahren werden.
- Vor der Anlage von Vegetationsflächen ist eine Lockerung des Bodens vorzunehmen.
- Der Eintrag von Betriebsstoffen (Benzin, Öl etc. bei Unfällen) ist durch einen sorgsamen Umgang mit / Wartung von Maschinen und durch die Bereithaltung von Binde- und Aufnahmemitteln zu verhindern.

##### **4.3.2. Wasserschutz**

Das festgesetzte Gewerbegebiet liegt innerhalb der Schutzzone III des Heilquellenschutzgebietes Bad Nenndorf - Algedorf. Betriebe und Anlagen sowie Erdaufschlüsse sind nur unter Beachtung der Regelungen der zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung gültigen Schutzgebietsverordnung sowie weitergehend der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) sowie der anerkannten Regeln der Technik zulässig und ggf. genehmigungspflichtig.



In seiner Stellungnahme weist der Landkreis Schaumburg darauf hin, dass Bodeneingriffe innerhalb der Schutzzone III tiefer 5 m vom gewachsenen Boden einer separaten Genehmigung durch die Untere Wasserbehörde bedürfen. Dieser Hinweis wird auch Bestandteil der Planzeichnung.

#### **4.3.3. Denkmalschutz**

Mit dem Auftreten archäologischer Bodenfunde im Plangebiet ist zu rechnen. 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 gem. § 13 Abs. 2 NDSchG versagt oder mit Auflagen und Bedingungen verbunden werden.

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 zu richten.

### **5. Sonstige abwägungsrelevante Belange**

#### **5.1.1. Zivil- und Katastrophenschutz, einschließlich der Löschwasserversorgung**

Die Belange des Zivil- und Katastrophenschutzes, einschließlich der Löschwasserversorgung wurden im Rahmen der Aufstellung des Bauleitplanverfahrens zum Ursprungsbebauungsplan ausführlich betrachtet. Mit der internen Erschließung des Gewerbegebietes wird die erforderliche Infrastruktur fortgeführt. Für die Gewerbetreibenden werden die erforderlichen Maßnahmen im Rahmen der Bauantragstellung für die Hochbaumaßnahmen abschließend geklärt.

#### **5.1.2. Öffentliche Infrastruktur, einschließlich der Ver,- und Entsorgung**

Die Belange der Erschließung der Grundstücke, der öffentlichen Infrastruktur, einschließlich der Ver,- und Entsorgung des Gebietes und der leitungsgebundenen Infrastruktur wird im Rahmen der Ausbauplanung zum Gewerbegebiet abschließend geklärt. Die festgesetzten Verkehrsflächen sind ausreichend dimensioniert, um die erforderliche Infrastruktur innerhalb der öffentlichen Flächen unterzubringen.

Die Erschließungsbreiten der Planstraßen sind ausreichend dimensioniert, um Müll- und Rettungsfahrzeuge aufzunehmen.

#### **5.1.3. Nachbarschaftsrechtliche Belange**

Die Festsetzungen im Bebauungsplan mit nachbarschaftsschützendem Charakter werden insbesondere durch die bauordnungsrechtlichen Regelungen zu Abstandsflächen und die Festsetzung der Gebäudehöhen berücksichtigt. Je nach Höhe der Gebäude sind die baurechtliche Abstandsflächen zu berücksichtigen, die u.a. einer Verschattung der benachbarten Flächen entgegenwirken können.

Über die Anordnung auf den jeweiligen Gewerbegrundstücken lässt sich die gewerbliche Nutzung verträglich mit den benachbarten Nutzungen, wie beispielsweise einer Solarnut-

zung kombinieren. Die Einhaltung der zulässigen Gebäudehöhen und Abstandsflächen sind im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren zu prüfen.

## **6. Begründung der Örtlichen Bauvorschrift (ÖBV)**

Für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 92 „Südlich Gehrenbreite“ wird eine Örtliche Bauvorschrift gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 84 NBauO erlassen, um ergänzende Regelungen für Einfriedungen der Grundstücke und Werbeanlagen zu definieren. Die Stadt Bad Nenndorf erlässt die ÖBV als Satzung als integrierten Bestandteil des Bebauungsplanes, um bestimmte städtebauliche, baugestalterische und ökologische Absichten zu verwirklichen.

Das Erfordernis ergibt sich aus der kleinteiligen Verwertung der Gewerbeflächen für klein- und mittelständische Betriebe, für die gemeinsame Regeln für das äußere Erscheinungsbild der Grundstücke getroffen werden sollen.

### Einfriedungen

Das äußere Erscheinungsbild des Gewerbegebietes richtet sich neben der Bebauung, deren Zulässigkeit planungsrechtlich geregelt wird, maßgeblich durch die Einfriedungen der Gewerbegrundstücke zu den öffentlichen Verkehrsflächen und Nachbargrundstücken. Hierbei ist einerseits das Sicherheitsbedürfnis der Betriebe zu berücksichtigen, andererseits soll ein „offener“ Charakter mit Sichtbezügen auf die Gewerbeflächen erhalten werden. Daher wird festgesetzt, dass die Einfriedungen der Gewerbegrundstücke, sofern nicht gänzlich darauf verzichtet wird, nur als sichtdurchlässige Zäune aus Metall oder Holz mit einer Höhe von maximal 2,0 m zulässig sind.

Zusätzlich muss der, in der Planzeichnung festgesetzten Pflanzstreifen B, auf der Seite, die zu der Betriebsfläche des dazugehörigen Gewerbebetriebes weist, mit einem Maschendrahtzaun bzw. Wildschutzzzaun in einer Höhe von mindestens 1,0 m eingefriedet werden, um die Bepflanzung dauerhaft zu sichern. Für die Erreichbarkeit und Pflege der Pflanzflächen ist die Zugänglichkeit des Pflanzstreifen über die Gewerbegrundstücke zu ermöglichen. Hierzu wird festgesetzt, dass je Grundstück eine Toröffnung mit einer maximalen Breite bis 3 m zulässig ist.

### Werbeanlagen und Beleuchtung im Außenbereich

Die Werbeanlagen dienen einerseits der Erkennbarkeit der Betriebe und dienen somit der Orientierung, andererseits soll die Größe für die kleinen und mittelständischen Betriebe angemessen ausfallen. Daher werden Werbeanlagen an den Gebäuden in ihrer Größe begrenzt. Dies gilt hinsichtlich ihrer Gesamtgröße, als auch hinsichtlich der anteiligen Werbefläche an der Fassade. Daher wird festgesetzt, dass Werbeanlagen an Gebäuden nur unterhalb der Gebäudetraufe und bis zu einer Größe von jeweils max. 10 m<sup>2</sup> zulässig sind. Sie dürfen dabei maximal 10% der jeweiligen Fassadenfläche betragen.

Für freistehende Werbeanlagen, die unabhängig vom Gebäude auf dem Grundstück stehen, sind Werbeanlagen nur bis zu einer Breite von 1,0 m und einer Höhe von 5,0 m über Geländeoberfläche zulässig.

Darüber hinaus sind je Grundstück jeweils maximal 3 Fahnen zulässig. Diese dürfen eine Höhe von 10,0 m über Geländeoberfläche nicht überschreiten.

Um Störungen und Belästigungen durch Lichteinwirkungen in der Nachbarschaft des Gewerbegebietes zu vermeiden bzw. zu minimieren wird festgesetzt, dass Werbeanlagen mit Blendwirkung, blinkende Werbeanlagen oder sonstige Lichtreklame mit Laufschrift o.ä. und sich bewegende Werbeanlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht zulässig sind.

Aus ökologischer Sicht sind bei der Beleuchtung im Außenbereich der Gewerbebetriebe und bei Werbeanlagen Lampen und Leuchten zu verwenden, die insektenfreundlich sind. Die Dauer der Beleuchtung von Werbeanlagen und der Außenbeleuchtung der Betriebe ist zeitlich zu begrenzen, um während der Nachtstunden eine Lichtemission zu vermeiden bzw. zu minimieren. Dies gilt für den Zeitraum von 22:00 Uhr bis 6:00 Uhr (Nachtzeit), wenn dieser Zeitraum außerhalb der Betriebs-, bzw. Geschäftszeiten liegt. Mit der Einschränkung hinsichtlich der Betriebs-, bzw. Geschäftszeiten wird den Gewerbetreibenden entgegengekommen, die während der Nachtzeiten arbeiten müssen.

## 7. Planungshinweise

### 7.1. Flächenbilanz

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

Fläche	in Quadratmeter	Anteil in %
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	74090 qm	100,0 %
Gewerbegebiete	64106 qm	86,5 %
Straßenverkehrsflächen	7120 qm	9,6 %
Öffentliche Grünfläche	2864 qm	3,9 %

#### Überlagerte Festsetzungen

Pflanzflächen (A und B)	5284 qm
Hochwasserrückhaltebecken <sup>®</sup>	3612 qm
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	1983 qm

(alle Angaben auf 1 qm gerundet)

### 7.2. Bearbeitung des Verfahrens

Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung wurde ausgearbeitet von

Städtebauliche Planung

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

### 7.3. Verfahrensvermerk zur Begründung

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

Bad Nenndorf,

## **TEIL B, Begründung – Umweltbericht**

### **8. Allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichts**

#### **Plangebiet**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 92 „Südlich Gehrenbreite“ sowie die 1. Änderung erstrecken sich auf eine 7,41 ha große Fläche zwischen der B 442 (Haster Straße) im Osten, der Gehrenbreite im Norden, der Bahnstrecke Weetzen-Haste im Süden und vorhandenen Gewerbeflächen im Westen.

#### **Ziele und Zweck der Planung, Art der Festsetzungen**

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 92 soll die Fläche nicht mehr für großflächiges Gewerbe, sondern stattdessen für kleine und mittlere Gewerbebetriebe entwickelt werden. Hierfür ist die Festsetzung einer Erschließungsstraße im Gewerbegebiet erforderlich. Zur Ermöglichung eines sinnvollen Flächenzuschnitts wird die Breite der Pflanzstreifen entlang der Bundesstraße B 442 (Pflanzstreifen A) und an der Bahnstrecke (Pflanzstreifen B) verringert. Zudem wird die Möglichkeit einer Regenrückhaltung im Plangebiet geschaffen.

