Präambel des Bebauungsplanes
(einschl. örtlicher Bauvorschriften)

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und dem § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung i.V.m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes hat der Rat der Gemeinde Hohnhorst diesen Bebauungsplan Nr. 17 „Im großen Kamp" bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen - sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften - als Satzung beschlossen.

Hohnhorst, den 18.05.2026

gez. Schmidt L.S.
....
Gemeindedirektor

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Hohnhorst hat in seiner Sitzung am 24.02.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Im großen Kamp", einschl. örtlicher Bauvorschriften, beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 30.06.2023 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Hohnhorst, den 18.05.2026

gez. Schmidt L.S.
....
Gemeindedirektor

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000

Gemarkung: Hohnhorst
Flur: 1 und 2

Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen,

© 2023 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Hameln-Hannover

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (AZ: 046-L4-139/2022, Stand vom 06.11.2023).

Rinteln, den 13.05.2026
LGLN, Regionaldirektion Hameln-Hannover, Katasteramt Rinteln

gez. Kuhnt L.S.
....
(Unterschrift)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 17 „Im großen Kamp", einschl. örtlicher Bauvorschriften, sowie der Entwurf der Begründung einschl. Umweltbericht wurde ausgearbeitet vom:

Begründung und Planzeichnung:	Umweltbericht:
Reinold. Stadtplanung GmbH Fauststraße 7 31675 Bückeburg Tel.: 05722 - 7188760	Planungsgruppe Umwelt Gellerser Str. 21 31860 Emmerthal Tel.: 05155 - 5515
Bückeburg, den 20.04.2026	Hannover/Emmerthal, den 20.04.2026
gez. Reinold .... Planverfasserin	gez. Gockel .... Planverfasser

Veröffentlichung

Der Rat der Gemeinde Hohnhorst hat in seiner Sitzung am 01.07.2025 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 17 „Im großen Kamp", einschl. örtlicher Bauvorschriften, sowie dem Entwurf der Begründung einschl. Umweltbericht zugestimmt und seine Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden am 09.07.2025 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 17 „Im großen Kamp", einschl. örtlicher Bauvorschriften, und der Entwurf der Begründung mit Umweltbericht sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden in der Zeit vom 30.07.2025 bis 03.09.2025 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zusammen mit der ortsüblichen Bekanntmachung auf der Internetseite der Gemeinde Hohnhorst und der Samtgemeinde Nenndorf veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden die Entwurfsunterlagen durch eine öffentliche Auslegung zeitgleich zur Verfügung gestellt.

Hohnhorst, den 18.05.2026

gez. Schmidt L.S.
....
Gemeindedirektor

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Hohnhorst hat den Bebauungsplan Nr. 17 „Im großen Kamp", einschl. örtlicher Bauvorschriften, nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 16.12.2025 als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen sowie die Begründung (gem. § 9 Abs. 8 BauGB) mit Umweltbericht (gem. § 2 a BauGB) gebilligt.

Hohnhorst, den 18.05.2026

gez. Schmidt L.S.
....
Gemeindedirektor

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan Nr. 17 „Im großen Kamp", einschl. örtlicher Bauvorschriften, ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 22.05.2026 im Amtsblatt Nr. 8/2026 für die Samtgemeinde Nenndorf ortsüblich bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan Nr. 17 „Im großen Kamp", einschl. örtlicher Bauvorschriften, ist damit am 22.05.2026 in Kraft getreten.

Hohnhorst, den 27.05.2026

gez. Schmidt L.S.
....
Gemeindedirektor

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 17 „Im großen Kamp", einschl. örtlicher Bauvorschriften, ist die Verletzung von Vorschriften sowie beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung mit Umweltbericht nicht geltend gemacht worden.

Hohnhorst, den __.__.____

....
Gemeindedirektor

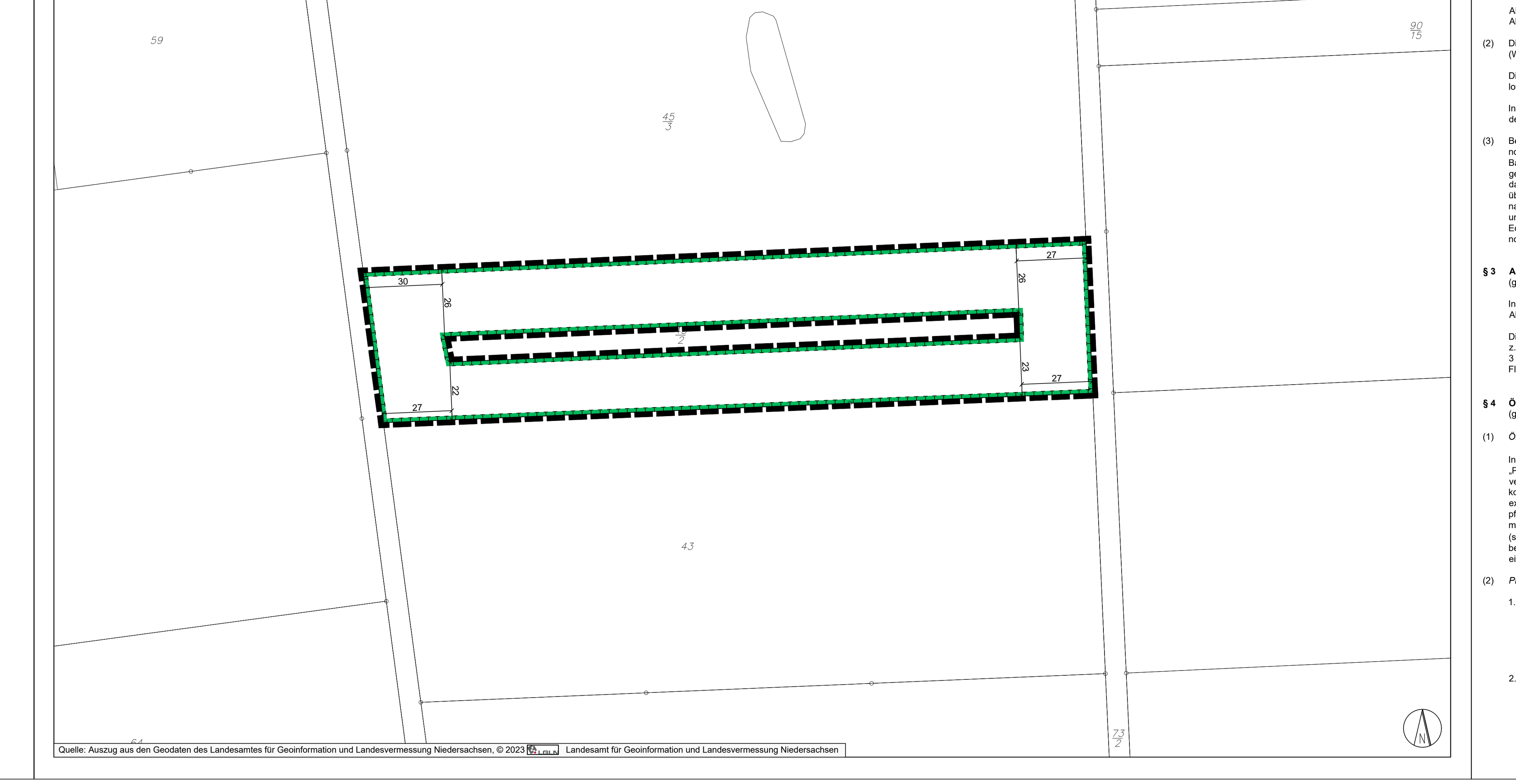
Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Rates übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Hohnhorst, den 18.05.2026

gez. Schmidt L.S.
....
Gemeindedirektor

Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, © 2023 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen



Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, © 2023 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

Planzeichenerklärung

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
ART DER BAULICHEN NUTZUNG		§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
WA1/2/3	Allgemeines Wohngebiet (siehe textl. Festsetzungen § 1)	§ 4 BauNVO
MAß DER BAULICHEN NUTZUNG		§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
0,35	Grundflächenzahl	§ 16 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse	§ 16 BauNVO
GH max= 9,50 m	GH max = maximale Gebäudehöhe (siehe textl. Festsetzungen § 2 (1))	§ 16 BauNVO
TH max= 6,50 m	TH max = maximale Traufhöhe (siehe textl. Festsetzungen § 2 (2))	§ 16 BauNVO
BAUWEISE; BAUGRENZE		§ 9 (1) Nr. 2 BauGB
o	offene Bauweise	§ 22 BauNVO
	Baugrenze	§ 23 BauNVO
VERKEHRSFLÄCHEN		§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
	öffentliche Verkehrsflächen	
	Straßenbegrenzungslinie	
FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG		§ 9 (1) Nr. 14 BauGB
	Fläche für Versorgungsanlagen (siehe textl. Festsetzungen § 3)	
GRÜNFLÄCHEN		§ 9 (1) Nr. 15 BauGB
Ö	Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: "Parkanlage - Spiel und Kommunikation" (siehe textl. Festsetzungen § 4 (1))	
P	Private Grünfläche, Zweckbestimmung: "Entwässerungsmulde" (siehe textl. Festsetzungen § 4 (2))	
FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT		§ 9 (1) Nr. 20, 25 a BauGB
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (siehe textl. Festsetzungen § 5 (2))	§ 9 (1) Nr. 20 BauGB
(a)/(b1)/(b2)	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe textl. Festsetzungen § 7)	§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB
SONSTIGE PLANZEICHEN		
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen	§ 16 (5) BauNVO
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 (7) BauGB
LPB III	Bezeichnung der Teilflächen für Lärmpegelbereiche (siehe textl. Festsetzungen § 6)	§ 9 (1) Nr. 24 BauGB
	Abgrenzung der Teilflächen für Lärmpegelbereiche, die Abgrenzung richtet sich nach dem schalltechnischen Gutachten (siehe textl. Festsetzungen § 6)	§ 9 (1) Nr. 24 BauGB
51,03 m ü.NHN	Höhenbezugspunkt in m ü. NHN für die Höhe der Verwallung (Sohlhöhe des Schachtes des RW-Kanals) (siehe textl. Festsetzung § 7(2))	
SONSTIGE DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER		
	Gebäude	
22/6	Flurstücksnummer	
	Flurstücksgrenzen mit Grenzpunkten	
6	Bemaßung	

I. Textliche Festsetzungen

§ 1 Art der baulichen Nutzung – Allgemeines Wohngebiet
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 4 BauNVO)

(1) Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (WA1/WA2/WA3) sind nachfolgend aufgeführte Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig:

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

(2) Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (WA1/WA2/WA3) werden gem. § 4 Abs. 3 i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO nachfolgend aufgeführte Nutzungen ausgeschlossen:

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

§ 2 Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16 und 18 BauNVO)

(1) Die maximale Höhe baulicher Anlagen (GH max) der innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (WA1/WA2/WA3) errichteten baulichen Anlagen wird wie folgt begrenzt:

- WA1- und WA 3-Gebiet: max. 9,50 m
- WA2-Gebiet: max. 12,50 m

Als maximale Gebäudehöhe wird der höchste Punkt der Dachhaut lotrecht zur Bezugsebene gem. Abs. 3 definiert.

(2) Die maximale Traufhöhe (TH max) der innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (WA1/WA2) errichteten baulichen Anlagen wird auf 6,50 m begrenzt.

Die Traufhöhe wird durch den Schnittpunkt der aufgehenden Außenwand mit der äußeren Dachhaut und lotrecht zur Bezugsebene gem. Abs. 3 definiert.

Innerhalb des festgesetzten WA 2-Gebietes wird bei der Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern bei der Ermittlung der Traufhöhe die Traufe von Staffelgeschossen nicht mitgerechnet.

(3) Bezugsebene i.S. dieser Satzung ist die Oberkante der zur Erschließung des Grundstückes notwendigen angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche im Ausbauzustand auf Höhe des Baugrundstücks (Mitte der zur öffentlichen Verkehrsfläche ausgerichteten Grundstückgrenze). Die geplanten Straßenhöhen sind dem Straßenausbauplan (Anlage der Begründung) zu entnehmen. Steigt das Gelände von der Verkehrsfläche zum Gebäude, so darf das o.g. Maß um einen Zuschlag überschritten werden; der zulässige Zuschlag ergibt sich aus der Differenz zwischen der Höhe der natürlichen Geländeoberfläche, gemessen an der der Verkehrsfläche zugewandten Seite des Gebäudes und der Bezugsebene. Geringfügige, baubedingte Abweichungen von bis zu 0,1 m sind zulässig. Bei Eckgrundstücken gilt die Grundstücksseite, welche die für die Erschließung des Grundstückes notwendige Zufahrt aufweist.

§ 3 Ableitung des Oberflächenwassers
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Fläche für Versorgungsanlagen sind Einrichtungen zur Ableitung von Oberflächenwasser zulässig.

Die Fläche ist mit einer kräuterreichen Blumenrasen-/ Kräuterrasenmischung (mind. 15 % Kräuteranteil, z. B. RSM 2.4, vorzugsweise zertifiziertes Regiosaatgut, UG 06) anzusäen, extensiv zu pflegen (Mahd 3 – 5x jährlich) und dauerhaft als Grünfläche zu unterhalten. Bäume und Sträucher sind innerhalb dieser Fläche unzulässig.

§ 4 Öffentliche und private Grünflächen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 und 15 BauGB)

(1) *Öffentliche Grünfläche (Ö) mit der Zweckbestimmung „Parkanlage – Spiel und Kommunikation"*

Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Grünfläche (Ö) mit der Zweckbestimmung „Parkanlage – Spiel und Kommunikation" ist die Errichtung eines Spielplatzes mit den damit verbundenen Spiel- und Aktivitätsflächen sowie Geräten zulässig. Die Grünfläche ist abhängig von den konkreten Nutzungsansprüchen mit einer artenreichen Rasenmischung (z. B. RSM 2.4) einzusäen und extensiv zu pflegen. Je angefangene 500 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Laubbäume sind mit einem Stammumfang von mind. 14 cm in 1 m Höhe zu pflanzen. Die Artenwahl richtet sich nach den Angaben der Artenliste 1 (siehe Hinweis Nr. 4). Innerhalb der Grünfläche Ö sind bauliche Anlagen zum Zwecke des zeitlich begrenzten Aufenthaltes von Kindern und als Bestandteil einer Spiel- und Kommunikationsfläche bis zu einer Grundfläche von max. 150 m² zulässig.

(2) *Private Grünfläche (P) mit der Zweckbestimmung „Entwässerungsmulde"*

1. Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten privaten Grünfläche (P) mit der Zweckbestimmung „Entwässerungsmulde" i.V.m. der nördlich angrenzend und mit (b) gekennzeichneten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB (siehe § 7 Abs. 2) sind für die Rückhaltung und Ableitung des von außen zufließenden Oberflächenwassers linienförmige Ausmuldungen in einer Breite von 1 m und einer Tiefe von 0,20 bis 0,25 m anzulegen und dauerhaft zu erhalten (siehe § 7 Abs. 2).

