

Bebauungsplan Nr. 19 „An der Aue“

Samtgemeinde Nenndorf
OT Ohndorf, Gemeinde Hohnhorst

Feuerwehrstandort West

Begründung zur Änderung
mit Teil I – Städtebauliche Begründung und
Teil II Umweltbericht

Stand: 21.01.2026



Sweco GmbH	HRB21768HB Karl-Wiechert-Allee 1B 30625 Hannover
Projekt	Bad_Nenndorf_BPlan_19_FFW-West
Projektnummer	71000441
Auftraggeber	Samtgemeinde Nenndorf Rodenberger Allee13 31542 Bad Nenndorf
Autor	Dipl.-Ing. M. Re. Michael Brinschwitz M.Sc. Pia Thoïs
Datum	21.01.2026

Inhaltsverzeichnis

1	Planungs- und Untersuchungsraum	5
1.1	Anlass der Planung	5
1.2	Räumlicher Geltungsbereich	5
1.3	Betrachtung von Alternativen	6
2	Übergeordnete Vorgaben und Fachplanungen	7
2.1	Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017	7
2.2	Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Schaumburg	9
2.3	Flächennutzungsplan	11
2.4	Landschaftsrahmenplan des Landkreises Schaumburg (2001)	12
2.5	Landschaftsplan der Samtgemeinde Nenndorf (1995)	13
2.6	Schutzgebiete (NSG, LSG, NATURA 2000) und geschützte Landschaftsbestandteile/besonders geschützte Biotop nach § 29/30 BNatSchG	13
2.7	Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz	13
3	Erforderlichkeit der Planung	14
4	Planungsrechtliche Ausgangssituation	15
5	Verfahren	15
6	Städtebauliche Bestandsaufnahme	15
6.1	Städtebauliche Situation	15
6.2	Verkehrliche Situation	15
6.3	Ver- und Entsorgungsleitungen	16
6.4	Entwässerung	16
6.5	Bodenverhältnisse	17
6.6	Immissionen	17
6.6.1	Betrieb der Feuerwehr	17
6.7	Emissionen	18
6.8	Archäologische Denkmalpflege / Denkmalschutz	19
6.9	Altlasten	20
7	Inhalte des Bebauungsplanes	20
7.1	Städtebauliche Zielsetzung	20
7.2	Art der baulichen Nutzung	21
7.3	Maß der baulichen Nutzung	21
7.4	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	21
7.5	Örtliche Bauvorschriften	22
7.6	Verkehrsflächen	22
8	Natur- und Landschaftsschutz	22
8.1	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	22
8.2	Kompensationsmaßnahmen	23

8.3	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 und Abs.6 BauGB)	23
9	Hinweise	24
9.1	Archäologie und Denkmalschutz.....	24
9.2	Kampfmittel	24
9.3	Bodenschutz.....	25
9.4	Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen/ Sicherungsmaßnahmen.....	26
9.5	Altlasten.....	26
10	Sonstige planungs- und entscheidungsrelevante Aspekte	26
10.1	Flächenbilanz	26
10.2	Bodenordnende Maßnahmen	26
10.3	Kosten	26
11	Umweltbericht.....	27
11.1	Artenschutz	27
12	Rechtsgrundlagen	28
	Verfahrensvermerke	29

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1	Übersichtsplan – unmaßstäbliche Darstellung (Kartengrundlage LGLN)	5
Abbildung 2	Auszug aus dem Feuerwehrbedarfsplan zum Standort West (unmaßstäbliche Darstellung)	6
Abbildung 3	Auszug des Regionalen Raumordnungsplanes des Landkreises Schaumburg (unmaßstäbliche Darstellung) – Quelle: Landkreis Schaumburg	11
Abbildung 4	Auszug des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Nenndorf – Auszug Ohndorf (unmaßstäbliche Darstellung).....	12
Abbildung 5	Auszug aus der Anlage A1 des Entwässerungskonzepts.....	16
Abbildung 6	Ergebniskarte des LGLN Kampfmittelbeseitigungsdienst (Erstellt am 04.01.2024).....	25

1 Planungs- und Untersuchungsraum

1.1 Anlass der Planung

In der Samtgemeinde Nenndorf sollen auf der Grundlage des Nenndorfer Brandschutzbedarfsplans vier neue Feuerwehrstandorte (Bad Nenndorf, Nord, Ost und West) durch jeweils einen Neubau entstehen. Für den Feuerwehrstandort „West“ Ohndorf, Gemeinde Hohnhorst ist eine Fläche nördlich der Straße „Zur Osterriehe“ am östlichen Siedlungsrand von Ohndorf festgelegt worden. Es handelt sich aktuell um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche, so dass zur Sicherung der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen ein Bebauungsplan aufgestellt werden soll.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Planbereich liegt in der Samtgemeinde Nenndorf in der Gemeinde Hohnhorst im OT Ohndorf im Bereich der Gemarkung Ohndorf in der Flur 4. Das Betrachtungsgebiet liegt unmittelbar nördlich der Straße „Zur Osterriehe“ bzw. „Schulstraße“ (Kreisstraße 47). Die Straße wird in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit eingebunden. Das Gebiet umgeben landwirtschaftlich genutzte Flächen.

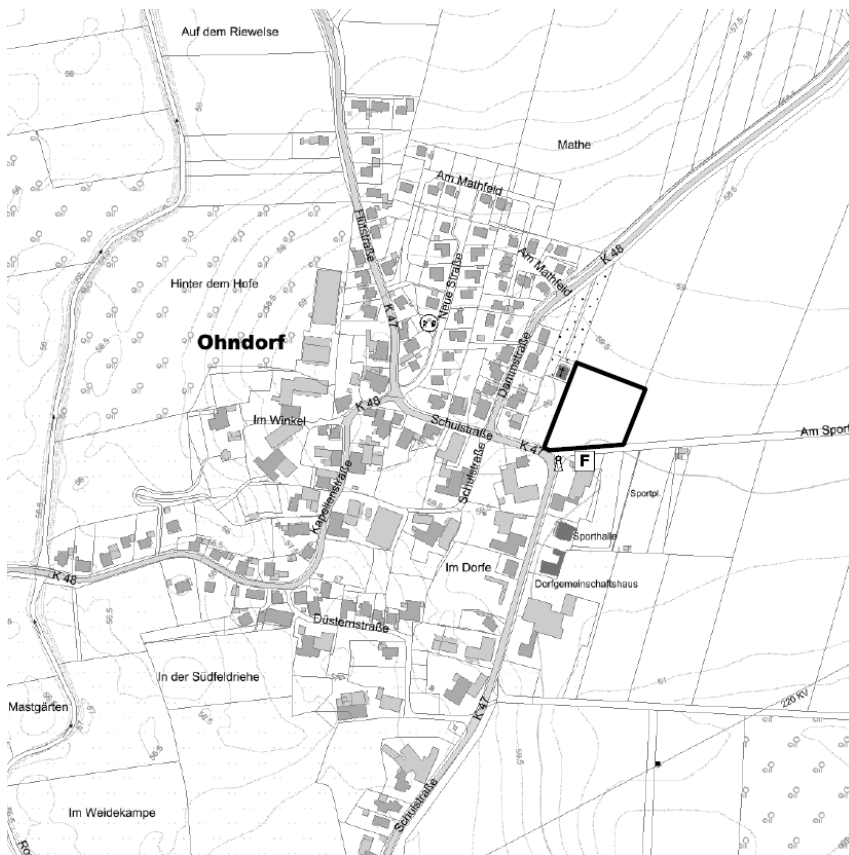


Abbildung 1 Übersichtsplan – unmaßstäbliche Darstellung (Kartengrundlage LGLN)

Im Detail wird das Gebiet begrenzt von:

- Der östlichen Grenzen der außerhalb des Geltungsbereiches gelegenen Flurstücke 1/9 und 1/7 (Friedhof),
- Der geradlinigen Verlängerung der nördlichen Grenze des Flurstücks 1/7 in östlicher Richtung bis zur östlichen Grenze des Flurstücks 2/4;
- Der östlichen Grenze des Flurstücks 2/4 sowie der geradlinigen Verlängerung der Flurstücksgrenze in südlicher Richtung bis zur südlichen Grenze des Straßenflurstücks 29/1 (Straße Zur Osterriehe)
- Der südlichen und westlichen Grenze des Straßenflurstücks 29/1.

Alle Flurstücke befinden sich in der Flur 4 der Gemarkung Ohndorf.

Das Gebiet beinhaltet somit ein Teilstück des Flurstücks 2/4 der Flur 4 der Gemarkung Ohndorf.

Die genauen Gebietsgrenzen sind dem Bebauungsplan zu entnehmen. Die Größe des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt 7.756 m².

1.3 Betrachtung von Alternativen

Das Baugesetzbuch sieht vor, sich mit der Frage von alternativen Varianten und Möglichkeiten auseinanderzusetzen. Für den Standort für eine neue Feuerwache sind diese Betrachtungen ebenfalls durchgeführt worden. Den grundsätzlichen Rahmen zur übergeordneten Standortfrage der Feuerwache West definiert der Brandschutzbedarfsplan der Samtgemeinde Nenndorf, der in Ohndorf positioniert werden soll.