Um eine landschaftsgerechte Eingrünung und ein einheitliches Erscheinungsbild zur Bundesstraße hin zu gewährleisten, wird der Pflanzstreifen A als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Mit Ausnahme der Erschließungsstraße wird die restliche Fläche als Gewerbegebiet festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wird hierbei auf den an den Pflanzstreifen B angrenzenden Flächen (14.792 m<sup>2</sup>) auf eine Grundflächenzahl von 0,5 festgesetzt (GRZ 0,5), womit in diesem Teil des Gewerbegebietes maximal 75% der Fläche überbaut werden darf<sup>3</sup>. Im restlichen Gewerbegebiet bleibt (49.314 m<sup>2</sup>) der maximal überbaubare Flächenanteil im Vergleich zum Ursprungsbebauungsplan mit 80% überbaubarer Fläche (GRZ 0,8) unverändert.

Der Geltungsbereich ist gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan um den Flächenanteil des Kreuzungsbereiches (B442/Gehrenbreite) reduziert.

#### **Nachteilige Umweltauswirkungen**

Nachteilige Umweltauswirkungen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 92 bestehen in der Verkleinerung der Pflanzflächen A und B. Hierdurch kommt es zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Arten und Biotope.

Darüber hinaus kann es durch die Zuordnung von Pflanzflächen zu einzelnen Privatflächen zu einem nicht einheitlichen Erscheinungsbild kommen (z.B. durch unterschiedliche Pflegeintensitäten). Dies könnte zu einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes führen.

Ansonsten werden mit der 1. Änderung keine Festsetzungen getroffen, die zu über den Ursprungsbebauungsplan hinausgehenden, nachteiligen Umweltauswirkungen der Schutzgüter Menschen, Kultur- und Sachgüter, Wasser und Boden führen können.

#### **Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung nachteiliger Umweltauswirkungen**

---

<sup>3</sup>Gemäß §19 BauNVO (Baunutzungsverordnung) darf die zulässige Grundflächenzahl um maximal 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

Mit der Festsetzung des Pflanzstreifens A als öffentliche Grünfläche werden Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes vermieden, da hierdurch ein einheitliches Erscheinungsbild dieser bereits im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten Einzelbaumreihe sichergestellt werden kann. Dieser Pflanzstreifen aus einer Einzelbaumreihe, aus Sträuchern (standortheimische und/oder standortgerechte) und einer Wiesenfläche kann somit weiterhin seine Funktion als gepflegtes Entrée zum Gewerbegebiet am Ortseingang an der viel befahrenen Bundesstraße erfüllen.

Durch die Reduktion der maximal überbaubaren Grundstücksfläche im südlichen Teil des geplanten Gewerbegebietes auf einer Fläche von ca. 14.792 m<sup>2</sup> und der Festsetzung des Pflanzstreifens A als öffentliche Grünfläche wird auch - bezogen auf den Geltungsbereich insgesamt - die maximal versiegelbare Fläche um 1.607 m<sup>2</sup> im Vergleich zum Ursprungsbebauungsplan verringert.

Der Pflanzstreifen B bleibt Teil der als Gewerbegebiet festgesetzten Fläche. Trotz einer Reduktion der Breite dieses Pflanzstreifens auf 11 m kann über die Festsetzung einer 2-reihigen Baumreihe aus mittel- bis großkronigen Bäumen, verbunden mit Strauchpflanzungen und Sukzession, eine Aufwertung erfolgen.

Durch die Festsetzung eines Pflanzgebotes von einem mittel- bis großkronigen Baum je angefangener 2.000 m<sup>2</sup> Gewerbegebietsfläche wird gewährleistet, dass auch bei Flächen, die kleiner als 3000 m<sup>2</sup> sind, eine angemessene Durchgrünung stattfindet.

Mit der Errichtung eines Regenrückhaltebeckens mit einem Retentionsvolumen von 3.612,80 m<sup>3</sup> werden der Oberflächenabfluss verzögert, die hydraulische Belastung des BünTEGRABENS in seiner Funktion als Vorflut vermindert und erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser vermieden.

### **Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen**

Die Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung nachteiliger Umweltauswirkungen reichen nicht aus, den erforderlichen naturschutzfachlichen Ausgleich für die Errichtung einer Erschließungsstraße und die Reduzierung der Breite der Pflanzstreifen A und B zu gewährleisten. Auch kann die zur optimalen Flächenausnutzung erforderliche technische Ausführung des Regenrückhaltebeckens keinen Beitrag zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen leisten.

Ergebnis der Eingriffs-Bilanzierung ist, dass mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 92 „Südlich Gehrenbreite“ ein **Defizit von insgesamt 2.867,25 Werteinheiten** entsteht.

Dieses Defizit wird extern im Bereich des Ausgleichsflächenpools „Östlich Krater“ (Flurstücke Gemarkung Bad Nenndorf, Flur 19, Nummern 29/1, 30/2 und 25/4) ausgeglichen. Auf diesen Flächen soll im Rahmen eines Gesamtkonzeptes eine Sukzessionsfläche mit gruppenartigen Gehölzpflanzungen in den Randbereichen angelegt werden.

Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB), festgesetzten internen Kompensationsmaßnahmen sowie die Umsetzung der externen Kompensationsmaßnahmen im Bereich „Östlich Krater“ werden von der Stadt Bad Nenndorf durch Ortsbegehung 2 Jahre nach Baubeginn auf Durchführung, Dominanz standortgerechter und -heimischer Gehölzarten und Anwuchserfolg kontrolliert. 10 Jahre danach soll durch die Stadt eine stichprobenartige Kontrolle auf Vollständigkeit der Pflanzung, auf

die extensive Nutzung der Flächen und auf das Vorkommen heimischer Tier- und Pflanzenarten erfolgen.

### Planalternativen

Alternative Planungsmöglichkeiten ergeben sich nicht, da der Bebauungsplan nur ergänzendes bzw. änderndes Baurecht erwirkt. Damit kann auf die Ausweisung neu zu erschließender Gewerbeflächen an anderer Stelle verzichtet werden.

## 9. Einleitung Umweltbericht

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist gemäß §2a BauGB ein Umweltbericht nach der Anlage 1 BauGB zu erstellen, der auf Grund der Umweltprüfung nach §2 Absatz 4 BauGB ermittelte und bewertete Belange des Umweltschutzes darstellt.

### 9.1. Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele und Inhalte der 1. Änderung des Bebauungsplanes

Die Änderung des im Dezember 2017 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplans Nr. 92 „Südlich Gehrenbreite“ ist erforderlich, da der Bedarf für ein großflächiges Gewerbe (Druckerei) nicht mehr besteht und die Fläche stattdessen kleinteilig entwickelt werden soll. Hierfür ist die Festsetzung einer Erschließungsstraße im Gewerbegebiet erforderlich.

Zur Ermöglichung eines sinnvollen Flächenzuschnitts ist eine Reduktion der Breite der Pflanzstreifen entlang der Bundesstraße B 442 und an der Bahnstrecke erforderlich.

Zudem soll die Möglichkeit einer Regenrückhaltung im Plangebiet geschaffen werden.

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über die bislang geplanten, für den Umweltbericht relevanten Festsetzungen.

Tab. 1 Übersicht der Wirkfaktoren des Bebauungsplans

B-Plan Festsetzung	Für den Umweltbericht besonders bedeutsame Festsetzungen	Fläche (m <sup>2</sup> )	Versiegelbare Fläche (m <sup>2</sup> )	Veränderung gegenüber B-Plan 92
<b>GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)</b>				
Art der baulichen Nutzung - Gewerbegebiet (GE)	GRZ 0,8; Maximal überbaubare Fläche 80%	49.314	39.451	<b>Keine Veränderung</b>
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)	GRZ 0,5; Maximal überbaubare Fläche 75%, einschl. max. zulässiger Überschreitung gem. §19 BauNVO	14.792	11.094	<b>Veränderung:</b> Reduktion der maximal überbaubaren Fläche in südlichen Teil des GE
	Je 2.000 m <sup>2</sup> Gewerbegebietsfläche ist mind. 1 mittel- bis großkroniger, hochstämmiger Laubbaum innerhalb zu pflan-	o.A.		<b>Veränderung:</b> Erhöhung der Pflanzdichte als Anpassung

B-Plan Festsetzung	Für den Umweltbericht besonders bedeutsame Festsetzungen	Fläche (m <sup>2</sup> )	Versiegelbare Fläche (m <sup>2</sup> )	Veränderung gegenüber B-Plan 92
Darin enthalten: Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern – auf privaten Flächen - (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)	zen (außerhalb Flächen A und B) Parkplätze: spätestens nach 5 Stellplätzen Pflanzung eines mittel- bis großkronigen, hochstämmigen Laubbaums Auf jedem Grundstück ist ein mind. 3 m breiter Grundstücksstreifen mit einer Reihe Sträucher auf mind. 80 % der jeweiligen Fläche zu bepflanzen. In diesen Streifen können auch Einzelbäume angeordnet werden.			an die Parzellierung der GE-Fläche
	<b>Pflanzstreifen B:</b> Auf ganzer Länge und Breite sind mehrreihige Gehölzpflanzungen aus Sträuchern und Heistern sowie zwei Einzelbaumreihen aus mittel- bis großkronigen Laubbäumen anzulegen. Der Anteil großkroniger Einzelbäume beträgt mind. 50 %. Die Einzelbäume sind in zwei Reihen versetzt zueinander und in einem Abstand von mind. 6 m bis max. 20 m zueinander und mit einem Abstand von mind. 4 m zu den Grenzen der Fläche zu pflanzen. Ein 2 m breiter Saumstreifen entlang der Südseite ist max. 1-mal jährlich und mind. alle 3 Jahre zu mähen. Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen.	2.421	-	<b>Veränderung:</b> Verringerung der Breite des Pflanzstreifens B, Anpassung an Vorgaben zu Pflanzabständen der Deutschen Bundesbahn
Darin enthalten: Regenrückhaltebecken (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)	Anlage eines Beckens zur Rückhaltung bzw. zum hydraulischen Ausgleich des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers mit einheitlicher Böschungsneigung 1:1,5 und Mulden sowie die für die Unterhaltung der Becken/Mulden erforderlichen Wege und baulichen Anlagen zulässig	3.612		<b>Veränderung:</b> Neu-Festsetzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO	Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze sind in den Pflanzstreifen A und B nicht zulässig.			<b>Keine Veränderung</b>
<b>Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)</b>				
<b>Öffentliche Grünfläche</b> (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 und 20 BauGB)	<b>Pflanzstreifen A:</b> Auf ganzer Länge sind in einer Reihe und in einem Abstand von mind. 12 m bis max. 14 m zueinander und mit einem Abstand von 2 m zur benachbarten Straßenverkehrsfläche, weiter nach Südosten zum Straßengrundstück der B 442, großkronige Laubbäume (Winterlinde) zu pflanzen.	2.864		<b>Veränderung:</b> Reduzierung der Breite, Festsetzung als öffentliche Grünfläche zur Sicherung des Landschaftsbildes (Herstellung eines repräsentativen Ent-



B-Plan Festsetzung	Für den Umweltbericht besonders bedeutsame Festsetzungen	Fläche (m <sup>2</sup> )	Versiegelbare Fläche (m <sup>2</sup> )	Veränderung gegenüber B-Plan 92
	Auf ganzer Länge des Streifens ist eine mind. 3-reihig Gehölzpflanzung aus Sträuchern mit einem Abstand von mind. 2 m zur Einzelbaumreihe anzulegen.			rée-Charakters am Ortseingang an der viel befahrenen Bundesstraße)
<b>Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)</b>				
<b>Öffentliche Verkehrsfläche</b> Straßenverkehrsfläche	Versiegelung 100%	7.120	7.120	<b>Veränderung:</b> Neu-Festsetzung, zusätzliche Versiegelung
<b>Summe</b>		74.090	57.665	

Für Eingriffe in Natur und Landschaft, die nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgeglichen werden können, werden entsprechende Maßnahmen im Bereich des Flächenpools „Östlich Krater“ (Flurstücke Gemarkung Bad Nenndorf, Flur 19, Nummern 29/1, 30/2 und 25/4) vorgesehen.

