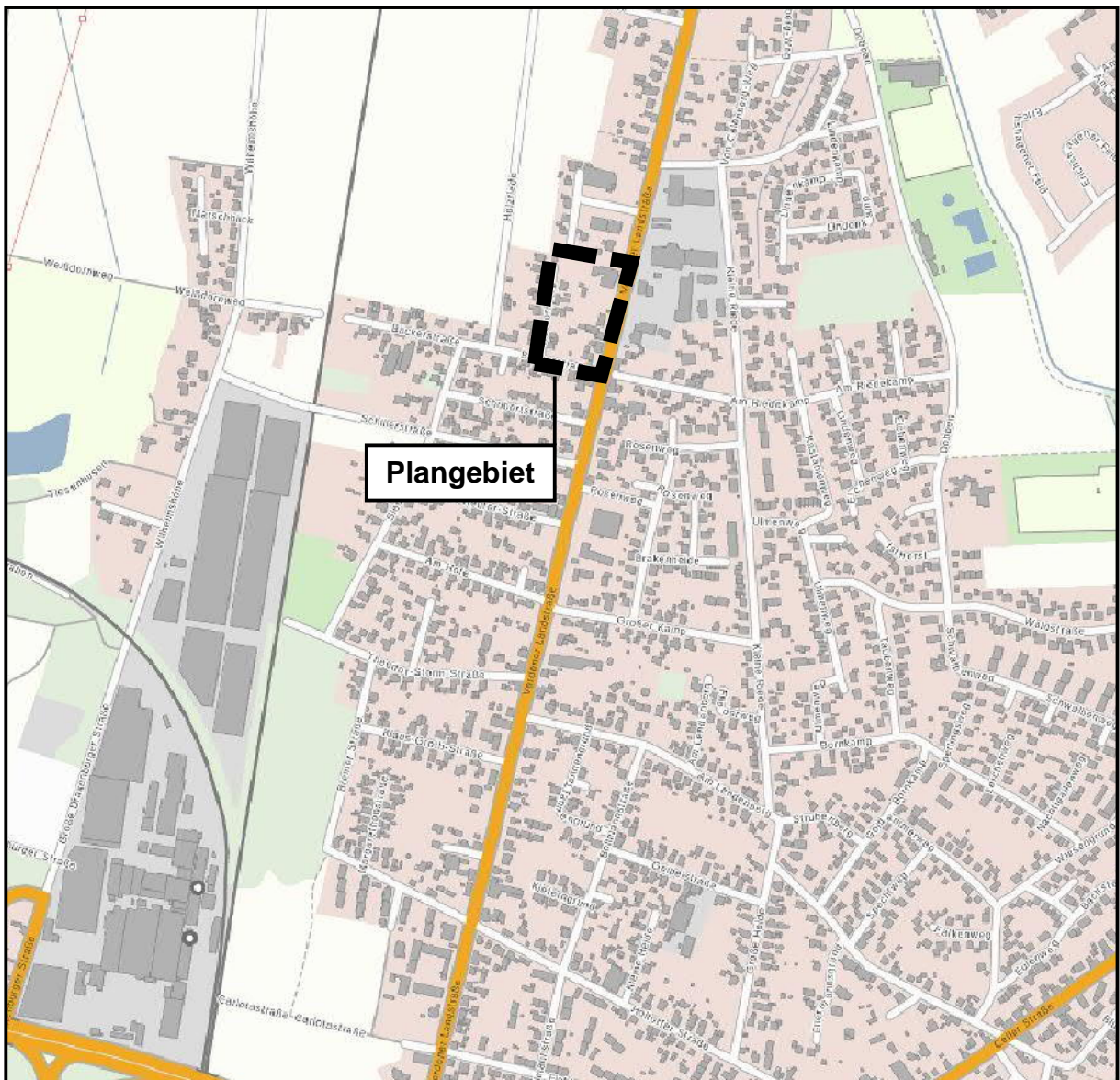


Begründung

Bebauungsplan Nr. 189 -Ortsteil Holtorf- „Zwischen Rotdornweg und Verdener Landstraße“ mit örtlicher Bauvorschrift



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

infraplan GmbH Celle, den 28.11.2022	geändert am:	Verfahrensstand: § 13a BauGB i. V. m. § 10 BauGB
---	--------------	--

Inhalt

Teil I: Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes	4
1 Lage und räumlicher Geltungsbereich.....	4
2 Verfahren	4
3 Aktuelle Nutzungen im Plangebiet.....	5
4 Allgemeines Ziel und Zweck der Planung.....	6
5 Planungsvorgaben / Bestehende Rechtsverhältnisse	7
5.1 Landes- und Regionalplanung	7
5.1.1 Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017.....	7
5.1.2 Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Nienburg/Weser 2003	8
5.1.3 Auseinandersetzung mit den Zielen der Raumordnung	9
5.2 Flächennutzungsplan der Stadt Nienburg/Weser.....	10
5.3 Bebauungsplan.....	10
6 Flächenbilanz	11
7 Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes.....	11
7.1 Art der baulichen Nutzung.....	11
7.2 Maß der baulichen Nutzung	12
7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen	14
7.4 Zahl der Wohnungen	14
7.5 Öffentliche Verkehrsflächen	14
7.6 Oberflächenentwässerung	14
7.7 Grünordnerische Festsetzung	14
7.8 Schalltechnische Vorgaben.....	14
7.9 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	15
7.10 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	16
8 Begründung der örtlichen Bauvorschrift	16
8.1 Gestaltung baulicher Anlagen	16
8.1.1 Dachneigung	16
8.1.2 Dacheindeckung.....	16
8.1.3 Dachgauben.....	17
8.1.4 Außenfassaden	17
8.2 Gestaltung der privaten nicht überbauten Flächen.....	17
8.3 Werbeanlagen	17
8.4 Einfriedungen	17
9 Störfallbetriebe	18

Begründung

10	Ver- und Entsorgung.....	18
10.1	Löschwasserversorgung	18
10.2	Oberflächenentwässerung	19
11	Bodenordnende Maßnahmen	19
12	Auswirkungen des Bebauungsplanes	19
12.1	Auswirkungen auf die umgebende Bebauung	19
12.2	Auswirkungen auf die Umwelt, naturschutzrechtliche Belange, Artenschutz	20
12.2.1	Gegenwärtiger Zustand von Natur und Landschaft.....	20
12.2.2	Auswirkungen auf die Umwelt und naturschutzrechtliche Belange.....	22
12.2.3	Artenschutz	23
13	Nachrichtliche Übernahme.....	23
13.1	Archäologische Denkmalpflege	23
14	Hinweise.....	25
14.1	Nachbergbau	25
14.2	Interessengebiet Militärische LV-Radaranlage.....	25
15	Überschlägig ermittelte Kosten / Finanzierung	25
16	Wesentliche Rechtsgrundlagen.....	25
	Teil II: Umweltbericht.....	26
	Teil III: Verfahrensvermerke	26
1	Verfahrensablauf	27
2	Anlage	
	Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 189 „Zwischen Rotdornweg und Verdener Landstraße“ in 31582 Nienburg / Weser – Ortsteil Holtorf (AiR Ingenieurbüro GmbH, 19.06.2020)	

Fotos:

infraplan GmbH

Begründung

Bebauungsplan Nr. 189

“Zwischen Rotdornweg und Verdener Landstraße“

Stand: § 13a (2) BauGB i. V. m. § 10 BauGB 3

Teil I: Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

1 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Westen des Ortsteils Holtorf der Stadt Nienburg/Weser. Östlich befindet sich die Bundesstraße B 215 „Verdener Landstraße“, südlich die Gemeindestraße „Bäckerstraße“ und westlich der „Rotdornweg“. Im Nordwesten und Norden grenzen Wohngrundstücke an. Der Geltungsbereich umfasst mehrere Grundstücke an der „Verdener Landstraße“, dem „Rotdornweg“ und der „Bäckerstraße“.

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist aus der Planzeichnung im Maßstab 1:1.000 ersichtlich.

2 Verfahren

Der Bebauungsplan dient der Entwicklung und Nachverdichtung bereits bestehender Bauflächen im Siedlungsbereich der Stadt. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO, d. h. der errechnete Anteil des Grundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, liegt mit ca. 8.051 m² (allgemeines Wohngebiet = 5.820 m² x GRZ 0,3 + 50 % Überschreitungsmöglichkeit = 45 % des Nettobaulands + Mischgebiet = 7.242 m² x GRZ 0,5 + 50 % Überschreitungsmöglichkeit = 75 % des Nettobaulands) unter 20.000 m².

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes werden zum einen keine Vorhaben ermöglicht, für die gemäß Anlage 1 des UVPG eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich wäre. Auch sind von dem Vorhaben keine Natura 2000-Gebiete betroffen.

Damit sind die Voraussetzungen geschaffen, den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB als Maßnahme der Innenentwicklung aufzustellen.

Eine Umweltprüfung sowie die Erstellung eines Umweltberichtes sind in diesem Zusammenhang nicht erforderlich, denn im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend.

Gemäß diesem Verfahren kann von einer Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB), von dem Umweltbericht (§ 2a BauGB), von der Angabe, welche Arten von umweltbezogenen Informationen verfügbar sind (§ 3 Abs. 2 Satz 2) und von der zusammenfassenden Erklärung (§ 10a Abs. 1) abgesehen werden. Zudem ist § 4c BauGB (Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen) nicht anzuwenden.

