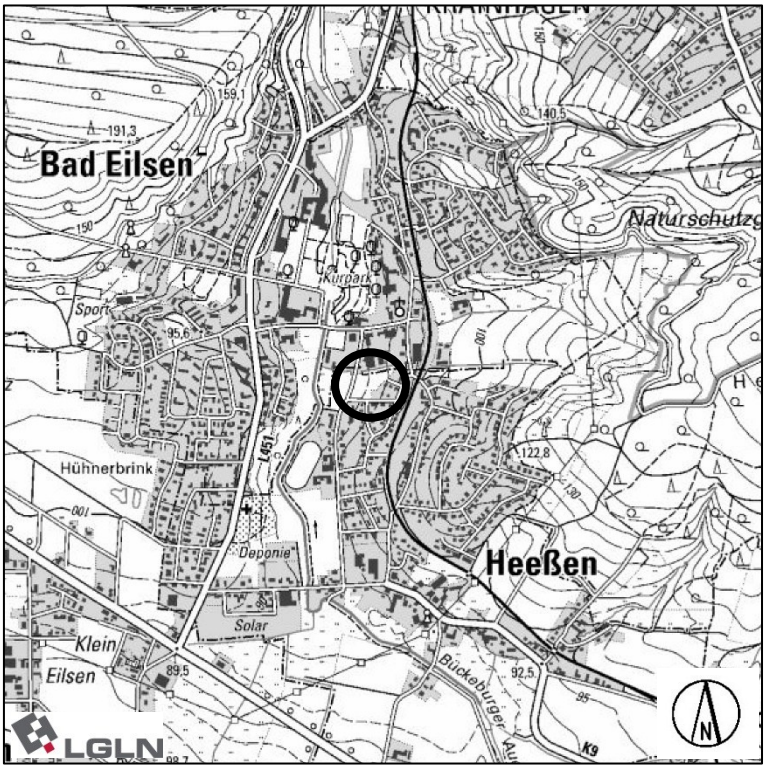
Bauleitplanung der Gemeinde Heeßen
Landkreis Schaumburg

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Koppelsbruch und Kirchbreite"
einschl. Berichtigung des Flächennutzungsplanes
der Samtgemeinde Eilsen

Begründung
gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Bebauungsplan der Innenentwicklung
gem. § 13 a BauGB



Urschrift

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

Gliederung

1 Grundlagen 3
1.1 Gesetze und Verordnungen 3
1.2 Beschlüsse 3
1.3 Vorliegende Fachgutachten 4
1.4 Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB 4
1.5 Entwicklung aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Eilsen (Berichtigung) 8
1.6 Zielvorgaben durch übergeordnete Planungen 9
2 Aufgaben des Bebauungsplanes 13
3 Städtebauliches Konzept 14
3.1 Räumlicher Geltungsbereich 14
3.2 Nutzungsstrukturen und städtebauliche Situation 15
3.3 Ziele und Zwecke der Planung 22
4 Inhalt des Bebauungsplanes 24
4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung 24
4.2 Örtliche Bauvorschriften 28
4.3 Verkehr 29
4.4 Belange von Natur und Landschaft/ Eingriffsregelung 29
4.5 Immissionsschutz 38
5 Klimaschutz und Klimaanpassung 40
6 Sonstige zu beachtende öffentliche Belange 42
6.1 Altlasten und Kampfmittel 42
6.2 Denkmalschutz 42
6.3 Heilquellenschutzgebiet 43
6.4 Militärische Flugplätze 43
7 Daten zum Plangebiet 44
8 Durchführung des Bebauungsplanes 44
8.1 Bodenordnung 44
8.2 Ver- und Entsorgung 44
8.3 Baugrund und Erdfallgefährdung 47
8.4 Kosten 48
Anlage: Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Eilsen 49

Teil II Abwägung 52

Teil III Verfahrensvermerke 83

1 Grundlagen

1.1 Gesetze und Verordnungen

Dieser Bebauungsplan wird auf der Grundlage der folgenden Gesetze und Verordnungen erstellt:

- *Baugesetzbuch (BauGB)*

  in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226) geändert worden ist.

- *Baunutzungsverordnung (BauNVO)*

  in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die 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 (BGBI. 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 3 des Gesetzes vom 28. April 2026 (Nds. GVBl. 2026 Nr. 30).

- *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).

1.2 Beschlüsse

Der Rat der Gemeinde Heeßen hat in seiner Sitzung am 25.06.2026 den Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Koppelsbruch und Kirchbreite“, gefasst, der als B-Plan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB aufgestellt werden soll.

Der B-Plan wird gem. § 13 a Abs. 2 BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

In seiner Sitzung am 25.06.2026 hat der Rat der Gemeinde Bad Eilsen den Beschluss zur Veröffentlichung (Veröffentlichungsbeschluss) gem. § 3 Abs. 2 i.V.m. § 13 a BauGB gefasst.

Der Rat der Gemeinde Heeßen hat ferner beschlossen, von der Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 abzusehen (§ 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

Der betroffenen Öffentlichkeit wird im Rahmen einer Veröffentlichung und zusätzlichen öffentlichen Auslegung (gem. § 3 Abs. 2 i.V.m. § 13 a BauGB) Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Den von der Planung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird parallel zur Veröffentlichung im Verfahren gem. § 4 Abs. 2 i.V.m. § 13 a BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB wurde durch den Rat in seiner Sitzung am 03.09.2026 gefasst.

1.3 Vorliegende Fachgutachten

- Abia – Arbeitsgemeinschaft Biotop- und Artenschutz GbR: „Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung im Rahmen der geplanten Bebauung von Teilen eines Klinikgeländes sowie eines Spielplatzes in der Gemeinde Heeßen (Landkreis Schaumburg)“, Neustadt, 09.02.2026

1.4 Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Koppelsbruch und Kirchbreite“ soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden.

- *Lage und Zuordnung des Plangebietes*

Der räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Koppelsbruch und Kirchbreite“ befindet sich innerhalb des bestehenden Siedlungszusammenhangs der Gemeinde Heeßen südlich der Bückeberg Klinik, nördlich der Fritz-Reuter-Straße und östlich der Wiesenstraße. Das Plangebiet umfasst Teilflächen des bislang als Sondergebiet „Klinik“ festgesetzten Grundstücks der Bückeberg Klinik sowie die östlich angrenzende öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“.

- *Allgemeines städtebauliches Ziel der Planung*

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 dient der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine auf den Siedlungsbereich Heeßen bezogene Deckung des lokal bezogenen Wohnbaulandbedarfes.

Anlass der Planung ist die Absicht der Bückeberg Klinik, Teilflächen des bislang festgesetzten Sondergebietes „Klinik“, die für die gesundheitliche Betreuung und Rehabilitation sowie für künftige Entwicklungserfordernisse der Klinik nicht mehr benötigt werden, einer Wohnnutzung zuzuführen. Die betreffenden Flächen sind bereits planungsrechtlich vorgeprägt und durch die vorhandene Verkehrs- und Leitungsinfrastruktur erschlossen.

Zu diesem Zweck sollen Teilflächen des bislang festgesetzten Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Klinik“ sowie die östlich angrenzende öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt werden.

Die innerhalb des Plangebietes verbleibenden Flächen des Sondergebietes „Klinik“ werden unverändert übernommen. Die Einbeziehung dieser Flächen in den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung erfolgt zur planungsrechtlichen Sicherung der vorgesehenen artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen), die innerhalb der bestehenden Parkanlage der Klinik umgesetzt werden sollen.

- *Aktuelle Nutzung*

Die betreffenden Flächen stellen sich zum größten Teil als Parkanlage und Bestandteil der Bückeberg Klinik dar. Im östlichen Anschluss an die Parkanlage grenzt ein Kinderspielplatz an, der altersbedingt und hinsichtlich des Ausstattungsgrades nicht den Anforderungen der heutigen Spiel- und Bewegungsbedürfnisse von Kindern entspricht und inzwischen seitens der Gemeinde Heeßen aus der Nutzung genommen wurde.

- *Städtebauliche Ziele: Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen der Deckung des Wohnbedarfs sowie Sicherung der bestehenden Kliniknutzung und erforderlicher artenschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen*

Die 3. Änderung des B-Planes Nr. 10 „Koppelsbruch und Kirchbreite“ dient der Schaffung der

planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Deckung des auf den Siedlungsbereich Heeßen bezogene Deckung des lokal bezogenen Wohnbaulandbedarfes. Ziel der Planung ist es, den örtlichen Wohnbaulandbedarf durch die Nutzung bereits planungsrechtlich vorgeprägter und erschlossener Flächen zu decken und gleichzeitig die bestehende Kliniknutzung sowie die erforderlichen artenschutzrechtlichen Belange dauerhaft zu sichern.

Zu diesem Zweck ist auf der Grundlage des für diesen Bereich bereits rechtsverbindlichen 1. Änderung des B-Planes Nr. 10

- die Änderung einer Teilfläche des Sondergebietes „Klinik“ und der öffentlichen Grünfläche „Spielplatz“ in ein Allgemeines Wohngebiet,
- die Festsetzung ausreichend dimensionierter überbaubarer Grundstücksflächen,
- die Festsetzung einer Heckenpflanzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB,
- die Festsetzung artenschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) und
- die Sicherung der bestehenden Kliniknutzung durch die unveränderte Übernahme des verbleibenden Sondergebietes „Klinik“

vorgesehen.

Darüber hinaus sollen zur Wahrung der gestalterischen Einheitlichkeit des Wohngebietes die im Bebauungsplan Nr. 10 sowie dessen rechtsverbindlicher 1. Änderung enthaltenen örtlichen Bauvorschriften unverändert übernommen. Ebenso wird die bestehende Festsetzung übernommen, wonach Garagen, Carports und Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen unzulässig sind. Hierdurch soll die bestehende städtebauliche Konzeption fortgeführt sowie ein geordnetes Straßen- und Ortsbild gesichert werden.

Mit der Planung sollen die Möglichkeiten der Innenentwicklung genutzt und vorhandene Flächenpotenziale innerhalb des Siedlungszusammenhangs für eine wohnbauliche Entwicklung aktiviert werden. Durch die Nutzung bereits erschlossener und planungsrechtlich vorgeprägter Flächen kann auf die Inanspruchnahme zusätzlicher Außenbereichsflächen verzichtet werden. Hierdurch wird ein Beitrag zu einer flächensparenden und nachhaltigen Siedlungsentwicklung sowie zur Deckung des örtlichen Wohnbaulandbedarfes geleistet.

- **Planungsrechtliche Voraussetzungen der Anwendung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung (gem. § 13 a BauGB)**

Ein B-Plan der Innenentwicklung kann unter den nachfolgenden planungsrechtlichen Voraussetzungen aufgestellt werden. Die für diesen Planbereich relevanten rechtlichen Rahmenbedingungen sind **fett** gedruckt dargestellt:

(1) Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt

1. weniger als 20.000 Quadratmetern, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind, oder

2. 20.000 Quadratmetern bis weniger als 70.000 Quadratmetern, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls); die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen.

Wird in einem Bebauungsplan weder eine zulässige Grundfläche noch eine Größe der Grundfläche festgesetzt, ist bei Anwendung des Satzes 2 die Fläche maßgeblich, die bei Durchführung des Bebauungsplans voraussichtlich versiegelt wird. Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Zur Beurteilung der Kriterien werden diese einzeln wie folgt dokumentiert:

- *Lage innerhalb des Siedlungszusammenhanges*

Der umgebende Siedlungszusammenhang, der durch die Bebauung beidseits der Fritz-Reuter-Straße und Wiesenstraße erkennbar ist, lässt die Zuordnung zu einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil erkennen.

- *Maximale Grundfläche*

Gem. § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m², wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind.

Die zulässige Grundfläche des vorliegenden B-Planes (§ 19 Abs. 2 BauNVO) liegt mit rd. 3.678 m² unter dem o.g. Schwellenwert von 20.000 m² Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO.

Bei der Ermittlung der für die Beurteilung einzubeziehenden Grundflächen sind jedoch auch die Grundflächen der Bebauungspläne einzubeziehen, die in einem engen zeitlichen Zusammenhang aufgestellt bzw. geändert werden und die mit der 3. Änderung des B-Planes Nr. 10 in einem räumlichen und funktionalen Zusammenhang stehen. In der Gemeinde Heeßen werden gegenwärtig keine weiteren Bebauungspläne auf der Grundlage des § 13 a BauGB aufgestellt.

Tab.: Ermittlung der zu Grunde zu legenden zulässigen Grundfläche = Fläche in m² x Grundflächenzahl (GRZ 1)

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Koppelsbruch und Kirchbreite“
Allgemeines Wohngebiet (WA): 2.745 m² x 0,3 = 824 m²
Sondergebiet „Klinik“ (SO): 4.655 m² x 0,3 = 1.397 m²
Gesamt: = 2.221 m²

Aus der Berechnung ergibt sich, dass der v. g. Schwellenwert von 20.000 m² nicht überschritten wird. Die Voraussetzungen des § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB in Bezug auf die Anwendung des B-Planes der Innenentwicklung sind erfüllt.

- *Absehen von der Umweltprüfung*

Im beschleunigten Verfahren gelten gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Es wird darauf hingewiesen, dass gem. § 13 Abs. 3 BauGB von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht gem. § 2 a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von

der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 a Abs. 1 BauGB abgesehen wird. Eine Überwachung der Umweltauswirkungen gem. § 4 c BauGB ist gem. § 13 Abs. 3 BauGB nicht vorgesehen. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.

Im beschleunigten Verfahren gelten in den Fällen des § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des B-Plans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Der Gesetzgeber geht dabei davon aus, dass Maßnahmen der Innenentwicklung auf Flächen stattfinden, die aufgrund ihrer Lage innerhalb des Siedlungszusammenhangs sowie ihrer bestehenden Nutzung oder planungsrechtlichen Vorprägung grundsätzlich bereits für eine bauliche Entwicklung geeignet sind.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung dient der wohnbaulichen Entwicklung von Flächen innerhalb des bestehenden Siedlungszusammenhangs der Gemeinde Heeßen. Ein wesentlicher Teil der geplanten Bauflächen war bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan durch festgesetzte überbaubare Grundstücksflächen für eine bauliche Nutzung vorgesehen. Die Planung nutzt somit vorhandene Flächenpotenziale im Innenbereich und trägt zur Vermeidung zusätzlicher Flächeninanspruchnahmen im Außenbereich bei.

Zur Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange wurde eine Untersuchung der im Plangebiet vorkommenden planungsrelevanten Arten durchgeführt. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die geplante Wohnbauentwicklung unter Berücksichtigung geeigneter Vermeidungs- und vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) mit den artenschutzrechtlichen Anforderungen vereinbar ist.

Zur Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG werden Regelungen zur zeitlichen Begrenzung der Baufeldräumung sowie vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Hierzu zählen insbesondere die Anbringung von Nisthilfen und Fledermauskästen innerhalb der Parkanlage der Bückeberg Klinik sowie die Anlage einer Heckenpflanzung zur Sicherung von Habitatstrukturen für Freibrüter. Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen können Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB liegen somit vor. Erhebliche Konflikte mit den Belangen von Boden, Natur und Landschaft sowie dem Artenschutz sind unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen nicht zu erwarten.

- *Keine UVP-Pflicht*

Durch die 3. Änderung des B-Plans Nr. 10 wird keine Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens gem. Anlage 1 UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung) begründet. Die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (vgl. FFH- und Vogelschutzrichtlinie) werden nicht beeinträchtigt. Bisher bestehende Vegetationsbestände werden berücksichtigt und sofern möglich erhalten. Die Inanspruchnahme der Flächen erfolgt nach vorheriger artenschutzrechtlicher Untersuchung, sodass keine Lebensräume oder Brutstätten gestört werden. Artenschutzrechtlich erforderliche Untersuchungen und daraus abgeleitete Kompensationsmaßnahmen werden im Bebauungsplan berücksichtigt.

- *Keine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten (FFH- und Vogelschutzrichtlinie)*

Nach aktuellem Kenntnisstand ist zu diesem Zeitpunkt nicht von einer Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten, bzw. ihrem Schutzzweck, ihrer Erhaltungsziele oder dafür maßgeblichen Gebietsbestandteile auszugehen. Die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (vgl. § 1 a Abs. 3 BauGB) entfällt gem. § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB.

- *Keine Auswirkungen nach BImSchG*

Es bestehen zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

- *Fazit*

Für die Änderung des Bebauungsplanes als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen erfüllt, so dass von diesem Instrument Gebrauch gemacht wird.

1.5 Entwicklung aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Eilsen (Berichtigung)

Der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Eilsen stellt die von der 3. Änderung des B-Planes Nr. 10 betroffenen Flächen als Sondergebiet „Klinik“ (SO) und die südöstliche Flächen als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ dar.