2. Die private Grünfläche ist mit einer kräuterreichen Blumenrasen-/Kräuterrasenmischung (mind. 15 % Kräuteranteil, z. B. RSM 2.4, vorzugsweise zertifiziertes Regiosaatgut, UG 06) anzusäen. Die Fläche ist extensiv zu pflegen (eine jährliche Mahd im Spätsommer ab dem 01. September), als Saum zu entwickeln und als Mulde offenzuhalten. Um die Wirksamkeit für den Wasserabfluss zu gewährleisten ist eine Einfriedung nur außerhalb der privaten Grünfläche auf der den privaten Grundstücken zugewandten Seite zulässig, eine Unterbrechung der Mulde durch Einfriedungen ist unzulässig. Ein Verzicht auf eine Einfriedung der privaten Grundstücke zur privaten Grünfläche hin ist zulässig.

(3) *Realisierungszeitpunkt der Maßnahmen*

Die innerhalb der öffentlichen Grünfläche (Abs. 1) festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind nach Beginn der Erschließungsmaßnahmen auf den dafür vorgesehenen Flächen auszuführen. Die genannten Pflanzmaßnahmen sind jedoch spätestens innerhalb von 2 Pflanzperioden nach Baubeginn fertigzustellen.

Die innerhalb der privaten Grünfläche (Abs. 2) festgesetzten Ausmuldungen und Ansaatmaßnahmen sind mit Beginn der Erschließungsmaßnahmen auf den dafür vorgesehenen Flächen auszuführen und vor dem Beginn baulicher Maßnahmen auf den Privatgrundstücken fertigzustellen. Die private Grünfläche (P) mit der Zweckbestimmung „Entwässerungsmulde" ist durch geeignete Kennzeichnung vor Ort (z. B. Holzpfähle im Abstand von max. 10 m mit einer Höhe von mind. 1,50 m über Geländeoberfläche) vor baubedingten Inanspruchnahmen zu sichern.

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

(1) *Maßnahmen für den Artenschutz (Beleuchtung von baulichen Anlagen und Flächen)*

Innerhalb der festgesetzten WA-Gebiete (WA1/WA2/WA3) und der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind zur Beleuchtung der Fahrwege, Stellplatzanlagen, Grünflächen und Außenflächen folgende Maßnahmen zu berücksichtigen:

1. Verwendung von insektenfreundlichen Leuchtmitteln und Beleuchtungen mit warm-weißem Licht (max. 2.700 Kelvin).
2. Verwendung eines streulichtarmen (abgeschirmter/ lichtlenkender) Leuchtenkörpers.
3. Eine Anstrahlung der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 6 Abs. 1 und 2 und der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage – Spiel und Kommunikation" ist unzulässig.
4. Eine insektenfreundliche Beleuchtung von Wegen innerhalb der öffentlichen Grünflächen ist ausnahmsweise zulässig.

(2) *Kompensation von Eingriffen gem. § 1a Abs. 3 BauGB und Maßnahmen für Feldlerche und Rebhuhn (CEF-Maßnahme) durch den Bebauungsplan Nr. 17 „Im großen Kamp", Teilplan 2*

Die externe Kompensation der mit der Planung verbundenen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft (Kompensationsdefizit von 23.097 Werteinheiten) erfolgt anteilig durch die innerhalb des Teilplanes 2 des Bebauungsplanes Nr. 17 festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (3.000 Werteinheiten, siehe Hinweis Nr. 7 b).

1. Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Flurstück 45/2, Flur 1, Gemarkung Hohnhorst) erfolgt die Umsetzung einer CEF-Maßnahme für die Feldlerche und das Rebhuhn. Als Ersatz für verloren gegangene Brutstätten von Feldlerche und Rebhuhn sind Brach-/Blühflächen mit beidseitigen Schwarzbrachestreifen zu entwickeln. Die Pflege erfolgt gemäß AUKM Maßnahme BF 1 „Strukturreiche Blüh- und Schutzstreifen mit jährlicher Aussaat" mit ergänzender Schwarzbrache. Jährlich ist eine Hälfte der Brachfläche/ Blühfläche umzubrechen und neu anzusäen, so dass jeweils 1- und 2-jährige Sukzessionsstadien vorkommen:

   a. Im ersten Jahr erfolgt eine Bodenbearbeitung auf 100% der Fläche. An den beiden Längsseiten ist beidseitig je ein feinkrümeliger Schwarzbrachestreifen mit 3 m Breite zu belassen. Die übrige Fläche (ohne die Schwarzbrachestreifen) ist zu 50 % der Fläche anzusäen, auf den übrigen 50 % erfolgt eine Selbstbegrünung. Die Teilung ist längs und quer zulässig. Alternativ sind 100 % der Fläche anzusäen.

   b. Die Ansaat erfolgt im März/April (bis spätestens 15.04.) mit einer gemäß AUKM BF 1 vorgegebenen Saatgutmischung (Regiosaatgut für UG 6) oder entsprechendem zertifiziertem Regiosaatgut. Dünne Einsaat (max. 70 % der regulären Saatgutmenge). Eine Bodenbearbeitung ist ab dem 01.03. zulässig.

   c. In den folgenden Jahren erfolgt eine wechselseitige Bestellung und Ansaat von 50 % der Fläche (d. h. Umbruch und Neuansaat je einer Hälfte der Fläche, die andere Hälfte bleibt überjährig stehen). Fortlaufend ist jeweils der Teil der Fläche zu bestellen, auf dem die längste Bodenruhe eingehalten wurde (2-teilige Maßnahme, 1- und 2-jährige Brache).

   Als Optimierung für die Feldlerche sind Schwarzbrachstreifen in einer Breite von 3 m beidseitig an den Längsseiten zu ergänzen (s. HNLUG 2015). Diese sind kontinuierlich in der Brutzeit der Feldlerche (ab 01. März) mechanisch offen zu halten (eggen, grubbern alle 3 - 4 Wochen). Die Zeit der Jungenführung des Rebhuhns (01. Juni – 31. Juli) ist hiervon ausgenommen.

   d. Nach der Aussaat sind das Befahren sowie jegliche Bearbeitungs- oder Pflegemaßnahmen nicht zulässig.

2. Falls im Rahmen der Überprüfungen erkennbar ist, dass abweichende Pflegemaßnahmen aus naturschutzfachlicher Sicht vorteilhafter sind, bzw. um Fehlentwicklungen unterbinden, ist eine Anpassung nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde möglich.

3. Realisierungszeitpunkt

   Die v.g. Maßnahmen sind vor der an die Baufeldräumung anschließenden Brutperiode (01. März – 31. August), spätestens zeitgleich mit der Baufeldräumung umzusetzen. Bei Baubeginn innerhalb der Brut- und Vegetationszeit (außerhalb der Zeit vom 01. September bis 28./29. Februar) sind die Maßnahmen vor der von der Baufeldräumung betroffenen Brutperiode umzusetzen.

4. Zuordnung der Kompensationsmaßnahmen (gem. § 9 Abs. 1 a BauGB)

   Die im Teilplan 2 innerhalb der festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vorgesehenen Maßnahmen sind dem Bebauungsplan Nr. 17 „Im großen Kamp" (Teilplan 1) zugeordnet.

(3) Kompensation von Eingriffen gem. § 1a Abs. 3 BauGB durch den Bebauungsplan Nr. 9 „Minchens Garten", 2. Änderung, und den Kompensationsflächenpool „Rodenberger Aue Horsten"

Die externe Kompensation der nach Abzug der Kompensation gem. Abs. 2 verbleibenden mit der Planung verbundenen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft von 20.097 Werteinheiten erfolgt anteilig durch die im Bebauungsplan Nr. 9 „Minchens Garten", 2. Änderung, festgesetzten Kompensationsmaßnahmen und dem daraus zur Verfügung stehenden Kompensationsüberschuss von 9.981 Werteinheiten sowie durch noch zur Verfügung stehende 10.116 Werteinheiten des Kompensationsflächenpools „Rodenberger Aue Horsten" (siehe Hinweis Nr. 6).