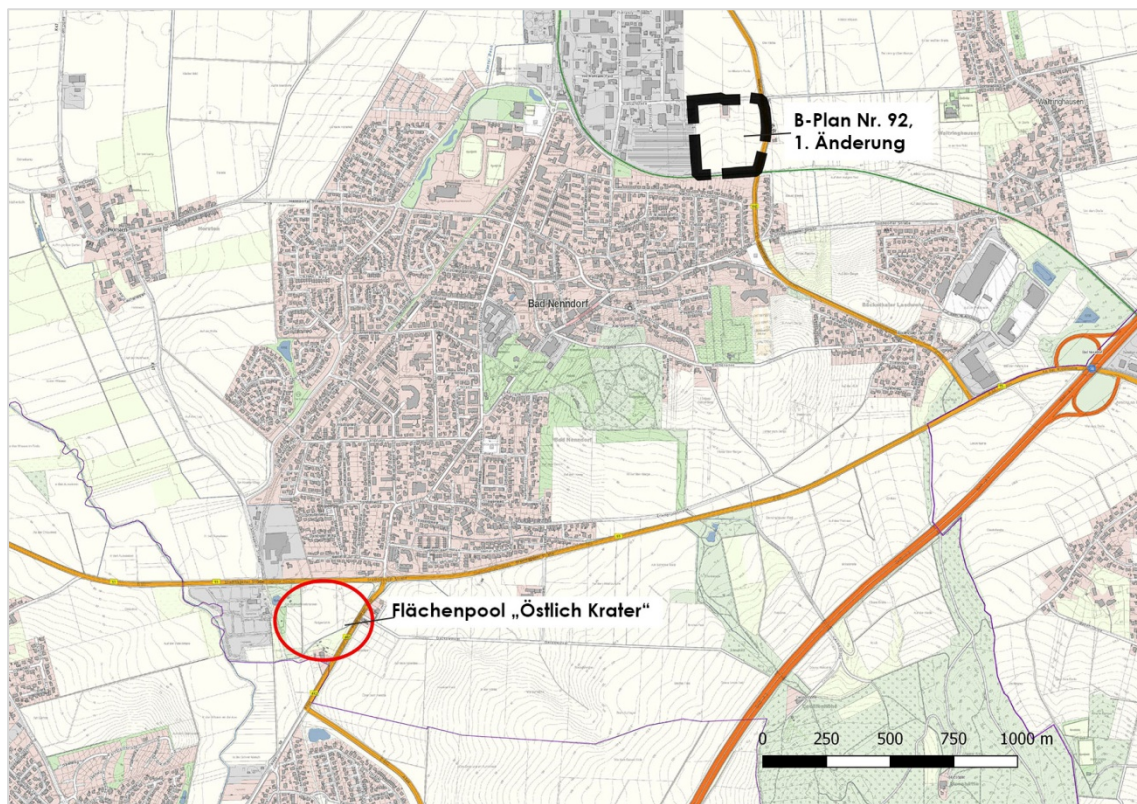


Abb. 2 Lage der externen Ausgleichsfläche

## **9.2. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind**

### **Fachgesetze**

Baugesetzbuch: Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß §1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB insbesondere auch die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

Naturschutz und Landschaftspflege<sup>4</sup>: Die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind im BNatSchG und im Niedersächsischen Ausführungsgesetz (NAG-BatSchG) dargelegt. Besondere Berücksichtigung finden die Anforderungen der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung und des besonderen Artenschutzes.

Bodenschutz<sup>5</sup>: Die Vorgaben aus dem Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sowie dem Niedersächsischen Bodenschutzgesetz (NBodSchG) werden berücksichtigt. Der Boden als wesentlicher und nicht vermehrbare Bestandteil der natürlichen Lebensgrundlagen unterliegt nach Maßgabe der Bestimmungen des BauGB und des Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) einem besonderen Schutz. Mit Boden ist sparsam und schonend umzugehen, Flächenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Zum schonenden Umgang mit Boden gehört auch, alle Möglichkeiten auszuschöpfen, die in § 2 BBodSchG benannten Bodenfunktionen so wenig wie möglich zu beeinträchtigen.

Wasser<sup>6</sup>: Gemäß den Vorgaben aus dem Wasserhaushaltsgesetz WHG und dem Niedersächsischen Wassergesetz (NWG) sind die ober- und unterirdischen Gewässer als Lebensgrundlage für den Menschen und als Lebensraum für Pflanzen und Tiere, als klimatischer Ausgleichsfaktor und als prägender Landschaftsbestandteil besonders zu schützen. Das Grundwasser ist vor nachteiligen Einwirkungen zu schützen und die Grundwasserneubildung ist zu fördern.

Das Plangebiet liegt in einem Heilquellenschutzgebiet (Schutzzone III des Heilquellenschutzgebietes „Bad Nenndorf-Algesdorf“).

### **Regenwasserrückhaltung**

Eine Versickerung der Niederschläge ist aufgrund der Bodenverhältnisse im Plangebiet nicht möglich. Zur Vermeidung hydraulischer Belastungen des BünTEGRABENS als Vorfluter ist ein Regenrückhaltebecken vorgesehen.

---

<sup>4</sup> Im Rahmen der Abwägung sind gem. § 1a BauGB die Ziele von Landschaftspflege und Naturschutz zu berücksichtigen, die in Landschaftsplänen und sonstigen Plänen dargestellt sind.

<sup>5</sup> Der Boden als wesentlicher und nicht vermehrbare Bestandteil der natürlichen Lebensgrundlagen unterliegt nach Maßgabe der Bestimmungen des BauGB und des Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) einem besonderen Schutz. Mit Boden ist sparsam und schonend umzugehen, Flächenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Zum schonenden Umgang mit Boden gehört auch, alle Möglichkeiten auszuschöpfen, die in § 2 BBodSchG benannten Bodenfunktionen so wenig wie möglich zu beeinträchtigen.

<sup>6</sup> Die ober- und unterirdischen Gewässer unterliegen als Lebensgrundlage für den Menschen und als Lebensraum für Pflanzen und Tiere, als klimatischer Ausgleichsfaktor und als prägender Landschaftsbestandteil einem besonderen Schutz. Dabei ist das Grundwasser vor nachteiligen Einwirkungen zu schützen und die Grundwasserneubildung zu fördern.

Immissionsschutz<sup>7</sup>: Berücksichtigung der Vorgaben aus dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) sowie der entsprechenden immissionsschutzrechtlichen Verordnungen.

### **Übergeordnete und vorbereitende Fachplanungen**

- **Landschaftsrahmenplan Landkreis Schaumburg (Vorentwurf 2001)**

#### Aussagen bezüglich des B-Plangebiets Nr. 92:

Das Plangebiet besitzt eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Arten und Biotop. Für das Landschaftsbild weist der Landschaftsrahmenplan eine mittlere Bedeutung auf, mit Beeinträchtigungen durch die B 442 und die südlich verlaufende Bahnlinie. Das Zielkonzept des Landschaftsrahmenplans sieht die Entwicklung sonstiger Gebiete vor (Zieltyp L).

#### Aussagen bezüglich der Ausgleichsfläche „Östlich Krater“:

Für das Schutzgut Arten und Biotop sowie für das Landschaftsbild weist der Landschaftsrahmenplan dem Bereich „Östlich Krater“ eine „geringe Bedeutung, aber hohe Entwicklungsfähigkeit für den Arten- und Biotopschutz“ zu.

Zielvorgabe des Landschaftsrahmenplans für den Bereich ist die „vorrangige Entwicklung und Wiederherstellung von Natur und Landschaft in Gebieten, die eine besondere Entwicklungsfähigkeit oder besondere Empfindlichkeiten (z.B. Erosionsempfindlichkeit)“ aufweisen.

- **Landschaftsplan Samtgemeinde Nenndorf**

Der Landschaftsplan der Samtgemeinde Nenndorf (1995) trifft für das Plangebiet und die Ausgleichsfläche „Östlich Krater“ folgende Aussagen:

#### B-Plangebiet Nr. 92

Keine besonderen Darstellungen bezüglich des Schutzgutes Arten und Biotop

Feststellung von Defiziten bei der landschaftlichen Einbindung der Siedlungsränder

Darstellung der Baumbestände entlang der B 442 als „markanter Einzelbaum / markante Baumgruppe“

Keine besonderen Aussagen im Zielkonzept

Darstellung einer „Einschränkung der Nahrungsmittelproduktion im Bereich von Seitenstreifen“ für den Bereich westlich der B 442

#### Ausgleichsfläche „Östlich Krater“

Der Landschaftsplan Bad Nenndorf weist dem Bereich eine „mittleren Bedeutung“ für das Schutzgut Arten und Biotop („Gehölzarmes Kulturland“) zu.

Als Maßnahmen für die Flächen werden genannt „vorrangige Umgestaltung naturferner Stillgewässer“ sowie die „Erhaltung naturnaher Quellbereiche“.

---

<sup>7</sup> Die Atmosphäre ist vor schädlichen Luftverunreinigungen zu schützen, dem weiteren Entstehen von Luftverunreinigungen ist vorzubeugen.

## **Flächennutzungsplan**

Mit der 21. Flächennutzungsplanänderung (Dezember 2016) wurden die Flächen im Geltungsbereich des B-Plans 92 als Gewerbliche Baufläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB festgelegt. Entlang der östlichen Grenze zur Bundesstraße B442 und entlang der südlichen Grenze zur Bahnstrecke hin wurde jeweils ein ca. 10 m breiter Streifen als öffentliche Grünflächen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 mit der Zweckbestimmung Ortsrandeingrünung festgesetzt.