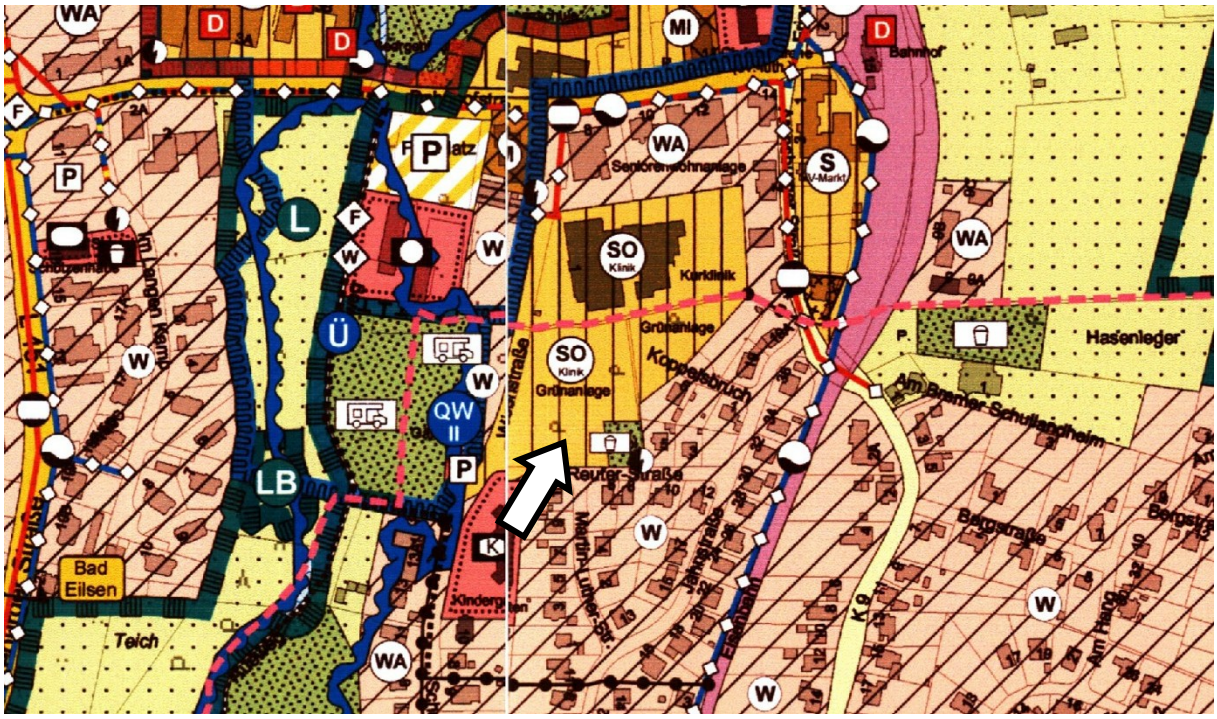
Die 3. Änderung des B-Planes Nr. 10 hat für die an die Fritz-Reuter-Straße nordwestlich angrenzenden Grundstücksflächen die Änderung des bisher festgesetzten Sondergebietes „Klinik“ und der bisher festgesetzten Grünfläche „Spielplatz“ in ein Allgemeines Wohngebiet (WA) zum Ziel. Der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Eilsen wird daher im Zuge der Berichtigung derart geändert, dass das in diesem Bereich bisher wirksam dargestellte Sondergebiet (SO) „Klinik“ in eine Wohnbaufläche geändert wird. Die östlich daran angrenzende Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ wird in diesem Zusammenhang ebenfalls in eine Wohnbaufläche geändert.

Die Darstellung von Wohnbauflächen dient der Deckung des auf die Gemeinde Heeßen bezogenen Wohnbedarfs. Die Flächen nehmen jedoch nur einen kleinräumigen Bereich des bisherigen Sondergebietes ein, sodass auf einen mathematischen Nachweis des Wohnbedarfs verzichtet wird.

Dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes zu entwickeln sind, kann auf der Grundlage der Berichtigung des Flächennutzungsplanes somit entsprochen werden.

Auf die als Anlage dieser Begründung beigefügte Planzeichnung der Berichtigung des FNPs wird hingewiesen und Bezug genommen.

Abb.: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Eilsen (Lage des Plangebietes ist mit einem Pfeil gekennzeichnet)



1.6 Zielvorgaben durch übergeordnete Planungen

Der Bebauungsplan ist gem. § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen.

1.6.1 Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP 2017/LROP-VO 2022)

Allgemeine Darstellungen

Grundsätzlich werden in Bezug auf die Siedlungsentwicklung und die Ausweisung von Bauflächen im Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen die folgenden Ziele und Grundsätze formuliert:

- Die Auswirkungen des demographischen Wandels, die weitere Entwicklung der Bevölkerungsstruktur und die räumliche Bevölkerungsverteilung sind bei allen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen.
- Darüber hinaus werden grundsätzliche regionalplanerisch relevante Hinweise und Grundsätze für die Beanspruchung von Siedlungs- und Freiräumen getroffen. Danach sollen in der Siedlungsstruktur gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen sowie siedlungsnahe Freiräume erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden (LROP 2.1.01). Ferner sollen Siedlungsstrukturen gesichert und entwickelt werden, in denen die Ausstattung mit und die Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge für alle Bevölkerungsgruppen gewährleistet werden; sie sollen in das öffentliche Personennahverkehrsnetz eingebunden werden (LROP 2.1.02).
- Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung sollen Vorrang vor Planungen und Maßnahmen der Außenentwicklung haben (LROP 2.1.06 Satz 1).

- Gemäß 3.1.1.02 LROP ist die weitere Inanspruchnahme von Freiräumen für die Siedlungsentwicklung, den Ausbau von Verkehrswegen und sonstigen Infrastruktureinrichtungen zu minimieren. Flächenbeanspruchende Maßnahmen sollen dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprechen; dabei sollen Möglichkeiten der Innenentwicklung und der Wiedernutzung brachgefallener Industrie-, Gewerbe- und Militärstandorte genutzt werden (LROP 3.1.1.04 Satz 2).

Den Vorgaben der Raumordnung wird im Rahmen der 3. Änderung des B-Plans Nr. 10 entsprochen, da durch die Inanspruchnahme kleinräumiger Grundstücksflächen Flächen im Siedlungszusammenhang planungsrechtlich vorbereitet bzw. hinsichtlich ihrer bisher planungsrechtlich möglichen Bebaubarkeit optimiert werden, die zur Deckung des Baulandbedarfes beitragen werden.

Durch die Inanspruchnahme von bereits siedlungsstrukturell geprägten Flächen kann der weiteren großflächigen Inanspruchnahme von im Außenbereich gelegenen Flächen vorgebeugt werden. In diesem Zuge wird auch dem schonenden und sparsamen Umgang mit dem Schutzgut Boden Rechnung getragen, da für die Realisierung der Planung nur die unbedingt erforderlichen Flächen und dabei im Wesentlichen bereits baulich beanspruchte Flächen einbezogen werden.

Die Förderung der Innenentwicklung bietet sich in diesem Bereich an, da die infrastrukturellen Voraussetzungen zur Ver- und Entsorgung sowie zur Erschließung des Plangebietes vorhanden sind. Im unmittelbaren Umfeld des Planbereiches grenzen weitere Wohn- und Mischnutzungen an, die diese Entwicklung unterstützen.

Darstellungen LROP 2017/LROP-VO 2022 für den Planbereich

Für das Plangebiet trifft das Landes-Raumordnungsprogramm (LROP 2017/LROP-VO 2022) keine besonderen Darstellungen.

Das LROP weist der Gemeinde Heeßen keine besonderen Aufgaben oder Funktionen zu.

Der nordwestlich gelegene Harrl ist als Vorranggebiet Wald festgelegt, welches durch die vorliegende Planung jedoch nicht tangiert wird. Das Plangebiet hält ausreichend Abstand zu bestehenden Waldflächen. Gleiches gilt für das östlich der L 451 gelegene Vorranggebiet Biotopverbund (linienförmig).

Die südlich von Heeßen verlaufende B 83 ist als Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße und die A2 als Vorranggebiet Autobahn festgelegt.

Fazit

Der Bebauungsplan trägt den v. g. Zielen und Grundsätzen der Landesplanung Rechnung. Diese Bauleitplanung erstreckt sich auf Flächen innerhalb des bestehenden Siedlungsbereiches, die der Deckung des sich auf die Gemeinde Heeßen beziehenden Baulandbedarfes dienen.

Abb.: Auszug aus dem Landes-Raumordnungsprogramm LROP 2017 (Lage des Plangebietes durch Pfeil markiert)

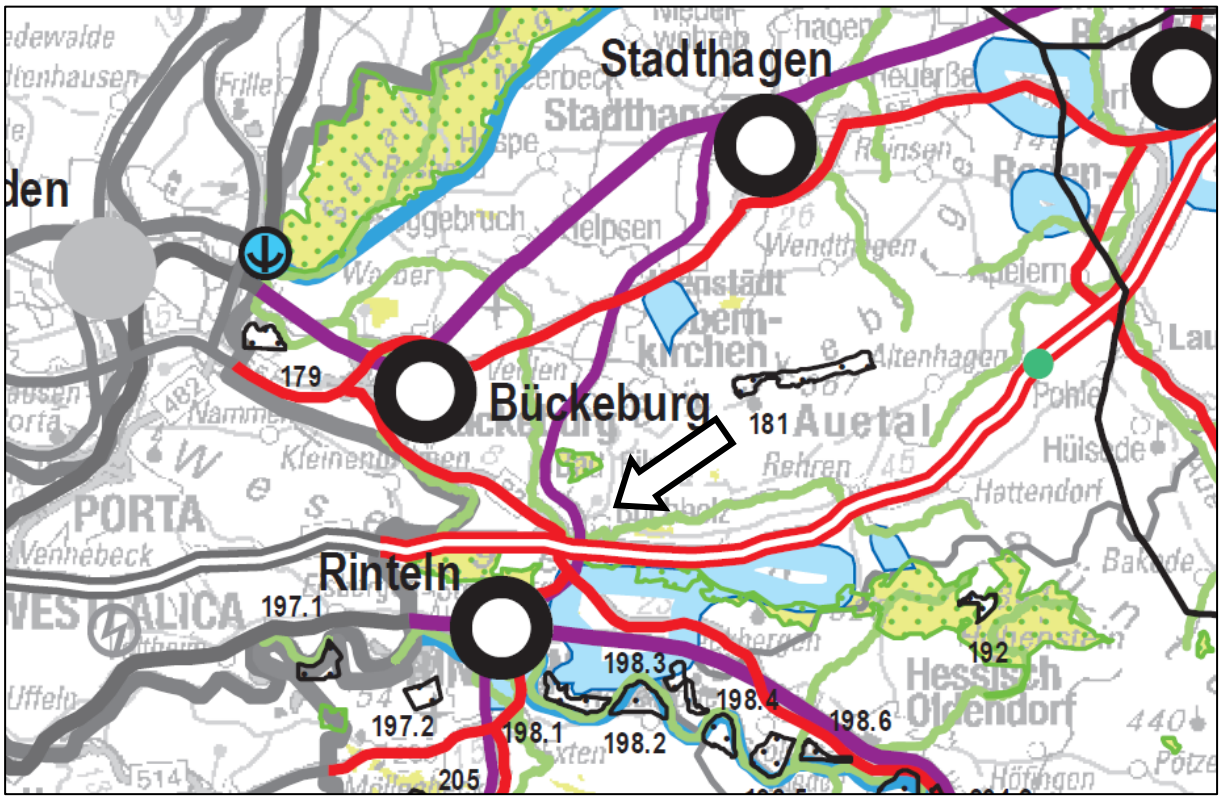
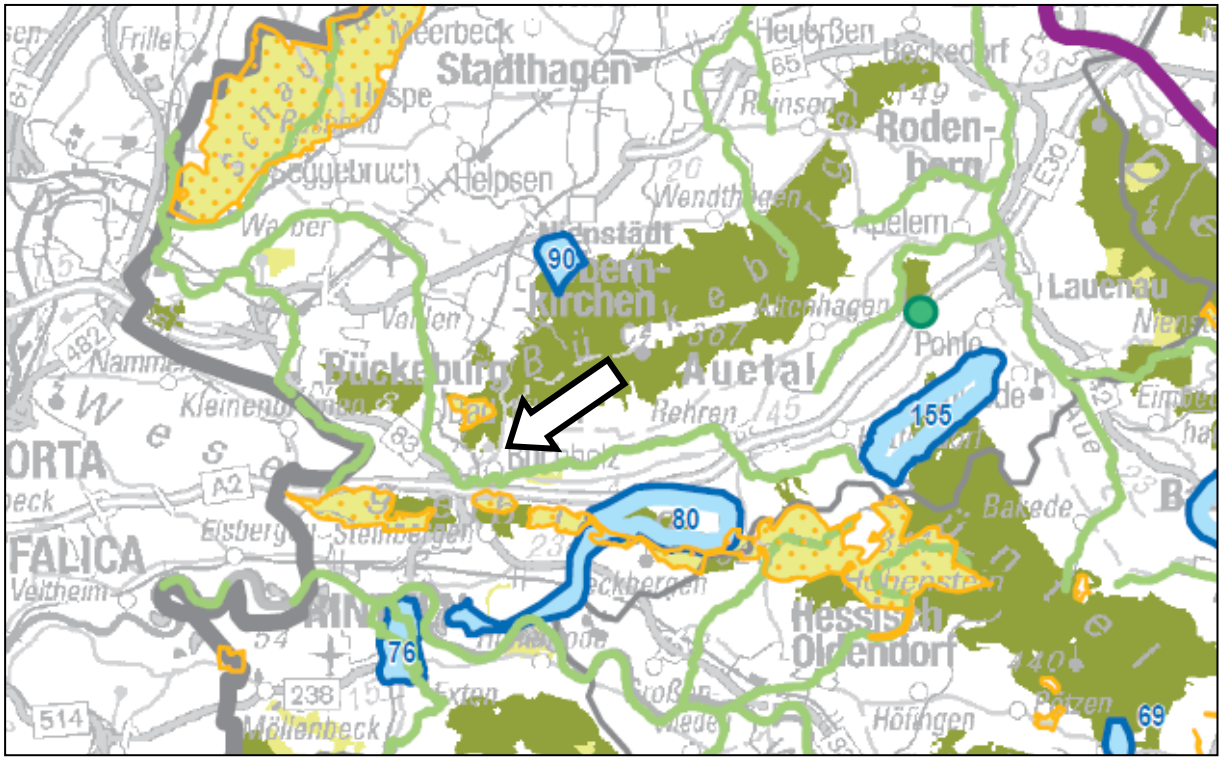


Abb.: Auszug aus dem Landes-Raumordnungsprogramm LROP-VO 2022 (Lage des Plangebietes durch Pfeil markiert)



1.6.2 Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Schaumburg (2003)

Das Regionale Raumordnungsprogramm konkretisiert die Aussagen und Darstellungen aus dem Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen. Zu beachten ist, dass das Regionale Raumordnungsprogramm (2003) sich auf ein älteres Modell des Landes-Raumordnungsprogramms Niedersachsen bezieht und daher die Darstellungen von den o.g. abweichen können.

Darüber hinaus wird derzeit vom Landkreis Schaumburg das Regionale Raumordnungsprogramm neu aufgestellt. In diesem Zusammenhang führte der Landkreis Schaumburg für den Entwurf des RROP 2025 das öffentliche Beteiligungsverfahren im Zeitraum vom 09. Februar bis zum 26. März 2026 durch.

Nachfolgend wird jedoch auf das RROP aus dem Jahr 2003 Bezug genommen, da dieses derzeit die maßgebliche und rechtsverbindliche Grundlage bildet.

Allgemeine Darstellungen und Ziele des RROPs

- Gemäß Regionalem Raumordnungsprogramm des Landkreises Schaumburg (RROP) wird der nördlich und westlich angrenzenden Gemeinde Bad Eilsen innerhalb der Samtgemeinde Eilsen die Funktion eines Grundzentrums (D 1.6.03) zugewiesen.
- Ferner ist die unmittelbar angrenzende Gemeinde Bad Eilsen als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Fremdenverkehr dargestellt (vgl. D 1.5.07 und D 3.8.06).
- Wie auch die Gemeinde Bad Eilsen liegt auch die Gemeinde Heeßen verkehrsgünstig an der im RROP als Hauptverkehrsstraße von überregionaler Bedeutung dargestellten B 83 und der als Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung dargestellten L 451 liegt (D 3.6.3.01).
- Die im Osten verlaufende Bahnanlagen der RSE Rhein-Sieg-Eisenbahn GmbH, Strecke Stadthagen – Rinteln, wird im RROP als sonstige Eisenbahnstrecke dargestellt (3.6.2.01).
- Am östlichen Siedlungsrand schließen Flächen eines Vorsorgegebietes für Landwirtschaft, aufgrund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotenzials, sowie eines Vorsorgegebietes für Erholung in Kombination mit Vorsorgegebieten für Natur und Landschaft an. Westlich ist entlang der Bückeburger Aue ein Vorranggebiet für Natur und Landschaft festgelegt. Die v.g. Vorrang- und Vorsorgegebiete werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Die mit der Änderung des Bebauungsplans verbundene kleinräumige Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes zum Zwecke der Nachverdichtung innerhalb des Siedlungsbereiches der Gemeinde Heeßen wirkt sich nicht auf die v.g. Vorranggebiete und sonstigen Schutzgebiete sowie Gebiete mit besonderen regionalen Zielen aus.

- In den Erläuterungen zum Regionalen Raumordnungsprogramm wird darauf hingewiesen, *„dass vor der siedlungsmäßigen Überplanung von Außenbereichsflächen die Kommunen vorrangig zu prüfen haben, inwieweit der neue Flächenbedarf durch sog. Innenentwicklungsmaßnahmen gedeckt werden kann (städtebauliche Innenentwicklung). So sollen die benötigten Bauflächen nach Möglichkeit in Baulücken, auf Brachflächen, ehemaligem Militärgelände (Konversion) und als Arrondierungsflächen am Rande vorhandener Siedlungen untergebracht werden.*"(E 1.5.02)
- Bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen soll auf eine sparsame Inanspruchnahme und eine möglichst geringe zusätzliche Versiegelung des Bodens hingewirkt werden. Einer Zersiedelung der Landschaft ist entgegenzuwirken. Freiräume sind nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für Bebauung jeglicher Art in Anspruch

zu nehmen. Vorrangig sind vorhandene Baulücken zu schließen und Ortsrandlagen abzurunden (D 1.5.02).

Diesem Sachverhalt kann durch die vorliegende Planung Folge geleistet werden.