Weiter besagt der § 13a in Abs. 2 Nr. 4 BauGB, dass in Fällen, in denen die Grundfläche (Definition s. o.) unter 20.000 m² liegt, Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Der Artenschutz ist dennoch zu beachten.

Begründung

3 Aktuelle Nutzungen im Plangebiet



Lage des Geltungsbereiches (Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, bereitgestellt durch die Stadt Nienburg/Weser, 24.08.2021)



Östlicher Teil des Plangebietes an der „Verdener Landstraße“ mit Wohn- und Geschäftsgebäuden (Blick nach Norden)



Nordöstlicher Teil des Plangebietes im Bereich der Wohneinrichtung (Blick nach Nordwesten)

Begründung

Bebauungsplan Nr. 189
„Zwischen Rotdornweg und Verdener Landstraße“

Stand: § 13a (2) BauGB i. V. m. § 10 BauGB 5



*Südlicher Teil des Plangebietes an der „Bäckerstraße“
(Blick nach Westen)*



*Westlicher Teil des Plangebietes mit angrenzendem
„Rotdornweg“ (Blick nach Norden)*

Das Plangebiet ist im östlichen Bereich (an der „Verdener Landstraße“) durch gemischte Nutzungen insbesondere mit Wohnen und Dienstleistungen geprägt. Im Nordosten befindet sich eine Wohneinrichtung für Menschen mit sehr hohem Unterstützungsbedarf. Bei dem westlichen Geltungsbereich handelt es sich im Wesentlichen um Wohngrundstücke mit Einfamilienhäusern. Die Freiflächen werden durch Zier- und Nutzgärten sowie Nebenanlagen genutzt.

Ein paar Grundstücke innerhalb des Plangebietes sind noch unbebaut.

4 Allgemeines Ziel und Zweck der Planung

Anlass der Stadt Nienburg/Weser, den Bebauungsplan Nr. 189 „Zwischen Rotdornweg und Verdener Landstraße“ aufzustellen, ist die Absicht, eine Nachverdichtung und Bebauung der hinteren Grundstücksbereiche zu ermöglichen

Für die Umsetzung der Planung sollen ein allgemeines Wohngebiet und ein Mischgebiet ausgewiesen werden.

Für den Bereich besteht kein Bebauungsplan. Um die Umsetzung der Planung zu ermöglichen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung in der Stadt Nienburg/Weser gesichert werden.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB werden mit der Umsetzung des Bebauungsplanes insbesondere folgende Ziele berücksichtigt:

- Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,
- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen,
- die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche,

Begründung

- die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie
- die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung.

5 Planungsvorgaben / Bestehende Rechtsverhältnisse

5.1 Landes- und Regionalplanung

Das Landesraumordnungsprogramm (LROP) und das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) enthalten Grundsätze sowie konkrete Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die auf der Grundlage des Niedersächsischen Gesetzes über Raumordnung und Landesplanung (NROG) erstellt wurden. Diese sind von den Behörden und Planungsträgern bei allen raumbedeutsamen Maßnahmen zu beachten und müssen mit der jeweiligen Zweckbestimmung vereinbar sein. Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP), das aus dem LROP entwickelt ist, wird die angestrebte räumliche und strukturelle Entwicklung der regionalen Planungsräume dargestellt. Die Bauleitpläne (Flächennutzungspläne und Bebauungspläne) haben sich diesen Zielen gemäß § 1 Abs. 4 BauGB anzupassen.

5.1.1 Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017

Ziel des Landesraumordnungsprogramms (LROP) Niedersachsen von 2008 (Fassung von 2017) ist die Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes. Planungen und Maßnahmen sollen zu nachhaltigem Wachstum und Wettbewerbsfähigkeit beitragen. Es sollen die Funktionsfähigkeit der Raum- und Siedlungsstruktur sowie der Infrastruktur gesichert und durch Vernetzung verbessert sowie die Raumansprüche bedarfsorientiert, funktionsgerecht, Kosten sparend und umweltverträglich befriedigt werden (Pkt. 1.1 02 LROP).

Ebenfalls soll die Festlegung von Gebieten für Wohn- und Arbeitsstätten flächensparend an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des demografischen Wandels sowie der Infrastrukturfolgekosten ausgerichtet werden. Zudem soll die Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten vorrangig auf die Zentralen Orte und vorhandene Siedlungsgebiete mit ausreichender Infrastruktur konzentriert werden. Außerdem sollen Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung Vorrang vor Planungen und Maßnahmen der Außenentwicklung haben (Pkt. 2.1 04-06 LROP).

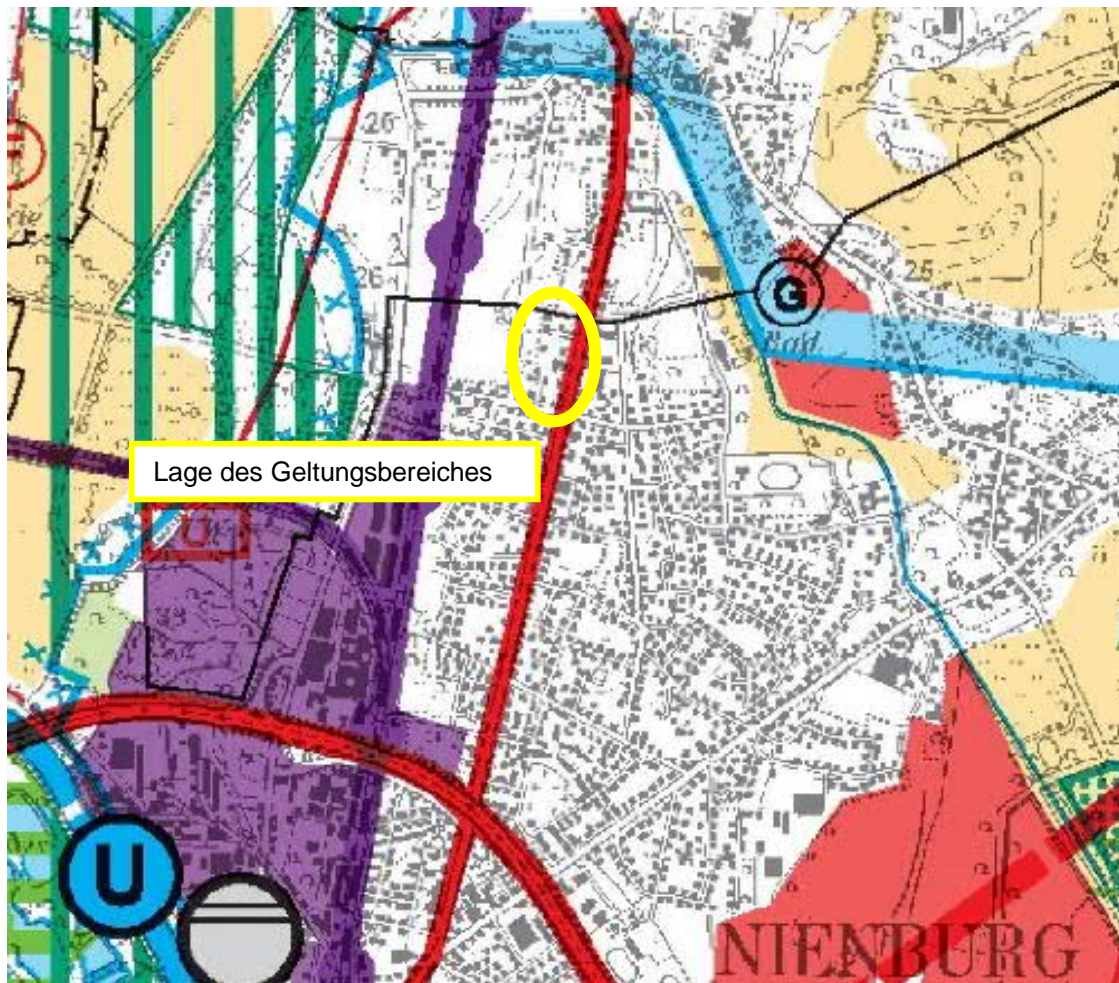
Nach den Darstellungen des LROP ist die Stadt Nienburg/Weser als Mittelzentrum eingestuft. Das bedeutet, dass zentralörtliche Einrichtungen und Angebote für den gehobenen Bedarf zu sichern und zu entwickeln sind. Mittelzentren haben für die dortige Bevölkerung zugleich die grundzentralen Versorgungsaufgaben zu leisten. Somit sind auch zentralörtliche Einrichtungen und Angebote für den allgemein täglichen Grundbedarf zu sichern und zu entwickeln (Pkt. 2.2 03-05 LROP).

Gemäß LROP 2008 ist die weitere Inanspruchnahme von Freiräumen für die Siedlungsentwicklung, den Ausbau von Verkehrswegen und sonstigen Infrastruktureinrichtungen zu minimieren (Pkt. 3.1.1 02 LROP).

Begründung

5.1.2 Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Nienburg/Weser 2003

Gemäß dem Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Nienburg/Weser von 2005 wird für den Landkreis Nienburg/Weser eine nachhaltige Raum- und Wirtschaftsentwicklung angestrebt, die die ökonomische Wettbewerbsfähigkeit sichert und gleichzeitig eine nachhaltige Wirtschaftsweise ermöglicht, gleichwertige Lebensbedingungen in allen Teilräumen des Landkreises schafft und dabei Gestaltungs- und Entwicklungschancen für zukünftige Generationen erhält sowie den Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen gewährleistet.