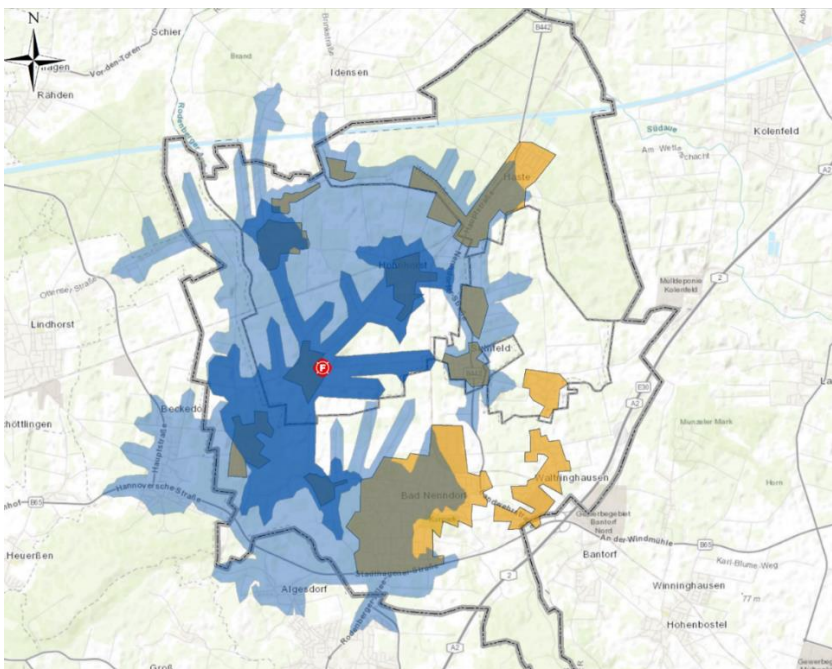


Abbildung 2 Auszug aus dem Feuerwehrbedarfsplan zum Standort West (unmaßstäbliche Darstellung)

Unter Berücksichtigung dieser Konzeption ist geprüft worden, wo ein Feuerwehrstandort grundsätzlich umsetzbar ist. Dabei ging es aber nicht nur um eine Variantenbetrachtung, ob ein Standort A besser geeignet ist als ein Standort B oder ein Standort C, sondern vorrangig bestand die Notwendigkeit zunächst zu prüfen, auf welche Flächen im Untersuchungsraum, den der Feuerwehrbedarfsplan vorgibt, überhaupt eine Zugriffsmöglichkeit besteht. Dafür sind Gespräche mit den Grundstückseigentümer*innen in diesem Umfeld aufgenommen worden.

Im Ergebnis dieses intensiven Prozesses und der Gespräche mit den Grundstückseigentümer*innen stand die aktuell in der Betrachtung stehenden Fläche für eine Entwicklung zur Verfügung. Das Flurstück 2/4 der Flur 4 zieht sich entlang des östlichen Siedlungsbereiches von Ohndorf und spannt sich in seiner Gesamtheit zwischen der Straße Zur Osterriehe im Süden und der K 48 im Norden. Unter Berücksichtigung der aktuellen Situation vor Ort, des Zuschnitts des Flurstücks und der Zielsetzung eines möglichst geringen Flächenverbrauchs und der Einbindung des neuen Feuerwehrstandorts in den Siedlungszusammenhang von Ohndorf, ist die Entwicklung auf den südlichen Teilbereich des benannten Flurstücks, unmittelbar an der Straße Zur Osterriehe gelegen, für die Entwicklung herangezogen worden.

2 Übergeordnete Vorgaben und Fachplanungen

2.1 Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017

Der § 1 (4) BauGB bindet die Träger der Bauleitplanung – die entscheidenden Akteure bei der Veränderung der Raumstruktur – an die Grundsätze und Ziele der Landes- und Regionalplanung.

Das wirksame Landes-Raumordnungsprogramm ist am 8. Mai 2008 in Kraft getreten und hat danach bereits mehrere Änderungen erfahren. Die letzte Änderungsverordnung vom 7. September 2022 ist am 17.09.2022 in Kraft getreten (Nds. GVBl. Nr. 29/2022, S. 521; berichtigt Nds. GVBl. Nr. 10/2023 S. 103). Die übergeordneten Vorgaben des Landes-Raumordnungsprogramms sind Gegenstand der vorliegenden Plankonzeption.

Nachfolgend erfolgt eine Bewertung der Grundsätze und Ziele, die für die vorliegende Planung relevant sind:

Kapitel 2.2 „Entwicklung der Daseinsvorsorge und Zentrale Orte“:

Grundsatz 01: „Zur Herstellung dauerhaft gleichwertiger Lebensverhältnisse sollen die Angebote der Daseinsvorsorge und die Versorgungsstrukturen in allen Teilräumen in ausreichendem Umfang und in ausreichender Qualität gesichert und entwickelt werden.“

Grundsatz 03: „Zentrale Orte sind Oberzentren, Mittelzentren und Grundzentren. Die Funktionen der Ober-, Mittel- und

Grundzentren sind zum Erhalt einer dauerhaften und ausgewogenen Siedlungs- und Versorgungsstruktur in allen Landesteilen zu sichern und zu entwickeln.“

Bewertung:

Für die Ortschaften Ohndorf ist die Errichtung eines neuen Feuerwehrstandortes erforderlich, da durch den im Jahr 2017 beschlossenen Brandschutz- bzw. Feuerwehrbedarfsplan der Samtgemeinde Nenndorf die bestehenden Einrichtungen den aktuellen gesetzlichen Anforderungen nicht mehr genügen. Die vorliegende Planung soll daher den Feuer- und Rettungswachen als Flächen des Gemeinbedarfs bzw. als Versorgungseinrichtung für Ohndorf in der Samtgemeinde Nenndorf als neuer Feuerwehrstandort dienen. Durch die Lage direkt an der Straße ist die Erschließung gegeben. Der Vorhabenbereich wird momentan ackerbaulich genutzt.

Kapitel 3.1.1 „Elemente und Funktionen des landesweiten Freiraumverbundes, Bodenschutz“:

Grundsatz 04: „Böden sollen als Lebensgrundlage und Lebensraum, zur Erhaltung der biologischen Vielfalt und in ihrer natürlichen Leistungs- und Funktionsfähigkeit gesichert und entwickelt werden. Flächenbeanspruchende Maßnahmen sollen dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprechen; dabei sollen Möglichkeiten der Innenentwicklung und der Wiedernutzung brachgefallener Industrie-, Gewerbe- und Militärstandorte genutzt werden. Böden, welche die natürlichen Bodenfunktionen und die Archivfunktionen in besonderem Maß erfüllen, insbesondere Böden mit einer hohen Lebensraumfunktion, sollen erhalten und vor Maßnahmen der Siedlungs- und Infrastrukturentwicklung besonders geschützt werden.“

Bewertung:

Mit Grund und Boden soll sparsam umgegangen werden. Gleichzeitig sind Feuerwehrstandorte in entsprechenden Entfernungen zu den Orten sicherzustellen. Für Ohndorf und die westlichen Orte der Samtgemeinde Nenndorf ist die Errichtung eines neuen Feuerwehrgerätehauses an diesem Standort erforderlich, da die bestehenden Einrichtungen den aktuellen gesetzlichen Anforderungen nicht mehr genügen.

Der Brandschutz- bzw. Feuerwehrbedarfsplan der Samtgemeinde Nenndorf macht durch eine Neustrukturierung die Reduzierung von zehn auf vier Feuerwehrstandorte und somit ebenso eine Flächenreduktion möglich. Der geplante Feuerwehrstandort in Ohndorf ist als Standort „West“ somit auch über den Ortsteil hinaus zum Brandschutz erforderlich.

Kapitel 3.1.2 „Natur und Landschaft“:

Grundsatz 05: „Zur Unterstützung der Umsetzung des Biotopverbundes durch die nachgeordneten Planungsebenen und

zur Schonung wertvoller land- und forstwirtschaftlicher Flächen sollen Kompensationsmaßnahmen vorrangig in Flächenpools und in den für den Biotopverbund festgelegten Gebieten inklusive Habitatkorridore umgesetzt werden“

Bewertung:

Erforderliche Kompensationsmaßnahmen sind im Zuge der Erarbeitung des Bebauungsplanes zu ermitteln und zu definieren. Diese werden sowohl im Bebauungsplangebiet selbst als auch auf externen Flächen umzusetzen sein.

Weitere Details zur Ausgleichsmaßnahme werden im weiteren Bearbeitungsprozess mit in die Begründung aufgenommen und ggf. entsprechende Flächen auch im Flächennutzungsplan ergänzt.

Der Eingriff ist im Zuge der Erarbeitung des Bebauungsplanes zu kompensieren, so dass die Belange berücksichtigt sind.

Kapitel 3.2.1 „Landwirtschaft, Forstwirtschaft, Fischerei“:

Grundsatz 01: Die Landwirtschaft soll in allen Landesteilen als raumbedeutsamer und die Kulturlandschaft prägender Wirtschaftszweig erhalten und in ihrer sozio-ökonomischen Funktion gesichert werden.