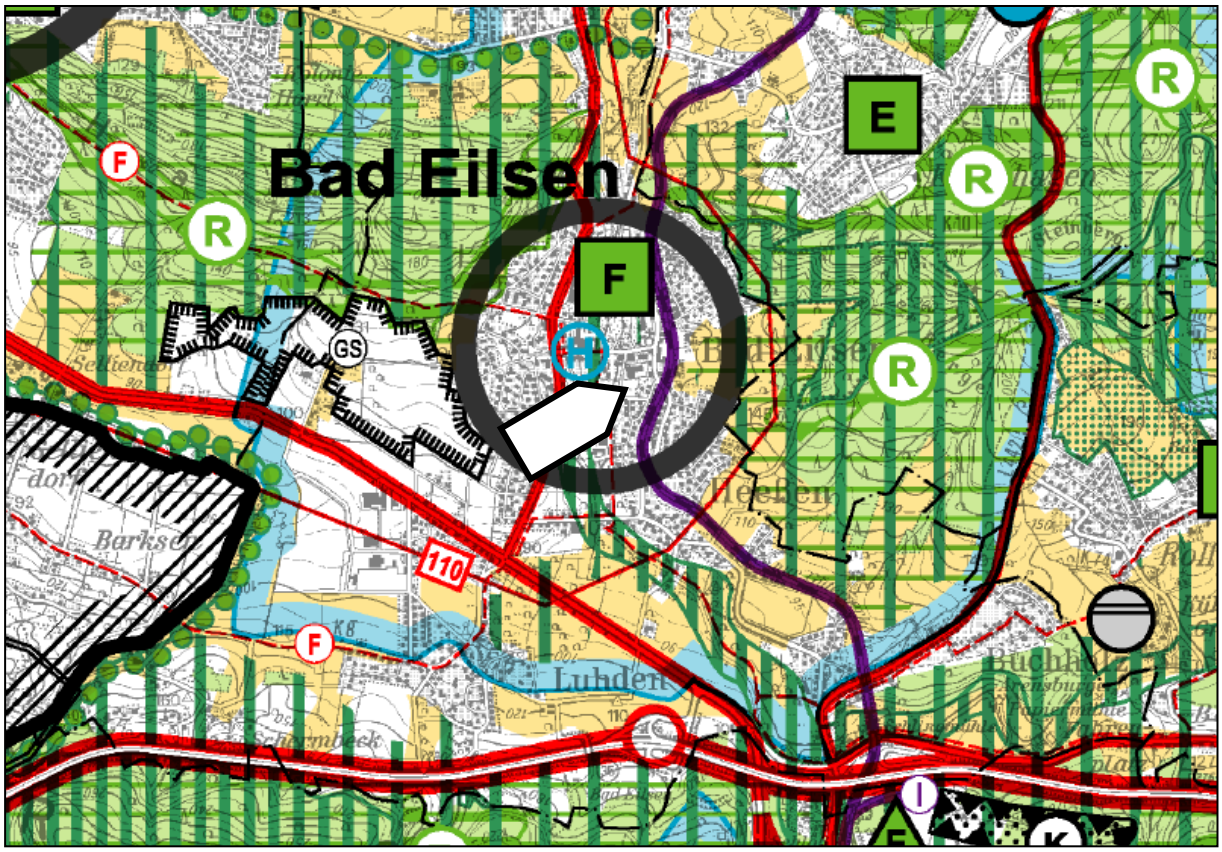
Darstellungen des RROPs für das Plangebiet

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 erstreckt sich auf Flächen, die als unbebauter Bereich innerhalb des Siedlungsgebietes der Gemeinde Heeßen dargestellt sind. Weitere Angaben für das Plangebiet sind aufgrund des übergeordneten und grobmaschigen Maßstabs des Regionalen Raumordnungsprogramms nicht abzuleiten.

Die östlich und westlich angrenzenden Vorsorge- und Vorranggebiete werden durch die Änderung des Bebauungsplanes und die damit verbundene Nachverdichtung nicht beeinträchtigt.

Aus der mit diesem Bebauungsplan verbundenen baulichen Entwicklung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der im RROP des Landkreises Schaumburg dargestellten oben genannten Vorbehalts- und Vorranggebiete verbunden, da sich der Planbereich auf einen bereits siedlungsstrukturell geprägten Bereich im Siedlungszusammenhang von Heeßen bezieht.

Abb.: Ausschnitt aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Schaumburg (2003), die Lage des Plangebietes ist mit einem Pfeil gekennzeichnet



2 Aufgaben des Bebauungsplanes

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 soll als verbindlicher Bauleitplan die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen, damit die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in seinem Geltungsbereich im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung erfolgt.

Dabei sollen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen werden. Der B-Plan ist darüber hinaus auch Grundlage für die weiteren Maßnahmen zur Sicherung und Durchführung der Planung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches.

In diesem Sinne soll diese Bauleitplanung die für ihren räumlichen Geltungsbereich zutreffenden städtebaulichen Ziele sichern helfen und die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu seiner Verwirklichung schaffen.

3 Städtebauliches Konzept

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

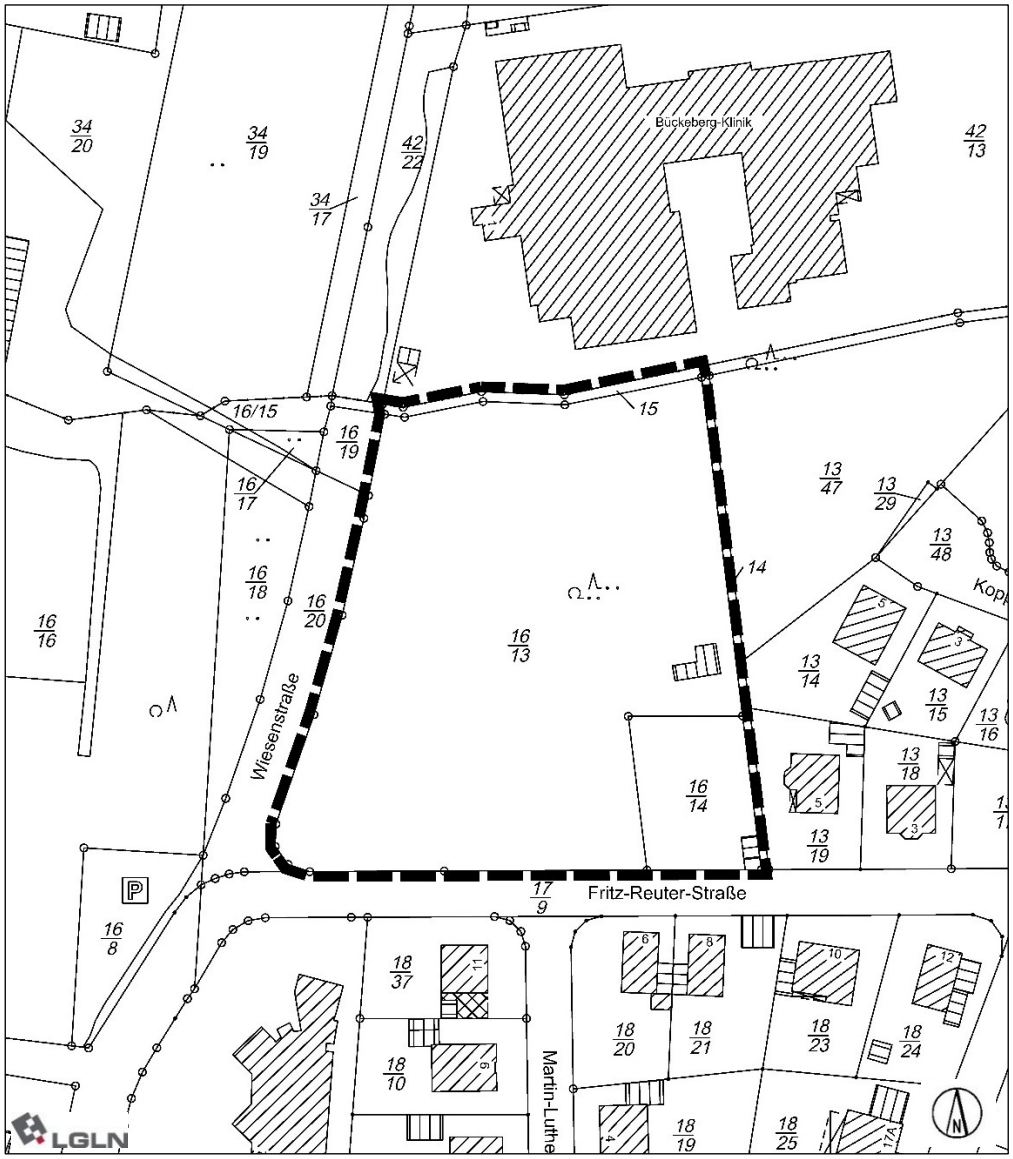
Der räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung erstreckt sich auf die Flächen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 10 „Koppelsbruch und Kirchbreite“ mit den Teilflächen Flst. 16/13 und dem Flst. 16/14 und wird wie folgt begrenzt:

Im Norden:	ausgehend von dem südwestlichen Grenzpunkt des Flst. 42/13 durch die südliche Grenze des Flst. 42/13 auf einer Länge von rd. 63 m,
im Osten:	von diesem Punkt aus das Flst. 15 orthogonal nach Süden querend und auf den nordwestlichen Grenzpunkt des Flst. 14 zulaufend, von diesem Punkt nach Süden fortsetzend durch die westliche Grenze des Flst. 14,
im Süden:	durch die nördliche Grenze des Flst. 17/9 (Fritz-Reuter-Straße) und
im Westen:	durch die östlichen Grenzen der Flst. 16/20 (Wiesenstraße) und 16/19 sowie von dem nordöstlichen Grenzpunkt des Flst. 16/19 ausgehend das Flst. 15 nach Norden querend und auf den südwestlichen Grenzpunkt des Flst. 42/13 zulaufend.

Die Flurstücke liegen innerhalb der Gemarkung Heeßen, Flur 2.

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches der 3. Änderung des B-Planes Nr. 10 wird in der Planzeichnung im Maßstab 1:1.000 verbindlich dargestellt.

Abb.: Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung, Kartengrundlage: ALKIS, M. 1:1.000 i.O., © GeoBasis-DE/LGLN (202)



3.2 Nutzungsstrukturen und städtebauliche Situation

3.2.1 Nutzungsstrukturen im Plangebiet und dessen unmittelbarer Umgebung

Der Änderungsbereich der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Koppelsbruch und Kirchbreite“ befindet sich im Siedlungsbereich der Gemeinde Heeßen südlich der Bückeberg Klinik, nördlich der Fritz-Reuter-Straße und östlich der Wiesenstraße. Das Plangebiet umfasst Teilflächen des durch den Bebauungsplan Nr. 10 „Koppelsbruch und Kirchbreite“, einschl. dessen 1. Änderung, bislang als Sondergebiet „Klinik“ festgesetzten Klinikgeländes einschließlich der zugehörigen Parkanlage sowie die östlich angrenzende öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“.

Die innerhalb des Plangebietes gelegenen Flächen werden überwiegend durch die parkartig gestalteten Freiflächen der Bückeberg Klinik geprägt. Die Flächen weisen einen teilweise älteren Gehölzbestand sowie offene Grünflächen auf und dienen bislang als Bestandteil des Klinikgeländes. Die östlich angrenzende Spielplatzfläche stellt sich derzeit überwiegend als Grün- bzw. Rasenfläche mit randlichen Gehölzstrukturen dar. Der ursprünglich vorhandene

Spielplatz wurde zwischenzeitlich außer Betrieb genommen und wird nicht mehr als öffentliche Spiel- und Bewegungsfläche genutzt.

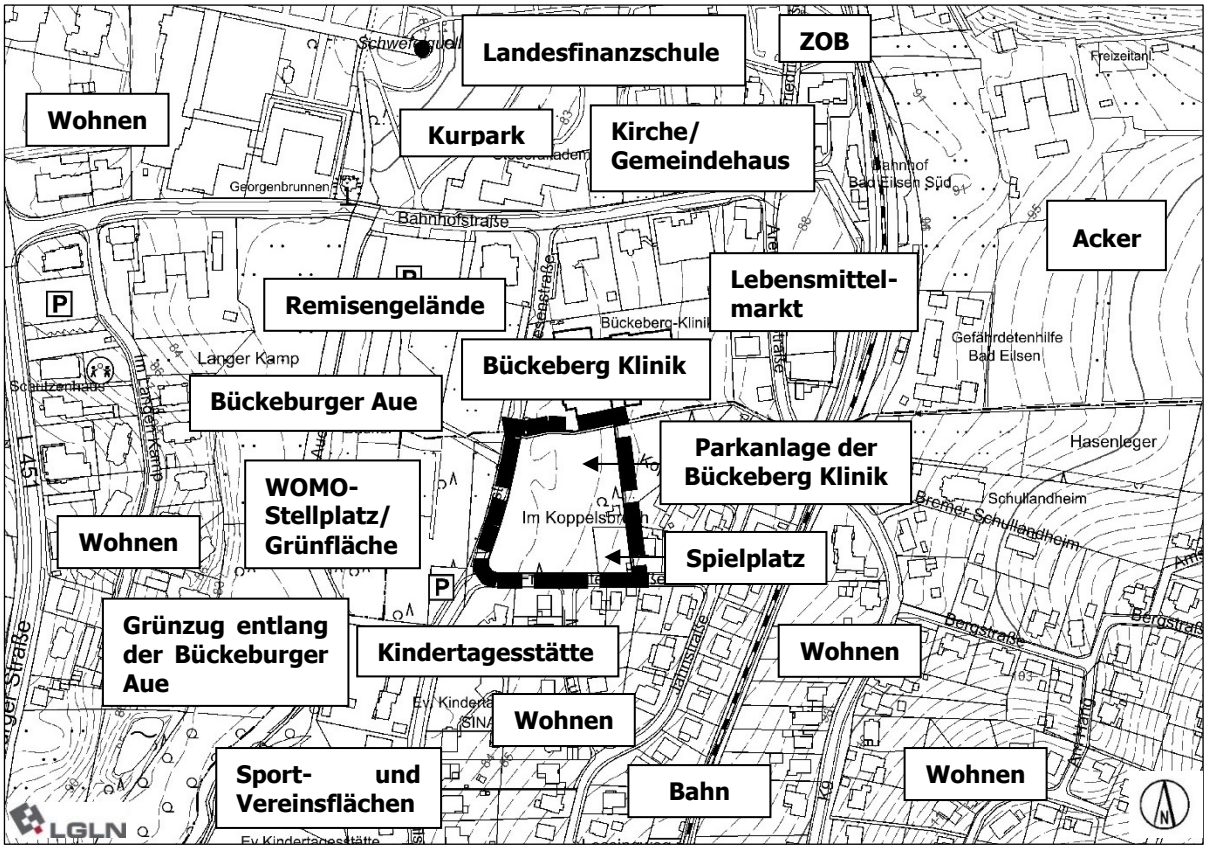
Das nähere Umfeld des Plangebietes wird überwiegend durch Wohnnutzungen sowie die Einrichtungen der Bückeberg Klinik geprägt. Südlich der Fritz-Reuter-Straße sowie östlich des Plangebietes schließen sich bestehende Wohngebiete mit freistehenden Einfamilienhäusern und großzügigen Gartenflächen an. Die vorhandene Bebauung ist überwiegend eingeschossig und entspricht dem für diesen Bereich charakteristischen aufgelockerten Siedlungsbild. Ergänzt wird die Wohnnutzung im südwestlichen Umfeld durch eine Kindertagesstätte, die zur Versorgung des Wohngebietes mit sozialen Infrastruktureinrichtungen beiträgt und den wohngebietsbezogenen Charakter des Umfeldes zusätzlich unterstreicht.

Nördlich des Plangebietes befinden sich die Gebäude und Freianlagen der Bückeberg Klinik. Im weiteren nördlichen Umfeld schließen sich zentrale Einrichtungen des Siedlungsbereiches Bad Eilsen an. Hierzu zählen insbesondere ein Lebensmittelmarkt, kirchliche und gemeindliche Einrichtungen, der Kurpark sowie die Landesfinanzschule. Nordöstlich des Plangebietes befindet sich zudem der Zentrale Omnibusbahnhof (ZOB).

Westlich des Plangebietes erstrecken sich Grün- und Freiflächen entlang der Bückeburger Aue. Hierzu gehören unter anderem ein Wohnmobilstellplatz mit angrenzenden Grünflächen sowie weitere Freiraumbereiche. Südwestlich befinden sich darüber hinaus Sport- und Vereinsflächen. Östlich des Plangebietes verläuft zudem die Bahnanlage der RSE Rhein-Sieg-Eisenbahn GmbH, Strecke Stadthagen – Rinteln.

Insgesamt stellt sich das Plangebiet als Teil eines bestehenden und funktional gemischt geprägten Siedlungszusammenhangs dar. Die Flächen sind bereits erschlossen und in die vorhandene Siedlungsstruktur eingebunden. Die geplante wohnbauliche Entwicklung erfolgt somit innerhalb eines vorgeprägten und integrierten Siedlungsbereiches.

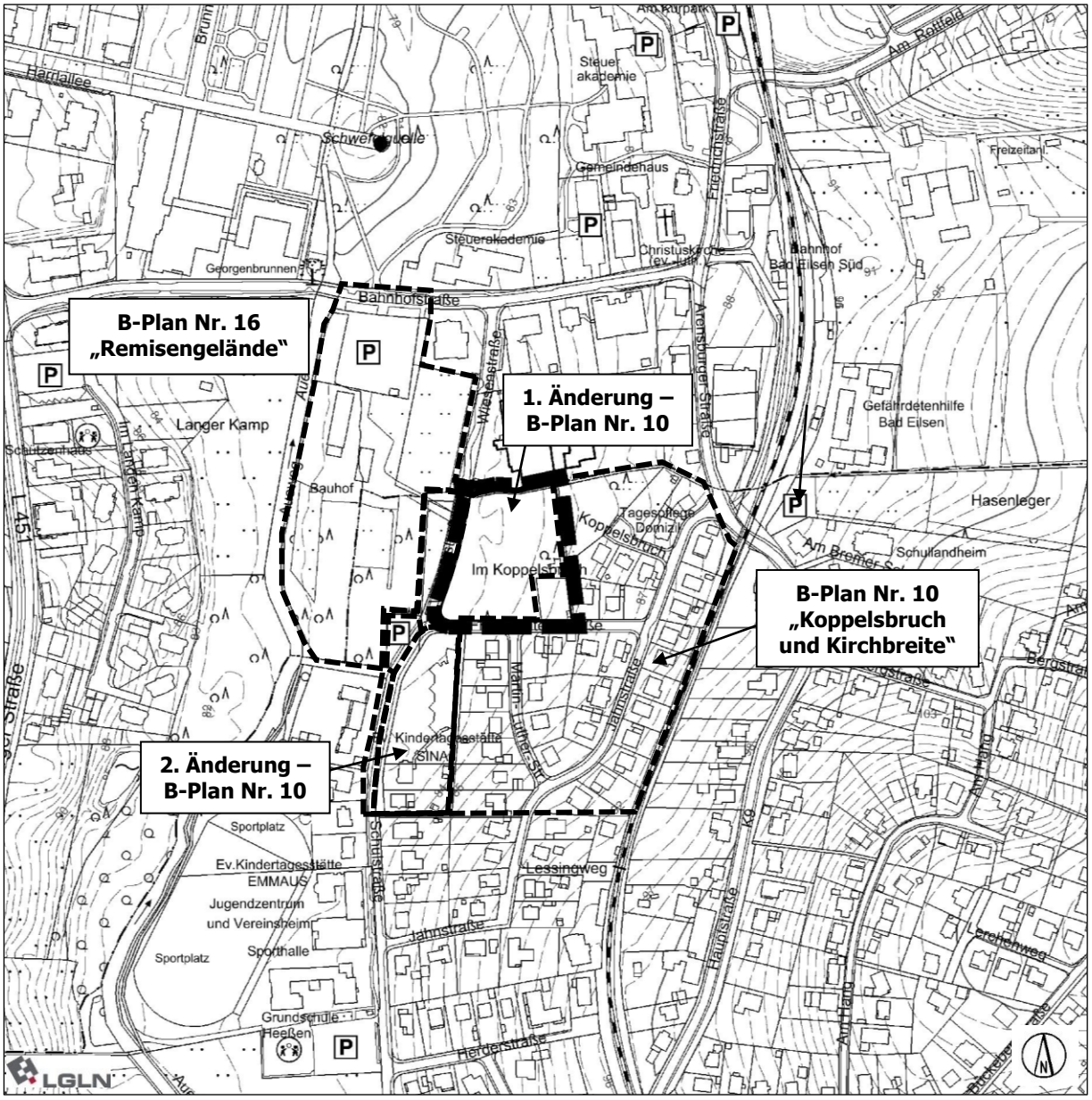
Abb.: Nutzungsstrukturen im Plangebiet und dessen Umgebung, Kartengrundlage: AK 5, M. 1:5.000
© GeoBasis-DE/LGLN (2026)



3.2.2 Baurechtliche Situation

Aus der nachfolgenden Abbildung gehen die Lage und Abgrenzung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 sowie die Abgrenzung des rechtsverbindlichem Bebauungsplanes Nr. 10, einschl. dessen 1. und 2. Änderung sowie die Abgrenzung der in der unmittelbaren Umgebung gelegenen rechtsverbindlichen Bebauungspläne hervor.