§ 6 Maßnahmen zum Immissionsschutz
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten WA1-, WA2- und WA3–Gebiete sind aufgrund der vorhandenen Schienenverkehrslärmsituation (Bahnstrecken Hannover- Minden und Hannover- Altenbeken) gegenüber den gemäß DIN 18.005 "Schallschutz im Städtebau" definierten Orientierungswerten erhöhte Lärmimmissionen möglich. Zum Schutz vor den möglichen Verkehrslärmimmissionen werden gegen Außenlärm bauliche Schallschutzmaßnahmen festgesetzt (passiver Schallschutz). Bei der Bemessung sind die im Bebauungsplan dargestellten Lärmpegelbereiche zu beachten.

Festsetzung des passiven Schallschutzes

1. Zum Schutz vor einwirkendem Lärm, ausgehend von den Bahnstrecken Nr. 1700 und 1761 sind im Allgemeinen Wohngebiet für schutzbedürftige Räume im Falle von Neubauten oder baulichen Veränderungen die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau" und gemäß nachstehender Tabelle zu erfüllen

Lärmpegelbereich (LPB)	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)
III	65

2. Für die von der pegelbestimmenden Geräuschquelle abgewandten (westlichen und nördlichen) Gebäudeseiten darf der „maßgebliche Außenlärmpegel" ohne besonderen Nachweis um 5 dB(A) (dies entspr. einem Lärmpegelbereich) gemindert werden.

3. Für nachts schutzwürdige Räume (z.B. Schlafräume, Kinderzimmer, Gästezimmer) ist eine vom manuellen Öffnen und Schließen der Fenster unabhängige, schallgedämmte Lüftungslösung vorzusehen. Soweit die fensterunabhängige Lüftung über Lüftungsöffnungen bzw. Lüfter (z.B. Außenwandluftdurchlässe) in der Außenfassade der schutzwürdigen Aufenthaltsräume erfolgt, sind die Lüftungseinrichtungen bei der Bemessung des erforderlichen baulichen Schallschutzes grundsätzlich entsprechend den Berechnungsvorschriften der DIN 4109 zu berücksichtigen.

4. Unter Erbringung eines Einzelnachweises kann von den o.g. Festsetzungen im Einzelfall, unter Berücksichtigung der tatsächlichen Bebauungsstruktur (Einzel- und Doppelhäuser, Hausgruppen) in Form einer Abschirmung durch vorgelagerte Baukörper oder die Eigenabschirmung einzelner Baukörper, abgewichen werden.

§ 7 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

(1) *Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB mit der Kennzeichnung (a)*

Auf den im B-Plan festgesetzten und mit (a) gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sind standortgerechte, im Naturraum heimische Sträucher und Bäume zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Pflanzungen sind zu 20 % aus Bäumen als Heister und zu 80 % aus Sträuchern herzustellen. Die zu pflanzenden baumartigen Laubgehölze sind als Heister, 2 x verpflanzt, 150 - 200 cm hoch und die Sträucher, 2 x verpflanzt, 60 - 100 cm hoch zu pflanzen. Die Artenwahl richtet sich nach den Angaben der Artenliste 1 (siehe Hinweis Nr. 4). Die Pflanzstreifenbreite beträgt 5 m, so dass eine mehrreihige Pflanzung umzusetzen ist (bei einem Pflanzraster von 1 x 1 m bis 1,5 x 1,5 m). Die Pflanzung ist so anzulegen und zu pflegen, dass sich ein artenreiches, frei wachsendes Gehölz entwickeln kann. Eine Anrechnung auf Abs. 3 ist nicht zulässig.

(2) *Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB mit der Kennzeichnung (b1/b2)*

1. Die mit (b1/b2) gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sind zur Rückhaltung und Ableitung des von außen zufließenden Oberflächenwassers (§ 4 Abs. 2) als 3 m breite Verwallung anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Höhe der Schirmkante der Verwallung wird innerhalb des mit (b1) gekennzeichneten Bereiches (zwischen den Bezugspunkten „A" und „B", siehe Hinweis Nr. 16) in einer Höhe von 53,0 m ü. NHN festgesetzt. Innerhalb des mit (b2) gekennzeichneten Bereiches bemisst sich die Höhe der Verwallung durch eine gedachte Linie zwischen dem Bezugspunkt „B" mit einer Höhe von 53,0 m ü. NHN und dem Bezugspunkt „C" mit einer Höhe von 53,9 m ü. NHN (siehe Hinweis Nr. 16). Die Verwallung ist zwischen den Bezugspunkten „A", „B", und „C" so anzulegen, dass eine durchgehende, gleichmäßige Schirmkantenhöhe von mindestens 0,3 m und maximal 0,5 m gewährleistet werden kann. Der Bezugspunkt für die Ermittlung der Schirmkantenhöhe in Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN) ist im Bebauungsplan durch Planzeichen (Referenzpunkt) innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche (Kornweg) festgesetzt.

2. Auf der Fläche sind im Naturraum heimische Bäume und Sträucher zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die zu pflanzenden Laubbäume sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 12 cm in 1 m Höhe oder als Stammbusch/Solitär (mind. 3 x verpflanzt) zu pflanzen. Bis 25 m Grundstückslänge ist mind. ein Baum, ab 25 m Grundstückslänge sind mind. zwei Bäume zu pflanzen. Es sind mind. mittelkronige Bäume zu verwenden, eine Pflanzung von Obstbäumen (als Hochstamm) ist zulässig. Je angefangene 5 m Grundstückslänge ist zudem mind. ein Strauch (1 x verpflanzt, 60 - 100 cm hoch) zu pflanzen. Pflanzung der Sträucher in Gruppen. Die Artenwahl richtet sich nach den Angaben der Artenliste 1 und 2 (siehe Hinweis Nr. 4 und 5). Die Pflanzstreifenbreite beträgt 3 m, der Pflanzstreifen ist mit einer kräuterreichen Blumenrasen-/ Kräuterrasenmischung (mind. 15 % Kräuteranteil, z. B. RSM 2.4, zertifiziertes Regiosaatgut, UG 06) anzusäen, extensiv zu pflegen (Mahd 3 – 5x jährlich) und dauerhaft als Grünfläche zu unterhalten. Eine Anrechnung auf Abs. 3 ist nicht zulässig. Eine Zugänglichkeit zur Unterhaltung der Entwässerungsmulde gem. Nr. 1 ist in einer Breite von 3 m sicherzustellen.

(3) Anzupflanzende Bäume - auf privaten Flächen -

Je angefangene 400 qm Grundstücksfläche ist auf den Baugrundstücken mindestens ein Laubbaum oder ein Obstgehölz zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die zu pflanzenden Laubbäume sind als Hochstamm oder Stammbusch mit einem Stammumfang von mind. 12 cm in 1 m Höhe zu pflanzen. Die zu pflanzenden Obstbäume sind als Halb- oder Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 7-8 cm in 1 m Höhe zu pflanzen. Die Artenwahl richtet sich nach den Angaben der Artenlisten 1 und 2 (siehe Hinweise Nr. 4 und 5).

(4) Realisierungszeitpunkt

1. Die unter Abs. 1 bis 3 genannten Pflanzmaßnahmen sind nach dem Beginn der privaten Baumaßnahmen auf den jeweiligen Baugrundstücken auszuführen. Die genannten Pflanzmaßnahmen sind jedoch spätestens innerhalb von 2 Pflanzperioden nach Baubeginn fertigzustellen.