Bewertung:

Das vorliegende Plangebiet erfasst eine landwirtschaftliche Nutzfläche. Der Grundsatz der Entwicklung von Versorgungseinrichtungen und der Grundsatz des Erhalts von raumbedeutsamen und kulturlandschaftsprägenden Wirtschaftszweigen, hier insbesondere die Landwirtschaft, stehen sich bei diesem Vorhaben entgegen. Allerdings sind Feuerwehrstandorte in entsprechenden Entfernungen zu den Orten sicherzustellen. Für Ohndorf und damit den westlichen Bereich der Samtgemeinde Nenndorf ist die Errichtung eines neuen Feuerwehrstandortes erforderlich, da die bestehenden Einrichtungen den aktuellen gesetzlichen Anforderungen nicht mehr genügen bzw. für neue Fahrzeuge nicht ausreichend dimensioniert sind. Daher ist dem Grundsatz der Entwicklung von Versorgungseinrichtungen der Vorrang zu geben. Darüber hinaus stellt auch die Verkehrsanbindung mit der direkt an das Vorhabengebiet angrenzenden K 47 eine weitere gute Voraussetzung zur Entwicklung eines Feuerwehrgerätehauses dar. Die Gründe bzw. Voraussetzung zur vorliegenden Planung überwiegen in diesem Fall.

Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Landes-Raumordnungsprogramms sind nicht zu erkennen.

2.2 Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Schaumburg

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Schaumburg (2003) konkretisiert das LROP auf regionaler Ebene. Das vorliegende Plangebiet ist als „Vorsorgegebiet für Landwirtschaft auf Grund hohen,

natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotentials“ deklariert. Ebenfalls liegt es in einem gekennzeichneten „Gebiet zur Verbesserung der Landschaftsstruktur und des Naturhaushaltes“.

Die Beschreibungen lauten dabei:

D 3.2.02

Flächen mit einer wertvollen natürlichen Bodenfruchtbarkeit sind in der Zeichnerischen Darstellung als „Vorsorgegebiete für Landwirtschaft aufgrund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotenzials“ (hohes und mittleres Ertragspotenzial) festgelegt. Die Vorsorgegebiete sollen möglichst nicht für außerlandwirtschaftliche Maßnahmen in Anspruch genommen werden. Unter dem Gesichtspunkt des Bodenschutzes sollen sie weitestgehend einer werterhaltenden landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten bleiben.

D 3.2.03

In Gebieten, in denen die Landwirtschaft zusätzliche Leistungen für

- die Funktionen des Naturhaushaltes,
- die Belange der Landschaftspflege,
- die Anforderungen der Erholungsnutzung und
- die Gestaltung und Erhaltung der ländlichen Räume

erbringt, sind die Voraussetzungen für eine entsprechende Bewirtschaftung zu erhalten und zu fördern.

Dem Grünlandrückgang ist aufgrund der Bedeutung der Grünlandnutzung als Lebensraum für viele Tier- und Pflanzenarten, den Naturhaushalt, die Landschaftspflege und die Erholung entgegenzuwirken.

D 2.1.05

In der Zeichnerischen Darstellung sind Gebiete zur Verbesserung der Landschaftsstruktur und des Naturhaushaltes festgelegt.

D 2.1.07

Geeignete Gebiete, deren Nutzung durch Beendigung oder Aufgabe des Bodenabbaus, der Landwirtschaft oder sonstiger Inanspruchnahme entfällt, sind als Lebensräume für die heimische Tier- und Pflanzenwelt naturraumtypisch und unter landschaftspflegerischen Gesichtspunkten zu entwickeln. [...]

Bewertungen

Mit Grund und Boden soll sparsam umgegangen werden. Gleichzeitig sind Feuerwehrrandorte in entsprechenden Entfernungen zu den Orten sicherzustellen. Für den Ortsteil Ohndorf in der Gemeinde Hohnhorst ist die Errichtung eines neuen Feuerwehrrandortes „West“ erforderlich, da die bestehenden Einrichtungen den aktuellen Anforderungen nicht mehr genügen bzw. für neue Fahrzeuge nicht ausreichend dimensioniert sind.

Eine Reduzierung des Flächenverbrauchs erfolgt dadurch, dass für diese Ortsteile nur ein einziger Feuerwehrgerätestandort errichtet werden soll und somit der Flächenverbrauch auf das erforderliche Maß reduziert wird.

Es handelt sich beim Betrachtungsbereich um eine Flächengröße von ca. 0,7 ha, so dass nur ein geringer Flächenverbrauch der landwirtschaftlich genutzten Fläche herangezogen wird. Diese wird auf das aktuell notwendige Maß beschränkt.

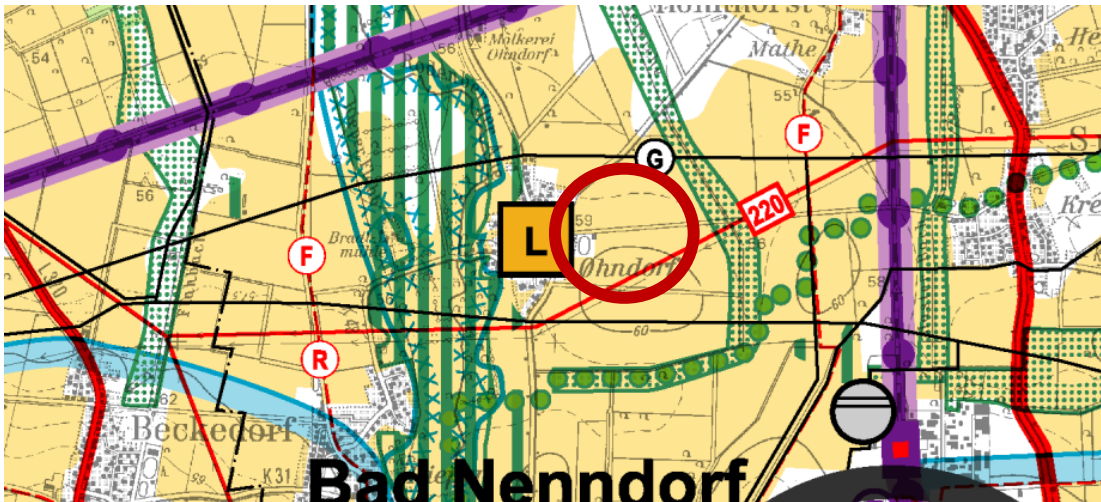


Abbildung 3 Auszug des Regionalen Raumordnungsplanes des Landkreises Schaumburg (unmaßstäbliche Darstellung) – Quelle: Landkreis Schaumburg

Zusätzlich setzt der RROP die Bedeutung als Standort mit besonderer Entwicklungsaufgaben Ländliche Siedlungen. Der neue Feuerwehrstandort wird dieser Entwicklung nicht entgegenstehen, so dass hier keine Konflikte zu erwarten sind.

2.3 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Nenndorf vom 06.01.2000 in der Fassung der 21. Änderung vom 18.10.2017 stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19 in der Gemeinde Hohnhorst im Ortsteil Ohndorf eine landwirtschaftlich genutzte Fläche dar.

Die Darstellungen im Flächennutzungsplan entsprechen somit in Teilbereichen nicht den Inhalten des Bebauungsplanes. Um sicherzustellen, dass der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt gilt, erfolgt im Parallelverfahren die 33. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Die Darstellung des Flächennutzungsplanes ist in der Form anzupassen, dass für den Betrachtungsbereich die Darstellung Gemeinbedarfsfläche für den Teilbereich des vorgesehenen Feuerwehrstandortes in den Flächennutzungsplan mit aufgenommen wird.

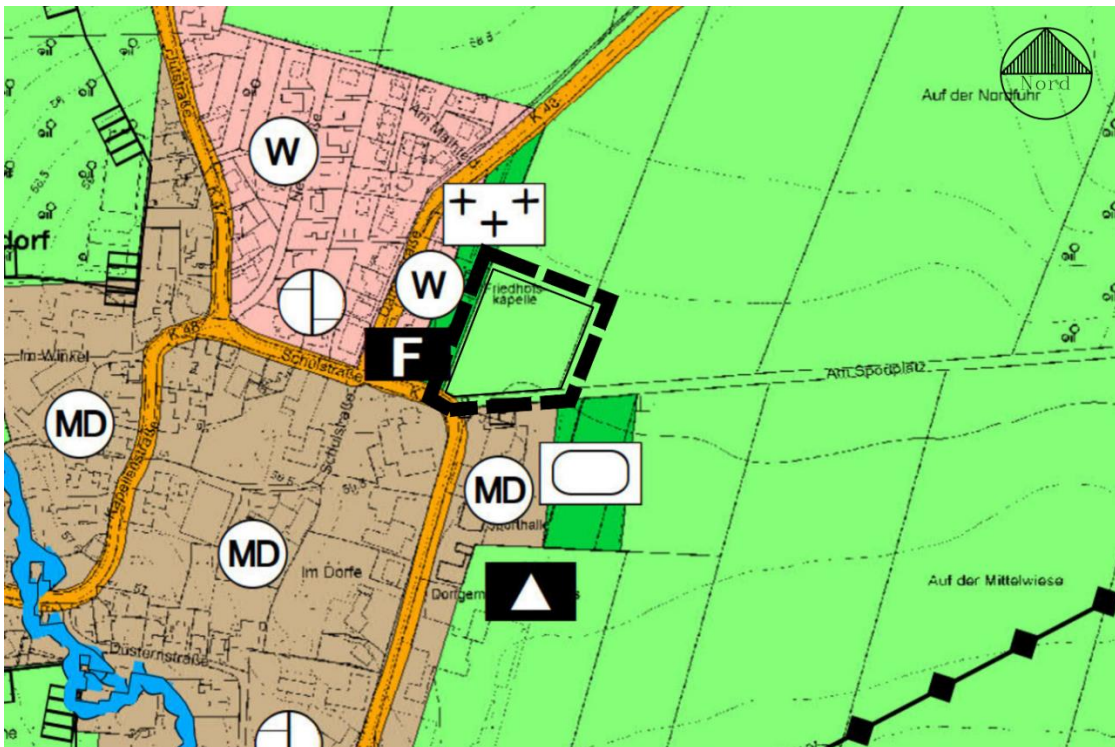


Abbildung 4 Auszug des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Nenndorf – Auszug Ohndorf (unmaßstäbliche Darstellung)