Abb.: Übersicht der Bebauungspläne in der Umgebung des Planbereiches, Kartengrundlage: Auszug aus der Amtlichen Karte (AK 5), M 1:5.000 (i.O.), © GeoBasis-DE/LGLN (2026)



- *Bebauungsplan Nr. 10 „Koppelsbruch und Kirchbreite*"

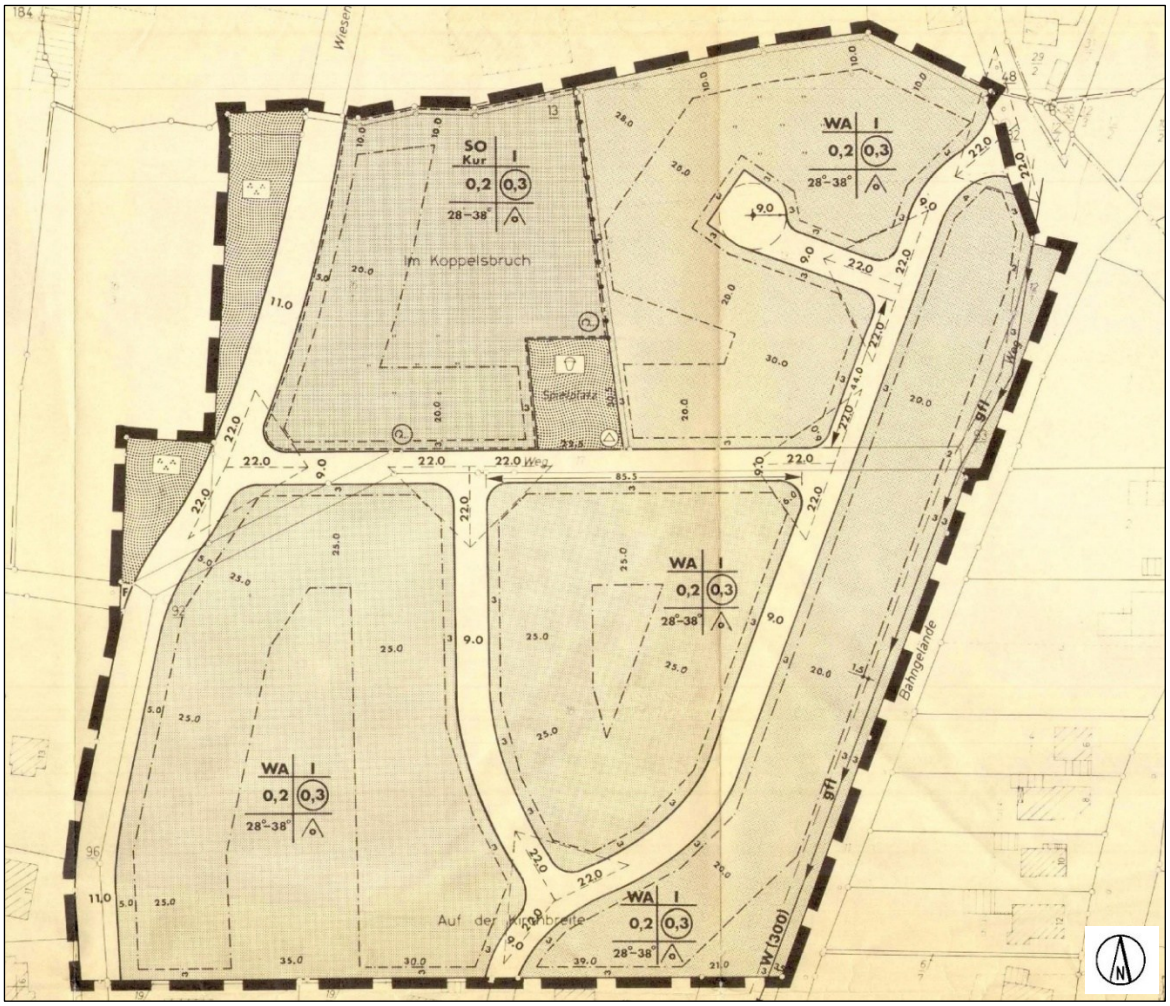
Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 erstreckt sich auf Teilflächen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 10 „Koppelsbruch und Kirchbreite“. Der Bebauungsplan Nr. 10 setzt auf den Flächen der 3. Änderung ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kur“ mit einer Grundflächenzahl von 0,2, einer Geschossflächenzahl von 0,3 sowie I Vollgeschoss fest. Zudem wird eine Bauweise mit nur Einzelhäusern und eine Dachneigung zwischen 28 und 38 Grad festgesetzt. Innerhalb des Sondergebietes sind darüber hinaus zwei Baumgruppen zum Erhalt festgesetzt, deren räumlicher Umfang nicht

flächenscharf abgegrenzt, sondern durch entsprechende Planzeichen symbolhaft dargestellt ist. Für den südöstlichen Bereich der vorliegenden 3. Änderung wird zudem eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ und eine nachrichtlich eine Umformerstation (Trafohaus) festgesetzt.

Für die östlich und südlich angrenzenden Flächen setzt der Bebauungsplan Nr. 10 Allgemeine Wohngebiete (WA), private Grünflächen und die für die Erschließung erforderlichen öffentlichen Straßenverkehrsflächen fest. Die Maße der baulichen Nutzung sind analog zum festgesetzten Sondergebiet „Kur“ mit einer Grundflächenzahl von 0,2, einer Geschossflächenzahl von 0,3, I Vollgeschoss, einer Dachneigung von 28 bis 38 Grad und einer Bauweise von nur Einzelhäusern festgesetzt.

Ein Nutzungskonflikt mit dem im Plangebiet hinzutretenden Allgemeinen Wohngebiet ist aufgrund der gleichartigen Nutzungsart nicht ableitbar und mit den Grundsätzen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Abb.: Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 10 „Koppelsbruch und Kirchbreite“, Gemeinde Heeßen (ohne Maßstab)



- *Bebauungsplan Nr. 10 „Koppelsbruch und Kirchbreite“ 1. Änderung*

Die rechtsverbindliche 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Koppelsbruch und Kirchbreite“ erstreckt sich auf Flächen nördlich der Fritz-Reuter-Straße, westlich der Wiesenstraße sowie östlich und westlich der Schulstraße. Der räumliche Geltungsbereich umfasst vollständig den räumlichen Geltungsbereich der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 diente insbesondere der planungsrechtlichen Vorbereitung eines Kindergartenstandortes innerhalb der südlich der Fritz-Reuter-Straße gelegenen Wohnbauflächen sowie der Anpassung der Festsetzungen an die zum damaligen Zeitpunkt geltenden städtebaulichen und bauordnungsrechtlichen Anforderungen. Hierzu wurden die überbaubaren Grundstücksflächen neu geordnet und erweitert und die Bauweise angepasst. Die im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 10 festgesetzten Baumgruppen zum Erhalt sind in diesem Zusammenhang entfallen. Darüber hinaus wurden Regelungen zur Gestaltung, zur Anordnung von Stellplätzen und zur Durchgrünung des Gebietes getroffen. Gleichzeitig wurde das bislang festgesetzte Sondergebiet „Kur“ in ein Sondergebiet „Klinik“ überführt und die planungsrechtlichen Entwicklungsmöglichkeiten des Klinikstandortes durch eine Erhöhung der Grundflächenzahl von 0,2 auf 0,3 angepasst. Darüber hinaus wurden die örtlichen Bauvorschriften zur Dachgestaltung sowie weitere Festsetzungen zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung aufgenommen.

Ein Nutzungskonflikt mit dem im Plangebiet hinzutretenden Allgemeinen Wohngebiet ist aufgrund der gleichartigen Nutzungsart weiterhin nicht ableitbar und mit den Grundsätzen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Abb.: Auszug aus der rechtsverbindlichen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Koppelsbruch und Kirchbreite“, Gemeinde Heeßen (ohne Maßstab)



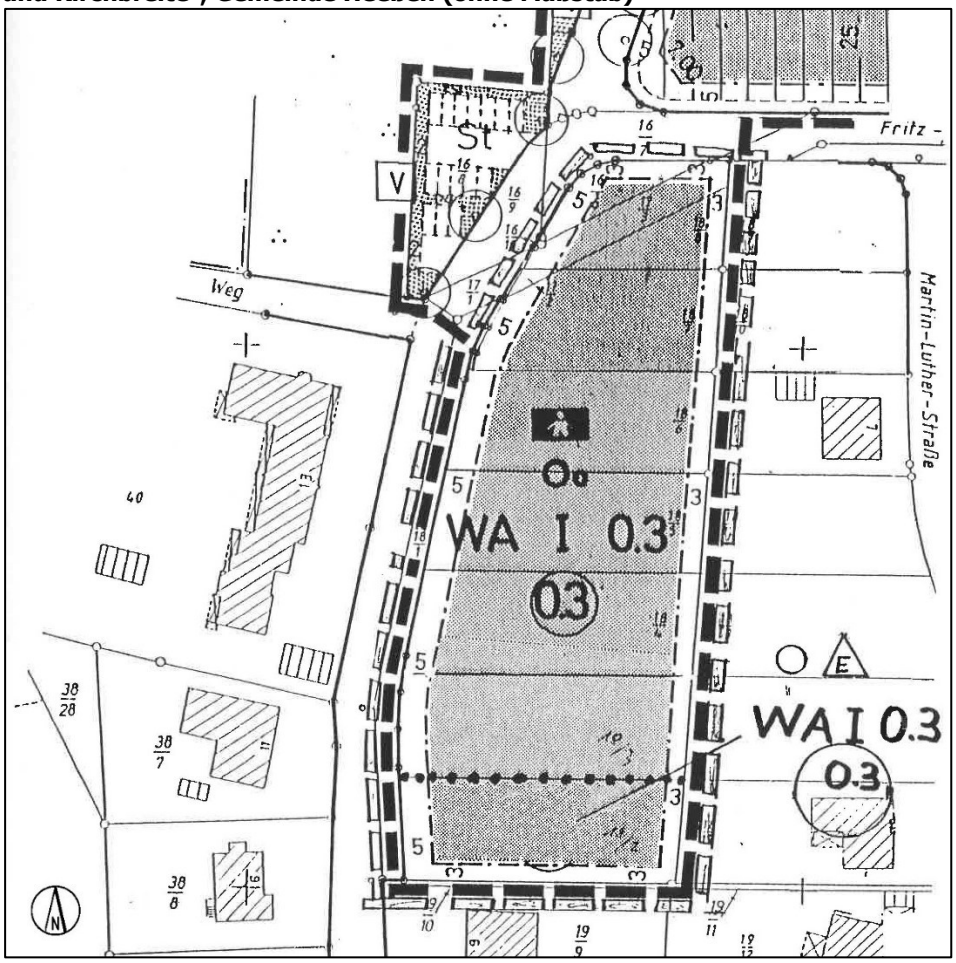
- *Bebauungsplan Nr. 10 „Koppelsbruch und Kirchbreite" 2. Änderung*

Die rechtsverbindliche 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Koppelsbruch und Kirchbreite“ erstreckt sich auf einen Teilbereich der im Süden des Plangebietes der 1. Änderung festgesetzten Kindertagesstätte und Allgemeinen Wohngebiete östlich der Schulstraße. Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung liegt außerhalb des Geltungsbereiches der vorliegenden 3. Änderung.

Anlass der Planung war die Erweiterung der bestehenden Kindertagesstätte. Hierzu sollte ein südlich des Kindergartens gelegenes Einfamilienhaus künftig für Zwecke der Kindertagesstätte genutzt werden. Zur planungsrechtlichen Absicherung dieser Nutzung wurde die Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes angepasst und die für die Kindertagesstätte festgesetzte Fläche entsprechend erweitert. Gleichzeitig wurde für die einbezogene Fläche die bereits für die Kindertagesstätte geltende offene Bauweise ohne Beschränkung der Gebäudelänge übernommen. Darüber hinaus wurden die örtlichen Bauvorschriften angepasst. Für den Bereich der Kindertagesstätte entfielen die bisherigen Vorgaben zu Dachformen und Dachneigungen, um die bauliche Erweiterung und Umnutzung des Gebäudes zu ermöglichen. Weitere Änderungen an den Festsetzungen des Bebauungsplanes waren mit der 2. Änderung nicht verbunden.

Die Festsetzungen der 2. Änderung werden durch die vorliegende 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 nicht berührt. Ein Nutzungskonflikt mit dem im Plangebiet hinzutretenden Allgemeinen Wohngebiet ist aufgrund der gleichartigen Nutzungsart weiterhin nicht ableitbar und mit den Grundsätzen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

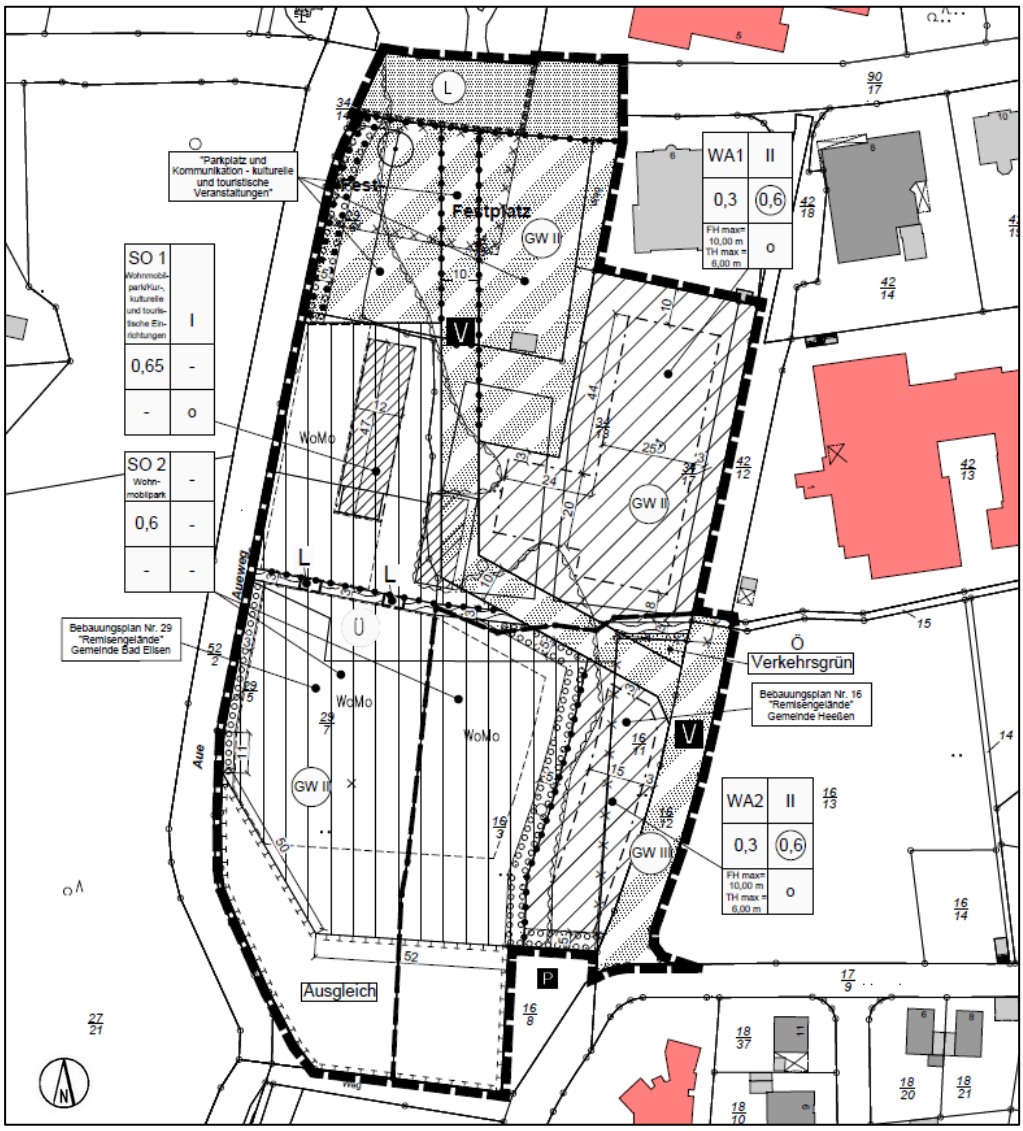
Abb.: Auszug aus der rechtsverbindlichen 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Koppelsbruch und Kirchbreite“, Gemeinde Heeßen (ohne Maßstab)



➢ *Bebauungsplan Nr. 16 „Remisengelände*"

Mit dem Bebauungsplan Nr. 16 (zusammengefasst mit dem Bebauungsplan Nr. 29, Gemeinde Bad Eilsen) wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die gestalterische Aufwertung der zwischen der Bahnhofstraße und Wiesenstraße gelegenen und überwiegend unbebauten Grundstücksflächen und Stellplatzflächen („Remisengelände“) geschaffen. Zu diesem Zweck wurden neben öffentlichen Verkehrsflächen mit den Zweckbestimmungen „Verkehrsberuhigter Bereich“ und „Parkplatz und Kommunikation – kulturelle und touristische Veranstaltungen“ auch Sondergebiete mit den Zweckbestimmungen „Wohnmobilpark/Kur-, kulturelle und touristische Einrichtungen“ und „Wohnmobilpark“, Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO sowie öffentliche Grünflächen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt.