2. Die unter Abs. 2 genannte Verwallung und Ansaatmaßnahmen sind mit Beginn der Erschließungsmaßnahmen auf den dafür vorgesehenen Flächen auszuführen und vor dem Beginn baulicher Maßnahmen auf den Privatgrundstücken fertigzustellen. Die Fläche ist durch geeignete Kennzeichnung vor Ort vor baubedingten Inanspruchnahmen zu sichern.

II. Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 und 6 NBauO)

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften bezieht sich auf die im Bebauungsplan Nr. 17 „Im großen Kamp", einschl. örtlicher Bauvorschriften, festgesetzten WA-Gebiete (WA1/WA2/WA3).

§ 2 Dächer

(1) Auf den innerhalb der festgesetzten WA1-, WA2- und WA3-Gebiete errichteten Hauptgebäuden sind nur geneigte Dächer mit Dachneigungen von 18 - 48 Grad zulässig. Tonnen- und (Halb-) Bogendächer sind nicht zulässig. Pultdächer sind nur zulässig, wenn diese als beidseits und in unterschiedliche Richtungen geneigtes Dach errichtet werden. Gegeneinander versetzte Dachflächen sind zulässig.

(2) Innerhalb des festgesetzten WA2-Gebietes kann von den in Abs. 1 festgesetzten Dachneigungen bei der Errichtung von Hausgruppen im Sinne von Reihenhäusern ausnahmsweise abgewichen werden.

(3) Als Farben für die Dachdeckung der Hauptbaukörper sind die Farbtöne von "rot-rotbraun", „braun-dunkelbraun" und „schwarz-anthrazit" in Anlehnung an die in § 4 genannten RAL-Töne zulässig.

(4) Die unter Abs. 1 und 3 aufgeführten Bauvorschriften gelten nicht für untergeordnete Gebäudeteile, untergeordnete Dachaufbauten, Dachfenster, Wintergärten, Terrassenüberdachungen, Solaranlagen (einschl. der Anlagen für die Nutzung von Umgebungswärme), Grasdächer sowie Nebenanlagen, Garagen und Carports (offene Kleingaragen).

§ 3 Außenwände

(1) Als Material für die bestimmenden Ansichtsflächen der Hauptbaukörper sind:

1. Sicht- und Klinkermauerwerk in den Farbtönen „rot-rotbraun", „gelb" und „weiß",
2. Putz in „rot-rotbraun", „gelb" und „weiß"
3. Holzverschalung, nur wenn sie im Verhältnis zur Fläche je Außenwand untergeordnet ist (<50 % der jeweiligen Außenwand), in den Farbtönen „rot-rotbraun", „gelb" und „weiß" sowie naturfarben

Die zulässigen Farbtöne sind aus den in § 4 genannten RAL-Farbtönen ableitbar. Konstruktives Fachwerk ist auch in den Farbtönen „braun" und „anthrazit" zulässig.

(2) An den Hauptgebäuden sind Baustoffimitationen und nachgeahmte Konstruktionen jeglicher Art, z.B. Klinker- oder Fachwerkimitationen, unzulässig.

(3) Die unter Abs. 1 und 2 aufgeführten Bauvorschriften gelten nicht für untergeordnete Gebäudeteile, Wintergärten, Gartenhäuser sowie Nebenanlagen, Garagen und Carports (offene Kleingaragen).

§ 4 Farbtöne

Für die in § 2 Abs. 3 und § 3 Abs. 1 festgesetzten Farbtöne sind die genannten Farben zu verwenden. Diese Farben sind aus den nachstehend aufgeführten Farbmuster nach Farbregister RAL 840 HR ableitbar.

(1) Für den Farbton "rot - rot-braun" im Rahmen der RAL:

2001 - rotorange	3005 - weinrot
2002 - blutorange	3009 - oxydrot
3000 - feuerrot	3011 - braunrot
3002 - karminrot	3013 - tomatenrot
3003 - rubinrot	3016 - korallenrot
3004 - purpurrot	

(2) Für den Farbton "gelb" im Rahmen der RAL:

1001 - beige	1002 - sandgelb
1005 - honiggelb	1011 - braunbeige
1014 - elfenbein	1015 - hellelfenbein
1024 - ockergelb	

(3) Für den Farbton "weiß" im Rahmen der RAL:

9018 - papyrusweiß
9016 - verkehrsweiß
9010 - reinweiß
9003 - signalweiß
9001 - cremeweiß

(4) Für den Farbton "braun-dunkelbraun" im Rahmen der RAL:

8001 - ockerbraun	8014 - sepiabraun
8003 - lehmbraun	8015 - kastanienbraun
8004 - kupferbraun	8016 - mahagonibraun
8007 - rehbraun	8017 - schokoladenbraun
8008 - olivbraun	8023 - orangebraun
8011 - nussbraun	8024 - beigebraun
8012 - rotbraun	8025 - blassbraun

(5) Für den Farbton „schwarz - anthrazit" im Rahmen der RAL:

7016 - anthrazitgrau	9004 - signalschwarz
7021 - schwarzgrau	9011 - graphitschwarz
7024 - graphitgrau	

§ 5 Gestaltung von Frei- und Gartenflächen

(1) Innerhalb der festgesetzten WA1-, WA2- und WA3-Gebiete ist die nach der Inanspruchnahme der Grundflächenzahl (GRZ) einschließlich der zulässigen Überschreitung der GRZ verbleibende Grundstückfläche als Zier- oder Nutzgarten anzulegen.

(2) Die Gestaltung mit Materialien, die die ökologischen und klimatischen Bodenfunktionen (z.B. Wasserspeicher, Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Kleinstlebewesen) behindern oder unterbinden (z.B. Material- und Steinschüttungen, Pflaster und sonstige Deckschichten), ist auf den Flächen gem. Abs. 1 nur auf maximal fünf Prozent der Fläche zulässig. Die Anlage von Gartenteichen kann ausnahmsweise zugelassen werden. Kiesstreifen um die Gebäude als Spritzschutz sind bis zu einer Breite von max. 0,50 m zulässig.

(3) Im Bereich zwischen der straßenzugewandten Seite der Hauptgebäude und der festgesetzten Straßenflächen (sog. Vorgärten) sind gepflasterte, geschotterte und bekieste Flächen mit Ausnahme von Zufahrten für Stellplätze, Carports und Garagen und notwendige Zuwegungen grundsätzlich unzulässig.

§ 6 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt gem. § 80 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführen lässt oder durchführt, die nicht den Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung entspricht. Ein Zuwiderhandeln kann gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einem Bußgeld bis zu einer Höhe von z.Zt. 500.000 € geahndet werden.

III. HINWEISE

1. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanZV)
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.

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)
vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29. Januar 2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 3).

Niedersächsische Bauordnung (NBauO)
vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. Juni 2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 52).

2. DIN-Vorschriften und Richtlinien

Die in den textlichen Festsetzungen zitierten DIN-Vorschriften und Richtlinien werden bei der Samtgemeinde Nenndorf bereitgehalten.

3. Archäologischer Denkmalschutz

Aus der näheren Umgebung des Plangebietes liegen archäologische Fundstellen vor. Das größte bekannte eisenzeitliche Brandgräberfeld des Landkreises Schaumburg liegt wenige hundert Meter Richtung Südwesten (Hohnhorst Fundstelle 1). Vereinzelt wurden ur- und frühgeschichtliche Keramikscherben und Feuersteinabschläge bei einer Geländebegehung im Jahr 2011 westlich des Plangebietes entdeckt (Hohnhorst Fundstelle 2).