2.4 Landschaftsrahmenplan des Landkreises Schaumburg (2001)

Gemäß des Landschaftsrahmenplanes des Landkreises Schaumburg (BÜRO FÜR LANDSCHAFTSPLANUNG GEORG VON LUCKWALD 2001) liegt das Plangebiet in einem Bereich mit geringer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz und mit mittlerer Bedeutung für das Landschaftsbild. Ohndorf wird als Siedlung mit überwiegend hoher landschaftlicher Eigenart.

Im Folgenden werden maßgeblichen Ziele für den Bereich des Plangebietes in der Landschaftseinheit Östliches Bückebergervorland aufgelistet:

- Die Feldflur ist mit zusätzlichen Strukturelementen (z.B. Hecken, Feldgehölze, Säume) zur Belebung der Landschaft und für den Biotopverbund anzureichern
- Der zukünftige Flächenverbrauch durch Siedlung und Verkehr ist zu minimieren
- Die Dörfer mit landschaftlicher Eigenart sind hinsichtlich ihres historisch geprägten Ortskerns und hinsichtlich des Ortsrandes. Hierzu gehören auch der östliche Rand von Ohndorf.
- Die Siedlungsentwicklung ist so zu lenken, dass für den Naturschutz wertvolle und empfindliche Bereiche von Bebauung freigehalten werden
- Erhalt und Entwicklung von Grünzäsuren

Durch das Vorhaben wird eine landwirtschaftliche Nutzfläche in Anspruch genommen. Die Flächenversiegelung wird auf das geringste mögliche Maß

reduziert. Darüber hinaus werden Gehölzstrukturen zur Einbindung des Feuerwehrstandortes in die Landschaft angelegt, die auch langfristig den Ortsrand ausbilden werden.

Zielkonflikte mit den Vorgaben des Landschaftsrahmenplanes sind demnach nicht zu erwarten.

2.5 Landschaftsplan der Samtgemeinde Nenndorf (1995)

Im Landschaftsplan der Samtgemeinde Nenndorf (BÜRO FÜR LANDSCHAFTSPLANUNG GEORG VON LUCK-WALD 1995) ist im Teilplan 14 „Maßnahmenkonzept“ für den Betrachtungsraum ein landschaftstypische Siedlungsrand als Maßnahme definiert worden.

Vor dem Hintergrund, dass mit dem Feuerwehrstandort in direkter Nachbarschaft zum Siedlungsrand und einer Sicherung einer grünräumlichen Abgrenzung zum Landschaftsraum diese Zielsetzung weiterverfolgt werden kann. So sind keine Konflikte erkennbar. Weitere Aussagen sind nicht vorhanden.

2.6 Schutzgebiete (NSG, LSG, NATURA 2000) und geschützte Landschaftsbestandteile/besonders geschützte Biotope nach § 29/30 BNatSchG

Das Plangebiet wird als Acker genutzt. Aufgrund der Vorbelastungen durch eine intensive landwirtschaftliche Nutzung des Plangebietes sind seltene, empfindliche bzw. naturnahe Biotopstrukturen hier nicht vorzufinden.

Schutzgebiete und gesetzlich geschützte Landschaftsbestandteile sowie besonders geschützte Biotope nach §30 BNatSchG sind innerhalb des Plangebietes demnach nicht festzustellen.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Verordnung über den Schutz des Baum- und Heckenbestandes im Landkreis Schaumburg vom 20. März 1981, zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. April 1986. Ziel dieser Verordnung ist der Erhalt des in der freien Natur vorhandene Baum- und Heckenbestandes im gesamten Gebiet des Landkreises Schaumburg. Nach dieser Verordnung ist es verboten Schutzobjekte zu entfernen, zu zerstören, zu schädigen oder ihre Gestalt wesentlich zu verändern. Ausnahmen und Befreiungen sind beim Landkreis schriftlich unter Darlegung der Gründe zu beantragen.

2.7 Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz

Die länderübergreifende Raumordnungsplanung für den Hochwasserschutz definiert drei wesentliche Betrachtungsebenen:

Hochwasserrisikomanagement

Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung sind die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei

öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen; dies betrifft neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen und zeitlichen Ausmaß auch die Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit. Ferner sind die unterschiedlichen Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen in die Prüfung von Hochwasserrisiken einzubeziehen.

Bewertung:

Der Änderungsbereich der 33. FNP-Änderung befinden sich laut der Gefahrenkarten des NLWKN nicht in einem Hochwasserrisikogebiet.

Klimawandel und -anpassung

Die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer, durch Starkregen oder durch in Küstengebiete eindringendes Meerwasser sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vorausschauend zu prüfen.

Bewertung:

Die Ableitung des Oberflächenwassers soll durch die bestehenden und zu planenden Strukturen sichergestellt werden bzw. die Möglichkeiten das Wasser auf dem Grundstück zu belassen, sollten berücksichtigt werden. Eine Möglichkeit stellt dabei die Verortung eines Regenrückhaltebeckens auf der Fläche und gleichzeitig die gedrosselte Einleitung in den vorhandenen Vorfluter.

Grenzüberschreitende Koordinierung

Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen zum Hochwasserschutz sollen flussgebietseinheitsbezogen in dem Umfang koordiniert werden, wie es nach ihrem Inhalt und Detaillierungsgrad angemessener Weise verlangt werden kann. Insbesondere sollen die Auswirkungen der Planungen und Maßnahmen nach Satz 1 (Länderübergreifenden Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz) auf die Unterlieger und die Oberlieger berücksichtigt werden. Die Rückhaltung von Hochwässern soll Vorrang vor dem Bau von Hochwasserschutzanlagen in Fließrichtung wie Deichen haben, soweit dies mit dem integralen Ansatz des wasserwirtschaftlichen Hochwasserrisikomanagements – jeweils angepasst an die örtliche Situation – vereinbar ist. Die Vorschriften des § 73 Absatz 3 und 4 und des § 75 Absatz 4 und 5 WHG bleiben unberührt.

Bewertung:

Das Gebiet befindet sich nicht in direkter Nachbarschaft zu einer Landesgrenze, noch ist eine unmittelbare Gemeindegrenze vorhanden.

3 Erforderlichkeit der Planung

Beim ausgewählten Standort zur Errichtung einer neuen erforderlichen Feuerwache sind die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen nicht gegeben, so dass eine bauleitplanerische Betrachtung des Areals erforderlich ist.

4 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19 „An der Aue“ in der Samtgemeinde Nenndorf in der Gemeinde Hohnhorst liegt aktuell kein Bebauungsplan vor, so dass der Bereich planungsrechtlich unter den Gesichtspunkten der § 35 BauGB zu beurteilen ist. Eine Errichtung eines Feuerwehrgerätehauses gehört nicht zu den privilegierten Vorhaben im Außenbereich, so dass die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich ist.

5 Verfahren

Zum Bebauungsplan hat die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB im Zeitraum vom 27.06.2023 bis einschließlich 11.08.2023 stattgefunden.

Die Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB fand im Zeitraum vom _____.____ bis einschließlich _____.____ statt.

Die Bekanntmachung fand ortsüblich (in den Schaumburger Nachrichten) am _____.____ (Stadt Bad Nenndorf) statt. Gemäß § 4a Abs. 2 BauGB sind die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange im Zeitraum vom _____.____ bis einschl. _____.____ eingeholt worden.

6 Städtebauliche Bestandsaufnahme

6.1 Städtebauliche Situation

Es handelt sich beim Betrachtungsraum um eine Fläche östlich des Siedlungsbereiches des Ortsteils Ohndorf in der Gemeinde Hohnhorst. Westlich und südlich grenzen vorhandene Siedlungsbereiche an. Südlich befinden sich der aktuelle Feuerwehrstandort und der Sportplatz von Ohndorf. Westlich befindet sich die Straßenrandbebauung der Dammstraße sowie der Friedhof des Ortes. Nördlich grenzt ebenfalls Ackerland an den Geltungsbereich an. Im Zuge eines anderen Bauleitplanverfahrens wird die Fläche aktuell in die Planung mit einbezogen und es soll eine Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft langfristig gesichert werden.