Abb.: Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 29 „Remisengelände“, (ohne Maßstab)



➢ Fazit

Unmittelbare städtebaulich negative Auswirkungen auf die in Rede stehende 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 sind aufgrund der Entfernung zu den hier in Rede stehenden Bebauungsplänen nicht zu erwarten.

3.3 Ziele und Zwecke der Planung

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Koppelsbruch und Kirchbreite“ dient der Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine auf den Siedlungsbereich Heeßen bezogene Deckung des lokal bezogenen Wohnbaulandbedarfes. Anlass der Planung ist die Absicht der Bückeberg Klinik, eine Teilfläche des bislang als Sondergebiet „Klinik“ festgesetzten Areals für eine Wohnbebauung bereitzustellen und damit einen Beitrag zur Deckung des örtlichen Wohnraumbedarfs zu leisten. Die Bückeberg Klinik ist hierzu an die Gemeinde Heeßen mit dem Wunsch herangetreten, die bislang als Sondergebiet „Klinik“ festgesetzten Flächen teilweise einer Wohnnutzung zuzuführen, da diese für die betrieblichen Abläufe sowie für künftige Entwicklungserfordernisse der Klinik nicht mehr benötigt werden. Da die Flächen bereits auf Grundlage der bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes für eine bauliche Entwicklung vorgesehen sind und durch die vorhandene Verkehrs- und Leitungsinfrastruktur erschlossen sind, sollen diese aus Gründen der Förderung der Innenentwicklung und Abrundung des Wohnsiedlungsbereiches zur Deckung des v.g. Baulandbedarfs herangezogen werden.

Die angestrebte bauliche Entwicklung von ca. drei bis vier Wohngrundstücken nördlich der Fritz-Reuter-Straße ist jedoch auf Grundlage der bestehenden Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 10, einschl. der für diesen Bereich rechtsverbindlichen 1. Änderung, derzeit nicht zulässig, sodass für diese Planung eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich wird. Hierzu sollen Teilflächen des bislang festgesetzten Sondergebietes „Klinik“ (Flst. 16/13) sowie die östlich daran angrenzende bislang festgesetzte Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ (Flst. 16/14) als **Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO** festgesetzt werden.

Mit der Überplanung der bislang als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzten Fläche entfällt zugleich die bisher planungsrechtlich gesicherte Spielplatznutzung. Gleichzeitig bestehen im Süden von Heeßen sowie im westlich angrenzenden Wohngebiet der Gemeinde Bad Eilsen geeignete und funktionsfähige Spiel- und Bewegungsangebote, sodass eine ausreichende Versorgung weiterhin gewährleistet ist. Zudem wurde die bislang festgesetzte Spielplatzfläche aufgrund der im unmittelbaren Umfeld vorhandenen Grün- und Freiflächen sowie der nördlich der Bahnhofstraße gelegenen Parkanlagen nur in geringem Umfang genutzt. Da im Umfeld weiterhin ausreichend Spiel- und Bewegungsangebote vorhanden und fußläufig erreichbar sind, ist die Aufgabe der bisherigen Zweckbestimmung „Spielplatz“ unter Berücksichtigung der örtlichen Versorgungssituation städtebaulich vertretbar. Ergänzend ist zu berücksichtigen, dass in der Vergangenheit auf Grundlage des § 3 Abs. 2 des Niedersächsischen Gesetzes über Spielplätze (NSpG) in Bebauungsplänen mit festgesetzten Wohngebieten Kinderspielplätze nachzuweisen und entsprechende Flächen festzusetzen waren. Mit der Aufhebung des Niedersächsischen Gesetzes über Spielplätze am 10.12.2008 entfiel diese gesetzliche Nachweispflicht. Ein rechtliches Erfordernis zur Vorhaltung der bislang festgesetzten Spielplatzfläche besteht daher nicht mehr.

Mit der Planung verfolgt die Gemeinde das Ziel, den lokal vorhandenen Wohnbaulandbedarf durch die Nutzung bereits überplanter und im Siedlungszusammenhang gelegener Flächen zu decken. Die Entwicklung der bislang unbebauten Grundstücksflächen trägt zur **Förderung der Innenentwicklung**, zur Schließung bestehender Siedlungslücken und zur städtebaulichen Abrundung des bestehenden Wohnsiedlungsbereiches entlang der Fritz-Reuter-Straße bei. Gleichzeitig wird eine zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich vermieden und damit ein Beitrag zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden geleistet. Die Bauleitplanung soll damit in angemessener und kleinräumiger Weise zur Stabilisierung und Entwicklung der örtlichen Einwohnerstruktur beitragen.

Die künftige Wohnbebauung soll sich hinsichtlich ihrer baulichen Dichte und städtebaulichen

Struktur in die umgebende Bebauung einfügen. Zur Wahrung eines harmonischen Ortsbildes und zur Fortführung der bestehenden städtebaulichen Konzeption soll für das WA-Gebiet das bislang für diesen Bereich festgesetzte **Maß der baulichen Nutzung** unverändert übernommen werden. Dementsprechend werden für das Allgemeine Wohngebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3, sowie eine eingeschossige und offene Bauweise festgesetzt. Die Festsetzungen entsprechen den bislang für diesen Bereich geltenden Regelungen und tragen zu einer verträglichen Einfügung der geplanten Wohnbebauung in das bestehende Siedlungsgefüge bei. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO soll bis zu 50 % zugelassen werden, sodass eine maximale Versiegelung entsprechend einer GRZ von 0,45 ermöglicht wird.

Die **Erschließung** der geplanten Wohnbaugrundstücke erfolgt über die bestehende Fritz-Reuter-Straße. Das städtebauliche Konzept greift damit auf die vorhandene Verkehrsinfrastruktur zurück und vermeidet die Anlage zusätzlicher Erschließungsstraßen. Vor dem Hintergrund des begrenzten Entwicklungsumfangs von lediglich drei bis vier Wohngrundstücken ist von keiner wesentlichen Zunahme des Verkehrsaufkommens auszugehen. Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist als gesichert anzusehen; ein Ausbau oder eine wesentliche Anpassung der bestehenden Verkehrsinfrastruktur wird durch die Planung nicht erforderlich.

Zur Vermeidung und Reduzierung von **Eingriffen in Natur und Landschaft** sowie zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange wurde eine Untersuchung der lokal planungsrelevanten Arten durchgeführt. Die Ergebnisse zeigen, dass die geplante Wohnbauentwicklung unter Berücksichtigung geeigneter Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen artenschutzrechtlich umsetzbar ist.

Zur Berücksichtigung der **artenschutzrechtlichen Belange** enthält die vorliegende Bebauungsplanänderung daher Festsetzungen zur Durchführung vorgezogener artenschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen). Zur Sicherung der ökologischen Funktionen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen sowie höhlenbewohnenden Vogelarten sind Nisthilfen und Fledermauskästen an geeigneten Bäumen im Park der Bückeberg Klinik anzubringen (Flst. 16/13). Zur Kompensation möglicher Habitatverluste für die Freibrüter wird entlang der nördlichen Grenze des WA-Gebietes eine 5 m breite, dreireihige Heckenpflanzung festgesetzt. Die Maßnahme dient zugleich der landschaftsgerechten Eingrünung des Baugebietes und der Einbindung in das bestehende Umfeld. Zugleich unterstützt die Heckenpflanzung die Vernetzung mit den angrenzenden Grün- und Gehölzstrukturen. Ergänzend enthalten die Hinweise zum Bebauungsplan Regelungen zur zeitlichen Begrenzung der Baufeldräumung, um das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu vermeiden, sowie Anforderungen zur Durchlässigkeit von Grundstückseinfriedungen für bodengebundene Tierarten. Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs-, Ausgleichs- und Sicherungsmaßnahmen können artenschutzrechtliche Konflikte ausgeschlossen werden.

Um die v.g. CEF-Maßnahmen dauerhaft planungsrechtlich zu sichern, wird das gesamte Flurstück 16/13 vollständig in den räumlichen Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung einbezogen. Das für diesen Bereich festgesetzte **Sondergebiet „Klinik“** mit den darin festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und den bestehenden Festsetzungen werden unverändert aus der rechtsverbindlichen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 übernommen. Hierzu zählen insbesondere die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3, einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,3 sowie einer eingeschossigen und offenen Bauweise. Durch die unveränderte Übernahme der bestehenden Festsetzungen wird sichergestellt, dass die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die bestehende Kliniknutzung erhalten bleiben

und keine weitergehenden baulichen Entwicklungsmöglichkeiten begründet werden.

Darüber hinaus sollen die im Bebauungsplan Nr. 10 sowie dessen rechtsverbindlicher 1. Änderung getroffenen **örtlichen Bauvorschriften** zur Dachform, Dachneigung und Dachfarbe unverändert in die vorliegende 3. Änderung übernommen werden. Diese sehen für die Hauptbaukörper ausschließlich Sattel- und Walmdächer mit beidseitig gleich geneigten Dachflächen sowie eine Dachneigung von 28° bis 36° vor. Als Dacheindeckung sind ausschließlich rote Dachpfannen mit geringen Farbabweichungen in Richtung Rotbraun zulässig. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass sich die künftige Wohnbebauung gestalterisch in das bestehende Siedlungsbild einfügt und die städtebauliche Einheitlichkeit des Wohngebietes gewahrt bleibt.

Zudem soll die bestehende textliche Festsetzung aus der rechtsverbindlicher 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 übernommen werden, wonach auf den **nicht überbaubaren Grundstücksflächen** entlang der öffentlichen Verkehrsflächen Garagen, Carports und Nebenanlagen ausgeschlossen werden. Die Festsetzung dient der Freihaltung der straßenseitigen Vorgartenbereiche, der Sicherung eines geordneten Straßen- und Ortsbildes sowie der Vermeidung einer Beeinträchtigung der städtebaulichen Qualität des öffentlichen Raumes. Zugleich wird die bestehende städtebauliche Konzeption fortgeführt und eine harmonische Einfügung der neuen Wohnbebauung in das vorhandene Wohnumfeld sichergestellt.

Im Hinblick auf die **Oberflächenentwässerung** sind durch die vorliegende Bebauungsplanänderung keine erheblichen Änderungen der bestehenden Abflussverhältnisse zu erwarten. Die zulässige Versiegelung wird für den überwiegenden Teil des Plangebietes gegenüber den bestehenden Festsetzungen nicht erhöht. Die Entwässerung des Niederschlagswassers kann weiterhin über die vorhandenen Entwässerungseinrichtungen sichergestellt werden. Die ordnungsgemäße Ableitung des auf neu bebaubaren Flächen anfallenden Oberflächenwassers ist im Rahmen der nachfolgenden Genehmigungsplanung nachzuweisen.

Die technische **Ver- und Entsorgung** des Plangebietes ist über die vorhandenen Einrichtungen und Leitungsnetze gesichert. Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung ergeben sich keine grundlegenden Änderungen der bestehenden Ver- und Entsorgungssituation. Die vorhandenen Leitungsinfrastrukturen sind zur Versorgung der bestehenden und geplanten Nutzungen ausreichend dimensioniert.

4 Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Für die innerhalb des Plangebietes gelegenen Bauflächen werden als Art der baulichen Nutzung ein **Allgemeines Wohngebiet (WA)** gemäß § 4 BauNVO sowie ein **Sondergebiet (SO)** gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Während das Allgemeine Wohngebiet der planungsrechtlichen Vorbereitung der angestrebten Wohnbauentwicklung dient, wird das bestehende Sondergebiet zur Sicherung der Kliniknutzung unverändert aus der rechtsverbindlichen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 übernommen.

4.1.1 Art der baulichen Nutzung - Allgemeines Wohngebiet

Für die nördlich der Fritz-Reuter-Straße festgesetzten Bauflächen wird zur Deckung des lokalen Wohnbedarfs in Anlehnung an die östlich und südlich angrenzenden Wohnsiedlungsbereiche ein Allgemeines Wohngebiet (WA-Gebiet) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

- Allgemein zulässige Nutzungen

Innerhalb des WA-Gebietes werden die nachfolgenden Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zugelassen:

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

Zielsetzung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Deckung des auf den Siedlungsbereich Heeßen lokal bezogenen Wohnbaulandbedarfes.

Die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung orientiert sich an dem für Allgemeine Wohngebiete unter § 4 Abs. 2 BauNVO vorgegebenen Katalog der allgemein zulässigen Nutzungen. Gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO dienen Allgemeine Wohngebiete vorwiegend – jedoch nicht ausschließlich – dem Wohnen.

Der Siedlungsabschnitt soll sich auch zukünftig hinsichtlich der Nutzungsstruktur und Bauweise in die auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 10 realisierten Wohnsiedlungsbereiche einfügen. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, die nicht störenden und für Allgemeine Wohngebiete typischen Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sollen jedoch als Elemente der wohnortnahen Grundversorgung der Bevölkerung grundsätzlich zugelassen werden (§ 4 Abs. 2 BauNVO).

Dabei sollen jedoch die neben dem Wohnen zulässigen allgemeinen Nutzungen eine Ergänzung der wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung schaffen sowie Möglichkeiten der Schaffung von Arbeitsstätten und Arbeitsplätzen eröffnen, um die Aspekte der Vereinbarkeit von Familie und Beruf zu fördern.

Vor dem Hintergrund der Förderung der Vereinbarkeit von Familie und Beruf sollen diese wohngebietsverträglichen Nutzungen neben der v. g. Verbesserung der Versorgung auch als wohnortnahe Arbeitsstätten planungsrechtlich zugelassen werden. Dies gilt für die Ausübung von freien Berufen und nicht störenden Dienstleistungsbetrieben.

- Nicht zulässige Nutzungen und Einrichtungen

Da im WA-Gebiet primär der lokal erkennbare Baulandbedarf gedeckt werden soll, werden zur Gewährleistung einer mit dem bestehenden Wohnumfeld zu vereinbarenden Nutzungsstruktur Nutzungen und Einrichtungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO, die dazu geeignet sind, die Wohnqualität der benachbarten und in diesem Bereich neu hinzukommenden Wohnnutzungen durch betriebsbedingte Verkehrsaufkommen (An- und Abfahrten) zu beeinträchtigen oder sich auch aufgrund ihrer Flächeninanspruchnahme nicht mit dem städtebaulichen Ziel der Deckung des Baulandbedarfes vereinbaren lassen (Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO), auch innerhalb dieses WA-Gebietes gem. § 4 Abs. 3 i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen. Hierbei handelt es sich um:

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

Diese Festsetzung soll auch mit Rücksicht auf die in der unmittelbaren Nachbarschaft

angrenzenden Wohnnutzungen dafür Sorge tragen, dass keine Nutzungen zugelassen werden, die grundsätzlich zur Entstehung eines Immissionskonfliktes in Folge von städtebaulichen Spannungen geeignet wären.

Die ausgeschlossenen Nutzungen sind dazu geeignet störende Verkehre in das Baugebiet zu ziehen und damit die Wohnqualität in Folge der vermehrt auftretenden Park- und Suchverkehre zu beeinträchtigen. Hierzu zählen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen.

Tankstellen und Gartenbaubetriebe benötigen in der Regel große Flächen. Dieses würde dem Ziel des Bebauungsplanes, den kurz- und mittelfristigen Wohnbaulandbedarf zu berücksichtigen, sowie einem schonenden Umgang mit Grund und Boden aufgrund der in einem WA-Gebiet unverhältnismäßig hohen Flächenbeanspruchung entgegenstehen. Diese Nutzungen können auch auf andere, im Siedlungszusammenhang bestehende Flächen ausweichen.

4.1.2 Art der baulichen Nutzung – Sondergebiet „Klinik“

Das innerhalb des Plangebietes festgesetzte Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Klinik“ wird aus der rechtsverbindlichen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 unverändert übernommen. Ziel ist die unveränderte Sicherung der bestehenden planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für den Klinikstandort sowie die Erhaltung der bestehenden und künftig erforderlichen Entwicklungsmöglichkeiten der Klinik. Eine inhaltliche Änderung der zulässigen Nutzungen oder des bisherigen Nutzungszwecks ist mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung nicht verbunden.

Die Einbeziehung der Sondergebietsflächen in den räumlichen Geltungsbereich der 3. Änderung erfolgt ausschließlich aus Gründen der planungsrechtlichen Sicherung der mit der Ausweisung des Allgemeinen Wohngebietes verbundenen artenschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen. Die vorgesehenen vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) für Fledermäuse und höhlenbewohnende Vogelarten sollen innerhalb der bestehenden Parkanlage der Klinik umgesetzt und dauerhaft gesichert werden. Hierfür ist die Einbeziehung der betreffenden Flächen in den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung erforderlich.

Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend den bislang geltenden Festsetzungen unverändert als Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Klinik“ festgesetzt. Die hierzu bestehende textliche Festsetzung wird ebenfalls unverändert übernommen. Demnach darf die bauliche Nutzung innerhalb des Sondergebietes ausschließlich durch Anlagen und Einrichtungen erfolgen, die in unmittelbarem Zusammenhang mit den Belangen des Klinik- bzw. Sanatoriumsbetriebes stehen. Hierdurch wird sichergestellt, dass die Sondergebietsflächen auch künftig ausschließlich den standortbezogenen Nutzungsanforderungen der Klinik dienen und die bestehende Funktion des Klinikstandortes langfristig erhalten bleibt.