## **Bebauungsplan**

Der derzeit wirksame Bebauungsplan stellt im Geltungsbereich Gewerbefläche (GE) mit einer Grundflächenzahl von 0,8 dar, d.h. maximal 80% der Fläche kann versiegelt werden. Innerhalb der Gewerbefläche sind an der östlichen und südlichen Grenze Pflanzstreifen von 20 m (Pflanzstreifen A) und 21 m (Pflanzstreifen B) vorgesehen.

## **Gutachten / sonstige Unterlagen**

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 92 „Südlich Gehrenbreite“ wurden folgende Unterlagen erarbeitet:

- Umweltbericht vom November 2017 (einschließlich flächendeckender Biotoptypenkartierung, floristischer Erfassungen, Erfassung der Brutvögel, Erfassung Feldhamster, Einschätzung zum Vorkommen weiterer Arten, Erfassung Landschaftsbild), erstellt durch das Landschaftsarchitekturbüro Georg von Luckwald, Hameln  
  
Die örtliche Bestandsaufnahme für den Bebauungsplan Nr. 92 „Südlich Gehrenbreite“, einschließlich Biotoptypenplan und faunistischer Bestandserfassungen, erfolgte in 2016 durch das Landschaftsarchitekturbüro Georg von Luckwald, Hameln. Aufgrund der Aktualität dieser Unterlagen sind weitergehende Untersuchungen nicht erforderlich.
- Verkehrsgutachten, einschließlich Verkehrszählung; Zacharias (2016)
- Schalltechnische Untersuchung zum baulichen Eingriff an der Einmündung der Gehrenbreite in die B 442; GTA Gesellschaft für Technische Akustik mbH, Hannover (08/2017)
- Schalltechnische Stellungnahme zu den Bebauungsplänen Nr. 92, 1. Änderung und Nr. 97 der Stadt Bad Nenndorf, GTA Gesellschaft für Technische Akustik mbH, Hannover, Schreiben v. 10.1.2019
- Baugrundgutachten von GeoAnalytik Dr. Loh (2017)
- Stellungnahme zum Heilquellenschutz von GeoDienste (2016)
- Angaben der Kommunalarchäologie (2016 u. 2017)

### **9.3. Untersuchungsrahmen des Umweltberichts**

Der Untersuchungsraum umfasst den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 92 sowie angrenzende Flächen.

Bestandserfassungen, die über den Untersuchungsrahmen für den im Dezember 2017 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplan Nr. 92 hinausgehen, wurden nicht durchgeführt.

## **10. Bestandsaufnahme und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes (Umweltauswirkungen)**

### **10.1. Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes**

Der derzeitige Umweltzustand in Bezug auf die mit der 1. Änderung des Bebauungsplans überplanten Gewerbegebiets-Fläche, einschließlich der angrenzenden Nutzungen ist gegenüber dem mit Beschluss des Rates der Stadt Bad Nenndorf am 13.12.2017 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplan Nr. 92 „Südlich Gehrenbreite“ unverändert geblieben.

Daher wird zur Beurteilung im Folgenden bei der Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes auf die Ausführungen in der Begründung und im Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 92 „Südlich Gehrenbreite“ (v. Luckwald, 2017<sup>8</sup>) Bezug genommen.

#### **10.1.1. Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit**

Aufgrund vorhandener Vorbelastungen durch angrenzendes Gewerbe, durch umgebende, stark frequentierte Verkehrswege (stark befahrene Bundesstraße, S-Bahnstrecke) sowie durch die fehlende Erschließung mit landwirtschaftlichen Wegen kommt dem B-Plangebiet keine Erholungsfunktion zu.

Die nächst gelegenen Wohnbauflächen befinden sich südlich der Bahnlinie und östlich des Geltungsbereiches direkt an der B 442. Eine weitere schutzbedürftige Nutzung ist das Hotel und Tagungszentrum des DLRG.

Bereits bestehende Schallemissionsquellen sind die bestehenden Verkehrswege (B 442, Bahnlinie, Gehrenbreite) sowie das westlich angrenzende Gewerbegebiet.

In dem Gutachten zur Schallimmission „Gewerbelärm“ (GTA 2017<sup>9</sup>) wurden für die dem Plangebiet nächstgelegene Wohnbebauung die tatsächliche Geräusch-Vorbelastung sowie die plangegebene Geräuschentwicklung bei gewerbegebietstypischen Emissionskontingenten (z.B. 65 / 50 dB(A) je m<sup>2</sup> tags / nachts) ermittelt.

Ergebnisse dieser Untersuchung zum Gewerbelärm sind:

- Eine uneingeschränkte gewerbliche Nutzung im Plangebiet aufgrund der plangegebenen Vorbelastungen ist nicht mit der Nachbarschaft zu Wohnbebauung verträglich.

---

<sup>8</sup> v. LUCKWALD (2017): Bebauungsplan Nr. 92 „Südlich Gehrenbreite“, Begründung Teil A und Teil B (Umweltbericht)

<sup>9</sup> GTA 2017: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 92 „südlich Gehrenbreite“ der Stadt Bad Nenndorf vom 30.08.2017

- Die ermittelten Überschreitungen der relevanten Immissionsrichtwerte bzw. Orientierungswerte sind zu hoch, als dass sie einer Abwägung zugänglich wären.
- Bei der Ausweisung eines Gewerbegebiets an dieser Stelle sind Einschränkungen der gewerblichen Geräuschemission auf den überplanten Flächen erforderlich.

Ergebnisse der verkehrstechnischen Untersuchungen (Zacharias 2016<sup>10</sup>) sind:

- Bereits im heutigen Zustand („Prognosenußfall“) überschreitet der Straßenverkehrslärm der überörtlichen Straßen im Untersuchungsraum verschiedene schalltechnische Richtwerte wie die Orientierungswerte für die städtebauliche Planung (gem. DIN 18005) oder die Grenzwerte der Lärmvorsorge im Straßenneubau (16. BImSchV).
- Für die Wohnhäuser auf Höhe des Plangebietes mit sehr geringem Abstand zur B 442 (Haster Straße 34 bis 38) liegen die Lärmwerte über der Schwelle zur Gesundheitsgefahr (70 dB(A) tags / 60 dB(A) nachts).

Die Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 92 „Südlich Gehrenbreite“ berücksichtigen die immissionsrechtlichen Vorgaben, indem die Emissionskontingente für den Bebauungsplan so gewählt wurden, dass sie mit der zu schützenden Wohnbebauung verträglich sind. Alle zukünftig im Plangebiet zulässigen Nutzungen gemeinsam mit den bereits bestehenden Betrieben bzw. den zukünftig zugelassenen neuen Betrieben überschreiten das durch die TA Lärm festgelegte zulässige Maß (inkl. tolerierbare Überschreitung um bis zu 0,9 dB) nicht.

Zugleich sind die Emissionskontingente für den Bebauungsplan Nr. 92 so gewählt, dass später für die über den Flächennutzungsplan vorbereiteten gewerblichen Bauflächen nördlich der Gehrenbreite mit 64/49 dB(A) (tags/nachts) noch annähernd gewerbegebietstypische Emissionskontingente vorgesehen werden können, die dabei mit der zu schützenden Wohnbebauung verträglich sind.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans erfolgt keine Veränderung der entsprechenden Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans. Wie in der schalltechnischen Stellungnahme der GTA, Hannover, v. 10.1.2019 festgestellt, führt bei Beibehaltung der Emissionskontingente auch die Reduktion der Breite der Pflanzstreifen zu keiner Verschlechterung der Lärmbelastung der angrenzenden Wohnbebauung.

### **10.1.2. Schutzgut Arten und Biotope (Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt)**

Im Frühjahr und Sommer 2016 wurden flächendeckend die Biotoptypen gemäß dem niedersächsischen Kartierschlüssel (v. DRACHENFELS 2011) sowie die Avifauna (6 Begänge vom März bis Ende Juni 2016) und Feldhamster (1 Begang am 1.5.2016) erfasst (v. LUCKWALD 2017).

#### Biotoptypen / Flora:

Die in 2016 erfassten Biotoptypen lassen sich aktuell in der Örtlichkeit nachvollziehen, so dass die Biotoptypenkarte (Anlage zum B-Plan Nr. 92 „Südlich Gehrenbreite“) noch Gültigkeit besitzt. Neben den Ackerflächen finden sich an der Straße Gehrenbreite eine Maschinenhal-

---

<sup>10</sup> ZACHARIAS Verkehrsplanungen: Verkehrsuntersuchung zur Erweiterung des Gewerbegebietes Gehrenbreite in der Stadt Bad Nenndorf, Januar 2016

le mit randlicher Eingrünung und einem kleinen, ca. 30 m<sup>2</sup> großen, naturfernen Regenrückhaltebecken. Im Süden des festgesetzten Gewerbegebietes verläuft entlang der Bahnstrecke ein Grasweg. Entlang der B 442 sind einzelne Straßenbäume (i.d.R. Winterlinden) vorhanden.

Die vorgefundenen Biotoptypen besitzen mit Ausnahme der kleinflächig im Gebiet vorkommenden, halbruderalen Gras- und Staudenfluren eine geringe bis sehr geringe Bedeutung. Die halbruderalen Gras- und Staudenfluren (UHM, UHF) besitzen eine mittlere Bedeutung.

#### Avifauna:

Im Bereich der an die B 442 angrenzenden Ruderalfluren wurden 3 Dorngrasmücken-Brutreviere festgestellt.

Ein Bluthänfling-Brutrevier wurde im Bereich des mit Einzelbäumen bestandenen Ruderalsaums entlang der Straße Gehrenbreite festgestellt.

Auf der Ackerfläche nördlich des B-Plangebiets wurde in etwa 200 m vom Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 92 entfernt ein Feldlerchen-Revier festgestellt.

Sowohl Bluthänfling als auch Feldlerche werden auf der bundesweiten und landesweiten Roten-Liste als „gefährdet“ eingestuft.

Für das Vorkommen von Gast- bzw. Rastvögel ergaben sich keine Anhaltspunkte. Aufgrund der Störwirkungen durch die nahen Siedlungsränder und Verkehrswege sind diese weder im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 92 noch in seiner unmittelbaren Umgebung im Norden zu erwarten.

#### Feldhamster:

Anzeichen auf Vorkommen des Feldhamsters wurden nicht festgestellt.

#### Sonstige Arten und Artengruppen:

Quartiere von Fledermausarten sind aufgrund fehlender Habitate im Geltungsbereich nicht zu erwarten. Aufgrund der intensiven Nutzung und dem Fehlen landschaftlicher Strukturen sind auch sonstige seltene oder gefährdete Tierarten (z.B. Amphibien, Reptilien, Heuschrecken, Tagfalter) nicht zu erwarten.

Mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 92 „Südlich Gehrenbreite“ wurden die Voraussetzungen für den Verlust bzw. die die Veränderung von ca. 7 ha Ackerlebensräumen und in geringerem Umfang von ruderalen Saumbiotopen (ca. 900 m<sup>2</sup>) geschaffen. Dieser Verlust wird im Zuge der Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (Biotopwertverfahren des niedersächsischen Städtetages (2013) ausgeglichen.

Mit der Überbauung der Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 92 gehen auch die Lebensräume der festgestellten Brutvögel verloren. Wie in dem artenschutzrechtlichen Beitrag zum Bebauungsplan Nr. 92 dargelegt, kann bei Beachtung von Bauzeitenregelungen (Freilegung des Baufeldes außerhalb der regelmäßigen Brutzeit vom 1. März bis 30. September) die Tötung von Individuen geschützter Vogelarten vermieden werden. Auswirkungen auf die lokale Population der festgestellten Arten sind durch vorhandene, geeignete Habitate im näheren Umfeld nicht zu befürchten.

### 10.1.3. Schutzgut Boden

Die Böden im Plangebiet sind überwiegend bindige, eher undurchlässige Pseudogley-Parabraunerden mit einem sehr hohen bis äußerst hohen, natürlichen Ertragspotenzial (LBEG Kartenserver<sup>11</sup>).

Ergebnisse des Baugrundgutachtens (GeoAnalytik Dr. Loh 2017<sup>12</sup>) sind:

- Der Untergrund ist insgesamt ausreichend standfest und tragfähig.
- Die bindigen Aushubböden sind ohne Verbesserung bzw. Verfestigung mit Bindemitteln für einen Wiedereinbau nicht geeignet. Nichtbindige Sande können bautechnisch geeignet sein.
- Die Bodenverhältnisse lassen eine effektive Versickerung von Regenwasser nicht zu.

Zur Umsetzung gewerblicher Bebauung wird der Höhenunterschied von bis zu ca. 4 m von der Gehrenbreite im Norden bis zum Pflanzstreifen B im Süden mit hangseitigen Einschnitten abgefangen werden müssen. Dies führt zu einer erheblichen Überprägung der Bodenfunktionen, verbunden mit einem großflächigen Abtrag von Oberboden und weitreichender Versiegelung. Beim Oberboden handelt es sich zudem um besonders fruchtbaren und daher besonders schutzwürdigen Boden. Lediglich im Bereich der Pflanzstreifen A und B erfolgen keine Bodeneingriffe und der natürliche Boden kann erhalten werden.

Zum Schutz und zur sinnvollen Wiederverwendung des wertvollen Oberbodens wird ein Oberbodenmanagement empfohlen.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans wird die Neuversiegelung im Vergleich zum Ursprungsbebauungsplan um 1.607 m<sup>2</sup> verringert, so dass zusätzliche Ausgleichs-Maßnahmen nicht erforderlich sind.

### 10.1.4. Schutzgut Wasser

Mit Ausnahme eines kleinen, ca. 30 m<sup>2</sup> großen, naturfernen Regenrückhaltebeckens im Bereich der Maschinenhalle südlich der Gehrenbreite befinden sich im B-Plangebiet keine Oberflächengewässer. Etwa 400 m nördlich des Plangebiets verläuft der naturfern ausgebaute Büntegraben (Gewässer III. Ordnung).

Der Geltungsbereich des B-Plangebiets befindet sich vollständig innerhalb der Schutzzone III des Heilquellenschutzgebietes „Bad Nenndorf – Algesdorf“ (Ausweisung in 1926). Hierin wird festgelegt, dass Bohrungen und Grabungen einer Genehmigung durch den Landkreis Schaumburg bedürfen, wenn sie eine Tiefe von 5 m überschreiten.

Eine Versickerung anfallenden Oberflächenwassers ist aufgrund der geringen Durchlässigkeit der anstehenden, bindigen Böden und aufgrund der Schutzanforderungen für das Heilquellenschutzgebiet nicht bzw. nur sehr eingeschränkt möglich.

Daher ist zur Reduzierung der hydraulischen Belastung des Büntegrabens als Vorfluter eine Rückhaltung von anfallenden Oberflächenwassers erforderlich. Hierzu soll an der topographisch günstigsten Stelle in der nord-östlichen Ecke des Bebauungsplangebiets ein Regen-

---

<sup>11</sup> LBEG Kartenserver Zugriff am 03.1.2019 (<http://nibis.lbeg.de/cardomap3/>)

<sup>12</sup> GeoAnalytik Dr. Loh, 2017: Baugrundgutachten zur Erschließung des Gewerbegebietes an der Gehrenbreite; Baugrundgutachten zum Straßenausbau im Kreuzungsbereich Gehrenbreite.



rückhaltebecken mit einem maximalen Retentionsvolumen von 3.612,80 m<sup>3</sup> errichtet werden. Zur optimalen Ausnutzung der Gewerbeflächen wird das Regenrückhaltebecken als offenes, etwa 1,50 m tiefes Erdbecken mit Böschungsneigungen von 1:1,5 geplant. Teilbereiche mit einer 30 cm tiefen Eintiefung sollen die Strukturvielfalt erhöhen und die Ausbildung temporär bzw. dauerhaft wasserführender Kleingewässerstrukturen ermöglichen.

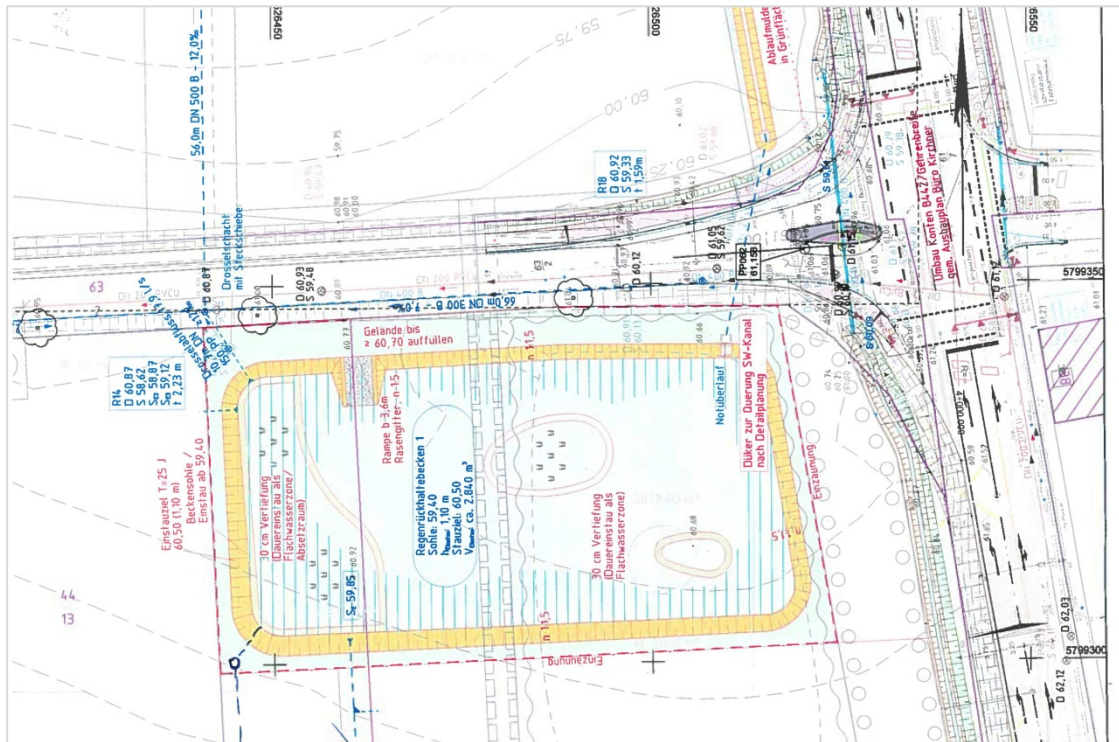


Abb. 3 Lage des Regenrückhaltebeckens (Quelle: Ingenieurbüro Kruse, Entwurf Entwässerung Gewerbegebiet Gehrenbreite, Auszug, Stand: 12.02.2019)

Der zeitverzögerte, gedrosselte Auslauf erfolgt an der nord-westlichen Ecke des Regenrückhaltebeckens in ein unter der Straße Gehrenbreite gedükertes DN500 Rohr, in dem das Wasser einem weiteren, noch zu errichtenden Regenrückhaltebecken nördlich der Gehrenbreite zugeführt wird. Aus diesem erfolgt dann die Einleitung in den Büntegraben. Der an der nordwestlichen Ecke des Regenrückhaltebeckens vorgesehene Notüberlauf wird nach Unterdükerung der Straße Gehrenbreite als offener Graben nördlich der Gehrenbreite dem 2. Regenrückhaltebecken zugeführt. Mit diesen Maßnahmen wird ein erhöhter Oberflächenabfluss und eine damit verbundene Verschärfung von Hochwasserereignissen im Büntegraben vermieden.

Die Grundwasserneubildungsrate wird mit 151 - 200 mm/a als gering angegeben (LBEG-Kartenserver<sup>13</sup>). Zwar führt die Versiegelung der Flächen zu einer weiteren Reduktion der Grundwasserneubildung, allerdings kann diese aufgrund der ohnehin geringen natürlichen Grundwasserneubildungsrate als vertretbar angesehen werden.

<sup>13</sup> LBEG Kartenserver Zugriff am 03.1.2019 (<http://nibis.lbeg.de/cardomap3/>)

Im Bereich schwach bindiger bis bindiger Sandböden im Bebauungsplangebiet treten Schicht- bzw. Stauwasser auf den wenig durchlässigen Schluffböden in einer Tiefe von 2,0 m unter Geländeoberkante auf. Bei Aushubtiefen tiefer 2,0 m können daher Wasserhaltungsmaßnahmen erforderlich werden, wobei eine bauzeitige, offene Wasserhaltung ausreichend sein wird.

Aufgrund der besonderen Schutzwürdigkeit des Grundwassers im Heilquellenschutzgebiet wird bei der späteren Realisierung sich ansiedelnder Handwerks-, Produktions-, Verarbeitungs- und Dienstleistungsbetriebe im Rahmen zu erteilender Baugenehmigungen mit technischen Auflagen zum Baubetrieb, zur Tiefe von Bodeneingriffen, zur Dichtigkeit bzw. zum Material von Abwasserleitungen, zur Befestigung von Stellplätzen etc. zu rechnen sein. Die Grundwasser-Deckschicht darf nicht vollständig abgetragen, ungeschützt durchstoßen oder wesentlich in ihrer Mächtigkeit reduziert werden.