Erschlossen wird der Betrachtungsraum durch die K47 und die Straße Zur Osterriehe, die beiden im südlichen Bereich verlaufen.

Die Fläche wird aktuell ackerbaulich genutzt.

6.2 Verkehrliche Situation

Die Erreichbarkeit ist über die Kreisstraße 47 („Schulstraße“) und die Straße „Zur Osterriehe“ gesichert. Es handelt sich um Ortsdurchfahrten, so dass Geschwindigkeiten von 50 km/h anzunehmen sind. Negative Auswirkungen auf das Straßennetz in Bezug auf die Ein- und Ausfahrtssituation sind nicht zu erwarten.

6.3 Ver- und Entsorgungsleitungen

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Abwasser, Elektrizität und Gas sowie der Anschluss an das Telekommunikationsnetz (sog. leitungsgebundene Infrastruktur) sind durch entsprechende Erweiterungen der in den angrenzenden Gebieten vorhandenen Bestandsleitungen sichergestellt.

Folgende Ver- und Entsorgungsträger sind zuständig:

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

6.4 Entwässerung

Um die Entwässerung des Geländes sicherzustellen, wurde ein Entwässerungskonzept (Sweco, 08/2025) erstellt. Da der Regenwasserkanal in der Straße „Zur Osterriehe“ ausgelastet ist, soll das Niederschlagswasser der Feuerwache gedrosselt über den parallel zur Dammstraße verlaufenden Graben abgeleitet werden. Die Drosselung wird durch ein RRB (Regenrückhaltebecken) erreicht. Hierzu wird ein neuer Graben parallel zum Friedhof und zur Dammstraße in Richtung des neuen RRB geplant. Die Dachflächen der neuen Feuerwache werden zum Teil als extensives Gründach ausgeführt. Dadurch ist hier zum Teil eine Regenrückhaltung möglich. Weiterführende Aussagen sind dem Entwässerungskonzept zu entnehmen.

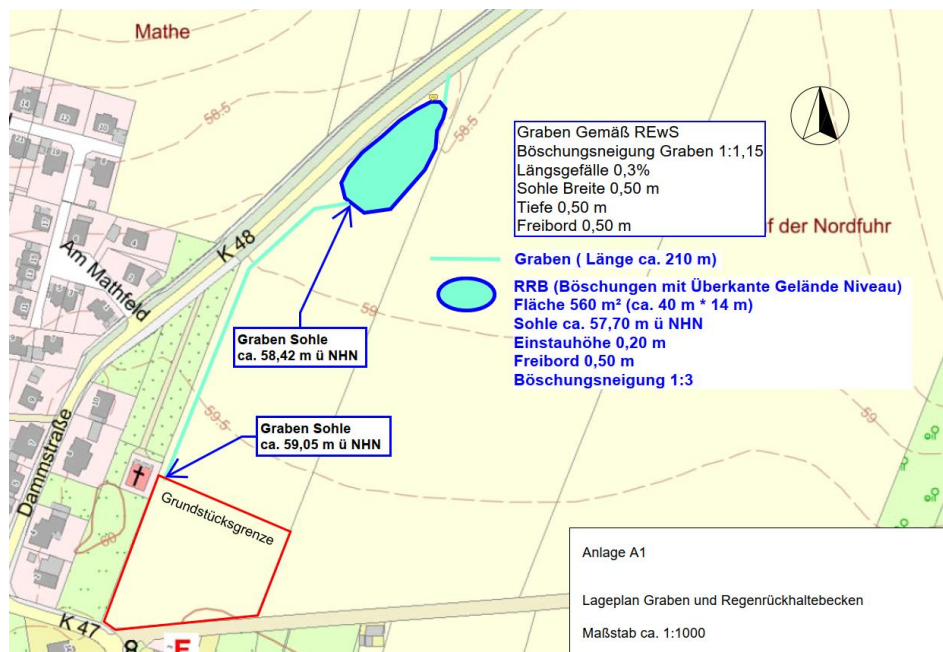


Abbildung 5 Auszug aus der Anlage A1 des Entwässerungskonzepts

6.5 Bodenverhältnisse

Die Böden im Plangebiet werden gemäß dem Kartenserver des Niedersächsischen Bodeninformationssystems des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (NIBIS-Kartenserver, Datenabfrage am 30.03.23) dem Bodentyp „Mittlere Pseudogley-Parabraunerde“ zugeordnet. Der Geotechnische Bericht von Geowissenschaftliche Beratung Dr. Immo Schülke aus März 2025 führt die Bodenverhältnisse im Detail aus. In der Umgebung von Ohndorf stehen oberflächennah Festgesteine der Unterkreide-Zeit an. Die Festgesteine werden von geringmächtigen (wenige m) Quartär-zeitlichen Lockersedimenten überlagert. Im Bereich des Grundstücks sind dies Lößlehm der Weichselkaltzeit und glaziofluviale Ablagerungen bzw. Geschiebelehm der Saale-Kaltzeit. In den Bohrungen wurde die Bedeckung der Quartär-zeitlichen Lockersedimente nicht durchteuft.

Das Schutzgut Boden hat aufgrund der äußerst hohen Bodenfruchtbarkeit zwar eine besondere Schutzfunktion, ist aber nicht in die Kategorie der Böden mit besonderer Bedeutung einzustufen. Zu den Böden mit besonderer Bedeutung zählen gemäß (NLÖ 2001) nur Böden mit besonderen Standorteigenschaften oder Extremstandorte (u.a. sehr nährstoffarme Böden, sehr nasse Böden, sehr trockene Böden), naturnahe Böden (z. B. alte Waldstandorte, nicht oder wenig entwässerte Hoch- und Niedermoorböden), Böden mit kulturhistorischer Bedeutung (z.B. Plaggenesche, Wölbäcker), Böden mit naturhistorischer und geowissenschaftlicher Bedeutung und sonstige seltene Böden (landesweit oder im Naturraum/Bodengroßlandschaft mit einem Anteil unter 1% als Orientierungswert).

6.6 Immissionen

Belange des Immissionsschutzes sind als Bestandteil der Belange des Umweltschutzes gem. § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen und mit einzustellen.

Von der Nutzung einer Feuerwehr können insbesondere Lärmimmissionen ausgehen und auf die unmittelbar nördlich angrenzende Wohnbebauung negative Auswirkungen verursachen.

Es kann sich dabei um Aktivitäten auf dem Gelände selbst sein, aber auch bei Zu- und Abfahrten zum Gelände. Geruchliche Belastungen sowie Staub sind mit dieser Nutzung in der Regel nicht verbunden.

6.6.1 Betrieb der Feuerwehr

Südlich an das Plangebiet grenzende Gebiet ist als Dorfgebiet dargestellt, so dass hier von keinen negativen Auswirkungen auf diesen Teilbereich auszugehen ist. Im westlichen Bereich, abgegrenzt durch den vorhandenen Friedhof, handelt es sich um ein allgemeines Wohngebiet. Die Schutzwürdigkeit richtet sich aus der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ ergebenden Schutzbedürftigkeit von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts.

Für die Betrachtung einer Feuerwache spielt der Einsatz des Martinshorns eine Rolle. Dieses wird genutzt, um in Notfalleinsätzen begleiten zu können. Diese können tags und nachts auftreten. Dabei sind vor allem in der Nachtzeit mit Überschreitung der Richtwerte zu rechnen. Es ist aber zu beachten, dass diese

Situationen nicht nur im direkten Umfeld des Feuerwehrstandortes erfolgt, sondern dann durchaus während der gesamten Fahrt durch das Stadtgebiet.

Der Einsatz im Notfall kann als Einzelereignis betrachtet werden. Die Häufigkeit einer Richtwertüberschreitung ist jedoch nicht nur von der Anzahl der Alarmfälle ausfahrender Einsatzfahrzeuge, sondern auch von der Notwendigkeit abhängig, dass Martinshorn zu nutzen. Der Einsatz derartiger akustischer Signale findet statt, wenn konkrete Lebensgefahr besteht. Aus diesem Grund sind der Einsatz und damit auch die zeitweise und nur kurzzeitige Überschreitung von Richtwerten hinnehmbar.

Mit der Nutzung des Standortes zu Übungszwecken oder für die Wartung der Geräte treten neben den Einsatzfahrten auch sonstige Zu- und Abfahrten auf und geplante Stellplatzanlagen werden genutzt. Im Gegensatz zu Stellplätzen von Lebensmittelmärkten oder anderen Einrichtungen und gewerblichen Nutzungen mit entsprechenden Stellplätzen finden entsprechende Nutzungen nicht während des gesamten Tageszeitraumes ab und sind auf wenige Stunden in der Woche beschränkt, so dass daraus abgeleitet wird, dass die benachbarten Nutzungen insgesamt nicht negativ beeinträchtigt und von einer Überschreitung der Richtwerte nicht auszugehen ist.