4.1.3 Maß der baulichen Nutzung

- Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter des Baugrundstückes bebaut werden dürfen.

Für das festgesetzte Allgemeine Wohngebiet (WA) wird die in der rechtsverbindlichen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 bereits festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 unverändert übernommen. Die Festsetzung entspricht den bislang für diesen Bereich geltenden planungsrechtlichen Rahmenbedingungen und gewährleistet eine verträgliche Einfügung der geplanten Wohnbebauung in die umgebenden Siedlungsstrukturen. Gleichzeitig

wird die bestehende städtebauliche Konzeption fortgeführt und eine dem Standort angemessene bauliche Dichte sichergestellt.

Für das Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Klinik“ wird ebenfalls die in der rechtsverbindlichen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 unverändert übernommen. Hierdurch werden die bestehenden planungsrechtlichen Entwicklungsmöglichkeiten des Klinikstandortes unverändert gesichert. Eine Erweiterung der bislang zulässigen baulichen Ausnutzung ist mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung nicht verbunden.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um bis zu 50 % überschritten werden. Hierdurch ergibt sich für das WA-Gebiet sowie für das SO-Gebiet eine maximal zulässige Versiegelung entsprechend einer GRZ von 0,45. Die hierdurch ermöglichte zusätzliche Flächeninanspruchnahme beschränkt sich auf untergeordnete Nebenanlagen und dient einer bedarfsgerechten Grundstücksnutzung innerhalb des bereits erschlossenen Siedlungsbereiches.

Da die Grundflächenzahl für das Allgemeine Wohngebiet und das Sondergebiet unverändert aus dem bisherigen Planungsrecht übernommen wird, bleibt die zulässige bauliche Dichte im Plangebiet grundsätzlich erhalten. Die nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässigen zusätzlichen Versiegelungen beschränken sich auf untergeordnete Nebenanlagen und führen angesichts der geringen Gebietsgröße sowie der bestehenden siedlungsstrukturellen Prägung des Plangebietes nicht zu erheblichen zusätzlichen Beeinträchtigungen von Boden, Natur und Landschaft.

- Geschossflächenzahl (GFZ)

Für das Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Klinik“ wird die in der rechtsverbindlichen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 festgesetzte Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,3 unverändert übernommen. Hierdurch werden die bestehenden planungsrechtlichen Entwicklungsmöglichkeiten des Klinikstandortes unverändert gesichert.

Für das Allgemeine Wohngebiet (WA) wird auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl verzichtet. Die städtebaulich geordnete Entwicklung kann hier bereits durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, insbesondere durch die Grundflächenzahl, die eingeschossige Bauweise sowie die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen, ausreichend gesteuert werden. Eine zusätzliche Begrenzung der Geschossfläche ist daher nicht erforderlich.

4.1.4 Zahl der Vollgeschosse

Für das Allgemeine Wohngebiet (WA) wird die in der rechtsverbindlichen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 festgesetzte Zahl der Vollgeschosse von I Vollgeschoss unverändert übernommen. Die Festsetzung entspricht damit den bislang für diesen Bereich geltenden planungsrechtlichen Rahmenbedingungen und gewährleistet eine verträgliche Einfügung der geplanten Wohnbebauung in die vorhandenen Siedlungsstrukturen. Darüber hinaus entspricht die Festsetzung der Vollgeschossigkeit den für die östlich und südlich angrenzenden Allgemeinen Wohngebiete geltenden Vorschriften des Bebauungsplanes Nr. 10, sodass eine harmonische Einbindung der geplanten Wohnbebauung in das bestehende Ortsbild sichergestellt wird.

Für das Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Klinik“ wird ebenfalls die in der rechtsverbindlichen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 festgesetzte Zahl der Vollgeschosse von I Vollgeschoss unverändert übernommen. Hierdurch werden die bestehenden planungsrechtlichen Entwicklungsmöglichkeiten des Klinikstandortes unverändert gesichert. Eine Änderung der bislang zulässigen Höhenentwicklung oder der

baulichen Dichte ist mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung nicht verbunden.

4.1.5 Bauweise

Innerhalb des WA- und SO-Gebietes wird die in der rechtsverbindliche 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 bereits festgesetzte offene Bauweise unverändert übernommen. Die Festsetzung entspricht den bestehenden städtebaulichen Strukturen im Plangebiet und den angrenzenden Wohngebieten und gewährleistet eine verträgliche Einfügung der geplanten Wohnbebauung in das vorhandene Siedlungsgefüge.

4.1.6 Überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenzen)

Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich weitgehend an den Festsetzungen der rechtsverbindlichen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 und gewährleisten eine geordnete städtebauliche Entwicklung innerhalb des Plangebietes.

Für das Allgemeine Wohngebiet (WA) wird die überbaubare Grundstücksfläche unter Beibehaltung der bisherigen städtebaulichen Konzeption festgesetzt. Das Baufeld hält weiterhin einen Abstand von 5 m zu den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen der Wiesenstraße und der Fritz-Reuter-Straße sowie einen Abstand von 3 m zu den östlich angrenzenden Grundstücksgrenzen ein. Mit einer Tiefe von rund 18 m wird eine bedarfsgerechte bauliche Nutzung der Grundstücke ermöglicht und zugleich eine verträgliche Einfügung in das bestehende Siedlungsgefüge sichergestellt.

Für das Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Klinik“ werden die überbaubaren Grundstücksflächen ebenfalls weitgehend unverändert aus der rechtsverbindlichen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 übernommen. Das Baufeld hält weiterhin einen Abstand von 5 m zur westlich angrenzenden Wiesenstraße sowie 10 m zur nördlich angrenzenden Flurstücksgrenze ein und weist unverändert eine Tiefe von 25 m auf. Lediglich im südlichen Bereich wird die überbaubare Grundstücksfläche gegenüber dem bisherigen Planungsrecht zurückgenommen, um einen Abstand von 3 m zu der innerhalb des WA-Gebietes festgesetzten Anpflanzfläche einzuhalten.

Beeinträchtigungen nachbarlicher Belange hinsichtlich der Belichtung, Belüftung und Besonnung benachbarter Grundstücke sind unter Berücksichtigung der festgesetzten Baugrenzen und der einzuhaltenden Abstandsvorschriften der Niedersächsischen Bauordnung nicht zu erwarten.

Zur Wahrung eines offenen und durch Nebenanlagen, Garagen und Carports nicht visuell eingeschränkten Verkehrsraumes werden die Vorgartenzonen, d.h. auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen, von Garagen, Carports und Nebenanlagen gem. § 12 und § 14 BauNVO freigehalten. Hierdurch bleiben Sichtbeziehungen erhalten und die Durchgrünung des Wohnumfeldes wird gefördert.

4.2 Örtliche Bauvorschriften

Die in dem Bebauungsplan Nr. 10 sowie dessen rechtsverbindlicher 1. Änderung enthaltenen örtlichen Bauvorschriften werden für das Allgemeine Wohngebiet und das Sondergebiet „Klinik“ unverändert in die vorliegende 3. Änderung übernommen.

Ziel der örtlichen Bauvorschriften ist es, die gestalterische Einfügung der künftigen Bebauung in das bestehende Siedlungsbild sicherzustellen und die ortsbildprägenden Merkmale des Wohngebietes dauerhaft zu erhalten.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines siedlungsstrukturell geprägten Bereiches und wird durch die angrenzenden Wohngebiete sowie die bestehende Kliniknutzung räumlich gefasst.

Vor diesem Hintergrund kommt der Gestaltung der künftigen Bebauung eine besondere Bedeutung für die Wahrung eines harmonischen Orts- und Siedlungsbildes zu.

Die örtlichen Bauvorschriften sehen für die Hauptbaukörper ausschließlich Sattel- und Walmdächer mit beidseitig gleich geneigten Dachflächen vor. Die zulässige Dachneigung wird auf 28° bis 36° begrenzt. Als Dacheindeckung sind ausschließlich rote Dachpfannen mit geringen Farbabweichungen in Richtung Rotbraun zulässig. Die Festsetzungen orientieren sich an den im Wohngebiet vorherrschenden Gestaltungsmerkmalen und gewährleisten eine gestalterische Kontinuität innerhalb des bestehenden Siedlungsgefüges.

Durch die unveränderte Übernahme der örtlichen Bauvorschriften wird die bereits mit dem Ursprungsbebauungsplan und dessen 1. Änderung verfolgte städtebauliche Konzeption fortgeführt. Gleichzeitig wird sichergestellt, dass sich die geplante Wohnbebauung in ihrer äußeren Gestaltung in die umgebenden Siedlungsstrukturen einfügt und das bestehende Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

Die örtlichen Bauvorschriften tragen damit zur Erhaltung eines harmonischen Erscheinungsbildes des Wohngebietes bei und unterstützen eine geordnete städtebauliche Entwicklung.

4.3 Verkehr

Der räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung des B-Planes Nr. 10 wird bereits durch die Fritz-Reuter-Straße und Wiesenstraße angebunden und über die Jahnstraße mit Anschluss an die Hauptstraße an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Über die vorhandenen Straßenverbindungen können zudem die in der näheren Umgebung gelegenen Versorgungseinrichtungen fußläufig sowie mit dem Fahrrad erreicht werden.

Die bestehende Erschließungssituation wird durch die vorliegende 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 nicht verändert. Die bereits rechtsverbindlich festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen sind weiterhin ausreichend dimensioniert und leistungsfähig, um die aus dem Plangebiet resultierenden Verkehre aufzunehmen. Aufgrund des begrenzten Umfangs der geplanten Wohnbauentwicklung von lediglich drei bis vier Wohngrundstücken ist keine wesentliche Zunahme des Verkehrsaufkommens zu erwarten. Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit des vorhandenen Straßennetzes ergeben sich daher nicht.

Der ruhende Verkehr soll grundsätzlich auf den jeweiligen Grundstücksflächen sichergestellt werden. Der Stellplatznachweis des festgesetzten SO-Gebietes ist im Zusammenhang mit der dem Bebauungsplan nachfolgenden konkreten Vorhabenplanung im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens entsprechend den Vorgaben der Niedersächsischer Bauordnung (NBauO) zu erbringen.

Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) befinden sich in fußläufiger Entfernung in der Bahnhofstraße und Bückeburger Straße, sodass auch örtliche und überörtliche Ziele in Richtung Stadthagen, Hannover und Rinteln erreicht werden können.

4.4 Belange von Natur und Landschaft/ Eingriffsregelung

4.4.1 Eingriffsregelung/Umweltverträglichkeitsprüfung

Der vorliegende 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 dient der Förderung der Innenentwicklung und Nachverdichtung des Siedlungsbereiches und wird daher als B-Plan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB aufgestellt.

Die Planung ist dadurch gekennzeichnet, dass sich das Plangebiet in einem rechtsverbindlichen

B-Plan i.S.d. § 30 BauGB befindet. Die Möglichkeiten der bisherigen baulichen Nutzung werden durch Festsetzungen definiert. Für den räumlichen Geltungsbereich der 3. Änderung des B-Planes Nr. 10 liegt der rechtsverbindliche B-Plan Nr. 10 „Koppelsbruch und Kirchbreite“, einschl. seiner für diesen Bereich rechtsverbindlichen 1. Änderung, vor, der für das Plangebiet ein Sondergebiet „Klinik“ und eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festsetzt. Für das Sondergebiet ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt.

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung werden Teilflächen des Sondergebietes „Klinik“ sowie der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die bisherigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden weitgehend unverändert übernommen, sodass gegenüber dem bisherigen Planungsrecht keine zusätzlichen Versiegelungsmöglichkeiten innerhalb der bislang als Sondergebiet festgesetzten Flächen vorbereitet werden.

Für den B-Plan der Innenentwicklung gelten gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB erhebliche Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des B-Planes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist daher nicht anzuwenden. Ein gesonderter naturschutzrechtlicher Ausgleich für Eingriffe in den Boden ist nicht erforderlich.

Unabhängig hiervon sind die artenschutzrechtlichen Belange zu berücksichtigen. Zur Beurteilung der Auswirkungen der Planung auf die lokale Fauna wurde eine Untersuchung der im Plangebiet vorkommenden planungsrelevanten Arten durchgeführt. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die geplante Wohnbauentwicklung unter Berücksichtigung geeigneter Vermeidungs- und vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) mit den artenschutzrechtlichen Anforderungen vereinbar ist. Auf das nachfolgende Kapitel zum Artenschutz wird verwiesen.

4.4.2 Artenschutz

Der naturschutzrechtliche Artenschutz des BNatSchG (§ 44) greift im Kontext mit z. B. dem Verbotstatbestand der Tötung oder der Beseitigung von Fortpflanzungs-/ Ruhestätten europäischer Vogelarten und von Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie auch im Kontext der mit der 3. Änderung vorbereiteten Entfernung von Habitatstrukturen (hier v. a. Bäumen) um eine Wohnbebauung realisieren zu können.

Um eine mögliche Betroffenheit zu ermitteln bzw. Beeinträchtigungen ggf. durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden erfolgte durch das Büro Abia eine Potenzialabschätzung[1] und die Definition von artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen.

Gemäß der artenschutzrechtlichen Potenzialabschätzung ist

- mit dem Vorkommen von europäischen Vogelarten, hierbei auch in Niedersachsen gefährdeten Arten wie Gartengrasmücke, Bluthänfling, Girlitz und Star,
- Fledermäusen als Anhang IV-Arten (v. a. Zwergfledermaus aber auch baumbesiedelnden Arten wie Wasserfledermaus oder Großem Abendsegler) und
- nicht streng, aber besonders geschützten Arten (Amphibien, Reptilien) zu rechnen.
- Das Vorkommen von Raupenfutterpflanzen des Nachtkerzenschwärmers konnte bei der Begehung im Winter 2025 nicht ausgeschlossen werden, im Frühjahr (Mai) 2025, im

[1] Abia – Arbeitsgemeinschaft Biotop- und Artenschutz GbR: „Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung im Rahmen der geplanten Bebauung von Teilen eines Klinikgeländes sowie eines Spielplatzes in der Gemeinde Heeßen (Landkreis Schaumburg)“, Neustadt, 09.02.2026

Rahmen einer ergänzenden Begehung waren entsprechende Bestände (Nachtkerze, Weidenröschen) aber nicht anzutreffen.

- Ferner wird auch das Vorkommen einer Reihe wirbelloser, allgemein häufiger Arten ohne besonderen Schutzstatus (Schmetterlinge, Heuschrecken, Wildbienen) angenommen.

Für die artenschutzrechtliche Beurteilung ist relevant, dass mehrere Bäume mit Habitatpotenzial (Höhlungen, ausgefaulte Astlöcher, Rindenspalten, Stammrisse, Rindenwölbungen) ermittelt wurden, sowohl im Bereich des Spielplatzes (6 Bäume, davon mind. 2 stärkere, mehrstämmige) als auch im Parkgelände (eine Totholzbaum, zwei Ahorne). Es ist danach von mind. 5 Bäumen mit Habitatpotenzial (Baumhöhlen, -quartiere) für Höhlen-/ Nischenbrüter und Fledermäuse auszugehen, die entfallen werden.

Ein Abriss des Trafohäuschens (mit ggf. Habitatfunktion) ist derzeit nicht vorgesehen.

Die artenschutzrechtliche Potentialabschätzung betrachtet in den Folgerungen für den Artenschutz neben den Anhang IV-Arten und den europäischen Vogelarten auch die besonders geschützten Arten.

Allerdings beschränkt § 44 Abs. 5 BNatSchG die Verbotstatbestände bei Vorhaben nach § 18 BauGB auf europäische Vogelarten und Anhang IV-Arten der FFH-Richtlinie. Dennoch werden die besonders geschützten Arten vorliegend über Vorgaben zu Bauzeitenregelung berücksichtigt. Es ergeben sich für diese aber keine weitergehenden rechtlichen Anforderungen. Die entsprechenden Betroffenheiten ergeben sich schon aus dem bestehenden Bebauungsplan. Zudem verbleiben großflächige Ausweichmöglichkeiten im Umfeld (Parkgelände, westlich Wiesenstraße im Umfeld des Stellplatzes). Insofern greifen die Folgerungen der artenschutzrechtlichen Potenzialeinschätzung hier nicht.

Artenschutzrechtlich relevant sind hingegen europäische Vogelarten und Fledermäuse. Insbesondere weil hier durch die Entfernung von Gehölzen/ Bäumen auch limitierte Habitatrequisiten wie Baumhöhlen verloren gehen. Bei den europäischen Vogelarten sind v. a. die gefährdeten Arten relevant, das bezogen auf Habitatverluste die ungefährdeten, häufigen Arten in das Umfeld mit entsprechenden Habitatstrukturen und -qualitäten ausweichen können. Das gilt auch für (auch gefährdete) Nahrungsgäste wie z. B. Schwalbenarten.

<u>Vögel</u>

Als gefährdete bzw. planungsrelevante Brutvogelarten sind insbesondere Gartengrasmücke, Bluthänfling, Girlitz und Star zu berücksichtigen. Darüber hinaus sind Höhlen- und Nischenbrüter aufgrund des begrenzten Angebotes geeigneter Habitatstrukturen sowie teilweise aufgrund ihres Gefährdungsstatus zu beachten. Hierzu zählen insbesondere Trauerschnäpper und Gartenrotschwanz.

Für die Freibrüter Girlitz und Bluthänfling stellen die Parkanlage der Bückeberg Klinik sowie die westlich der Wiesenstraße gelegenen Grünland- und Gehölzstrukturen der Niederung der Bückeburger Aue geeignete Nahrungs- und Bruthabitate dar. Die von der Planung betroffenen Gehölzstrukturen umfassen zwar nur einen begrenzten Teil des potenziell nutzbaren Lebensraumes, der im Umfeld in vergleichbarer Qualität und deutlich größerem Umfang vorhanden ist. Dennoch ist im Zusammenhang mit der Inanspruchnahme der Gehölze vorsorglich von einem Verlust potenzieller Fortpflanzungs- und Ruhestätten auszugehen.

Eine höhere Relevanz ergibt sich hingegen für Höhlen- und Nischenbrüter. Diese Arten sind regelmäßig auf Baumhöhlen, Ausfaulungen oder vergleichbare Strukturen in älteren Bäumen angewiesen, die im Naturraum nur eingeschränkt verfügbar sind. Da sich entsprechende Habitatstrukturen auch in den von der Planung betroffenen Gehölzen befinden, kann ein Verlust potenzieller Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht ausgeschlossen werden.