Zudem konnten direkt im Plangebiet bei Geländebegehungen im Herbst 2023 ur- und frühgeschichtliche Keramik- und Silexfunde dokumentiert werden sowie eine Vielzahl spätmittelalterlicher bis frühneuzeitlicher Keramik (Hohnhorst Fundstelle 4). Baggersondagen im September 2024 bestätigten ur- und frühgeschichtliche Bodenbefunde und führten auch weitere Funde aus den prähistorischen Metallzeiten sowie aus dem späten Mittelalter und der frühen Neuzeit zum Vorschein.

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. 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. Diese kann gem. § 13 Abs. 2 NDSchG versagt oder mit Auflagen und Bedingungen verbunden werden.

Es ist mit folgenden Nebenbestimmungen zu rechnen:

- Der Oberbodenabtrag im Bereich der Erschließungsstraßen hat mit einem Hydraulikbagger mit zahnlosem, schwenkbarem Grabenlöffel nach Vorgaben und im Beisein der Kommunalarchäologie Schaumburger Landschaft zu erfolgen.
- 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 einem Nachtrag zur denkmalschutzrechtlichen Genehmigung festzuhalten.

Sollten bei zukünftigen geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde (z.B. Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentration, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, so sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig. Sie müssen der zuständigen Kommunalarchäologie (Tel. 05722/9566-15 oder E-Mail: archaeologie@schaumburgerlandschaft.de) und der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Schaumburg unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

4. Artenliste 1 für standortheimische und -gerechte Baumpflanzungen
(siehe textliche Festsetzungen § 4 und § 7)

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

Großkronige Laubbäume		Sträucher	
Acer platanoides	**Spitzahorn**	*Cornus sanguinea*	Hartriegel
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	*Corylus avellana*	Haselnuss
Carpinus betulus	**Hainbuche**	***Crataegus monogyna***	**Eingriffeliger Weißdorn**
Fraxinus excelsior	**Esche**	*Crategus laevigata*	Zweigriffeliger Weißdorn
Quercus robur	Stieleiche	*Euonymus europaeus*	Pfaffenhütchen
Quercus petraea	**Traubeneiche**	***Ligustrum vulgare***	**Gew. Liguster**
Tilia platyphyllos	Sommerlinde	*Lonicera xylosteum*	Heckenkirsche
Tilia cordata	**Winterlinde**	***Rosa canina***	**Hundsrose**
Mittel- bis kleinkronige Laubbäume		*Sambucus nigra*	Schwarzer Holunder
Acer campestre	**Feldahorn**	*Viburnum opulus*	Gemeiner Schneeball
Betula pendula	**Birke**	***Salix caprea***	**Salweide**
Prunus avium	**Vogelkirsche**		
Sorbus aucuparia	Eberesche		
Populus tremula	**Zitterpappel**		
Prunus padus	Traubenkirsche		
Pyrus pyraster/ communis	**Wild-Birne/ Holzbirne**		
Malus sylvestris	Wildapfel		

Im Sinne des Klimawandels trockentolerante Gehölze sind fettgedruckt (Klima-Arten-Matrix/ KLAM-Stadt und Landschaft, Roloff, 2010, Urbane Baumartenwahl im Klimawandel, BdB 2008, Klimawandel und Gehölze).

5. Artenliste 2 für typische und bewährte Obstgehölze
(siehe textliche Festsetzungen § 7)

Äpfel
Adersleber Calvill
Baumanns Renette
Berlepsch
Biesterfeld Renette
Boskoop
Bremer Doorapfel
Danziger Kantapfel
Finkenwerder Herbstprinz
Goldparmäne
Gravensteiner
Halberstädter Jungfernapfel
Kaiser Wilhelm
Kasseler Renette
Klarapfel
Krügers Dickstiel
Schöner von Nordhausen
Schwöbersche Renette
Sulinger Grünling

Birnen
Bosc´s Flaschenbirne
Clapps Liebling
Gellerts Butterbirne
Gräfin v. Paris
Gute Graue
Gute Luise
Köstliche von Charneux
Pastorenbirne
Rote Dechantsbirne

Kirschen
Dolleseppler
Schneiders späte Knorpelkirsche
Dönissens Gelbe
Hedelfinger
Schwarze Herz
Schattenmorelle

Pflaumen, Renecloden, Mirabellen
Frühzwetsche
Hauszwetsche
Nancy Mirabelle
Ontariopflaume
Oullins Reneclode
Wangenheimer

Walnuss
Diverse Sorten

6. Externe Kompensation (gesichert durch städtebaulichen Vertrag gem. § 1 a Abs. 3 BauGB)
(siehe textliche Festsetzungen § 5)

Die externe Kompensation der mit der Planung verbundenen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft (Kompensationsdefizit von 23.097 Werteinheiten) erfolgt anteilig

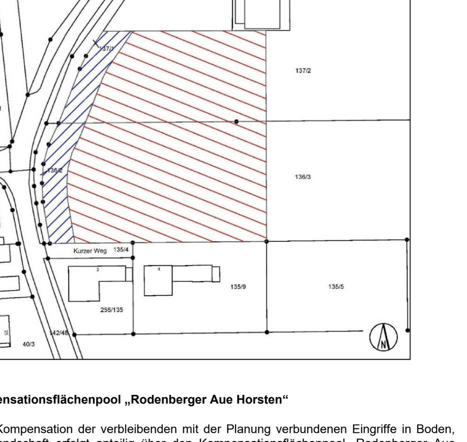
a. durch die im Bebauungsplan Nr. 17 „Im großen Kamp", Teilplan 2, festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (die nicht als CEF-Maßnahmen angerechnet werden (Abstandsflächen zu Wegen, 3.000 Werteinheiten),
b. durch die im Bebauungsplan Nr. 9 „Minchens Garten", 2. Änderung, festgesetzten Kompensationsmaßnahmen und dem daraus zur Verfügung stehenden Kompensationsüberschuss von 9.981 Werteinheiten sowie
c. durch zur Verfügung stehende Werteinheiten des Kompensationsflächenpools „Rodenberger Aue Horsten" (10.116 Werteinheiten).

- **zu b.: Bebauungsplan Nr. 9 „Minchens Garten", 2. Änderung (externe Kompensationsfläche)**

Zum Ausgleich der durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Minchens Garten" vorbereiteten Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft wurden als Ausgleichsmaßnahme auf einer rd. 2.810 m² großen Teilfläche des gemeindeeigenen Flst. 137/2 und einer rd. 4.322 m² großen Teilfläche des gemeindeeigenen Flst. 136/3 der Flur 2, Gemarkung Rehren A.R., heimische Obstbäume gepflanzt. Ferner wurde der bereits im nördlichen Anschluss bestehende Blühstreifen entlang der Nordbrucher Straße fortgeführt.

Durch die v.g. Pflanzmaßnahmen erfolgte eine Aufwertung von 13.342 Wertpunkten auf der Kompensationsfläche, von denen bereits 3.361 Werteinheiten für die mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 verbundenen Eingriffe in Anspruch genommen wurden. Die verbleibenden 9.981 Werteinheiten werden für den Bebauungsplan Nr. 17 „Im großen Kamp" angerechnet.

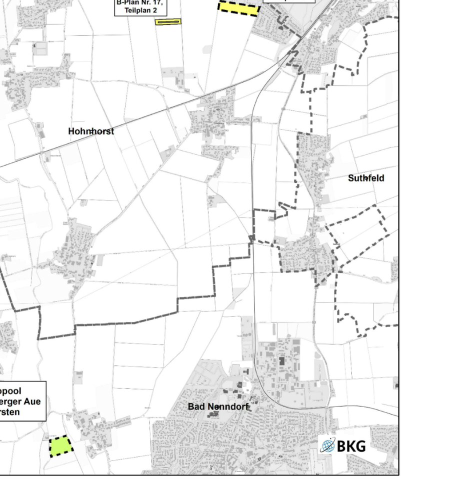
Abb.: Übersichtsplan der externen Kompensationsfläche, Kartengrundlage ALK, M 1:1.000 i.O., © 2019 LGLN, RD Hameln-Hannover, Katasteramt Rinteln



- **zu c.: Kompensationsflächenpool „Rodenberger Aue Horsten"**

Die externe Kompensation der verbleibenden mit der Planung verbundenen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft erfolgt anteilig über den Kompensationsflächenpool „Rodenberger Aue Horsten" in der Stadt Bad Nenndorf, Samtgemeinde Nenndorf. Hierzu werden insgesamt 10.116 Werteinheiten aus dem Ökopool abgebucht.