Die Ergebnisse des beigefügten Schallgutachtens (BMH, Stand 08/2025) zeigen, dass in der tagsüber im Bereich der Wohnbebauung eine Belastung von 51 – 53 dB(A) auftreten kann. Damit werden die Orientierungswerte eingehalten bzw. unterschritten. Auch nachts werden die Orientierungswerte unterschritten. Des Weiteren zeigt sich eine Belastung der Freiflächen des Friedhofes von 56 – 62 dB(A). Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass die Betriebszeiten der Feuerwache verhältnismäßig kurz sind. Die meiste Zeit des Tages werden keine oder geringe Geräuschimmissionen auftreten. Es wird davon ausgegangen, dass Beisetzungen auf dem Friedhofsgelände außerhalb des Übungsbetriebs der Feuerwehr stattfinden werden. Optional könnte ein Sichtschutz zur Friedhofskapelle zusätzlichen Sicht- und Schallschutz bieten – notwendig ist dieser im Hinblick auf eine Überschreitung der Orientierungswerte jedoch nicht. Abschließend sind durch Notfalleinsätze mit akustischem Warnsignal („Martins-horn“) auf Grund der kurzen Einwirkzeiten am Tage keine Richtwertüberschreitungen zu erwarten. Nachts sind diese Einsätze als seltenes Ereignis zu beurteilen.

6.7 Emissionen

Innerhalb des Gebietes und in den unmittelbar angrenzenden Bereichen sind keine widersprechenden und emissionsträchtigen Betriebe oder Ansiedlungen vorhanden. Auch die Kreisstraße wird für die Nutzung als Feuerwache einer freiwilligen Feuerwehr zu keinen negativen Einwirkungen beitragen.

Ein Feuerwehrstandort kann bei einer Lage in einem Siedlungsraum ggf. auch zu Konflikten mit der angrenzenden Wohnbebauung führen.

6.8 Archäologische Denkmalpflege / Denkmalschutz

Archäologische Denkmalpflege

Bei archäologisch begleiteten Erdarbeiten, unmittelbar westlich des Plangebietes, wurden im Frühjahr 2023 prähistorische Siedlungsspuren mit Tongefäßfragmenten der ausgehenden Jungsteinzeit oder älteren Bronzezeit entdeckt (Ohndorf FStNr. 10). Weitere zugehörige Siedlungsspuren sind im Umfeld dieser Fundstelle zu vermuten.

Mit dem Auftreten archäologischer Bodenfunde im Plangebiet ist daher zu rechnen. Die genannten Fundstellen sind Kulturdenkmale i. S. v. § 3 Abs. 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG). Durch die geplanten Bau- und Erdarbeiten würden die archäologischen Kulturdenkmale in Teilen unwiederbringlich zerstört. Es wird ein entsprechender Hinweis, wie mit bei Erdarbeiten mit der Fläche umzugehen ist, ergänzt.

Auszuschließen sind entsprechende Funde allerdings nicht, so dass als Hinweis folgender Sachverhalt mit aufgenommen wird:

- Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde wie etwa Keramikscherben, Steingeräte oder Schlacken sowie Holzkohleansammlungen, Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, gem. § 14 Abs. 1 NDSchG auch in geringer Menge sind meldepflichtig. Sie müssen der zuständigen Kommunalarchäologie (Tel. 05722/9566-15 oder E-Mail: archaeologie@schaumburgerlandschaft.de) sowie der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- Für die Sicherung und Dokumentation unerwartet auftretender archäologischer Bodenfunde ist der Kommunalarchäologie jeweils ein Zeitraum von bis zu drei Wochen einzuräumen.

Denkmale im Umfeld

In der Nachbarschaft des Geltungsbereiches befindet sich eine Gruppe baulicher Anlagen (gemäß § 3 Abs. 3 S. 1 NDSchG) unter Denkmalschutz. Es handelt sich um das „Schulhaus Ohndorf“

Beschreibung

Die politische Gemeinde Ohndorf ließ 1909 ein neues Schulhausensemble in Ziegelmassivbauweise errichten, das aus dem Schulgebäude mit Klassenzimmer und Lehrerwohnung und einem Nebengebäude bestand. Bis 1970 wurde dort Unterricht erteilt, seit den 1990er Jahren Nutzung durch die Dorfgemeinschaft als Treffpunkt, Versammlungs- und Ortsmittelpunkt.

Denkmalbegründung

An der Erhaltung der Denkmalgruppe besteht wegen ihrer geschichtlichen Bedeutung im Rahmen der Ortsgeschichte, aufgrund des Schauwertes für die Baugeschichte und durch beispielhafte Ausprägung auch gebäudetypologischer Zeugniswerte sowie wegen der städtebaulichen Bedeutung der Anlage von prägendem Einfluss auf das Ortsbild ein öffentliches Interesse.¹

Aufgrund der örtlichen Situation und der Entfernung des Betrachtungsgebietes ist nach erster Einschätzung eine Beeinträchtigung des Denkmals nicht abzuleiten.

Des Weiteren befindet sich die Gedenkstätte zur Erinnerung an die Opfer des preußisch-französischen Krieges 1870/71 in unmittelbarer Umgebung des Geltungsbereiches. Die Gedenkstätte im Kurvenbereich „Schulstraße“ / „Zur Osterriehe“ ist bereits durch die baulichen Anlagen im Umfeld vorgeprägt, so dass auch hier nach erster Einschätzung eine Beeinträchtigung nicht ersichtlich ist.

6.9 Altlasten

Für das Plangebiet sind im Altlastenkataster des Landkreises Schaumburg keine Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen verzeichnet.

Inhalte des Bebauungsplanes

7.1 Städtebauliche Zielsetzung

Die Erarbeitung des Bebauungsplanes hat die Errichtung einer neuen Feuerwache für den Standort West am östlichen Siedlungsrand von Ohndorf des Feuerwehrbedarfsplan der Samtgemeinde Nenndorf als Ziel. Mit Errichtung der Feuerwache werden auch Ortsteile über Ohndorf hinaus brandschutztechnisch erschlossen.

Im Vorfeld sind unterschiedliche Standorte und dessen Flächenverfügbarkeiten geprüft worden und gleichzeitig ein Standort gesucht worden, der eine gute Erreichbarkeit ermöglicht. Aus grundrechtlichen Gründen und den vorliegenden Rahmenbedingungen fiel die Wahl auf den Standort östlich der bestehenden Siedlungsfläche des Ortsteil Ohndorf. Dadurch ist ein stadträumlicher Anknüpfungspunkt vorhanden, der den Bereich versorgungstechnisch anschließen lässt.

Im Rahmen der Entwicklung ist ein neues Feuerwehrhaus mit Schulungsflächen, Bürobereichen sowie Mitarbeiterräumen und der Garagen für die Feuerwehreinsatzfahrzeuge zu errichten, entsprechende Zu- und Abfahrtsmöglichkeiten sicherzustellen und notwendige Stellplatzanlagen rund um das geplante Feuerwehrhaus anzulegen.

Mit der Festsetzung eines Pflanzstreifens bzw. einer Ausgleichsfläche im östlichen und nördlichen Bereich der Gemeinbedarfsfläche soll eine ansprechende Abgrenzung zum angrenzenden Landschaftsraum sichergestellt werden.

¹ Quelle: Denkmalatlas Niedersachsen (Abruf 31.05.2023)

7.2 Art der baulichen Nutzung

Der Betrachtungsbereich wird für die Entwicklung einer Feuerwache als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt. Nutzungen gemäß § 2 bis § 11 BauNVO werden im Bebauungsplan nicht festgesetzt.

Ein Teilbereich mit einer Fläche von ca. 5.695 m² wird im Bebauungsplan als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr im Bebauungsplan festgesetzt. In diesem Bereich soll das Feuerwehrgerätehaus errichtet werden.

7.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird mittels der den Anteil der überbaubaren Fläche am Gesamtgrundstück ausdrückenden Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO ermittelt.

Für die Gemeinbedarfsfläche wird eine GRZ von 0,8 (80 % der überbaubaren Grundstücksfläche) festgesetzt. Die Errichtung der geplanten Feuerwache inkl. der erforderlichen Nebenanlagen kann somit sichergestellt werden.

Die Höhenentwicklung wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch die festgesetzte maximale Zahl der Vollgeschosse geregelt. Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

7.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Im Bebauungsplan erfolgt die Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche, um die Lage des Feuerwehrgerätehauses in Bezug auf die immissionschutztechnischen Belange verorten zu können und ein zu nahes Heranrücken an bestehenden Siedlungsstrukturen zu verhindern. Die Abgrenzung bietet, auch in Bezug auf die enge Orientierung an die Planungen zur Errichtung des Feuerwehrgerätehauses noch kleinräumige Entwicklungsmöglichkeiten.

Im Plangebiet wird die abweichende Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und § 23 BauNVO festgesetzt. In der abweichenden Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zulässig und die Gebäude dürfen eine Länge von 50 m überschreiten.

Da Gemeinbedarfsflächen nicht zu den Baugebieten im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO) gehören und dementsprechend die §§ 12 bis 14 der BauNVO nicht gelten, muss für Außenanlagen wie befestigte Hofflächen, Zufahrten, Garagen, Stellplätze, Wege und Nebenanlagen im Sinne des § 14 der BauNVO folgende Regelung in die Verordnung aufgenommen werden, um diese Anlagen außerhalb der Baugrenzen zulassen zu können.