Fledermäuse

Als streng geschützte Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind sämtliche Fledermausarten zu berücksichtigen. Der innerhalb des Plangebietes vorhandene ältere Baumbestand weist vereinzelt Astlöcher, Stammrisse, Rindenspalten sowie weitere Höhlungs- und Ausfaulungsstrukturen auf, die potenziell als Quartiere für baumbewohnende Fledermausarten geeignet sind. Im Rahmen der Planung ist daher insbesondere der mögliche Verlust solcher Quartierstrukturen zu berücksichtigen.

Maßnahmen

Zur Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG werden im Bebauungsplan Regelungen zur zeitlichen Begrenzung der Baufeldräumung aufgenommen. Hierdurch können Tötungen von europäischen Vogelarten und Fledermäusen sowie die Zerstörung besetzter Fortpflanzungs- und Ruhestätten vermieden werden. Darüber hinaus sind Rodungs- und Räumungsmaßnahmen unter Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Anforderungen durchzuführen.

Zum Ausgleich des potenziellen Verlustes von Baumhöhlen und sonstigen Quartierstrukturen als limitierte und wiederkehrend genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten werden innerhalb der Parkanlage der Bückeberg Klinik auf dem Flurstück 16/13 Nisthilfen für Höhlen- und Nischenbrüter sowie Fledermauskästen angebracht. Hierdurch werden die Nisthilfen und Fledermauskästen im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang zu den potenziell betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten angebracht, sodass nur eine kleinräumige Verlagerung der Brutmöglichkeiten erreicht wird. Dabei ist zu berücksichtigen, dass Größe und Abgrenzung von Vogelrevieren nicht unveränderlich sind, sondern unter anderem von der Habitatqualität und dem Angebot geeigneter Brutmöglichkeiten beeinflusst werden. Zur Vermeidung einer zu starken Konzentration der Nisthilfen und damit verbundener Konkurrenzsituationen wird festgesetzt, dass je Baum nur ein bis zwei unterschiedliche Vogelnistkästen angebracht werden dürfen. In Bezug auf Nisthilfen für Vögel werden diese allgemein sehr gut angenommen. Vorgaben für eine konkretes Fabrikat werden bewusst nicht gemacht. Die Umsetzung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen wird jedoch durch eine ökologische Baubegleitung begleitet, sodass bei der Auswahl und Anbringung der Nisthilfen auf deren artspezifische Eignung und fachgerechte Ausführung geachtet werden kann. Hinsichtlich der Fledermäuse dienen die vorgesehenen Ersatzquartiere insbesondere als Quartiermöglichkeiten für Einzeltiere bzw. kleinere Gruppen sowie als Zwischenquartiere, nicht Wochenstuben oder Winterquartiere. Die Ersatzquartiere werden im Verhältnis 1:2 vorgesehen, sodass ein gegenüber den potenziell entfallenden Quartiermöglichkeiten erhöhtes Angebot geschaffen und zugleich berücksichtigt wird, dass nicht jede angebotene Quartierhilfe tatsächlich angenommen wird. Demnach sind mindestens 10 Nisthilfen für Höhlen- und Nischenbrüter sowie mindestens 10 Fledermauskästen anzubringen. Alternativ kann jeweils ein Fledermausturm (z. B. Hebegro 45) 5 Fledermauskästen ersetzen. Die dauerhafte Funktionsfähigkeit der Nisthilfen und Fledermauskästen sowie deren Reinigung wird ebenfalls berücksichtigt. Eine Kontrolle der Kästen ist bereits im Bebauungsplan geregelt und umfasst auch die Kontrolle der fachgerechten und dauerhaft funktionsfähigen Aufhängung. Die Anforderungen an die erforderliche Reinigung sind zudem als Hinweis auf dem Bebauungsplan enthalten. Zuständig hierfür ist der Grundeigentümer. Eine artenschutzrechtlich relevante Verringerung des Nahrungsangebotes oder ein erheblicher Verlust von Ansitzwarten ist unter Berücksichtigung der im unmittelbaren Umfeld weiterhin vorhandenen Gehölz- und Grünstrukturen sowie der innerhalb des Plangebietes neu entstehenden Grün- und Gartenstrukturen nicht zu erwarten. Vor diesem Hintergrund wird davon ausgegangen, dass unter Berücksichtigung der festgesetzten artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin gewahrt werden kann.

Für den Ausgleich potenzieller Verluste von Fortpflanzungs- und Ruhestätten des Girlitzes und des Bluthänflings wird entlang der nördlichen Grenze des Allgemeinen Wohngebietes eine durchgehende, ca. 85 m lange und 5 m breite, dreireihige Heckenpflanzung aus standortgerechten, heimischen Straucharten festgesetzt. Die Maßnahme dient der Schaffung zusätzlicher Brut-, Deckungs- und Rückzugsstrukturen und ergänzt die im Umfeld weiterhin vorhandenen Habitatflächen. Darüber hinaus übernimmt die Heckenpflanzung eine Vernetzungsfunktion zwischen den Gehölz- und Freiflächen der nördlich angrenzenden Parkanlage der Bückeberg Klinik und den Grünstrukturen im Bereich der Bückeburger Aue. Sie dient damit zugleich als Leit-, Deckungs- und Trittsteinstruktur für gehölzgebundene bzw. bodengebundene Tierarten und trägt dazu bei, die Durchgängigkeit der Grünstrukturen innerhalb des Siedlungsbereiches aufrechtzuerhalten. Da der Bluthänfling nur kleine Nestterritorien benötigt und der Girlitz bereits einzelne Strauchgruppen als Bruthabitat nutzt, eignet sich die vorgesehene Heckenstruktur in besonderem Maße zur Sicherung der ökologischen Funktionen der betroffenen Lebensstätten. Gegenüber dem im Artenschutzgutachten zugrunde gelegten Maßnahmenansatz von mindestens 50 m Länge wird die Heckenpflanzung über die gesamte Breite des Plangebietes hergestellt, sodass die ökologische Wirksamkeit der Maßnahme zusätzlich erhöht wird. Zur Förderung einer möglichst frühzeitigen Habitatfunktion werden erhöhte Pflanzqualitäten festgesetzt; die Sträucher sind mindestens zweimal verpflanzt und mit einer Höhe von 150 bis 200 cm anzupflanzen. In Verbindung mit dem angrenzenden Parkgelände der Bückeberg Klinik sowie den Grün- und Freiflächen der Niederung der Bückeburger Aue verbleibt für beide Arten ein ausreichend großer und funktional zusammenhängender Lebensraum von über 1 ha Größe. Die Pflanzmaßnahme ist mit Beginn der privaten Baumaßnahmen auszuführen und spätestens in der unmittelbar anschließenden Pflanzperiode fertigzustellen. Der sich dadurch ergebende Time-Lag, durch die nicht vorgezogenen Realisierung, ist artenschutzrechtlich vertretbar, da innerhalb der Parkanlage der Bückeberg Klinik sowie im angrenzenden Umfeld, insbesondere in den Gärten der angrenzenden Wohngebiete und den Grünstrukturen der Niederung der Bückeburger Aue, weiterhin geeignete Brut- und Nahrungshabitate vorhanden bleiben. In Verbindung mit diesen Flächen verbleibt für Girlitz und Bluthänfling ein ausreichend großer und funktionaler Lebensraum.

Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs-, Ausgleichs- und Sicherungsmaßnahmen sind Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG nicht zu erwarten. Artenschutzrechtliche Konflikte werden durch die Planung daher nicht ausgelöst.

4.4.3 Umweltvorsorge/grünordnerische Festsetzungen

a. Grünordnerische Festsetzungen

Zur Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft sowie zur landschaftsgerechten Einbindung der geplanten Wohnbebauung werden im Bebauungsplan grünordnerische Festsetzungen getroffen.

Entlang der nördlichen Grenze des Allgemeinen Wohngebietes wird eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Die hier vorgesehene Heckenpflanzung dient einerseits der Umsetzung der artenschutzrechtlich erforderlichen CEF-Maßnahme für Girlitz und Bluthänfling und schafft zusätzliche Brut-, Deckungs- und Rückzugsstrukturen. Andererseits übernimmt sie wichtige grünordnerische Funktionen, indem sie zur Eingrünung des Wohngebietes beiträgt, die Vernetzung mit den angrenzenden Grün- und Gehölzstrukturen unterstützt und einen harmonischen Übergang zwischen der geplanten Wohnbebauung und den angrenzenden Grün- und Freiflächen der Bückeberg Klinik herstellt. Mit zunehmender Entwicklung übernimmt die Heckenpflanzung zudem kleinklimatische und lufthygienische Funktionen und trägt damit zur Minderung der mit dem Gehölzverlust

verbundenen Auswirkungen bei.

Ergänzend werden Pflanzgebote für die privaten Baugrundstücke festgesetzt. Hierdurch soll eine angemessene Durchgrünung des Wohngebietes sichergestellt und der Anteil standortgerechter Gehölzstrukturen innerhalb des Plangebietes dauerhaft erhalten bzw. erhöht werden. Die Pflanzungen leisten zugleich einen Beitrag zur Verbesserung des Ortsbildes, zur Förderung der Biodiversität sowie zur ökologischen Aufwertung des Wohnumfeldes.

Die grünordnerischen Festsetzungen unterstützen somit sowohl die landschaftsgerechte Einbindung der geplanten Wohnbebauung als auch die Umsetzung der artenschutzrechtlichen Anforderungen und leisten einen Beitrag zur ökologischen Qualität des Plangebietes.

§ 5 Durchgrünung des Plangebietes

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

(1) Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (CEF-Maßnahme (Girlitz, Bluthänfling))

Auf den im Bebauungsplan festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sind standortgerechte, im Naturraum heimische Sträucher zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Sträucher sind als 3-reihige Hecke, Pflanzabstand 1 m in der Qualität 2 x verpflanzt, 150-200 cm hoch zu pflanzen. Die Sträucher sind in Gruppen zu pflanzen. Die Artenwahl richtet sich nach den Angaben der Artenlisten gem. Hinweis Nr. 5. Die nicht bepflanzten Flächen der Pflanzstreifen sind mit einer kräuterreichen Blumenrasen-/Kräuterrasenmischung oder Wiesenmischung (mind. 15 % Kräuteranteil, vorzugsweise Regiosaatgut, RSM-Regio) anzusäen und extensiv zu pflegen (Mahd 3 – 5 x jährlich). Eine Anrechnung auf Abs. 2 der Festsetzungen ist nicht zulässig.

(2) 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. 12-14 cm in 1 m Höhe zu pflanzen. Die zu pflanzenden Obstbäume sind als Halb- oder vorzugsweise Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 7-8 cm in 1 m Höhe zu pflanzen. Die Artenwahl richtet sich nach den Angaben der Artenlisten gem. der Hinweise Nr. 5 und Nr. 6.

(3) Realisierungszeitpunkt

1. *Die Pflanzmaßnahmen gem. Abs. 1 sind mit dem Beginn der privaten Baumaßnahmen auf den jeweiligen Baugrundstücken auszuführen und spätestens in der unmittelbar anschließenden Pflanzperiode fertigzustellen.*
2. *Die Pflanzmaßnahmen gem. Abs. 2 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.*

b. Hinweise zur Umsetzung der Pflanzmaßnahmen

Für die fachgerechte Umsetzung und den dauerhaften Erhalt der festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind die einschlägigen technischen Regelwerke und Normen zu beachten. Hierzu zählen insbesondere die Empfehlungen der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau (FLL) für Baumpflanzungen, die DIN 18916 zur Ausführung von Pflanzarbeiten sowie die DIN 18920 und die Richtlinien zum Schutz von

Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen. Darüber hinaus sind bei der Durchführung der Pflanzmaßnahmen die nachbarrechtlichen Abstandsregelungen zu berücksichtigen. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass die festgesetzten Anpflanzungen dauerhaft ihre grünordnerischen, gestalterischen und ökologischen Funktionen erfüllen können.

c. Maßnahmen zum Artenschutz

Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange werden im Bebauungsplan Maßnahmen zum Schutz von Insekten, Fledermäusen und Vögeln festgesetzt.

Im Hinblick auf den Schutz von Insekten sowie zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen künstlicher Beleuchtung werden im Bebauungsplan Maßnahmen zur insektenfreundlichen Außenbeleuchtung festgesetzt. Insbesondere künstliche Beleuchtung kann sich nachteilig auf nachtaktive Arten wie Insekten und Fledermäuse auswirken, etwa durch Anlockeffekte, Störungen von Lebensräumen und erhöhte Mortalität. Vor diesem Hintergrund werden für das Plangebiet Vorgaben zur Gestaltung der Außenbeleuchtung getroffen.

Zur Reduzierung der Anziehungskraft auf Insekten wird die Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel mit warm-weißem Licht von maximal 2.700 Kelvin vorgegeben. Ergänzend wird durch den Einsatz streulichtarmer, abgeschirmter beziehungsweise lichtlenkender Leuchtenkörper sichergestellt, dass Lichtemissionen auf das erforderliche Maß begrenzt und unerwünschte Abstrahlungen in angrenzende Lebensräume vermieden werden.

Ergänzend wird festgesetzt, dass eine direkte Anstrahlung von Bäumen und Sträuchern unzulässig ist. Dadurch wird gewährleistet, dass diese ökologisch bedeutsamen Vegetationsstrukturen in ihrer Funktion als Rückzugs-, Nahrungs- und Lebensräume nicht durch Lichtimmissionen beeinträchtigt werden. Insgesamt tragen die Regelungen dazu bei, die Auswirkungen von Lichtverschmutzung zu minimieren und die ökologischen Funktionen des Plangebiets nachhaltig zu sichern.

Zur Sicherung der ökologischen Funktionen potenziell betroffener Fortpflanzungs- und Ruhestätten werden darüber hinaus innerhalb der Parkanlage der Bückeberg Klinik vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) festgesetzt. Hierzu sind an geeigneten Bäumen Nisthilfen für Höhlen- und Nischenbrüter sowie Fledermauskästen als Ersatzquartiere anzubringen. Die Maßnahmen dienen insbesondere dem Ausgleich potenzieller Verluste von Baumhöhlen und sonstigen Quartierstrukturen, die von höhlenbewohnenden Vogelarten und Fledermäusen genutzt werden können.

Die Umsetzung der Nisthilfen und Fledermauskästen erfolgt vor Beginn der Baumaßnahmen beziehungsweise spätestens zeitgleich mit erforderlichen Gehölzentnahmen. Hierdurch wird sichergestellt, dass die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt.

Die festgesetzten Maßnahmen tragen insgesamt dazu bei, die Auswirkungen der Planung auf die Tierwelt zu minimieren und die artenschutzrechtlichen Anforderungen des § 44 BNatSchG zu erfüllen.

§ 4 Maßnahmen für den Artenschutz
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

(1) Beleuchtung von baulichen Anlagen und Flächen

Innerhalb des Plangebietes 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 von Bäumen und Sträuchern ist nicht zulässig.

(2) Anbringung von Nisthilfen und Fledermauskästen (CEF-Maßnahmen)

1. Anbringung von Fledermauskästen

a. Innerhalb des Flurstücks 16/13 des festgesetzten SO-Gebietes sind mind. 10 Fledermauskästen als Ersatzquartiere für (pot.) Quartiere (keine Wochenstuben, Winterquartiere) an vorhandenen Bäume anzubringen.

Geeignete Typen/Modelle sind beispielsweise:

- *Fledermausflachkasten/ flache Universalhöhle (selbstreinigend) und*
- *Fledermaushöhle.*

b. Die Anbringung hat an älteren Bäumen (mind. ca. 30 cm Brusthöhendurchmesser (BHD), max. 1 Kasten pro Baum) zu erfolgen. Der Abstand der Kästen untereinander hat mind. 5 m (max. 20 m) zu betragen. Die Aufhängung hat mind. in 3 - 4 m Höhe zu erfolgen. Die Anflugöffnung ist nach Südosten bis Süden auszurichten. Der Raum vor und unter dem Anflugloch ist von Hindernissen freizuhalten (keine Äste im Abstand von ca. 1 - 2 m davor).

c. Alternativ zu einzelnen Fledermauskästen kann für je 5 Kästen ein Fledermausturm (z. B. Hebegro Fledermausturm 45) aufgestellt werden.

2. Anbringung von Nisthilfen (Höhlenbrüter)

a. Innerhalb des Flurstücks 16/13 des festgesetzten SO-Gebietes sind mind. 10 Nistkästen (Nisthöhlen) an vorhandenen Bäumen anzubringen.

b. Anzubringen sind

- *3x Starenkästen (Aufhängung mit Drahtbügel/Alunagel am Baumstamm, oder an Gebäuden),*
- *3x Nisthöhle (30 - 32 mm Einflugloch z. B. für Trauerschnäpper, Kohlmeise etc. Aufhängung mit Drahtbügel/Alunagel am Baumstamm, oder an Gebäuden).*
- *2x Nisthöhle (28 mm Einflugloch z. B. für Blaumeise, Sumpfmeise etc., Aufhängung mit Drahtbügel/Alunagel am Baumstamm, oder an Gebäuden).*
- *2x Halbhöhle (z. B. für Grauschnäpper, Garten-/ Hausrotschwanz etc,. Aufhängung mit Drahtbügel/Alunagel am Baumstamm oder an Gebäuden).*

c. Die Anbringung hat an einzelnen Bäumen (1-2 unterschiedliche Kästen pro Baum) zu erfolgen. Die Aufhängung ist in ca. 3 – 4 m Höhe, mind. jedoch in 2 m Höhe mit Ausrichtung der Anflugöffnung nach Süden/Südosten vorzusehen. Ein hindernisfreier Anflug ist zu gewährleisten.