Abb.: Übersicht Kompensationsflächenpool „Rodenberger Aue Horsten", o.M.



Hinweis: Die Ökopoolfläche „Rodenberger Aue Horsten" liegt teilweise im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Rodenberger Aue (Verordnungsfläche) sowie teilweise in einem darüberhinausgehenden Risikogebiet (HQextrem) gem. § 78b WHG. Bei der vorgesehenen Maßnahmenplanung wurden die Vorgaben und Regelungen des Hochwasserschutzes beachtet.

7. Maßnahmen zum Artenschutz

a. Baufeldfreiräumung

- Die Baufeldfreiräumung und Baumfällungen oder Gehölzrückschnitte sind aus artenschutzrechtlichen Gründen nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar zulässig (außerhalb der Brut- und Vegetationszeit, gesetzliche Regelungen des § 39 BNatSchG). Vorliegend sind jedoch keine Gehölze betroffen. Aufgrund des Vorkommens mehrere Offenlandvogelarten ist jedoch für das gehölzfreie Offenland die Baufeldfreiräumung nicht im Zeitraum von 01. März bis 31. August vorzunehmen (nur außerhalb der Brutzeit von Arten der Offenland/ Saumstrukturen). Eine Baufeldfreiräumung ist hier daher vom 01. September bis 28./29. Februar zulässig. Soweit das Vorkommen von Bruten durch eine fachlich qualifizierte Person (Ornithologe) vor Baubeginn auszuschließen ist, ist jeweils auch ein abweichender Beginn der Baufeldfreiräumung möglich. Ein abweichender Baubeginn innerhalb der Brutzeit ist jedoch im Einzelfall bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreis Schaumburg zu beantragen und nur nach vorheriger Prüfung und Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.
- Einer zeitweisen Ruderalisierung von (ungenutzten) Flächen innerhalb des Plangebietes und damit der Entwicklung neuer pot. Brutstandorte wird im Bedarfsfall durch z. B. regelmäßige Mahd entgegengewirkt.
- Eine Brut innerhalb des Baufeldes während der Baumaßnahme ist durch Vergrämungsmaßnahmen (Flatterbänder) zu verhindern. Hierzu werden ca. 2 m hohe Stangen (über Geländeoberfläche) mit daran befestigten und im Wind flatternden Absperrbändern (ca. 1,5 m lang) an den jeweils eingriffsrelevanten Stellen errichtet. Die Stangen werden dabei in regelmäßigen Abständen von ca. 25 m aufgestellt.

b. Kompensation für Feldlerche und Rebhuhn (CEF-Maßnahme),
(siehe textliche Festsetzungen § 5 Abs. 2)

Abb.: Übersicht Lage CEF-Maßnahmenfläche Feldlerche/ Rebhuhn, o.M.

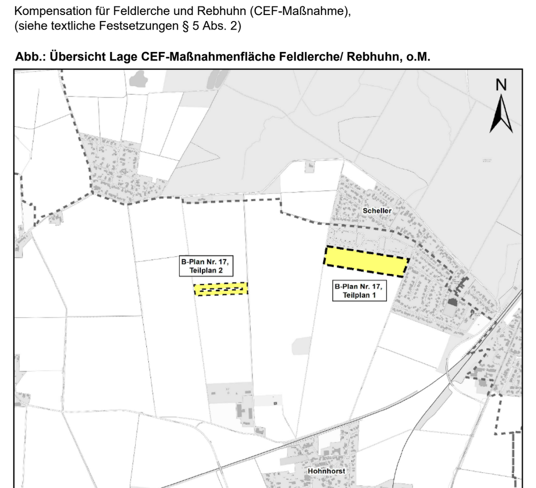
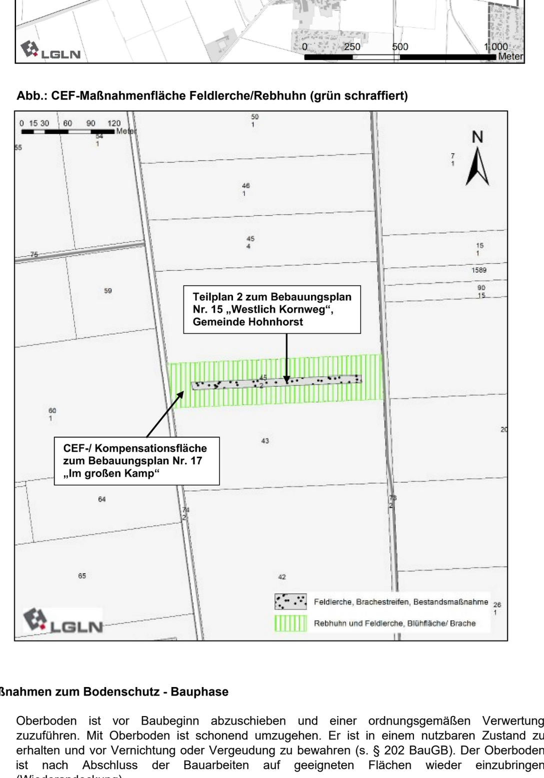


Abb.: CEF-Maßnahmenfläche Feldlerche/Rebhuhn (grün schraffiert)



8. Maßnahmen zum Bodenschutz - Bauphase

a. Oberboden ist vor Baubeginn abzuschieben und einer ordnungsgemäßen Verwertung zuzuführen. Mit Oberboden ist schonend umzugehen. Er ist in einem nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu bewahren (s. § 202 BauGB). Der Oberboden ist nach Abschluss der Bauarbeiten auf geeigneten Flächen wieder einzubringen (Wiederandeckung).

Im Rahmen der Bautätigkeiten sollen einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (v.a. DIN 18300 Erdarbeiten, DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial) und die §§ 6 bis 8 der BBodSchV sind zu beachten.

Arbeitsflächen sollen sich auf das notwendige Maß beschränken. 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 und 18915). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden.

b. Die Böden im Plangebiet weisen eine hohe standortabhängige Verdichtungsempfindlichkeit auf (siehe entsprechende Auswertungskarte auf dem Kartenserver unter http://nibis.lbeg.de/cardomap3/). Verdichtungen sind durch geeignete Maßnahmen zum Schutz und zur Minderung der Beeinträchtigungen des Bodens zu vermeiden. In verdichtungsempfindlichen Abschnitten sollte nur bei geeigneten Bodenwasser- und Witterungsverhältnissen gearbeitet werden. Im Rahmen der Erschließung des Baugebietes sind bodenschonende Maßnahmen zu berücksichtigen (Überfahrungsverbot, Kennzeichnung und Absperrung). Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sind Stahlplatten oder Baggermatten zum Schutz vor mechanischen Belastungen auszulegen. Besonders bei diesen Böden sollte auf die Witterung und den Feuchtegehalt im Boden geachtet werden, um Strukturschäden zu vermeiden. Der Geobericht 28 „Bodenschutz beim Bauen" des LBEG kann hier als Leitfaden dienen.

c. Nach Möglichkeit sollte im Bereich von Parkplätzen o.ä. im Plangebiet auch auf eine Vollversiegelung zu Gunsten wasserdurchlässige Materialien verzichtet werden, um einige Bodenfunktion eingeschränkt erhalten zu können.

d. Weitere Hinweise zur Vermeidung von Bodenbeeinträchtigungen sowie zur Wiederherstellung von Bodenfunktionen sind in den Geofakten 31 „Erhalt und Wiederherstellung von Bodenfunktionen in der Planungspraxis" des LBEG zu finden.

9. Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln
(siehe textliche Festsetzungen § 5 Abs. 2)

Allgemein sollte auf den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und mineralische Stickstoffdüngung aus Gründen des Boden- und Artenschutzes verzichtet werden.

Innerhalb der im Teilplan 2 festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist die Anwendung von chemisch-synthetischen Pflanzenschutzmitteln, von chemisch-synthetischen und organischen Düngemitteln nicht zulässig.

10. Oberflächenentwässerung

Das innerhalb des Plangebietes anfallende Oberflächenwasser ist an das innerhalb der im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 15 „Westlich Kornweg", Gemeinde Hohnhorst, festgesetzten Fläche für die Wasserwirtschaft zu errichtende Regenrückhaltebecken abzuleiten. Von dem Regenrückhaltebecken aus erfolgt die gedrosselte Ableitung an die nächste Vorflut. Als Bemessung sind 3 l/s*ha für ein 10-jährliches Regenereignis zu Grunde zulegen.

11. Hinweise zur Bepflanzung

a. Die FLL-Empfehlungen für Baumpflanzungen – Teil 1 und 2 (2015/2010) sollten berücksichtigt werden. Die Gehölze sind gemäß DIN 18916 fachgerecht zu pflanzen und zu verankern.

b. Bei der Bepflanzung privater Grundstücksflächen sind die Grenzabstände gem. § 50 Niedersächsisches Nachbarrechtsgesetz (NNachbG) einzuhalten. Davon ausgenommen sind Anpflanzungen an den Grenzen zu öffentlichen Straßen (§ 52 NNachbG).

12. Militärische Luftfahrt

Das Plangebiet befindet sich im Zuständigkeitsbereich für Flugplätze nach §§ 14 und 18 a LuftVG der militärischen Flugplätze Bückeburg und Wunstorf. Außerdem liegt das Plangebiet in einem Hubschraubertiefflugkorridor. Ferner liegt das Plangebiet im Interessengebiet militärischer Funk.

Durch den Flugplatz/Flugbetrieb ist mit Lärm - und Abgasemissionen zu rechnen. Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, werden seitens der Bundeswehr nicht anerkannt.

13. Hinweis zum Eisenbahnbetrieb

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

14. Lage im Trinkwassergewinnungsgebiet

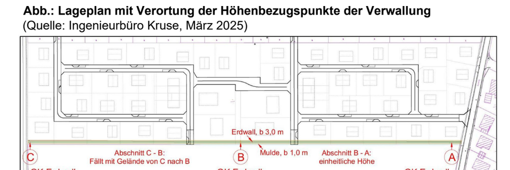
Das Plangebiet liegt im Trinkwassergewinnungsgebiet (TWGG) Hohenholz.

15. Hinweise zum Baugrund - Erdfallgefährdungskategorie

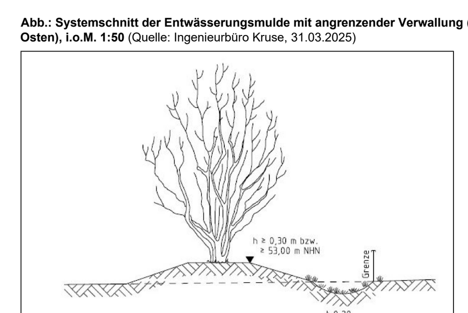
Im Untergrund des Standorts stehen keine löslichen Gesteine an oder sie liegen in so großer Tiefe, dass bisher keine Erdfälle bekannt geworden sind. Eine Gefährdung durch Erdfälle ist daher nicht gegeben. Formal ist dem Standort die **Erdfallgefährdungskategorie ≤ 1** zuzuordnen (gem. Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.2.1987, Az. 305.4 – 24 110/2 -). Im Rahmen von Baumaßnahmen am Standort sind bezüglich der Erdfallgefährdung keine besonderen konstruktiven Sicherungsmaßnahmen notwendig.

16. Planung der Entwässerungsmulde und Verwallung
(siehe textliche Festsetzungen § 7 Abs. 2)

a. **Abb.: Lageplan mit Verortung der Höhenbezugspunkte der Verwallung**
(Quelle: Ingenieurbüro Kruse, März 2025)



b. **Abb.: Systemschnitt der Entwässerungsmulde mit angrenzender Verwallung (Blick nach Osten), i.o.M. 1:50** (Quelle: Ingenieurbüro Kruse, 31.03.2025)



c. Die Herstellung der Entwässerungsmulde und Verwallung erfolgt durch den Vorhabenträger.
Die Unterhaltung der Entwässerungsmulde erfolgt durch den Grundstückseigentümer.

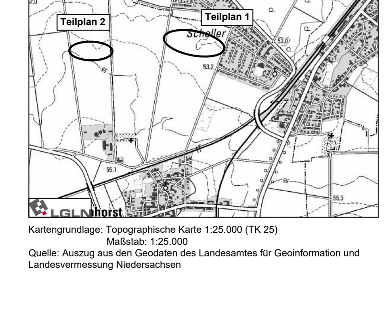
17. Hinweis zum Immissionsschutz

Unter Beachtung der festgestellten Überschreitung der für Allgemeine Wohngebiete maßgeblichen Bezugspegel, sollte durch architektonische Maßnahmen zur Selbsthilfe (Grundrissgestaltung) die Anordnung von Fenstern schutzwürdiger Räume in den schienenzugewandten (östlichen und südlichen) Gebäudeseiten der geplanten Bebauung soweit wie möglich ausgeschlossen werden. Auf das schalltechnische Gutachten vom Ingenieurbüro Bonk-Maire-Hoppmann PartGmbB, Garbsen, vom 18.09.2023 wird verwiesen.

18. Fachgutachten

- Abia Arbeitsgemeinschaft Biotop- und Artenschutz GbR: „Untersuchung der Avifauna im Rahmen der Entwicklung des B-Planes „westlich Kornweg II" in Hohnhorst-Scheller / Samtgemeinde Bad Nenndorf (Landkreis Schaumburg)", Neustadt, 12.01.2023
- GeoAnalytik Dr. Loh Beratende Geologen + Ingenieure: „Baugrund-Gutachten zur Erschließung des Baugebietes „Im Großen Kamp" in Hohnhorst", Bünde, 09.06.2022
- Bonk-Maire-Hoppmann PartGmbB (BMH): „Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 17 „Im großen Kamp" der Gemeinde Hohnhorst", Garbsen, 18.09.2023
- Zacharias Verkehrsplanungen Büro Dipl.-Geogr. Lothar Zacharias: „Verkehrsuntersuchung zum geplanten Wohngebiet „Im großen Kamp" in Haste/Hohnhorst", Hannover, 18.03.2025

Übersichtsplan Maßstab 1 : 25.000



Kartengrundlage: Topographische Karte 1:25.000 (TK 25)
Maßstab: 1:25.000
Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

Bauleitplanung der Gemeinde Hohnhorst
Landkreis Schaumburg

Bebauungsplan Nr. 17
„Im großen Kamp"
einschl. örtlicher Bauvorschriften

- Abschrift -

Maßstab 1:1.000

Reinold. Stadtplanung GmbH
31675 Bückeburg
Fauststraße 7
Telefon 05722 - 7188760