Auszug aus dem RROP 2003, Landkreis Nienburg/Weser

Ein wesentliches Ziel des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) 2003 für den Landkreis Nienburg/Weser ist, dass die Siedlungsentwicklung auf die zentralen Orte sowie auf Orte mit zentralörtlichen Ergänzungsfunktionen auszurichten ist.

Weiterhin ist das Mittelzentrum Nienburg/Weser ein Standort mit der Schwerpunktaufgabe für die Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten. An Standorten mit dieser Schwerpunktaufgabe ist u.a. durch geeignete Maßnahmen des Städtebaus, insbesondere durch Bereitstellung von Wohnbauflächen, für ein umfangreiches Angebot an Wohnungen zu sorgen (Pkt. D 1.6 05 RROP).

Ebenfalls ist das Mittelzentrum Nienburg/Weser ein Standort mit der Schwerpunktaufgabe für die Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten. An Standorten mit dieser

Begründung

Bebauungsplan Nr. 189
"Zwischen Rotdornweg und Verdener Landstraße"

Stand: § 13a (2) BauGB i. V. m. § 10 BauGB 8

Schwerpunktaufgabe ist durch die Bereitstellung gewerblicher Bauflächen sowie geeignete Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrsverhältnisse, der wirtschaftsnahen Infrastruktur und der beruflichen Aus- und Fortbildung für ein umfangreiches, möglichst vielfältiges Angebot an Arbeitsplätzen zu sorgen.

Zudem soll der Flächenverbrauch für die Schaffung neuer Siedlungsflächen minimiert werden. Die Nachnutzung von Konversionsflächen und anderen Siedlungsbrachen soll aus diesem Grund Vorrang vor der Erschließung neuer Bauflächen haben.

Ein sparsamer Flächenverbrauch soll auch durch die gemeindliche Bauleitplanung, durch die Anwendung verdichteter Bauformen im Bereich der Zentralen Orte sowie die Festlegung maßvoller Grundstücksgrößen in den ländlich strukturierten Siedlungen gewährleistet werden (Pkt. D 1.5 04 RROP).

Der Geltungsbereich ist als Siedlungsraum dargestellt. Östlich des Geltungsbereiches verläuft mit der Bundesstraße B 215 eine Hauptverkehrsstraße von überregionaler Bedeutung (Pkt. D 3.6.3 01 RROP).

Westlich verläuft in ca. 300 m Entfernung eine Haupteisenbahnstrecke (Pkt. 3.6.2 01 RROP).

Weitere zu berücksichtigende Merkmale sind für das Plangebiet und direkt angrenzende Bereiche im RROP nicht festgelegt.

Das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Nienburg wird derzeit neu aufgestellt. Sich auf die Planung auswirkende Veränderungen sind allerdings zurzeit nicht zu erwarten.

5.1.3 Auseinandersetzung mit den Zielen der Raumordnung

Mit der vorliegenden Planung im Siedlungsbereich von Nienburg/Weser werden bereits bestehende Bauflächen weiterentwickelt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Innenentwicklung im Mittelzentrum Nienburg.

Durch die Nachverdichtung des Siedlungsbereiches wird das Ziel der Raumordnung unterstützt, keine weiteren Freiräume für die Siedlungsentwicklung, den Ausbau von Verkehrsweegen und sonstigen Infrastruktureinrichtungen in Anspruch zu nehmen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird eine Innenverdichtung insbesondere durch eine Bebauung in „zweiter Reihe“ in einem zentral gelegenen Bereich von Nienburg-Holtorf ermöglicht.

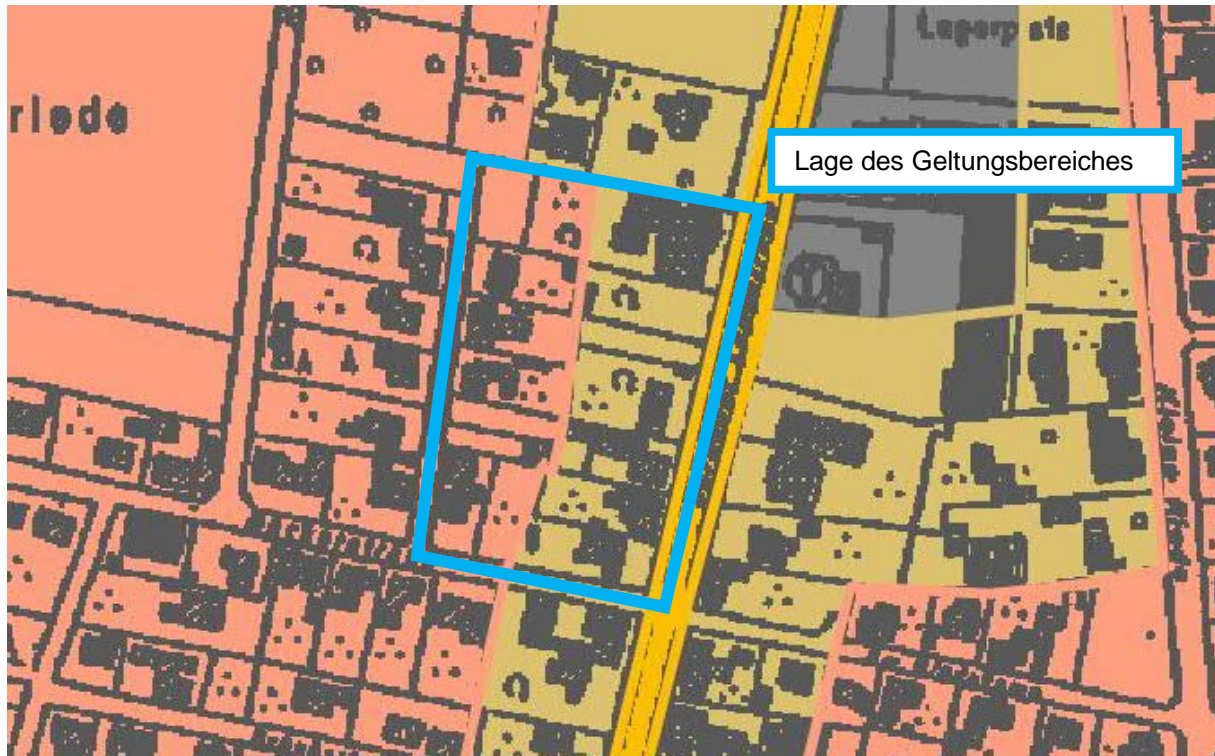
Auf diese Weise kann dem Bedarf nach Wohnraum nachgekommen werden, ohne neue Siedlungsbereiche zu erschließen. Durch die Festsetzungen wird zudem die Ansiedlung von Betrieben der grund- und mittelzentralen Versorgung ermöglicht. Damit wird den zentralörtlichen Aufgaben des Mittelzentrums Nienburg nachgekommen.

Die östlich direkt an das Plangebiet angrenzende (über)regional bedeutsame Hauptverkehrsstraße B 215 sowie die westlich verlaufende Haupteisenbahnstrecke werden durch die Planung nicht beeinträchtigt. Mit der Planung wird der vorhandene Bestand aufgenommen und weiterentwickelt. Gegen die auf die zukünftige Wohnbebauung einwirkenden Emissionen der Verkehrswege werden durch Schallschutzmaßnahmen in Form bauleitplanerischer Festsetzungen entsprechende Vorkehrungen getroffen.

Begründung

Die Planungen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 189 „Zwischen Rotdornweg und Verdener Landstraße“ berücksichtigen damit die vorgenannten Ziele der Landes- und Regionalplanung.

5.2 Flächennutzungsplan der Stadt Nienburg/Weser



Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Nienburg/Weser (M: 1 : 5.000)

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Nienburg/Weser stellt das Plangebiet im westlichen Teil als Wohnbaufläche dar, im Osten als gemischte Baufläche.

Entsprechend wird mit der Aufstellung des Bebauungsplanes für den Geltungsbereich im Osten ein Mischgebiet, im Westen ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Aufgrund der parzellenscharfen Abgrenzung des Bebauungsplanes entspricht die Abgrenzung zwischen dem geplanten Mischgebiet und dem allgemeinen Wohngebiet nicht genau der Abgrenzung der im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen. Die angepasste Abgrenzung beruht auf den konkreten Gegebenheiten und Zielsetzungen vor Ort. Insgesamt entsprechen die Festsetzungen den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

5.3 Bebauungsplan

Ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht für das Plangebiet nicht.

Nördlich grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 72 „An der Chaussee“ an. Mit ihm wurden Mischgebiete sowie ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Begründung

Im Westen befindet sich der Bebauungsplan Nr. 67, der den „Rotdornweg“ als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Entsprechend des Systems der Stadt wird die Hälfte der Straße mit dem Bebauungsplan Nr. 189 überplant (wieder als öffentliche Verkehrsfläche).

6 Flächenbilanz

Geplante Nutzung des Geltungsbereichs:	Fläche [m²]
• Nettobauland - allgemeines Wohngebiet (WA):	5.820
○ überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,3-4+ 50 % Überschreitung = 60 % des Nettobaulands)	(3.492)
○ nicht überbaubare Grundstücksfläche	(2.328)
• Nettobauland - Mischgebiet (MI):	7.242
○ überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,5 + 50 % Überschreitung = 75 % des Nettobaulands)	(5.432)
○ nicht überbaubare Grundstücksfläche	(1.810)
• öffentliche Straßenverkehrsfläche	2.252
Summe:	15.314

7 Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

7.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist überwiegend bereits bebaut.