Mit diesen Auflagen und dem aufgrund der Bodenverhältnisse gegebenen Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung kann eine Gefährdung des Grundwassers bei einer gewerblichen Nutzung weitestgehend ausgeschlossen werden.

#### **10.1.5. Schutzgut Klima / Luft**

Die gehölzfreien Ackerflächen fungieren als Kaltluftentstehungsgebiete, jedoch sind im Umfeld keine klimatischen Wirkungsräume vorhanden, die von diesen Kaltluftströmen profitieren könnten.

Die Bundesstraße B 442 wirkt sich belastend auf das Schutzgut Klima / Luft aus.

Im Ergebnis kommt dem Bebauungsplangebiet keine besondere klimatische Ausgleichsfunktion zu. Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes sind nicht zu erwarten.

#### **10.1.6. Schutzgut Landschaft**

Das Plangebiet ist als Teil des östlichen Bückebergvorlandes der naturräumlichen Region der Börden zuzuordnen.

Das Plangebiet wird vor allem von weitläufigen Ackerflächen bestimmt. Geprägt wird das Landschaftsbild jedoch vor allem von negativen Vorbelastungen wie den westlich angrenzenden Gewerbebetrieben, der östlich angrenzenden Bundesstraße B 442, der südlich verlaufenden Bahnstrecke sowie der Maschinenhalle im Plangebiet selber.

Bedeutsam ist der freie Blick von Norden über das Plangebiet in Richtung Galenberg mit dem davor befindlichen Kirchengebäude.

Entlang der Bundesstraße B 442 befinden sich markante straßenbegleitende Einzelbäume, die auch im Landschaftsplan der Samtgemeinde Nenndorf als bedeutsam hervorgehoben werden.

Zur Vermeidung und Minderung der Auswirkungen einer Bebauung mit Gewerbeobjekten sind folgende Maßnahmen in der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 92 „Südlich Gehrenbreite“ vorgesehen:

- Begrenzung der maximalen Höhe der Bauten auf eine Höhe von 12 m (Bezugspunkt: Oberfläche der fertig ausgebauten, erschließenden Straßenverkehrsfläche).

- Neupflanzung von Alleebäumen in dem Pflanzstreifen A entlang der Bundesstraße, verbunden mit einer 2-reihigen Heckenstruktur und Wiesenfläche als Entrée zum Gewerbegebiet am Ortseingang an der vielbefahrenen Bundesstraße
- Dichte Gehölzpflanzung auf dem Pflanzstreifen B zur Bahnstrecke hin
- Landschaftsgerechte Durchgrünung des Gewerbegebiets mit Baumpflanzungen und weiteren Pflanzstreifen mit Sträuchern an Binnengrenzen innerhalb des Gewerbegebietes.

Durch diese Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen werden die negativen Auswirkungen der Gewerbegebietsentwicklung auf das Landschaftsbild auf ein vertretbares Maß begrenzt.

### 10.1.7. Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Wie archäologische Funde in der unmittelbaren Umgebung des Plangebiets (Bad Nenndorf FStNr. 14 und 18; Riehe FStNr. 3) und aktuelle Funde aus dem Plangebiet (Bad Nenndorf FStNr. 20 und 21; SL 2016/411, SL 2016/490) belegen<sup>14</sup>, ist mit dem Vorkommen weiterer archäologischer Bodenfunde insbesondere aus der Jungsteinzeit, dem Mittelalter und der Neuzeit im Plangebiet zu rechnen (v. LUCKWALD 2017).

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

Sonstige Sachgüter, die von den Planungen berührt sein könnten, sind die landwirtschaftlichen Nutzflächen (Äcker), das vorhandene landwirtschaftliche Gebäude südlich der Gehrenbreite (Maschinenhalle), die Straße Gehrenbreite und ein Wirtschaftsweg sowie Ver- und Entsorgungsleitungen (v. LUCKWALD 2017).

Im Rahmen des bestehenden Bebauungsplans sind vorhandene Wege, Straßen und Ver- und Entsorgungsleitungen umfassend gesichert und optimiert. Die 10kV-Leitung am westlichen und südlichen Rand innerhalb des Geltungsbereichs ist bei Baumaßnahmen zu berücksichtigen und zu sichern.

## 10.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

In dem vorliegenden Umweltbericht werden nachfolgend die Auswirkungen ausschließlich im Hinblick auf die 1. Änderung betrachtet.

Tab. 2 Prognose der Umweltauswirkungen

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Bewertung
Mensch und menschliche Gesundheit	Das Gebiet hat keine Bedeutung für die Erholungsnutzung, allerdings befinden sich südlich der Bahn sowie an der Bundesstraße B 442 schutzwürdige Wohnnutzungen. Da sich mit der 1. Änderung des Bebauungsplans die festgesetzten	Durch die geplante Änderung kommt es zu keiner zusätzlichen Beeinträchtigung für das Schutzgut

<sup>14</sup> Dr. Berthold, Kommunalarchäologe Schaumburger Landschaft, Mitteilung vom 07.03.2017

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Bewertung
	Emissionskontingente nicht ändern, ist eine zusätzliche Beeinträchtigung des Schutzgutes nicht zu befürchten.	Mensch und menschliche Gesundheit.
Arten und Biotope (Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt)	<p>Verbunden mit der B-Plan-Änderung kommt es zu Verminderung von Habitatqualitäten durch die Anlage einer Erschließungsstraße sowie durch die Reduktion der Breite der Pflanzstreifen A und B. Sich entwickelnde Hochstaudenflächen im Bereich des Regenrückhaltebeckens führen in diesem Bereich zu einer Verbesserung der Habitatqualitäten.</p> <p>Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 92 werden keine weiteren artenschutzrechtlichen Belange berührt.</p>	Veränderungen für das Schutzgut Tiere und Pflanzen können im Rahmen der Eingriffsregelung ausgeglichen werden.
Boden	<p>Die B-Plan-Änderung ermöglicht durch die Anlage einer Erschließungsstraße eine zusätzliche Versiegelung, die durch eine Reduktion der Grundflächenzahl in Teilbereichen nicht vollständig ausgeglichen werden kann.</p> <p>Auf die Anlage eines Erdwalls als Lärm- / Sichtschutz im Bereich der Pflanzstreifen A und B wird verzichtet. Zwar sind mit dem Abtransport anfallenden Bodens längere Transportwege verbunden, andererseits werden die Bodenfunktionen im Bereich Pflanzstreifen A und B geschont.</p> <p>Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans wird die Neuversiegelung um 1.607 m<sup>2</sup> im Verhältnis zum Ursprungsbebauungsplan reduziert.</p>	Das Schutzgut Boden wird in Bezug auf den Ursprungsbebauungsplan nicht erheblich beeinträchtigt.
Wasser	<p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich vollständig im Heilquellenschutzgebiet „Bad Nenndorf – Algedorf“. Die Ausweisung als Gewerbegebiet im Bebauungsplan Nr. 92 „Südlich Gehrenbreite“ erfolgte unter Berücksichtigung der besonderen Schutzwürdigkeit des Grundwassers (Verzicht auf Versickerung möglicherweise verunreinigten Oberflächenwassers, Ansiedlung von Gewerbe unter strengen wasserwirtschaftlichen Auflagen im Genehmigungsverfahren).</p> <p>Gegenüber der Ursprungsplanung sind keine Veränderungen in Bezug auf die Ansiedlung möglicherweise wassergefährdender Gewerbebetriebe vorgesehen.</p> <p>Zur Vermeidung eines erhöhten Oberflächenabflusses und damit verbunden einer Verschärfung von Hochwasserereignissen im BünTEGRABEN wird ein Regenrückhaltebecken mit einem Retentionsvolumen von 2.910 m<sup>3</sup> vorgesehen.</p>	Das Schutzgut Wasser wird in Bezug auf den Ursprungsbebauungsplan nicht erheblich beeinträchtigt.
Klima / Luft	<p>Das Plangebiet besitzt keine besondere klimatische Ausgleichsfunktion.</p> <p>Zusätzliche Belastungen des Schutzgutes, die durch die Änderung des Bebauungsplans ermöglicht werden, sind nicht zu befürchten.</p>	Das Schutzgut Klima / Luft wird in Bezug auf den Ursprungsbebauungsplan nicht erheblich beeinträchtigt.
Landschaft	Durch die mit der 1. Änderung verbundenen Änderungen der Flächenzuschnitte (Binnendifferenzierung der Gewerbeflächen) wird das Landschaftsbild gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan nicht erheblich verändert. Auch die	Das Schutzgut Landschaft wird nicht beeinträchtigt.

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Bewertung
	Verkleinerung der Pflanzflächen A und B führt zu keiner spürbaren Verminderung der Eingrünungsfunktion. Mit der Festsetzung des Pflanzstreifens A entlang der Bundesstraße als öffentliche Grünfläche wird zudem die ursprüngliche landschaftliche Zielsetzung der landschaftsgerechten Eingrünung in Form einer repräsentativen Entrée-Situation weiterhin umsetzbar.	
Kulturgüter und sonstige Sachgüter	Der Schutz von Kulturgütern und sonstigen Sachgütern wird im Ursprungsbebauungsplan und in den nachfolgenden Baugenehmigungen ausreichend berücksichtigt. Darüberhinausgehend Regelungen sind mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 92 nicht erforderlich.	Das Schutzgut wird nicht beeinträchtigt.
Wechselwirkungen	In Bezug auf die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 92 kann – ebenso wie schon im Fall des Ursprungsbebauungsplans – ausgeschlossen werden, dass sich über die im Umweltbericht schutzgutbezogen berücksichtigten Sachverhalte hinaus weitere nachteilige Synergieeffekte bzw. Wechselwirkungen ergeben, die geeignet wären, die Gesamtbelastung einzelner Ökosystem-Komponenten in erheblicher Weise zu verändern.	Besondere Wechselwirkungen sind nicht betroffen.

### Zusammenfassung

Die mit der 1. Änderung des Bebauungsplans verbundene Verringerung des Umfangs der Pflanzstreifen A und B führt zu einer Verminderung der Ausgleichsfunktion. Andererseits erfolgt durch die Festsetzung des Pflanzstreifens A als öffentliche Grünfläche und die Reduktion der maximal zulässigen Überbauung in dem Teil südlich der Erschließungsstraße eine Verringerung der maximal überbaubaren Fläche um 1.607 m<sup>2</sup>.

Mit der Festsetzung des Pflanzstreifens A entlang der Bundesstraße als öffentliche Grünfläche kann zudem die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch eine kleinteilige Zuordnung dieses Pflanzstreifens zu einzelnen Privatflächen vermieden werden.