Zur optimalen und flexiblen Ausnutzung des Grundstücks erfolgt zusätzlich die Festsetzung, dass Stellplätze auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche angelegt werden können.

Textliche Festsetzung:

Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ sind Garagen und hochbauliche Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Befestigte Zufahrten, Stellplätze und Wege sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

7.5 Örtliche Bauvorschriften

Gemäß der örtlichen Bauvorschrift sind Flachdächer dauerhaft und flächendeckend auf mindestens 80% der Dachfläche extensiv zu begrünen. Ausnahmen von der flächenhaften Dachbegrünungspflicht können zugelassen werden, wenn diese im Widerspruch zum Nutzungszweck stehen (z.B. bei Dachflächen für Belichtungszwecke oder technische Gebäudeausrüstung etc.).

Die Festsetzung zur Dachbegrünung verfolgt das Ziel, die ökologische Qualität im Plangebiet zu verbessern. Die extensive Dachbegrünung auf mindestens 80% der Flachdachfläche trägt wesentlich zur Verbesserung des Mikroklimas, zur Bindung von Feinstaub und zur Förderung der Biodiversität und Regenrückwasserhaltung bei.

Ausnahmeregelungen sind vorgesehen, um die Funktionalität der Gebäude nicht zu beeinträchtigen, insbesondere wenn die Dachflächen für Belichtungszwecke oder technische Gebäudeausrüstungen genutzt werden.

Da die Landesbauordnung Vorgaben zur Errichtung von PV-Anlagen auf Dächern vorsieht, ist eine textliche Festsetzung zur Nutzung entsprechender Anlagen entbehrlich.

7.6 Verkehrsflächen

Die Straße „Zur Osterriehe“ welche südlich verläuft, wird im Bebauungsplan in seiner Ausdehnung als Verkehrsfläche festgesetzt.

Im Rahmen der Planungen zur Feuerwache werden die Sachverhalte der Ein- bzw. Ausfahrtssituation noch weiterführend betrachtet. Unter Berücksichtigung von Ein- und Ausfahrtsbereichen in südlicher Richtung und in Bezug mit der Straße „Zur Osterriehe“ ist mit negativen Auswirkungen und Aspekten der Sicherung von Sichtbehinderungen nicht auszugehen.

Weiterhin wird ein Wirtschaftsweg in einer Breite von 4 m als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung am westlichen Rand des Geltungsbereiches festgesetzt, um die Erreichbarkeit der rückwärtigen Flächen sicherstellen zu können. Dieser wird nicht als asphaltierte Fläche ausgebildet, sondern dient lediglich als Wirtschaftsweg.

8 Natur- und Landschaftsschutz

8.1 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

In der nachfolgenden Tabelle wird der Bestand (Eingriffsflächen gemäß festgesetzten Nutzungen) der Planung (einschließlich Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen) gegenübergestellt.

Die vorliegende Bilanzierung orientiert sich an der Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung vom NIEDER-SÄCHSISCHEN STÄDTETAG (2013). Die vorhandenen Biotoptypen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden bestimmten Wertfaktoren zugeordnet, die multipliziert mit der Flächengröße in der Summe den Flächenwert „Bestand“ ergeben.

Ohne weitere Maßnahmen, die im Zuge der weiteren Erarbeitung des Bebauungsplanes als Kompensationsmaßnahme innerhalb des Betrachtungsgebietes

festgesetzt werden können, verbleibt ein Defizit von maximal 3.129 Werteinheiten. Der Kompensationsflächenpool Nr. 4803/001 der Samtgemeinde Nenndorf hat noch ausreichend Wertpunkte vorhanden.

8.2 Kompensationsmaßnahmen

Die Flächen innerhalb des Eingriffsbereiches reichen nicht aus, um den Kompensationsbedarf auszugleichen. Zur Sicherung des Ausgleichs der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft wird die Kompensationsmaßnahme Nr. 4803/001 der Samtgemeinde Nenndorf mit einer Gesamtgröße von 16.562 m² herangezogen.

Diese besitzt nach der Umsetzung einen Ausgleichsflächenwert von 48.345 Werteinheiten. Ausreichend Punkte sind noch vorhanden.

Beschreibung der Maßnahmen

Im Osten der Kompensationsfläche wird auf einer Fläche von ca. 1.375 m² eine 5 m breite Feldhecke (HF) aus standortheimischen Arten (siehe unten) angelegt. Die übrige Fläche wird mit hochstämmigen Obstbäumen im Abstand von 10 – 15 m bepflanzt und eine Regio-Saatgutmischung für die Wiese unter den Obst-bäumen ausgebracht. Die Mahd (Balkenmäher) erfolgt 1x jährlich im September mit Abtransport des Mahdgutes. Alternativ kann auch eine Beweidung mit Schafen erfolgen. Es sind folgende standortheimische Arten zu verwenden.

Standortheimische Arten für Hecke

Hasel	(Corylus avellana)
Schneeball	(Viburnum opulus)
Feld-Ahorn	(Acer campestre)
Blutroter Hartriegel	(Cornus sanguinea ssp. Sanguinea)
Seidelbast	(Daphne mezereum)
Rote Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum)
Waldgeißblatt	(Lonicera periclymenum)
Schwarzer Holunder	(Sambucus Nigra)
Gewöhl. Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus)
Hunds-Rose	(Rosa canina)
Schlehe, Schwarzdorn	(Prunus spinosa)
Heinbuche	(Carpinus betulus)

8.3 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 und Abs.6 BauGB)

Das Entwicklungsgebiet wird im Osten zum Landschaftsraum hin durch eine 10 m breite Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gerahmt. Ein grünräumlicher Abschluss des Siedlungsbereiches kann somit sichergestellt werden. Es wird folgenden Festsetzung getroffen:

Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist gemäß Maßnahmenblatt A 01 (Anlage der Begründung) eine dreireihige Hecke mit standortgerechten Gehölzen anzulegen. Bäume sind im Abstand von jeweils 8 bis 10 m zu pflanzen.

9 Hinweise

9.1 Archäologie und Denkmalschutz

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.

Mit folgenden Nebenbestimmungen ist zu rechnen:

1. Vor Beginn der Erdarbeiten muss eine systematische Prospektion des Plangebietes mit der Metallsonde durch die Kommunalarchäologie Schaumburger Landschaft erfolgen.
2. Zur Verbesserung der Planungssicherheit muss im Vorfeld und in Abstimmung mit der Kommunalarchäologie archäologische Voruntersuchungen in Form von Sondagen durchgeführt werden. Erst dadurch kann die Denkmalqualität und -ausdehnung bestimmt und Störungen des weiteren Bauablaufes durch unerwartet auftretende Funde minimiert werden.
3. Der Oberbodenabtrag hat mit einem Hydraulikbagger mit zahnlosem, schwenkbarem Grabenlöffel nach Vorgaben und im Beisein einer durch den Bauherrn zu beauftragenden archäologischen Fachfirma oder der Kommunalarchäologie Schaumburger Landschaft zu erfolgen.
4. Im Falle erhaltener Befunde sind wiederum in Abstimmung mit der Kommunalarchäologie archäologische Ausgrabungen anzusetzen, deren Umfang und Dauer von der Ausdehnung der Funde und Befunde abhängig ist. Die Details einer archäologischen Untersuchung sind in einer gesonderten Vereinbarung festzuhalten.
5. Für die Sicherung und Dokumentation unerwartet auftretender archäologischer Bodenfunde ist der Kommunalarchäologie jeweils ein Zeitraum von bis zu drei Wochen einzuräumen.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde (wie etwa Keramikscherben, Steingeräte oder Schlacken sowie Holzkohleansammlungen, Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) auch in geringen Mengen meldepflichtig. Sie müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreis Schaumburg unverzüglich gemeldet werden.

9.2 Kampfmittel

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sowie in der unmittelbaren Umgebung wurden die derzeit vorliegenden Luftbilder vollständig ausgewertet. Es besteht kein Verdacht auf Kampfmittel auf der Fläche.

Sollten dennoch bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen bei der RD Hameln-Hannover des LGLN direkt zu benachrichtigen.



Abbildung 6 Ergebniskarte des LGLN Kampfmittelbeseitigungsdienst (Erstellt am 04.01.2024)

9.3 Bodenschutz

Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (v.a. DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial). Um dauerhaft negative Auswirkungen auf die von Bebauung freizuhaltenen Bereiche zu vermeiden, sollte der Boden im Bereich der Bewegungs-, Arbeits- und Lagerflächen durch geeignete Maßnahmen (z.B. Überfahrungsverbotzonen, Baggermatten) geschützt werden. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden in Bodenmieten sollte ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19639).