Um die bestehenden Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches planungsrechtlich zu sichern und die vorhandene Struktur weiter zu entwickeln, wird für den westlichen Teil des Plangebietes ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

In dem allgemeinen Wohngebiet werden Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen. Ausnahmsweise zulässig sind zudem Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen. Diese Nutzungen sind zum einen teilweise im Bestand bereits vorhanden, zum anderen bieten sie flexible Möglichkeiten für eine zukünftige Entwicklung des allgemeinen Wohngebietes.

Die gemäß § 4 BauNVO zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen. Der Ausschluss erfolgt, da diese Nutzungen z. T. andere Bauformen bzw. größere Grundstücksflächen erfordern sowie mit zusätzlichem erheblichem Besucherverkehr verbunden wären und bedeutend mehr Parkraum benötigen. Die ausgeschlossenen Nutzungen sollen sich daher besser in angrenzenden, stärker gewerblich geprägten Bereichen bzw. in anderen (zentraleren) Stadtbereichen ansiedeln.

Im östlichen Teil des Geltungsbereiches entlang der „Verdener Landstraße“ ist vorwiegend Wohnbebauung vorhanden, die von Dienstleistern (mit-)genutzt wird. Zudem besteht in

Begründung

Nordosten ein Wohnheim für betreutes Wohnen. Der Bereich bildet eine Übergangszone zu dem westlich gelegenen Wohngebiet und der östlich befindlichen, überwiegend gewerblich geprägten Nutzung. Außerdem sollen die bestehenden Nutzungen gesichert und entsprechende Entwicklungen ermöglicht werden, die das angrenzende, gewerblich geprägte Umfeld entlang der „Verdener Landstraße“ aufnehmen und ergänzen. Daher wird für diesen Bereich ein Mischgebiet festgesetzt. Um die vorgesehenen Nutzungen zu ermöglichen, sind Wohngebäude, Geschäfts-, Bürogebäude, Schank- und Speisewirtschaften, sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie kulturelle, kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen.

Gemäß Einzelhandelskonzept, Fortschreibung, Abb. 61, Standortkategorien, sollen in sonstigen Wohn- und Mischgebieten

- keine zentrenrelevanten Sortimente angeboten werden,
- grundsätzlich keine nahversorgungsrelevanten Hauptsortimente angeboten werden, Ansiedlungen aus dem Lebensmittelhandwerk und vergleichbare Anbieter (z. B. Tankstellen, Hofläden) zur Deckung der wohnortnahen Grundversorgung aber möglich sein; ausnahmsweise Zulassung anderer Betriebe nach vorheriger Prüfung, z. B. durch ein Verträglichkeitsgutachten und bei Einschränkung der zentrenrelevanten Randsortimente;
- nicht - zentrenrelevante Hauptsortimente nach vorheriger Prüfung kleinflächig möglich sein.

Dementsprechend werden Einzelhandelsbetriebe mit zentralrelevanten oder nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten gem. § 1 Abs.5 BauNVO ausgeschlossen. Hiervon ausgenommen sind Ansiedlungen aus dem Ernährungs- bzw. Lebensmittelhandwerk, die der wohnortnahen Grundversorgung dienen, mit Verkaufsräumen bis 400 m² Größe. Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO ausnahmsweise nach vorheriger Prüfung bis zu einer Verkaufsfläche von max. 800 m² zulässig. Die Definition erfolgt durch die „Nienburger Sortimentsliste“.Damit soll zum einen die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung ermöglicht werden. Zum anderen soll verhindert werden, dass planerisch nicht gewollte, mit der Innenstadt konkurrierende Fachmarktstandorte entstehen. Auf die dem Lebensmittelhandwerk ähnlichen Betriebsarten (z. B. Tankstellen und Hofläden), die im Entwurf der Einzelhandelskonzept-Fortschreibung genannt werden, wird hier aus Gründen der Vereinfachung verzichtet, da im Geltungsbereich des Bebauungsplans Hofstellen nicht vorhanden sind und Tankstellen mit dem Bebauungsplan Nr. 189 in dem Mischgebiet ausgeschlossen werden.

Die gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen. Vergnügungsstätten gemäß § 6 (3) BauNVO sind auch ausnahmsweise nicht zulässig. Diese, überwiegend flächenintensiven Nutzungsformen sollen sich besser in stärker gewerblich genutzten Bereichen ansiedeln.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung werden gemäß § 16 BauNVO Festsetzungen zur Geschossflächenzahl (GFZ), Grundflächenzahl (GRZ), zur Zahl der Vollgeschosse sowie zur maximal zulässigen Firsthöhe (FH) und Traufhöhe (TH) getroffen.

Im allgemeinen Wohngebiet wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht der gemäß § 17 BauNVO zulässigen Obergrenze für allgemeine Wohngebiete. Wird eine

Begründung

Überschreitung von 50 % durch Garagen, Stellplätze und Zufahrten sowie Nebenanlagen gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO berücksichtigt, können die Grundstücke zu 60 % versiegelt werden. Mit der GRZ von 0,4 wird einerseits dem teilweise bereits vorhandenen Überbauungsgrad einiger Grundstücke nachgekommen, andererseits aber auf anderen Grundstücken eine bauliche Verdichtung ermöglicht. Dennoch bleibt mit einer GRZ von 0,4 ein relativ hoher Freiflächenanteil auf den Grundstücken erhalten. Zudem wird die vorhandene lockere Bebauung aufgenommen.

Um die Höhenentwicklung von baulichen Anlagen innerhalb des allgemeinen Wohngebietes zu begrenzen und ein Einfügen der Bauten in ihre Umgebung zu sichern, wird eine GFZ von 0,4 und die Höhe entsprechend des überwiegenden Bestandes auf 1 Vollgeschoss sowie auf eine Traufhöhe von max. 4,8 m und eine Firsthöhe von max. 8,5 m begrenzt.

Für das Mischgebiet wird eine GFZ von max. 1,0 und eine GRZ von max. 0,5 festgesetzt. Wird eine Überschreitung der GRZ von bis zu 50 % durch Garagen, Stellplätze und Zufahrten sowie Nebenanlagen gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO berücksichtigt, kann das Mischgebiet zu 75 % mit baulichen Anlagen überbaut werden. Damit wird der vorhandene Bestand an der „Verdener Landstraße“ aufgenommen und eine verdichtete, der innerstädtischen Lage entsprechende Bauweise ermöglicht.

Außerdem wird die Zahl der Vollgeschosse auf 2 Geschosse begrenzt sowie eine Traufhöhe von max. 7,5 m und eine Firsthöhe von max. 11,5 m festgesetzt. Dies ermöglicht zum einen die Errichtung gebietsentsprechender Gebäude. Zum anderen wird das Entstehen besonders hoher Gebäude im Vergleich zu der angrenzenden Bebauung vermieden und ein Einfügen der Neubebauung in die Umgebung gesichert.

Die Traufhöhe wird definiert als Schnittpunkt der äußeren Begrenzung der Außenfassade mit der äußeren Begrenzung der Hauptdachfläche bei allen Gebäuden.

Bei Gebäuden mit Staffelgeschossen gilt der obere Abschluss der unteren Außenwand als Traufe. Als Staffelgeschoss gilt, wenn ein Obergeschoss allseitig mindestens 1,0 m hinter der Gebäudefront zurücktritt. Damit wird das Ziel erreicht, auch bei Gebäuden mit Staffelgeschoss eine Traufhöhe zu definieren, die in ihrer Höhenentwicklung dem Umfeld angepasst ist.

Bezugspunkt für die Traufhöhe ist die zur Erschließung des jeweiligen Gebäudes dienende Verkehrsfläche. Für die Ermittlung des höchsten Punktes der Verkehrsfläche ist nur der Abschnitt der öffentlichen Straße bzw. des privaten Wohnweges zu berücksichtigen, der zur Erschließung an das jeweilige Grundstück angrenzt. Dabei handelt es sich um den Bereich, der sich über die gesamte an die Verkehrsfläche angrenzende Breite des jeweiligen Grundstückes erstreckt.

Da Dachgauben und Zwerchhäuser, deren Länge nicht mehr als 1/3 der Dachlänge beträgt, nur eine untergeordnete Wirkung haben, sind sie im gesamten Geltungsbereich von der Festsetzung der Traufhöhen ausgenommen.

Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (OKFF/EG) darf max. 0,5 m über dem oben definierten Bezugspunkt liegen. Damit wird das Entstehen von optisch höherstehenden Häusern verhindert.

Begründung

7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen

Entsprechend der vorhandenen sowie zukünftigen Gebäudestruktur wird für das allgemeine Wohngebiet und für das Mischgebiet eine offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Es sind damit Gebäude mit einer Länge von max. 50 m und mit Abstand zur Grenze möglich. Dies gewährleistet, dass der durch eine offene Bebauungsstruktur geprägte Charakter des Bereiches erhalten bleibt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Für den gesamten Geltungsbereich ist ein großzügiges Baufenster ausgewiesen, um eine flexible Ausnutzung hinsichtlich der Lage und Dimension der Bebauung und damit insbesondere die angestrebte Innenverdichtung zu ermöglichen.

7.4 Zahl der Wohnungen

Da im allgemeinen Wohngebiet keine verdichteten Wohnformen ermöglicht werden sollen, wird festgesetzt, dass nur max. zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig ist. Damit wird ein Einfügen in die bestehenden Strukturen gesichert.