Eine Verschlechterung der Oberflächenwasser-Retention wird durch die Anlage eines Regenrückhaltebeckens vermieden.

Verbleibende Beeinträchtigungen können im Rahmen der Eingriffsregelung extern kompensiert werden.

### **10.3. Artenschutzrechtliche Beurteilung der 1. Änderung des Bebauungsplanes**

#### **10.3.1. Rechtliche Grundlagen**

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

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

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

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

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

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

- wenn sich das Tötungsrisiko signifikant erhöht (ggf. trotz aller zumutbaren Vermeidungsmaßnahmen),
- wenn sich der Erhaltungszustand der lokalen Population durch Störungen verschlechtern könnte (ggf. trotz aller zumutbaren Vermeidungsmaßnahmen),
- wenn die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten bzw. von Pflanzenstandorten im räumlichen Zusammenhang nicht sichergestellt werden kann (auch nicht mit vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen).

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

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

Avifauna: An Brutvogelarten wurden im Plangebiet Bluthänfling und Dorngrasmücke festgestellt, im näheren Umfeld (200 m Abstand zu Plangebiet auf nördlich angrenzender Ackerfläche) auch Feldlerche (1 Brutpaar).

Bei der Dorngrasmücke als einer weit verbreiteten und nicht gefährdeten Art kann davon ausgegangen werden, dass im näheren Umfeld genügend Ausweichhabitate vorhanden sind. Die Einzelfallbetrachtung für die Arten Bluthänfling und Feldlerche hat ergeben, dass auch für diese Ersatzhabitate im Umfeld vorhanden sind (Bluthänfling: z.B. Gehölze am Buntegraben oder am DLRG-Zentrum, Feldlerche: angrenzende, weiträumige Ackerflur), vgl. v. LUCKWALD (2017).

Zur Vermeidung der Tötung von Individuen dieser Arten während der Bauphase ist das Bau- und Aushubarbeiten außerhalb der regelmäßigen Brutzeit (d.h. nicht im Zeitraum vom 1. März bis 30. September) durchzuführen. Sollte dennoch eine Baufeldräumung in diesem Zeitraum unumgänglich sein, ist von einem fachkundigen Ornithologen festzustellen, ob und wo Vogelarten im Eingriffsbereich brüten, wie sich die Arbeiten auf die Brutvogelarten auswirken und ob Schutzmaßnahmen zu ergreifen sind. Sollten dennoch artenschutzrechtliche Verbotstatbestände berührt sein, wäre eine artenschutzrechtliche Ausnahme erforderlich.

Feldhamster: Feldhamster-Vorkommen wurden im Plangebiet und in den daran nördlich angrenzenden Ackerflächen nicht nachgewiesen.

Weitere, potenziell vorkommende, geschützte Arten<sup>15</sup>:

Fledermäuse: Fledermausquartiere wurden im Plangebiet und daran angrenzend im Zuge der faunistischen und floristischen Erfassungen (v. LUCKWALD 2017) nicht festgestellt. Sie sind aufgrund des Fehlens geeigneter Strukturen auch nicht zu erwarten.

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

---

<sup>15</sup> Für Klärung des im Geltungsbereich vorkommenden, sonstigen relevanten Artenspektrums sind folgende Unterlagen herangezogen worden:

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

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

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

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

### **10.3.3. Zusammenfassende Beurteilung**

Artenschutzrechtliche Belange, die mit der Überplanung der ackerbaulich genutzten Fläche verbunden waren, wurden bereits mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 92 berücksichtigt. Diese Überprüfung hat ergeben, dass insbesondere während der Bauphase Bauzeitenregelungen zu beachten sind (kein Abschieben von Oberboden in der Zeit vom 1. März bis 30. September).

Da keine zusätzlichen, artenschutzrechtlich relevanten Habitats überplant werden (keine Erweiterung des Geltungsbereiches) und auch sonst keine Festsetzungen vorgesehen sind, die artenschutzrechtlich relevant sein können, sind die artenschutzrechtliche Verbotstatbestände von der 1. Änderung des Bebauungsplans nicht berührt. Über die bereits mit dem Ursprungsbebauungsplan getroffenen artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen hinausgehende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

## **10.4. Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung / Sonstige Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

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

In § 1a (Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz) Baugesetzbuch ist der Bezug zur Eingriffsregelung hergestellt.

Die Eingriffsbilanzierung erfolgt nach der Arbeitshilfe des Niedersächsischen Städtetages (2013) zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung.

### **10.4.1. Vermeidungsmaßnahmen**

Die folgenden, in der 1. Änderung des Bebauungsplans festgesetzten Maßnahmen tragen zu einer Vermeidung und Verringerung nachteiliger Umweltauswirkungen bei:

- Vermeidung von Beeinträchtigungen des Klimas, des Orts- und Landschaftsbildes, von Boden sowie Arten- und Biotopen durch Festsetzung einer Durchgrünung des Gewerbegebiets (Pflanzgebote auf privaten und öffentlichen Grünflächen)



- Vermeidung nachteiliger Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Mensch durch den Ausschluss von Wohnnutzungen innerhalb des Gewerbegebiets (Vermeidung von Emissionskonflikten) sowie den Ausschluss verkehrsintensiver, nächtlicher Immissionsbelastungen wie Tankstellen oder Vergnügungsstätten.
- Vermeidung negativer Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild durch umfassende Eingrünung an der Ost- und Südgrenze des Bebauungsplangebiets sowie der Sicherung eines einheitlichen Erscheinungsbildes zur Bundesstraße hin durch Festsetzung des Pflanzstreifens A als öffentliche Grünfläche.
- Vermeidung von Beeinträchtigungen der Pflanzflächen A und B durch Festsetzung einer innenliegenden Einzäunung
- Vermeidung von Eingriffen in den natürlichen Wasserhaushalt durch Anlage eines Regenrückhaltebeckens und dadurch Ermöglichung eines verzögerten Oberflächenabflusses
- Vermeidung einer Gefährdung des Grundwassers bzw. der Heilquellen durch verschiedene Auflagen und technische Regeln.
- Vermeidung von Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden durch Reduktion der maximal versiegelbaren Fläche um 1606,79 m<sup>2</sup> und Durchführung eines schonenden Bodenmanagements im Zuge der Baudurchführung.

**Tab. 3 Standortgerechte, heimische Gehölzarten für Anpflanzungen**

<b>Großkronige Bäume (&gt;15 m Höhe)</b>	<b>Großsträucher und Bäume 5-10 m Höhe</b>
Acer platanoides - Spitzahorn	Corylus avellana <sup>1</sup> - Hasel
Acer pseudoplatanus <sup>1</sup> - Bergahorn	Crataegus laevigata - Zweigriffliger Weißdorn
Prunus avium <sup>1</sup> - Vogelkirsche	Crataegus monogyna <sup>1</sup> - Eingriffliger Weißdorn
Quercus robur - Stieleiche	Prunus padus <sup>1</sup> - Traubenkirsche
Tilia cordata <sup>1</sup> - Winterlinde	Salix caprea - Salweide
	Sambucus nigra <sup>1</sup> - Schwarzer Holunder
<b>Mittelkronige Bäume</b>	<b>Sträucher &lt;5 m Höhe</b>
Acer campestre <sup>1</sup> - Feldahorn	Euonymus europaeus <sup>1</sup> - Pfaffenhütchen
Betula pendula - Sandbirke	Frangula alnus <sup>1</sup> - Faulbaum
Carpinus betulus <sup>1</sup> - Hainbuche	Lonicera xylosteum <sup>1</sup> - Heckenkirsche
Sorbus aucuparia <sup>1</sup> - Eberesche	Rosa canina <sup>1</sup> - Hundsrose
	Salix cinerea - Grauweide
	Salix purpurea - Purpurweide
	Viburnum opulus <sup>1</sup> - Schneeball

<sup>1</sup> Zur Bepflanzung von Lärmschutzwällen bevorzugt einzusetzen

#### 10.4.2. Konfliktanalyse und Bilanzierung der Eingriffe

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 92 „Südlich Gehrenbreite“ werden weitere Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 14 BNatSchG vorbereitet. Es handelt sich hierbei um folgende, erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter, die bei maximaler Ausnutzung der Festsetzungen des Bebauungsplans zu erwarten sind:

- Eingriff in das Schutzgut Boden durch Versiegelung von maximal 57.665,21 m<sup>2</sup> Ackerboden (Ursprungsbebauungsplan: Versiegelung von maximal 59.272 m<sup>2</sup> Ackerboden)
- Überformung des natürlichen von Süd nach Nord geneigten Geländes zur Herstellung ebener Plangelände durch großflächigen Bodenauf- und abtrag.
- Eingriff in das Landschaftsbild durch Errichtung großvolumiger, gewerblicher Baukörper
- Verringerung der Breite der Pflanzflächen A und B zur Ermöglichung besserer Flächenzuschnitte, dadurch Verringerung der Ausgleichsfunktionen vor-Ort

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

#### Bilanzierung des Plangebiets im Ist-Zustand

Die Bilanzierung des Plangebiets im Ist-Zustand entspricht der Beurteilung des geplanten Zustands im Ursprungsbebauungsplan.

#### Bilanzierung des Plangebiets im Soll-Zustand

Die Ermittlung der Werteinheiten im Plangebiet (1. Änderung) erfolgt nach folgenden Grundsätzen:

Die überbaubaren Flächen des geplanten Gewerbegebiets werden nach der festgesetzten Grundflächenzahl ermittelt und mit dem Faktor 0 gewertet. Hierbei wird bei Festsetzung einer GRZ von 0,8 von einem maximalen Versiegelungsgrad von 80% ausgegangen. In dem südlichen, an den Pflanzstreifen B angrenzenden Teil wird bei einer GRZ von 0,5 unter Berücksichtigung der maximal zulässigen Überschreitung (§19 BauNVO) von einem Versiegelungsgrad von 75% ausgegangen.

Bei den verbleibenden, nicht überbaubaren Flächen innerhalb des Gewerbegebiets (GE) kann man zwischen dem Pflanzstreifen B am südlichen Rand des Plangebiets, der durch seine dichte Bepflanzung eine besondere Wertigkeit besitzt und den sonstigen nicht überbaubaren Flächen, die aus Scherrasen bzw. Rabatten bestehen und die z.T. einem Pflanzgebot unterliegen oder der Regenrückhaltung dienen, unterscheiden. Aufgrund seiner besonderen Wertigkeit kann der Pflanzstreifen B mit einem Wertfaktor von 2,5 bilanziert werden. Die unbefestigten, sonstigen Freiflächen (einschließlich des Regenrückhaltebeckens) gehen mit dem Wertfaktor 1 in die Bilanz ein.