Folgender Hinweis ist in die Planzeichnung mit aufgenommen:

Vorhandener Ober- bzw. Mutterboden ist vor Baubeginn abzutragen und einer ordnungsgemäßen und schadlosen Verwertung zuzuführen. Das Material sollte aufgrund seiner erhöhten Bodenfruchtbarkeit zur Rekultivierung oder Bodenverbesserung möglichst wieder einer landwirtschaftlichen Verwertung zu-geführt werden. Die Anforderungen gemäß §§ 6 – 7 der novellierten Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung sind dabei zu berücksichtigen. Im Rahmen der Bautätigkeiten sind die DIN 19731 „Verwertung von Bodenmaterial“ und die DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ zu berücksichtigen.

Arbeitsflächen sind auf das notwendige Maß zu beschränken und angrenzende Flächen sollen nicht befahren oder anderweitig benutzt werden. Boden ist im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufzutragen. Die Lagerung von Boden ist ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung und Wassereinstau geschützt vorzunehmen. Das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften ist zu vermeiden. Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sind Stahlplatten oder Baggermatten zum Schutz vor mechanischen Belastungen auszulegen.

9.4 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen/ Sicherungsmaßnahmen

Die Herrichtung des Baufeldes (Rodung bzw. Fällung von Gehölzen, Abriss von Gebäuden, Bodenarbeiten, etc.) ist ausschließlich im Zeitraum von Oktober bis Ende Februar (gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG) durchzuführen. Zur Erläuterung der Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme des Beleuchtungskonzepts siehe Teil II - Umweltbericht.

9.5 Altlasten

Für das Plangebiet sind im Altlastenkataster des Landkreises Schaumburg keine Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen verzeichnet. Sollten im Rahmen der Erdarbeiten wider Erwarten jedoch Aushubmaterial angetroffen werden, das nach Aussehen, Farbe und Geruch nicht natürlichem Material entspricht, so ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde [Tel.: 05721-703 / -1428 (Herr Müller) / -1429 (Herr Oetterer)] zu verständigen.

10 Sonstige planungs- und entscheidungsrelevante Aspekte

10.1 Flächenbilanz

	Flächengröße	Prozentualer Anteil
Geltungsbereich	8.183 m²	100,0 %
Gemeinbedarfsfläche	5.750 m²	70 %
Grünflächen	555 m²	7 %
Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	734 m²	9 %
Straßenverkehrsfläche	714 m²	9 %
Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung	430 m²	5 %

Tab. 2: Flächenbilanz des Bebauungsplanes

10.2 Bodenordnende Maßnahmen

Innerhalb des Plangebietes hat die Kommune bereits einen Eigentumserwerb vorgenommen. Das Plangebiet befindet sich somit im Besitz der Kommune. Öffentlich-rechtliche bodenordnende Maßnahmen gemäß der §§ 45 ff. BauGB sind nach derzeitigem Stand nicht erforderlich.

10.3 Kosten

Die Planungskosten für die Aufstellung des Bebauungsplanes werden durch die Samtgemeinde Nenn-dorf getragen. Sonstige Maßnahmen zur Durchführung des Bebauungsplanes (z.B. bodenordnende Maßnahmen) sind nicht erforderlich.

11 Umweltbericht

Mit der Novellierung des Baugesetzbuchs vom 20. Juli 2004 sind die Durchführung einer Umweltprüfung sowie die Erstellung eines Umweltberichtes für alle Bauleitpläne (und deren Änderungen) verpflichtend geworden. Der Anforderungskatalog an die Plan-Umweltprüfung bzw. den Umweltbericht ergibt sich aus § 2 Abs. 4 BauGB unter Verweis auf § 1 Abs. 6 Nr. 7 und 1a BauGB in Verbindung mit der BauGB-Anlage.

Im Umweltbericht sollen die nachteiligen Folgen der Planung gebündelt dargestellt werden, um den anschließenden Abwägungsprozess transparent zu gestalten. Der Umweltbericht ist damit die „Verschriftlichung“ der Umweltverträglichkeitsprüfung. In der notwendigen Abwägung bei der Aufstellung des Bauleitplans dient der Umweltbericht dazu, klarzustellen, "was man tut", in der Abwägung kommt man dann zum "Inkaufnehmen" der Folgen. Der Umweltbericht kann ebenso wenig wie die Umweltprüfung sicherstellen, dass nur umweltverträgliche Vorhaben und Pläne zugelassen werden, Ziel ist vielmehr eine transparente Darstellung der Umweltfolgen.

Im Umweltbericht werden die voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Bebauungsplanänderung ermittelt und bewertet. Die Ermittlung und Bewertung dienen insbesondere der Feststellung und Prognose möglicher erheblicher Umweltauswirkungen.

Der Umweltbericht bezieht sich nur auf die Auswirkungen, welche durch die Änderungsinhalte des vorliegenden Bebauungsplans Gegenstand sind.

Der Umweltbericht wird als separates Dokument geführt. Es wird hierauf verwiesen. Formalrechtlich ist er jedoch Teil der Begründung zum Bebauungsplan.

11.1 Artenschutz

Es wurde im Frühjahr/Sommer 2023 eine faunistische Kartierung auf der Fläche vorgenommen. Diese Betrachtung möglicher, sich aus der durchgeführten Planung ergebender Auswirkungen auf die genannten Schutzgüter hat ergeben, dass durch die Planung der Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG für die Feldlerche (*Alauda arvensis*) berührt wird.

Nach § 44 Abs. 5 Satz 2 und 3 BNatSchG ist das Vorhaben hinsichtlich des Artenschutzrechtes zulässig, sofern hier durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) – die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten weiterhin im räumlichen Zusammenhang erfüllt sind. Durch die Durchführung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen), die Anlage von zwei Lerchenfenstern im Wirkraum bleibt die ökologische Funktion als Brutstätte erhalten.

Für weitere Details siehe Begründung Teil II – Umweltbericht, Kapitel 3.

12 Rechtsgrundlagen

BAUGESETZBUCH (BAUGB): in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.

LANDES-RAUMORDNUNGSPROGRAMM NIEDERSACHSEN (LROP) 2022: in der Fassung vom 26. September 2017 (Nds. GVBl. S. 378), geändert durch Verordnung vom 07. September 2022 (Nds. GVBl. S. 521)

REGIONALES RAUMORDNUNGSPROGRAMM DES LANDKREISES SCHAUMBURG (RROP) 2003, in Kraft getreten am 04. Januar 2005, in Neuaufstellung

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO): *Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke*, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

PLANZEICHENVERORDNUNG (PLANZV 90): in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990, (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

NIEDERSÄCHSISCHE BAUORDNUNG (NBAUO): vom 03. April 2021, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. Juni 2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 52).

NIEDERSÄCHSISCHES KOMMUNALVERFASSUNGSGESETZ (NKOMVG): VOM 17. DEZEMBER 2010, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Juni 2023 (Nds. GVBl. S. 111)

GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE (BUNDESNATURSCHUTZGESETZ – BNATSchG): vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323).

GESETZ ZUR ORDNUNG DES WASSERHAUSHALTES (WHG) vom 1. März 1960, zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409).

GESETZ ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN DURCH LUFTVERUNREINIGUNGEN, GERÄUSCHE, ER-SCHÜTTERUNGEN UND ÄHNLICHE VORGÄNGE (BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZ – BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Art. 1 G zur Umsetzung von Vorgaben der RL (EU) 2023/2413 für Zulassungsverfahren nach dem BImSchG und dem WHG sowie für Planverfahren nach dem BauGB und dem ROG, zur Änd. des WaStrG und zur Änd. des WindBG vom 12.8.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).

GESETZ ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN BODENVERÄNDERUNGEN UND ZUR SANIERUNG VON ALTLASTEN (BUNDES-BODENSCHUTZGESETZ - BBODSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.

NIEDERSÄCHSISCHES AUSFÜHRUNGSGESETZ ZUM BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (NAGBNATSchG): vom 19. Februar 2010, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 29. Januar 2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 5).

NIEDERSÄCHSISCHES NATURSCHUTZGESETZ (NNATSchG): vom 19. Februar 2010, geändert durch Gesetz vom 29. Januar 2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 5).

NIEDERSÄCHSISCHES WASSERGESETZ (NWG): vom 19. Februar 2010, geändert durch Gesetz vom 29. Januar 2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 5).

NIEDERSÄCHSISCHES DENKMALSCHUTZGESETZ (NDSchG): vom 30. Mai 1978, zuletzt geändert durch Artikel 3 Klimaschutz-VerbesserungsG vom 12. Dezember 2023 (Nds. GVBl. S. 289)

Verfahrensvermerke

Die vorstehende Begründung gehört zum Inhalt des Bebauungsplanes Nr. 19 „An der Aue“, der sich aus der Planzeichnung nebst den textlichen Festsetzungen und der Begründung zusammensetzt.

Der Entwurf zum Bebauungsplanes Nr. 19 „An der Aue“ und die Begründung dazu wurden von der Sweco GmbH ausgearbeitet.

Hannover, den __.__.____

(Planverfasser)

Die Begründung des Bebauungsplanes Nr. 19 „An der Aue“ hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom _____ bis einschließlich _____ öffentlich ausgelegen.

Der Rat der Gemeinde Hohnhorst hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan Nr. 19 „An der Aue“ in seiner Sitzung am _____ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Gemeinde Hohnhorst, den __.__.____

(Der Bürgermeister)