7.5 Öffentliche Verkehrsflächen

Um die Erschließung zu sichern und ein in der Stadt Nienburg/Weser schlüssiges Gesamtsystem in der Bauleitplanung zu erhalten, werden die an die Baugebiete angrenzenden Straßen („Verdener Landstraße“, „Bäckerstraße“ und „Rotdornstraße“) jeweils bis zur Flurstücksmitte als öffentliche Verkehrsfläche in den Geltungsbereich mit einbezogen.

7.6 Oberflächenentwässerung

Das anfallende nicht verunreinigte Oberflächenwasser ist auf den jeweiligen privaten Grundstücken zu versickern. Damit soll die Versickerung auf den Grundstücken unterstützt und somit ein Beitrag zum Schutz und Erhalt des Grundwassers geleistet werden

7.7 Grünordnerische Festsetzung

Um eine dauerhafte Durchgrünung des Baugebietes zu sichern und sogenannte „Schottergärten“ zu vermeiden, sind die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke als Grünfläche gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Zulässige Nutzungen wie beispielsweise Terrassen oder Zuwegungen sind hiervon ausgenommen.

Im allgemeinen Wohngebiet sind Stellplatzflächen entweder unbefestigt zu lassen oder ansonsten wasserdurchlässig zu befestigen, soweit kein Schadstoffeintrag in das Grundwasser zu befürchten ist. Damit kann anfallendes Oberflächenwasser vor Ort versickert werden, was zur Verbesserung des Bodenwasserhaushaltes beiträgt.

7.8 Schalltechnische Vorgaben

Für den Bebauungsplan Nr. 189 wurde eine „Schalltechnische Untersuchung“ erstellt (AiR Ingenieurbüro GmbH, 19.06.2020). Mit der Untersuchung sollen ggf. bestehende Konflikte

Begründung

aufgezeigt und Empfehlungen für schalltechnische Maßnahmen zu Lösung der Konflikte im Bebauungsplan dargestellt werden.

Gemäß der Untersuchung weisen die Berechnungsergebnisse für das Plangebiet eine hohe Geräuschbelastung auf Grund von Straßen- und Schienenverkehrsgeräuschen aus. Die Hauptemissionsquellen im Plangebiet stellen die von der B 215 ausgehenden Straßenverkehrsgeräusche am Tag und in der Nacht sowie die Schienenverkehrsgeräusche auf der Strecke 1740 in der Nacht dar.

Zur Verringerung des schalltechnischen Konfliktes werden in der Untersuchung passive Schallschutz-Maßnahmen dargestellt, durch die gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden können.

Unter Berücksichtigung der durch den Straßen- und Schienenverkehr verursachten Überschreitungen der Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zur DIN 18005-1 sind gemäß Gutachten im Bebauungsplan Festsetzungen zum passiven Schallschutz gegenüber dem Verkehrslärm notwendig, um einen erforderlichen Geräuschimmissionsschutz zu gewährleisten.

Außerdem werden an den östlichen Fassaden der bestehenden Baukörper im Mischgebiet an der Verdener Landstraße entsprechend den Berechnungsergebnissen der Untersuchung die gemäß der gängigen Rechtsprechung die hinsichtlich Beurteilungspegel geltenden Schwellen der Gesundheitsgefährdung überschritten. Der Bebauungsplan sollte für die betreffenden Wohnungen entlang der Verdener Landstraße Sorge tragen, dass mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume zu straßenabgewandten Seiten hin orientiert sind. Alternativ sind andere bauliche Maßnahmen möglich. Damit sind solche Maßnahmen gemeint, die zur Erhöhung der Schalldämmung des Außenbauteils bei gekipptem Fenster zusätzlich baulich-technische Lösungen vorsehen. Beispiele für diese Lösungen sind u. a. vorgelagerte verglaste Vorbauten / Loggien, in deren äußerer Hülle sich öffnende Elemente oder Lüftungsschlitze befinden, Prallscheiben oder Vorhangfassaden, vorgesetzte Fensterläden, baulich geschlossene Laubengänge, in deren äußerer Hülle sich öffnende Elemente oder Lüftungsschlitze befinden sowie Loggien mit Anordnung öffnender Elemente in der lärmabgewandten Seite und ggf. teilweise bauliche Schließung der Loggia.

Außerdem wird in der Untersuchung festgestellt, dass die Schwelle der Zumutbarkeit der Verkehrsgeräusche für den Außenbereich im Bereich an der Verdener Landstraße überschritten wird. Dort ist in einem Abstand von bis zu 26 m vom Geltungsbereich des Plangebietes ein Beurteilungspegel von größer $L_r > 64$ dB(A) zu erwarten. Sofern sich dort Außenbereiche befinden und eine freie Sicht auf die Straße vorliegt, sind diese nur in baulich geschlossener Ausführung zulässig sind.

Die in dem Gutachten ermittelten Vorgaben werden textlich festgesetzt. Damit kann die Planung hinsichtlich Immissionsschutzes umgesetzt werden

7.9 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Es ist festgesetzt, dass im allgemeinen Wohngebiet je angefangene 400 m² versiegelte Grundstücksfläche ein mittel- bis großkroniger heimischer Laubbaum bzw. zwei Hochstamm-Obstbäume und je 50 m² Grundstücksfläche zwei Sträucher anzupflanzen sind. Damit soll insgesamt eine Gebietsdurchgrünung gesichert werden. Der vorhandene Baumbestand wird angerechnet.

Begründung

7.10 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Innerhalb des Plangebietes sind mehrere erhaltenswerte Laubbäume vorhanden. Um diese dauerhaft zu sichern, werden sie zum Erhalt festgesetzt. Die Traufenbereiche der Kronen sind dauerhaft zu schützen.

Bei Abgang oder ausnahmsweiser Fällung sind die Bäume zu ersetzen. Aufgrund der Größe sind die Bäume im Osten des Plangebietes dabei durch 2 Bäume zu ersetzen.

Für die an der „Verdener Landstraße“ befindlichen Bäume werden die Traufenbereiche der Kronen, die in den Geltungsbereich ragen, ebenfalls geschützt, um die Bäume erhalten zu können.

8 Begründung der örtlichen Bauvorschrift

Die örtliche Bauvorschrift wird gemäß § 9 (4) BauGB als integrierte Gestaltungssatzung in den Bebauungsplan aufgenommen, um das Gebiet gemeinsam mit dem Bebauungsplan auch gestalterisch zu entwickeln.

Sie gilt für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 189 „Zwischen Rotdornweg und Verdener Landstraße“.

8.1 Gestaltung baulicher Anlagen

Die Gestaltung von Dächern und Außenfassaden ist besonders prägend, daher werden hierzu Vorschriften erlassen.

Die Regelungen für Dächer gelten dabei nur für das allgemeine Wohngebiet. Da die Gebäude hier mit maximal 1 Vollgeschoss niedrig sind, wirkt das Dach stärker auf den Straßenraum als im Mischgebiet mit höheren Gebäuden (max. 2 Vollgeschosse).

Die Vorschriften gelten außerdem nicht für Wintergärten und Veranden, da es sich nur um untergeordnete Gebäudeteile handelt.

8.1.1 Dachneigung

Da der bestehende Gebietscharakter im allgemeinen Wohngebiet sowie den westlich angrenzenden Bereichen durch geneigte Dächer unterstützt werden soll und zudem Dachziegel oder -steine ein entsprechendes Neigungsverhältnis erfordern, wird für Gebäude mit einer Grundfläche von mehr als 36 Quadratmetern eine Dachneigung von mind. 20 Grad festgesetzt. Die Dächer müssen beiderseits des Hauptfirstes gleiche Neigungswinkel und gleiche Traufhöhen aufweisen, um eine grundlegende Einheitlichkeit zu gewährleisten.

Die Vorschrift gilt nicht für Nebenanlagen unter 36 Quadratmetern, Wintergärten oder Überdachungen von Veranden, auch wenn sie mit dem Haupthaus verbunden sind, da sie keine erhebliche Gestaltungswirkung entfalten.

8.1.2 Dacheindeckung

Der innerhalb des allgemeinen Wohngebietes und den westlich angrenzenden Bereichen vorhandene und deutlich prägende Bestand an Dachfarben soll fortgeführt werden.

Daher sind nur rote bis braune bzw. graue bis schwarze Dachziegel oder Dachsteine zulässig.

Begründung

Um eine zeitgemäße Nutzung von Dachgeschossen zu ermöglichen, ist der Einbau von Dachflächenfenstern zulässig. Mit dem Ziel, erneuerbare Energien zu unterstützen, werden Sonnenkollektoren/Photovoltaikanlagen auf Dächern zugelassen.

8.1.3 Dachgauben

Dachaufbauten werden im allgemeinen Wohngebiet beschränkt zugelassen, um eine flexiblere Nutzung im Dachgeschoss zu ermöglichen.

Ihre Größe und Ausprägung wird eingegrenzt, um das Gebäude nicht erheblich größer wirken zu lassen und damit die Dachfläche nicht zu sehr gestört wird. Um eine Überdimensionierung zu vermeiden wird festgesetzt, dass Dachgauben max. 50 % der Länge der jeweiligen Teil-dachfläche überdecken dürfen. Gauben müssen einen Abstand von mind. 1,5 m von Ortgang, Kehle bzw. Grat haben, damit das Hauptdach noch als solches wahrgenommen wird und in seiner optischen Wirkung nicht zu sehr gestört wird.