Die neuangelegte, öffentliche Verkehrsfläche (Straßen- und Wegefläche) innerhalb der GE-Fläche wird als vollständig versiegelte Fläche mit dem Wertfaktor 0 bilanziert.

Der öffentlichen Grünfläche am östlichen Rand zur Bundesstraße hin (Pflanzfläche A) kommt als Linden-Reihe mit einer schmalen Hecke zu den angrenzenden Gewerbeflächen hin eine stärker gestalterische Funktion zu. Als „sonstige Grünanlage“ geht diese Fläche mit 2,0 WE/m<sup>2</sup> in die Bilanzierung ein.

Tab. 4 Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung B-Plan Nr. 92 „Südlich Gehrenbreite“, 1. Änderung

Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung B-Plan Nr. 92, 1. Änderung				
Berechnung nach dem Städtetagmodell (2013)				Stand: 13.02.2019
B-Plan Nr. 92, 1. Änderung				m <sup>2</sup> 74.090
Biotop-typ/ Nutzungs- typ	Geltungsbereich B-Plangebiet: 74090 m <sup>2</sup>	Flächen- größe (m <sup>2</sup> )	Wert- faktor	Ergebnis in WE
	<b>A. Ist-Zustand: Ermittlung des Eingriffsflächenwertes</b>			
	<b>Bereich Gewerbegebiet</b>			
OGG	Gewerbegebiet (überbaute / versiegelte / befestigte Fläche: 74.090 m <sup>2</sup> x 0,8 GRZ)	59272	0,0	0
OGG	Gewerbegebiet (unversiegelte Restfläche: 74.090 m <sup>2</sup> x 0,2, abzgl. Pflanzfläche)	6108	1,0	6108
	<b>Pflanzflächen in GE (gem. § 9 (1) Nr. 25 a)</b>			
HPG	Pflanzstreifen A (Pflanzung von ca. 22 Bäumen)	4190	2,0	8380
HPG	Pflanzstreifen B (Pflanzung von ca. 35 Bäumen)	4520	2,5	11300
HBE	Einzelbäume (in GE, außerhalb Pflanzstreifen, ca. 25 Stück)			
		74090	<b>Summe:</b>	<b>25788</b>
	<b>B. Geplanter Zustand: Ermittlung der Kompensationswerte</b>			
	<b>Gewerbegebiet GE (§8 BauNVO)</b>			
OGG	Gewerbegebiet m. GRZ 0,8 (überbaute / versiegelte / befestigte Fläche: 49.315,02 m <sup>2</sup> x 0,8 GRZ)	39451,02	0,0	0
OGG	Gewerbegebiet m. GRZ 0,8 (unversiegelte Restfläche: (49.315,02 m <sup>2</sup> x 0,2)	9862,76	1,0	9862,756
OGG	Gewerbegebiet m. GRZ 0,5, max. versiegelbar 0,75% (überbaute / versiegelte / befestigte Fläche: 14.792,13 m <sup>2</sup> x 0,75 GRZ)	11094,10	0,0	0
OGG	Gewerbegebiet m. GRZ 0,5, max. versiegelbar 75% (unversiegelte Restfläche: (14.792,13 m <sup>2</sup> x 0,25, abzgl. Pflanzfläche B)	1276,72	1,0	1276,723
SXZ	Regenrückhaltebecken, technische Ausprägung (2840 m <sup>2</sup> als Teil der sonstigen, unversiegelten Restfläche, keine Ausgleichsfunktion)			
	<b>Pflanzflächen in GE (§ 9 (1) Nr. 25 a) u. Abs.6 BauGB)</b>			

Biotop-typ/ Nutzungs- typ	Geltungsbereich B-Plangebiet: 74090 m <sup>2</sup>	Flächen- größe (m <sup>2</sup> )	Wert- faktor	Ergebnis in WE
HPG	Pflanzstreifen B (Pflanzung von ca. 22 (urspr. 35) Bäumen)	2421,31	2,5	6053,275
HBE	Einzelbäume (in GE, außerhalb Pflanzstreifen, ca. 25 Stück)	k.A.		
	<b>Öffentliche Grünfläche (§ 9 (1) Nr. 15 u. Abs.6 BauGB)</b>			
HPG	Pflanzstreifen A (Pflanzung von ca. 22 Bäumen)	2864,00	2,0	5728
	<b>Öffentliche Verkehrsfläche (§9(1)Nr.11 u. Abs.6 BauGB)</b>			
OVS	Verkehrsfläche, versiegelt	7120,09	0,0	0
	<b>Summe:</b>	74090		<b>22920,75</b>
	<b>Ermittlung Kompensationsdefizit</b>			
	Flächenwert Planung minus Flächenwert Ist-Zustand: 22920,75 - 25788 = -2.867,25 WE			<b>-2.867,25</b>

Als Ergebnis der Bilanzierung kann festgestellt werden, dass mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 92 „Südlich Gehrenbreite“ ein **Defizit von insgesamt 2.867,25 Werteinheiten** besteht.

### Externer Ausgleich: Ausgleichsflächenpool „Östlich Krater“

Dieses Defizit muss extern im Bereich des Ausgleichsflächenpools „Östlich Krater“ (Flurstücke Gemarkung Bad Nenndorf, Flur 19, Nummern 29/1, 30/2 und 25/4) ausgeglichen werden. Auf diesen Flächen soll im Rahmen eines Gesamtkonzeptes eine Sukzessionsfläche mit Offenlandcharakter (gelenkte Sukzession zu Hochstaudensäumen und artenreichem Extensivgrünland) mit gruppenartigen Gehölzpflanzungen in den Randbereichen der Fläche angelegt werden. Im nördlichen Teil der Fläche befindet sich ein schutzwürdiges Kleingewässer (Quellbereich), das erhalten und naturnäher gestaltet werden soll.

### Hinweise zur Anlage und Pflege der Ausgleichsfläche

Im Bereich der Gehölzgruppen sind standortgerechte, heimische Gehölze zu verwenden. Die Offenlandfläche ist in Form einer gelenkten Sukzession über eine ein- bis zweimalige Mahd nach dem 01.06. bzw. 15.06.<sup>16</sup> eines Jahres unter Abfuhr des Mähgutes zu entwickeln.

Zur Sicherung und Entwicklung des Quelltümpels sind die vorhandene Drainagen sowie der Abfluss-Graben zu entfernen.

<sup>16</sup> Der gewählte Zeitpunkt für die erste Mahd ist abhängig von der Aufwuchsstärke.

Die Umsetzung der Kompensationsmaßnahme muss innerhalb von 3 Jahren nach Erlangung der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans erfolgen.

### **Bilanzierung Ausgleichsfläche**

Die für den Ausgleich des B-Plans Nr. 92, 1. Änderung, vorgesehene Fläche besitzt als intensiv genutztes Ackerland eine Wertigkeit von 1 WE<sup>17</sup>/m<sup>2</sup>. Mit Durchführung der Kompensationsmaßnahme erfolgt eine Aufwertung um 2 WE/ m<sup>2</sup> (= Aufwertungspotenzial). Zum Ausgleich des Defizites von 2.867,25 Werteinheiten werden daher 1.434 m<sup>2</sup> des Flächenpools in Anspruch genommen.

Die Umsetzung soll unverortet im Rahmen des Gesamtkonzeptes erfolgen. Die verbleibenden 2093 Werteinheiten stehen der Stadt Bad Nenndorf zum Ausgleich weiterer Eingriffe als Ökopool zur Verfügung.

---

<sup>17</sup> WE = Wertfaktor



Abb. 4 Südliche Teil des Flächenpools „Östlich Krater“, der als Ausgleichsfläche zur Verfügung steht (Quelle: Stadt Bad Nenndorf)

**Tab. 5 Flächenbilanz externe Ausgleichsfläche**

Biotoptyp		Wertfaktor	Fläche (m <sup>2</sup> )	Flächenwert
<b>Ist-Zustand Bestand</b>				
A	Acker, intensiv	1	2480	2480
<b>Planung</b>				
UMS/UH/ GM/HPG	Gras- u. Staudenflur / Ruderale Staudenflur / Mesophiles Grünland, mit randlicher, standortgerechter Gehölzpflanzung	3	2480	7440
Bilanz: Flächenwert Planung minus Ist-Zustand				<b>4960</b>
davon Ausgleich 1. Änderung B-Plan Nr. 92			1434	-2867
davon verbleibend zum Ausgleich anderer Eingriffe in Natur und Landschaft			1046	2093

### 10.5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Alternative Planungsmöglichkeiten ergeben sich nicht, da der Bebauungsplan nur ergänzendes bzw. änderndes Baurecht erwirkt. Damit kann auf die Ausweisung neu zu erschließender Gewerbeflächen an anderer Stelle verzichtet werden.

## 11. Zusätzliche Angaben

### 11.1. Technische Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten

Die im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans erstellte Ausgleichsbilanzierung orientiert sich an der Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung des Niedersächsischen Städtetages (2013). Besondere Schwierigkeiten sind bei der Erstellung des Umweltberichts nicht aufgetreten.

### 11.2. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Umweltüberwachung (Monitoring)

Gemäß § 4c BauGB sind die Gemeinden verpflichtet, erhebliche Umweltauswirkungen zu überwachen, „die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen“.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Emissionskontingente für Gewerbelärm werden im Zuge der einzelnen Genehmigungsverfahren gutachterlich nachgewiesen.

Die Umsetzung der umwelt- und naturschutzfachlichen Anforderungen (z.B. die Durchführung eines artenschutzrechtlich erforderlichen Monitorings bei Freilegung des Baufeldes

innerhalb der Brutzeit) sowie der Vollzug der Ausgleichsmaßnahmen wird durch die Stadt Bad Nenndorf überprüft.

Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Pflanzmaßnahmen und die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten internen sowie die externen Kompensationsmaßnahmen werden von der Stadt Bad Nenndorf durch Ortsbegehung 2 Jahre nach Baubeginn auf Durchführung, Dominanz standortgerechter und -heimischer Gehölzarten und Anwuchserfolg kontrolliert. 10 Jahre danach soll durch die Stadt eine stichprobenartige Kontrolle auf Vollständigkeit der Pflanzung, auf die extensive Nutzung der Flächen und auf das Vorkommen heimischer Tier- und Pflanzenarten erfolgen.

Darüber hinaus sind keine Gründe zu erkennen, die eine Besorgnis rechtfertigen, dass unvorhergesehene Immissionen oder andere unvorhergesehene Umweltauswirkungen eintreten werden. Eine regelmäßige, vorsorgende Umweltüberwachung (Monitoring) wird nicht für erforderlich gehalten.