8.1.4 Außenfassaden

Die Außenfassaden der neuen Gebäude sollen sich im allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet in die Umgebung einfügen und typische Gestaltungsmerkmale des Ortsteiles Holtorf aufnehmen. Daher werden als mögliche Fassadenmaterialien entsprechend des charakteristischen Bestandes rote bis rotbraune Ziegel oder weißer Putz für die Außenwände festgelegt. Kombinationen aus Klinker- und Putzfassaden sind ebenfalls zulässig. Ausgenommen hiervon sind Öffnungselemente. Insgesamt wird damit einerseits eine harmonische Gesamtwirkung erzielt, andererseits ausreichend Flexibilität in der Material- und Farbgestaltung gelassen.

8.2 **Gestaltung der privaten nicht überbauten Flächen**

Gärten und andere Freiflächen prägen das Gebiet maßgeblich mit.

Um eine an die Ortscharakteristik angepasste Gestaltung und Durchgrünung zu sichern, sind nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch mit einer vollflächigen Bepflanzung anzulegen und zu unterhalten. Hiermit sollen insbesondere auch sog. Steingärten in Vorgärten verhindert werden. Die Verwendung von Grauwacke, Splitt, Kies, Wasserbausteinen o. ä. wird ausgeschlossen. Mit dem Ausschluss werden auch Umweltaspekte unterstützt (Vermeidung übermäßiger Versiegelung).

8.3 **Werbeanlagen**

Um insbesondere den Straßenraum nicht übermäßig durch zu auffällige Werbung zu beeinträchtigen, sind Werbeanlagen nur ohne wechselndes Licht zulässig.

8.4 **Einfriedungen**

Um einen offenen Charakter des Wohngebietes zu gewährleisten, werden die Einfriedungen zu öffentlichen Flächen auf 1,20 m begrenzt. Im Mischgebiet sind Einfriedungen bis zu 1,80 m zulässig, damit diese auch dem Schall- und Sichtschutz zur „Verdener Landstraße“ hin dienen können. Hecken sind von den Höhenbegrenzungen ausgenommen, weil sie das Gebiet eingrünen und zudem einen ökologischen Beitrag leisten.

Begründung

9 Störfallbetriebe

Entsprechend dem Grundsatz der zweckmäßigen Zuordnung von verträglichen Nutzungen ist ein Nebeneinander von Störfallbetrieben und schutzbedürftigen Nutzungen zu vermeiden. Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen so anzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete (z. B. Verkehrswege, Freizeitgebiete) so weit wie möglich vermieden werden. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 189 können Störfallbetriebe aufgrund der zulässigen Nutzung ausgeschlossen werden.

In Bezug auf Störfallbetriebe, die sich außerhalb des Plangebietes des Bebauungsplan Nr. 189 befinden ist zu beachten, dass das Plangebiet in einem „Achtungsabstand“ von störfallrelevanten Gewerbebetrieben liegt (Achtungsabstand von 3 km: Der Industriepark Nienburg befindet sich in ca. 1,4 km Entfernung vom Plangebiet).

Mit der Planung zum Bebauungsplan sollen zu den bestehenden Nutzungen insbesondere weitere Wohn-, Dienstleistungs- und Geschäftsnutzungen ermöglicht werden. In der direkten Umgebung des Plangebietes befinden sich hauptsächlich Wohnnutzungen, Großhandels-, Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe sowie Kleingewerbe. Damit befinden sich bereits andere schutzbedürftige Nutzungen zwischen dem Bebauungsplangebiet und den störfallrelevanten Betrieben. Daher wird durch die Planung keine heranrückende schutzbedürftige Nutzung erzeugt. Das Trennungsgebot wird entsprechend beachtet.

In diesem Zusammenhang wird auf die organisatorischen Regelungen bzgl. eines Störfalleintritts hingewiesen, die die entsprechenden Störfallbetriebe aufweisen müssen.

10 Ver- und Entsorgung

Der Geltungsbereich sowie die Bebauung angrenzender Bereiche sind bereits komplett erschlossen. Sämtliche Ver- und Entsorgungsanlagen (Trinkwasser, Strom- und Gas, Fernmelde-netz, Schmutzwasser und Abfall) sind vorhanden und können bei Bedarf erweitert werden.

10.1 Löschwasserversorgung

Der Grundsatz der Löschwasserversorgung ist für das Plangebiet nach dem Deutschen Verein des Gas- und Wasserfaches (DVGW) Arbeitsblatt W 405 durch die Stadt zu sichern. Die erforderliche Löschwassermenge beträgt gem. der Tabelle des Arbeitsblattes W 405 des DVGW bei der vorgesehenen baulichen Nutzung und einer kleinen Gefahr der Brandausbreitung für das Mischgebiet 96 m³/h sowie für das allgemeine Wohngebiet 48 m³/h und ist für einen Zeitraum von zwei Stunden zu gewährleisten.

Bei der Ermittlung der bereitgestellten Löschwassermenge sind alle Löschwasserentnahmestellen in einem Umkreis von 150 m von jedem Brandobjekt zu erfassen.

Sollten Gebäude mit Aufenthaltsräumen als Hinterbebauung in einer Entfernung von mehr als 50 m von öffentlichen Verkehrsflächen errichtet werden, ist eine Feuerwehrezufahrt erforderlich.

Begründung

Bei weniger als 50 m Entfernung sind Feuerwehruzugänge gemäß § 1 DVO-NBauO ausreichend.

10.2 Oberflächenentwässerung

Das anfallende Oberflächenwasser, einschließlich des Wassers von Dachflächen, ist auf den jeweiligen privaten Grundstücken gemäß den gesetzlichen Vorgaben grundsätzlich zu versickern. Wenn ein Bauvorhaben ansteht, ist durch ein Bodengutachten die Versickerungsfähigkeit der vorhandenen Bodenverhältnisse nachzuweisen. Sofern der Untergrund nicht für die Versickerung geeignet ist, ist das anfallende Niederschlagswasser durch geeignete Maßnahmen abzuleiten.

Sollte durch die Regenwasserversickerung eine Benutzung von öffentlichen Gewässern oder Kanälen (soweit vorhanden) erforderlich werden, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 8 i. V. m. § 10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu beantragen.

11 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht notwendig. Bei Bedarf werden die Grundstücke geteilt.

12 Auswirkungen des Bebauungsplanes

12.1 Auswirkungen auf die umgebende Bebauung

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes ergeben sich voraussichtlich keine erheblichen Nachteile für die in der Umgebung des Plangebietes lebenden Menschen. Die geplanten Nutzungen entsprechen in ihrer Art der bereits vorhandenen Nutzung. Die Nachverdichtung wird keine erheblichen Störungen verursachen, da im allgemeinen Wohngebiet bzw. Mischgebiet nur gebietsentsprechende Nutzungen zulässig sind. Mit der Planung wird zwar eine Verdichtung ermöglicht. Dies führt jedoch zu keiner erheblichen Zunahme des Straßenverkehrs, da es sich aufgrund der verhältnismäßig geringen Fläche des Geltungsbereiches nur um wenige Wohneinheiten handelt, die entstehen können.

Durch die Begrenzung der Geschosshöhe und der Festsetzung von Trauf- und Firsthöhe wird die Höhe der Bebauung beschränkt. Die neuen Gebäude fügen sich damit in die Umgebung ein.

Mit der Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,3 bzw. 0,5 wird eine gebietsentsprechende Flächenausnutzung ermöglicht. Gleichzeitig wird im allgemeinen Wohngebiet weiterhin ein hoher Freiflächenanteil gewährleistet.

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes und den damit verbundenen Vorhaben ergeben sich voraussichtlich keine erheblichen Nachteile für die in der Umgebung des Plangebietes lebenden Menschen.

Begründung

12.2 Auswirkungen auf die Umwelt, naturschutzrechtliche Belange, Artenschutz

Da es sich bei der vorliegenden Planung um ein beschleunigtes Bebauungsplanverfahren handelt, gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung der Planung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB abgesehen werden kann.

Eine naturschutzfachliche Eingriffsermittlung mit sich daraus ergebenden Kompensationsmaßnahmen ist für diesen Bebauungsplan nicht erforderlich. Dennoch sind die naturschutzfachlichen Belange zu betrachten. Insbesondere sind die artenschutzrechtlichen Aspekte zu beachten.

Die Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind auch ohne Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung sowie einer förmlichen Prüfung des Eingriffs in Natur und Landschaft Gegenstand der Abwägung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens.

12.2.1 Gegenwärtiger Zustand von Natur und Landschaft

Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Nienburg/Weser 2020 ist der Geltungsbereich in Karte 1 „Arten und Biotope“ als Biotoptyp mit geringer Bedeutung dargestellt. Das Plangebiet liegt zudem in einem Bereich, der als stickstoffbelastet aufgrund vielbefahrener Straßen (hier Bundesstraße B 215) vermerkt ist.

Das Landschaftsbild wurde im Bereich des Plangebiets nicht bewertet, da es sich um einen Siedlungsbereich ohne ausgeprägten Siedlungsrand handelt (s. Karte 2 „Landschaftsbild“). Das Plangebiet wird als Bereich mit aktuell sehr geringer bis mittlerer Bedeutung für alle Schutzgüter eingestuft. In diesen Bereichen soll eine umweltverträgliche Nutzung erfolgen (s. Karte 5.1 „Zielkonzept“).

Das Plangebiet wurde am 17.03.2020 begangen (infraplan GmbH). Der Geltungsbereich zeichnet sich durch eine intensive Nutzung als Wohn- und Mischgebiet aus, welches durch direkt angrenzende Straßen erschlossen wird.

Beim westlichen Teil des Geltungsbereiches handelt es sich um überwiegend bereits bebaute Einfamilienhaus-Wohngrundstücke mit entsprechenden Hausgärten. Als begrünte Flächen sind unterschiedlich ausgebildete Haus-/Ziergärten mit Formschnitthecken, Ziersträuchern, Koniferen/Koniferenhecken, Laubgehölzen oder einzelnen Obstbäumen und Scherrasenflächen sowie wenige noch unbebaute Grundstücke mit Rasenflächen vorhanden. Auf dem unbebauten Grundstück im Nordwesten des Plangebietes befinden sich mehrere Gehölze, darunter Eibe, Pappel, Birke und ein Spitzahorn. Zudem sind am „Rotdornweg“ zwei Rotdorn-Bäume vorhanden.

Der östliche Teil des Plangebietes ist überwiegend durch Wohngebäude mit teilweise abgeschlossener, untergeordneter gewerblicher Nutzung geprägt. Die begrünten Flächen sind überwiegend ebenfalls als Haus-/Ziergärten mit entsprechendem Pflanzenbestand ausgeprägt. Zudem sind auf einzelnen Grundstücken teilweise größere, versiegelte Bereiche vorhanden, die hauptsächlich als Stellplatzflächen dienen. Im Nordosten des Plangebietes befindet sich eine Einrichtung für betreutes Wohnen. Das Grundstück wird überwiegend durch das Wohngebäude sowie befestigte Stellplatzflächen und Garagen eingenommen. Untergeordnet befindet sich ein einfach strukturierter Grünbereich für die Bewohner, der ähnlich einem

Begründung

Ziergarten gestaltet ist. Im östlichen Teil des Grundstückes befinden sich mehrere ältere Laubbäume.

Naturnahe Gehölzbestände oder Fließ- und Stillgewässer sowie andere wertvolle Biotoptypen sind innerhalb des Plangebietes oder direkt angrenzend nicht vorhanden. Gemäß des Landschaftsrahmenplanes des Landkreises Nienburg/Weser wird dem Plangebiet hinsichtlich Biotoptypen eine geringe Bedeutung zugeordnet.

Die überwiegend kleinen Freiräume im Plangebiet (Haus-/Ziergärten) bilden keine hochwertigen Biotoptypen aus. Größere alte Baumbestände befinden sich nicht auf diesen Flächen. Lediglich auf dem nordwestlichen Grundstück (Flurstück 30/25) besteht eine kleine Gehölzgruppe, die aufgrund ihres verhältnismäßig geringen Alters und teilweise standortfremder Gehölze jedoch keinen besonderen Wert hat. Ein ebenfalls auf dem nordwestlichen Grundstück stehender Spitzahorn wird als erhaltenswert eingestuft und zum Erhalt festgesetzt. Zudem sind zwei Rotdorn-Bäume am „Rotdornweg“ sowie eine Gewöhnliche Rosskastanie (*Aesculus hippocastanum*) und zwei Winterlinden (*Tilia cordata*) an der Verdener Landstraße erhaltenswert. Diese werden daher ebenfalls zum Erhalt festgesetzt. Außerdem sind die östlich an den Geltungsbereich angrenzenden Bäume der „Verdener Landstraße“ erhaltenswert. Daher werden die Traufenbereiche der Kronen, die in den Geltungsbereich hineinragen, geschützt.

Die Gehölze bieten grundsätzlich eine Quartiereignung für baumbrütende Vögel. Spalten oder Höhlungen als Quartiere für Vögel oder Fledermäuse wurden jedoch nicht festgestellt. Zudem herrscht ein relativ hoher Pflege- und Nutzungsdruck vor. Auch auf den noch unbebauten Parzellen gab es keine Hinweise auf geschützte oder gefährdete Tierarten. Der Geltungsbereich ist nicht als Teilhabitat europäisch geschützter Vogelarten geeignet. Diese Beurteilung erfolgt auf Grundlage der Gebietsbegehung sowie unter Berücksichtigung der Lage innerhalb des Siedlungsraumes, der Pflege, Nutzung und Habitatausstattung. Es sind lediglich vergleichsweise weit verbreitete Vogelarten (Allerweltsarten der Siedlungen wie z. B. Amsel, Hausrotschwanz oder Rotkehlchen) zu erwarten, die nicht auf der Roten Liste Niedersachsens verzeichnet sind. Der Geltungsbereich ist weder Bestandteil bedeutender Brut- oder Gastvogellebensräume, noch befinden sich solche in unmittelbarer Nähe (NLWKN 2020).

Das Plangebiet hat aufgrund des Fehlens naturnaher Still- und Fließgewässer als Lebensgrundlage für seltene oder bestandsbedrohte Kriechtiere und Lurche keine Bedeutung.

Nationale oder europäische Schutzgebiete sind nicht von der Planung betroffen.

Innerhalb des Plangebietes steht mittlerer Braunerde-Podsol als Boden an mit einer geringen Bodenfruchtbarkeit. Kulturhistorisch wertvolle Böden oder aus geowissenschaftlicher Sicht schutzwürdige Böden kommen nicht vor (LBEG 2020).

Die Grundwasserneubildung liegt im Bereich des Plangebietes bei 150 - 200 mm/a und somit im geringen Bereich. Die Durchlässigkeit der oberflächennahe Gesteine wird als hoch eingestuft.

Die Grundwassersituation innerhalb des Plangebietes ist aufgrund der früheren Nutzung sowie des nicht mehr natürlichen Bodenaufbaus als vorbelastet einzustufen.

Da der Bereich überwiegend bereits bebaut gewesen ist, kann der Bereich als überformt angesehen werden. Somit haben der Boden sowie die Wasserfunktion innerhalb des Plangebietes nur noch einen allgemeinen bis geringen Wert für den Naturhaushalt.

Begründung

Hinsichtlich des Schutzgutes „Klima/Luft“ ist das Plangebiet aufgrund der direkt angrenzenden Bundesstraße B 215 „Verdener Landstraße“ durch Verkehrsemissionen bereits vorbelastet. Die Fläche innerhalb des Plangebietes hat aufgrund bereits bestehender Bebauung keine erhebliche Bedeutung als Frischluftproduzent.

Aufgrund der aktuellen Nutzung und innerörtlichen Lage des Geltungsbereiches sowie der verhältnismäßig strukturarmen Ausprägung weist das Plangebiet eine mittlere bis geringe Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild auf.

Es liegen keine Angaben zum Vorkommen von Kultur- oder sonstigen Sachgütern innerhalb des Plangebietes vor.



Teilweise intensiv genutzte Ziergärten im Westen des Plangebietes (Blick nach Osten)



Wohn- und Geschäftsbebauung sowie straßenbegleitende Bäume im Bereich der „Verdener Landstraße“ (Blick nach Süden)



Unbebautes Grundstück im Süden des Plangebietes (Blick nach Norden)



Teilweise stark versiegelte Bereiche im Nordosten des Plangebietes (Blick nach Nordwesten)

12.2.2 Auswirkungen auf die Umwelt und naturschutzrechtliche Belange

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 189 „Zwischen Rotdornweg und Verdener Landstraße“ werden Umweltbelange in dem Maß berührt, dass grundsätzlich eine weitere

Begründung

Versiegelung ermöglicht wird. Mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,3 sowie eines Mischgebietes mit einer GRZ von 0,5 und einer GFZ von 1,0 wird der Bestand aufgenommen und gleichzeitig das Entstehen überdimensionierter Baukörper und übermäßiger Versiegelung verhindert. Es bleibt insbesondere im westlichen Teil des Plangebietes weiterhin ein hoher Anteil an Freiflächen bestehen. Gleichzeitig ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild durch die Festsetzung von maximalen Gebäudehöhen.

Bei dem Geltungsbereich handelt es sich um überwiegend bereits bebaute Grundstücke. Aufgrund der aktuellen Nutzung, der innerörtlichen Lage sowie der verhältnismäßig strukturarmen Ausprägung ist ein Vorkommen streng geschützter oder gefährdeter Pflanzen und Tierarten im Sinne der Naturschutzgesetzgebung auf den Grundstücken nicht zu erwarten. Das Plangebiet bleibt grundsätzlich als Bewegungsraum für Fledermäuse und Vögel bestehen. Somit ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen/Tiere.

12.2.3 Artenschutz

Gefährdete oder besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten im Sinne des BNatSchG sind aufgrund der Flächennutzung innerhalb des Siedlungsraumes, der angrenzenden Bereiche und dem Fehlen hochwertiger Biotopstrukturen von der Planung nicht betroffen.

Grundsätzlich ist das Plangebiet als Teilhabitat europarechtlich geschützter Vogelarten geeignet, wobei unter Berücksichtigung der bestehenden und umgebenden Bebauung und der Habitatausstattung nur vergleichsweise weitverbreitete Vogelarten insbesondere des Siedlungsraumes zu erwarten sind, die nicht auf der Roten Liste Niedersachsens verzeichnet sind.

Die vorhandenen Gehölze dienen zwar der randlichen Eingrünung, sind aber überwiegend nicht in besonderem Maße erhaltenswert.

Im Hinblick auf den Abtrieb von Heckengehölzen wird auf die Einhaltung der Vorgaben des allgemeinen und besonderen Artenschutzes der §§ 39 und 44 BNatSchG hingewiesen.

Nach § 39 Absatz 5 Nr. 2 BNatSchG ist in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September die Rodung von Gehölzen verboten. Es ist insbesondere darauf zu achten, dass keine Brut- bzw. Lebensstätten besonders geschützter Tierarten erheblich gestört, beschädigt oder zerstört werden (§ 44 Abs. 1 BNatSchG).

Die Planung ist demnach mit dem Artenschutz vereinbar.

13 Nachrichtliche Übernahme

13.1 Archäologische Denkmalpflege

Aus der unmittelbaren Umgebung des Plangebiets liegen archäologische Luftbilder und Grabungsbefunde vor. Auf der landwirtschaftlichen Nutzfläche westlich des Plangebietes liegen ausweislich von Luftbildern Hinweise auf eine alte vorgeschichtliche Siedlung vor (Holtorf FStNr.13). Diese Siedlung kann sich Richtung Osten bis zu den Fundstellen Holtorf 8 und 32 erstrecken haben, bei denen es sich um Belege für eine steinzeitliche bzw. generell prähistorische Nutzung des Areals handelt.

Begründung

Mit dem Auftreten archäologischer Bodenfunde im Plangebiet ist daher zu rechnen. Die genannten Fundstellen sind Kulturdenkmäler i. S. v. § 3 Abs. 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz (NDSchG). Durch die geplanten Bau- und Erdarbeiten würden die archäologischen Kulturdenkmale in Teilen unwiederbringlich zerstört. Sämtliche in den Boden eingreifende Erdarbeiten, wie Erschließungsarbeiten, Oberbodenabtrag und alle in den Unterboden reichenden Bodeneingriffe, bedürfen nach § 13 Abs. 1 NDSchG einer denkmalrechtlichen Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt. 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: (Auflage: A, Hinweise: H)

1. Der angestrebte Beginn der Bau- und Erdarbeiten (Oberbodenabtrag und alle in den Unterboden reichenden Erdarbeiten) ist sobald wie möglich, mindestens aber vier Wochen vorher schriftlich anzuzeigen. Die Anzeige ist an die Untere Denkmalschutzbehörde der Stadt sowie an die zuständige Kommunalarchäologie (Schloßplatz 5, 31675 Bückeberg, Tel. 05722/9566-15 oder E-Mail: archaeologie@schaumburgerlandschaft.de) zu richten. (A)
2. Der Oberbodenabtrag hat mit einem Hydraulikbagger mit zahnlosem, schwenkbarem Grabenlöffel nach Vorgaben und im Beisein einer zu beauftragenden Grabungsfirma zu erfolgen. (A)
3. Zur Verbesserung der Planungssicherheit sollten im Vorfeld und in Abstimmung mit der Kommunalarchäologie archäologische Voruntersuchungen in Form von Sondagen durchgeführt werden. Erst dadurch kann die Denkmalqualität und -ausdehnung bestimmt und Störungen des weiteren Bauablaufes durch unerwartet auftretende Funde minimiert werden. (H)
4. Im Falle erhaltender 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. (A)
5. Die durch die Untersuchungen entstehenden Mehrkosten für Personal- und Maschineneinsatz können nicht von der Kommunalarchäologie getragen werden (Verursacherprinzip gem. § 6 Abs. 3 NDSchG). (H)
6. Weiter wird darauf hingewiesen, dass ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde wie etwa Keramikscherben, Steingeräte oder Schlacken sowie Holzkohleansammlungen, Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, gem. § 14 Abs. 1 des NDSchG auch in geringer Menge meldepflichtig sind. Sie müssen der zuständigen Kommunalarchäologie (Tel. 05722/9566-15 oder E-Mail: archaeologie@schaumburgerlandschaft.de) sowie der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des 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. (H)
7. Für die Sicherung und Dokumentation unerwartet auftretender archäologischer Bodenfunde ist der Kommunalarchäologie jeweils ein Zeitraum von bis zu drei Wochen einzuräumen. (A)
8. Beginn und Abschluss der archäologischen Maßnahme sind der Kommunalarchäologie und der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. (A)

Begründung

14 Hinweise

14.1 Nachbergbau

Das vorliegende Gebiet liegt nach vorliegenden Unterlagen des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie im Gebiet des ehemaligen Fürstentums Calenberg. In diesem Gebiet können Grundeigentümerrechte wie Erdölverträge, Salzabbaugerechtigkeiten und auf Stein- und Braunkohle vorliegen. Es wird um Mitteilung gebeten wenn in dem Verfahrensgebiet Salzabbaugerechtigkeiten und Grundeigentümerrechte auf Stein- und Braunkohle existieren. Außerdem überdeckt das Verfahrensgebiet den Erdölvertrag E 0058 Celle der Gemarkung Holtorf und Erichshagen und befindet sich im Bereich eines Bergbauberechtigungsgebietes. Die Berechtigungsinhaber sind verpflichtet und berechtigt dort Aufsuchungstätigkeiten durchzuführen und Bodenschätze zu fördern.

14.2 Interessengebiet Militärische LV-Radaranlage

Das Plangebiet liegt laut Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr im Interessengebiet der Militärischen LV-Radaranlage Visselhövede und innerhalb des Zuständigkeitsbereiches für militärische Flugplätze gem. § 18a Luftverkehrsgesetz.

Laut Bundesamt gibt es keine Bedenken bzw. keine Einwände, solange bauliche Anlagen - einschl. untergeordneter Gebäudeteile - eine Höhe von 30 m über Grund nicht überschreiten. Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, nicht anerkannt werden.

Sollte diese Höhe bei einer späteren Bebauung überschritten werden, wird, in jedem Einzelfall um Zuleitung der Planungsunterlagen vor Erteilung einer Baugenehmigung gebeten.

Mit dem Bebauungsplan wird die Firsthöhe auf max. 8,50 bzw. 11,50 m begrenzt. Sie liegt damit weit unter der genannten Höhe von max. 30 m.

15 Übersichtlich ermittelte Kosten / Finanzierung

Die durch die Planung entstehenden Kosten und Folgekosten werden durch einen potenziellen Bauherren getragen. Hierzu wurde vor Satzungsbeschluss ein Durchführungsvertrag zwischen der Stadt und diesem Vorhabenträger geschlossen.

16 Wesentliche Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Begründung

- Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
- Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG)

Teil II: Umweltbericht

Da der Bebauungsplan im Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird, sind eine Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes nicht erforderlich. Auswirkungen auf naturschutzrechtliche Belange werden in Kap. 14 „Auswirkungen des Bebauungsplanes“ behandelt.

Teil III: Verfahrensvermerke

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 189 „Zwischen Rotdornweg und Verdener Landstraße“ wurde von der infraplan GmbH ausgearbeitet.

Celle, den __.__._____

[.....]

Begründung

1 Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss [§ 2 (1) BauGB] und Beschluss über die frühzeitige Beteiligung [§ 3 (1) und § 4 (1) i. V. m. § 13a BauGB]	
Ortsrat Holtorf	16.09.2020
Ausschuss für Stadtentwicklung	08.10.2020
Verwaltungsausschuss	26.10.2020
Rat der Stadt Nienburg/Weser	27.10.2020
Amtliche Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss und frühzeitige Beteiligung	
	14.11.2020
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit [§ 3 (1) i. V. m. § 13a BauGB]	
	26.11. - 11.12.2020
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange [§ 4 (1) i. V. m. § 13a BauGB]	
	03.12. 2020 - 04.01.2021
Informationsveranstaltung	
	26.11.2020
Auslegungsbeschluss [§ 3 (2) und § 4 (2) i.V.m. § 13a BauGB]	
Ortsrat Holtorf	12.10.2021
Ausschuss für Stadtentwicklung	02.12.2021
Verwaltungsausschuss	06.12.2021
Rat der Stadt Nienburg/Weser	21.12.2021
Amtliche Bekanntmachung öffentliche Auslegung	
	20.05.2022
Öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange [§ 3 (2) und § 4 (2) BauGB]	
	30.05. bis 30.06.2022
Satzungsbeschluss [§ 10 (1) BauGB]	
Ortsrat Holtorf	14.09.2022
Ausschuss für Stadtentwicklung	06.10.2022
Verwaltungsausschuss	07.11.2022
Rat der Stadt Nienburg/Weser	08.11.2022

Nienburg/Weser, ____ . ____ . ____

Dienstsiegel

Stadt Nienburg/Weser
 Der Bürgermeister

.....

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ____ . ____ . ____ im Amtsblatt der Stadt Nienburg/ Weser Nr. ____ unter www.nienburg.de ortsüblich bekannt gemacht worden. Auf die Bekanntmachung wurde am ____ . ____ . ____ in der Tageszeitung "Die Harke" Nr. ____ hingewiesen.

Der Bebauungsplan ist damit am ____ . ____ . ____ rechtsverbindlich geworden.

Nienburg/Weser, ____ . ____ . ____

Dienstsiegel

Stadt Nienburg/Weser
 Der Bürgermeister

.....

Begründung

2 Anlage

Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 189 „Zwischen Rotdornweg und Verdener Landstraße“ in 31582 Nienburg / Weser – Ortsteil Holtorf (AiR Ingenieurbüro GmbH, 19.06.2020)