3. Umsetzung der CEF-Maßnahmen

a. Die unter Nr. 1 und 2 genannten Maßnahmen sind in der Zeit zwischen dem 01.10. und 28.02. vor Baubeginn, bzw. spätestens zeitgleich mit den erforderlichen Baumfällungen im Zuge der Baufeldräumung mit den genannten Maßgaben umzusetzen. Siehe auch Hinweis Nr. 8 e und f.

b. Die Nisthilfen und Fledermauskästen sind im Abstand von zwei bis drei Jahren auf ihre Funktion zu überprüfen und bei Abgang zu ersetzen.

c. Sofern aufgrund der Prüfung zu fällender Bäume (s. Hinweis Nr. 8) weitere Kästen erforderlich sein sollten, sind diese gem. den Anforderungen nach Nr. 1 und 2 an vorhandenen Bäumen innerhalb des v.g. Flurstücks 16/13 anzubringen.

d. Hinweise zum Artenschutz – Baufeldfreimachung und ökologische Baubegleitung

Ergänzend zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes werden Hinweise zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Anforderungen bei der Umsetzung der Planung aufgenommen. Diese dienen der Vermeidung von Verstößen gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG und stellen sicher, dass die im Rahmen der artenschutzrechtlichen Potenzialabschätzung zugrunde gelegten Maßnahmen im Zuge der Bauausführung berücksichtigt werden.

Die Hinweise enthalten zeitliche Vorgaben für die Baufeldfreimachung, Baumfällungen und Gehölzrückschnitte. Diese Maßnahmen sind grundsätzlich nur außerhalb der Brutzeit der Vögel zulässig. Für ältere Bäume mit einem Brusthöhendurchmesser von mindestens 30 cm, bei denen potenzielle Fledermausquartiere nicht ausgeschlossen werden können, gelten darüber hinaus weitergehende zeitliche Einschränkungen. Vor der Fällung sind entsprechende Bäume durch fachlich qualifiziertes Personal auf Baumhöhlen und Quartierstrukturen zu untersuchen. Soweit erforderlich, sind geeignete Maßnahmen zum Schutz potenziell vorhandener Fledermäuse zu ergreifen.

Darüber hinaus enthalten die Hinweise Regelungen für Eingriffe in gehölzfreie Gartenflächen, Rasen- und Saumbereiche sowie Wall- und Böschungsbereiche mit Natursteinen innerhalb des Plangebietes. Diese Strukturen können potenzielle Lebens- oder Überwinterungsräume für Amphibien und Reptilien darstellen. Vor einem Abtrag entsprechender Bereiche sind diese daher fachgerecht zu kontrollieren. Sofern Tiere festgestellt werden, sind diese durch qualifiziertes Fachpersonal in geeignete Habitatstrukturen des angrenzenden Parkgeländes umzusetzen.

Ergänzend wird zur Vermeidung von Barrierewirkungen für Kleintiere darauf hingewiesen, dass Grundstückseinfriedungen so zu gestalten sind, dass sie keine durchgehenden, unüberwindlichen Hindernisse für Klein- und Mittelsäuger sowie Amphibien darstellen. Einfriedungen, mit Ausnahme von Hecken, sollen hierzu einen Abstand von mindestens 10 cm zum Boden und eine Maschenweite von mindestens 5 cm einhalten. Durchgehende Barrieren (z. B. Mauern) sollen abschnittsweise (alle 10 - 15 m) unterbrochen bzw. durchlässig gestaltet werden. Hierdurch soll die Durchgängigkeit der Grundstücks- und Freiflächen innerhalb des Plangebietes für bodengebundene Tierarten unterstützt und eine zusätzliche Zerschneidung potenzieller Wander- und Austauschbeziehungen vermieden werden.

Zur Vermeidung einer zwischenzeitlichen Besiedlung ungenutzter Bauflächen durch Brutvögel enthalten die Hinweise zudem Vorgaben zur Unterhaltung und Pflege von brachliegenden Flächen bis zum Beginn der Bauausführung.

Zur Sicherstellung der Wirksamkeit der festgesetzten CEF-Maßnahmen wird eine ökologische Baubegleitung vorgesehen. Diese begleitet die Baufeldfreimachung, die Kontrolle potenzieller Habitatbäume sowie die Umsetzung der festgesetzten Nisthilfen, Fledermauskästen und Gehölzpflanzungen. Die Standorte der Nisthilfen und Fledermauskästen sind zu dokumentieren und der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Schaumburg mitzuteilen. Darüber hinaus sind die Nisthilfen und Fledermauskästen dauerhaft zu erhalten, regelmäßig auf ihre Funktionsfähigkeit zu überprüfen, zu reinigen und bei Bedarf zu ersetzen.

Durch die Berücksichtigung der Festsetzungen und Hinweise können artenschutzrechtliche Konflikte vermieden und die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang dauerhaft gesichert werden.

Auf den Hinweis Nr. 8 zum Bebauungsplan wird in diesem Zusammenhang hingewiesen.

e. Bodenschutz

Aus bodenschutzfachlicher Sicht sollten die nachfolgenden allgemeinen Hinweise zu Maßnahmen der Vermeidung und Verminderung von Bodenbeeinträchtigungen berücksichtigt werden:

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 müssen 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). Zudem müssen die §§ 6 bis 8 der BBodSchV beachtet werden.

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.

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 des LBEG kann hier als Leitfaden dienen.

Auf den Hinweis Nr. 7 zum Bebauungsplan wird in diesem Zusammenhang hingewiesen.

4.5 Immissionsschutz

4.5.1 Grundlagen

Im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes, insbesondere auch die des Immissionsschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 und Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Im Rahmen der Bauleitplanung sind die Anforderung an die Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 c BauGB).

Für die Beurteilung der mit dieser Bauleitplanung verbundenen Immissionssituation ist die Berücksichtigung des unmittelbaren Planungsumfeldes von Bedeutung. Das unmittelbare Umfeld des Plangebietes wird durch die bereits südlich und östlich der Fritz-Reuter-Straße anschließenden WA-Gebiete und von den nördlich sich anschließenden Kur- und Klinikeinrichtungen sowie der beidseits der Bahnhofstraße gelegenen lokalen

Versorgungseinrichtungen zur Deckung des allgemeinen, täglichen Bedarfs geprägt. Kennzeichnend sind neben den sensibleren Kur- und Klinikeinrichtungen auch gemischte Nutzungen, wie Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Dienstleister und Lebensmittelläden auch die beidseits der Bahnhofstraße ausgerichteten größeren Bauvolumen und die beidseits der Fritz-Reuter-Straße sich anschließenden kleinteiligen und offenen sowie eingeschossigen Wohnhäuser.

Auf das Plangebiet können insbesondere Verkehrslärmimmissionen aus der Beanspruchung der gegenüber der Fritz-Reuter-Straße stärker befahrenen Bahnhofstraße einwirken. Die Fritz-Reuter-Straße sowie der im Bebauungsplan „Remisengelände“ festgesetzte Teil der Wiesenstraße lassen aufgrund der angrenzenden Nutzungen und dem Fahrbahnquerschnitt überwiegend wohnbereichsverträgliche Verkehrsmengen erwarten. Eine erhebliche Beeinträchtigung der bestehenden und der durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 hinzutretenden Wohnnutzungen ist nicht ableitbar.

Die von der Bahnhofstraße auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen sind aufgrund der Entfernung zur nördlichen Grenze des Plangebietes und unter Berücksichtigung des zum Bebauungsplan Nr. 31 „Bildungscampus Steuerakademie“ der Gemeinde Bad Eilsen ermittelten Verkehrslärmimmissionen nicht mit einer erheblichen Beeinträchtigung des geplanten WA-Gebietes und des bereits rechtsverbindlich festgesetzten SO-Gebietes verbunden.

4.5.2 Beurteilung der Schutzwürdigkeit von Nutzungen in Bezug auf Immissionen

Zur Beurteilung der zukünftig zu erwartenden Immissionssituation ist die Schutzwürdigkeit der im Plangebiet und in dessen Wirkungsumfeld bestehenden und geplanten Art der baulichen Nutzung in Anlehnung an die in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) aufgeführten Gebietstypen zu ermitteln. In diesem Zusammenhang sind zur Beurteilung der auf das Gebiet einwirkenden Lärmimmissionen die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ tags und nachts je nach Gebietstyp der Baunutzungsverordnung zu berücksichtigen.

In der 3. Änderung des B-Planes Nr. 10 sind als Art der baulichen Nutzung

- ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO
- ein Sondergebiet „Klinik“ gem. § 11 Abs. 2 BauNVO

festgesetzt.

Die südlich und östlich des Plangebietes angrenzenden Nutzungen sind entsprechend ihrer prägenden Art der baulichen Nutzung überwiegend als Allgemeines Wohngebiet eingestuft. Nördlich und östlich des Plangebietes befinden sich die Bückeberg Klinik sowie westlich der Wiesenstraße ein festgesetztes WA-Gebiet.

Für die im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen sind die folgenden Orientierungswerte zu berücksichtigen. Danach sind für

- WA-Gebiete 55 dB(A) tags und 45 dB(A) bzw. 40 dB(A) nachts u
- SO-Gebiete 55 dB(A) tags und 45 dB(A) bzw. 40 dB(A) nachts

zu berücksichtigen. Der letztgenannte (kleinere) Wert gilt für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm.

Die v. g. Werte stellen keine Grenzwerte sondern nur Orientierungswerte für die städtebauliche Planung dar und können im Einzelfall auch überschritten werden.

Der Schutzanspruch des Sondergebietes resultiert aus der Lage im Versorgungskern und der Nähe zur Bahnhofstraße. In der Bahnhofstraße wird durch die hier in Rede stehende 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 kein erheblicher baulicher Eingriff im Sinne der 16. BImSchV mit der Folge eines begründeten Immissionsschutzes vorbereitet. Insofern wird

davon ausgegangen, dass aufgrund der v.g. immissionsrelevanten Rahmenbedingungen keine Immissionskonflikte durch den fließenden Verkehr vorbereitet und insofern auch keine Immissionsschutzmaßnahmen erforderlich werden.

4.5.3 Gewerbe

In der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes befinden sich keine gewerblichen Nutzungen, die auf die im Plangebiet erheblich beeinträchtigend einwirken. Aus dem bisherigen Betrieb der Bückeberg Klinik sind auch keine Hinweise bekannt, die auf einen Konflikt zu benachbarten Nutzungen hindeuten.

4.5.4 Geruch

Geruchsintensive Nutzungen und Einrichtungen sind weder innerhalb noch im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes vorhanden. Der Schutzanspruch der im B-Plan festgesetzten Art der baulichen Nutzungen (WA und SO) richtet sich nach der TA Luft (Anhang 7), die zur Anwendung empfohlen wird. Danach sind in WA- und SO-Gebieten max. 10 % Geruchswahrnehmungshäufigkeiten zulässig.

Der Gemeinde Heeßen liegen auch keine Kenntnisse von etwaigen Geruchsemissionen, die das ortsübliche Maß übersteigen, vor.

4.5.5 Trennungsgebot gem. § 50 BImSchG und Störfallverordnung

Das Trennungsgebot stellt im Wesentlichen darauf ab, dass dem Grunde nach konkurrierende Nutzungen einen ausreichenden Abstand zueinander einhalten sollen, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten. Gemäß dem Grundsatz der zweckmäßigen Zuordnung von verträglichen Nutzungen ist der Plangeber gehalten, ein Nebeneinander von Störfallbetrieben und schutzbedürftigen Nutzungen zu vermeiden. Diese Verpflichtung ergibt sich auch aus dem Trennungsgrundsatz des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG). Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 5 der Richtlinie 2012/18/EU (Seveso-III-Richtlinie) in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet nach Kenntnis der Gemeinde Heeßen nicht innerhalb des Achtungsabstandes eines störfallrelevanten Betriebes liegt.

Es ist zudem festzustellen, dass das Nebeneinander der im Plangebiet vorgesehenen Wohnnutzung und der bestehenden Klinikeinrichtungen sowie der im nahen Umfeld des Gebietes bereits vorhandenen Wohnnutzungen aufgrund der nicht als erheblich zu bezeichnenden Immissionskonflikte mit dem Trennungsgebot gemäß § 50 BImSchG vereinbar ist.

5 Klimaschutz und Klimaanpassung

Die hier in Rede stehende Planung bezieht sich auf eine Fläche, die in dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 10 als Sondergebiet und kleinräumig als öffentliche Grünfläche „Spielplatz“ festgesetzt ist. Die Flächen haben aufgrund der im Umfeld bereits bestehenden siedlungsstrukturell geprägten Nutzungen keine wesentliche Bedeutung für den Klimaschutz.

Eingriffe in die klimatische Situation des Gebietes waren bereits durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 10 möglich, so dass die Änderung der Art der baulichen Nutzung nicht zu

einer Veränderung der klimatischen Situation beitragen wird.

Wesentliche Veränderungen des Versiegelungsgrades und der Gestaltung der Freiflächennutzungen werden sich lediglich für die bisher als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzte Fläche ergeben, da für diese Fläche eine bauliche Nutzung vorgesehen ist. Auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes hätte jedoch die Fläche als Spielplatz auch mit Spielgeräten und befestigten Flächen und Wegen ausgestattet werden können, sodass planbedingt bauliche Eingriffe bereits auch für diese Fläche zulässig waren. Die bauliche Nachverdichtung trägt daher nur unwesentlich zu einer Veränderung der kleinklimatischen Situation bei. Eingriffe in den Boden werden jedoch auf ein notwendiges Maß reduziert, um nachteilige Auswirkungen auf das lokale Klima so gering wie möglich zu halten. Dies wird insbesondere durch die für ein Allgemeines Wohngebiet teilweise vergleichsweise geringe Grundflächenzahl unterstützt, wodurch der Versiegelungsgrad reduziert wird.

Darüber hinaus wird die weiterhin festgesetzte offene Bauweise im Plangebiet einen Beitrag dazu leisten, dass auch weiterhin Frischluft von den den Siedlungsbereich Bad Eilsen und Heeßen umgebenden Wald und Grünflächen in den Siedlungsbereich hingeführt werden kann, sodass hierdurch auch weiterhin ein Luftaustausch gewährleistet wird.

Zudem werden für das Klima kleinräumig wirksame Festsetzungen zur Durchgrünung Gegenstand des Bebauungsplanes. Die vorgesehenen Gehölzpflanzungen, insbesondere die 5 m breite Heckenpflanzung sowie die auf den privaten Grundstücksflächen anzupflanzenden Laub- und Obstbäume, tragen mit zunehmender Entwicklung durch Verschattung und Verdunstung zur Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse und durch ihre Filterwirkung zugleich zur lufthygienischen Qualität innerhalb des Plangebietes bei.

Die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 trägt somit nicht bzw. nur unwesentlich dazu bei, die auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 10 bereits vorbereiteten klimatischen Verhältnisse zu verschlechtern.

Innerhalb der festgesetzten Baugebiete sind Gebäude so zu errichten, dass auf der Grundlage der NBauO mindestens 50 % der Dachfläche mit Photovoltaikanlagen ausgestattet werden müssen. Auf eine entsprechende Festsetzung gleichen Inhalts wird im vorliegenden Bebauungsplan jedoch verzichtet, damit durch eine Vorfestlegung eines gegenwärtigen Standes der Technik ein zukünftiger „Stand der Technik“ durch Festsetzung im Bebauungsplan nicht ausgeschlossen, erschwert oder die Anwendung von einer erforderlichen Änderung des Bebauungsplanes abhängig gemacht werden.

Weitergehende Festsetzungen zur Nutzung regenerativer Energien trifft der B-Plan nicht. Er schließt somit die Nutzung regenerativer Energien oder sonstige bauliche Maßnahmen zum Klimaschutz weder aus noch erschwert er sie in maßgeblicher Weise. Insofern wird den allgemeinen Klimaschutzzielen der Gemeinde und damit auch der Anwendung regenerativer Energien Rechnung getragen.

Einschränkungen in Bezug auf die Ausrichtung der Hauptbaukörper werden nicht festgesetzt, sodass eine individuelle und energetische Ausrichtung der Baukörper möglich wird. Die neu hinzukommenden Gebäude sind derart zu errichten, dass diese einen wesentlichen Beitrag zum Klimaschutz leisten. Auf die aktuellen einschlägigen Gesetze zur energetischen Gestaltung und Ausstattung von Gebäuden (GebäudeEnergieGesetzes (GEG)) wird hingewiesen.

Der Bebauungsplan schließt mit seinen Festsetzungen ebenfalls eine Dach- und Fassadenbegrünung nicht aus. Eine Berücksichtigung entsprechender Maßnahmen im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung kann somit erfolgen. Eine verpflichtende Festsetzung zur Dach- und Fassadenbegrünung erfolgt jedoch nicht, um die individuelle Gestaltungsfreiheit nicht zu stark einzuschränken.

Es wird darauf hingewiesen, dass für die Flächen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 für die bisher unversiegelten Flächen aufgrund der zunehmenden Anzahl und Intensität der Niederschläge mit der Zunahme von Oberflächenwasser zu rechnen ist.

Der Bebauungsplan steht mit seinen Festsetzungen einer Regenwassernutzung nicht entgegen. Eine zwingende Vorgabe durch entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan soll jedoch nicht erfolgen, weil die zukünftigen Bedarfe aus der individuellen Nutzung von Regenwasser nicht eingeschränkt werden sollen.

6 Sonstige zu beachtende öffentliche Belange

6.1 Altlasten und Kampfmittel

6.1.1 Altlasten

Nach Kenntnis der Gemeinde Heeßen sind innerhalb bzw. in der näheren Umgebung des Plangebietes keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen vorhanden.

6.1.2 Kampfmittel

Es sind keine Kampfmittelfunde innerhalb des Plangebietes oder seiner näheren Umgebung bekannt. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN, Regionaldirektion Hameln-Hannover, umgehend zu benachrichtigen.

6.2 Denkmalschutz

6.2.1 Baudenkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Gebäude oder baulichen Anlagen, die dem Baudenkmalschutz unterliegen.

Das Plangebiet befindet sich in Nachbarschaft der nördlich gelegenen Parkanlage Kurpark in der Gemeinde Bad Eilsen, die als Einzeldenkmal gemäß § 3 Abs. 2 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) in der Gruppe baulicher Anlagen der Kuranlagen Bad Eilsen gemäß § 3 Abs. 3 NDSchG im Verzeichnis der Kulturdenkmale eingetragen ist.

6.2.2 Archäologische Denkmalpflege

Konkrete archäologische Kulturdenkmale sind nach derzeitigem Kenntnisstand innerhalb des Plangebietes nicht bekannt. Das Auftreten archäologischer Bodenfunde ist allerdings aufgrund der bislang fehlenden systematischen Erhebung nicht auszuschließen.

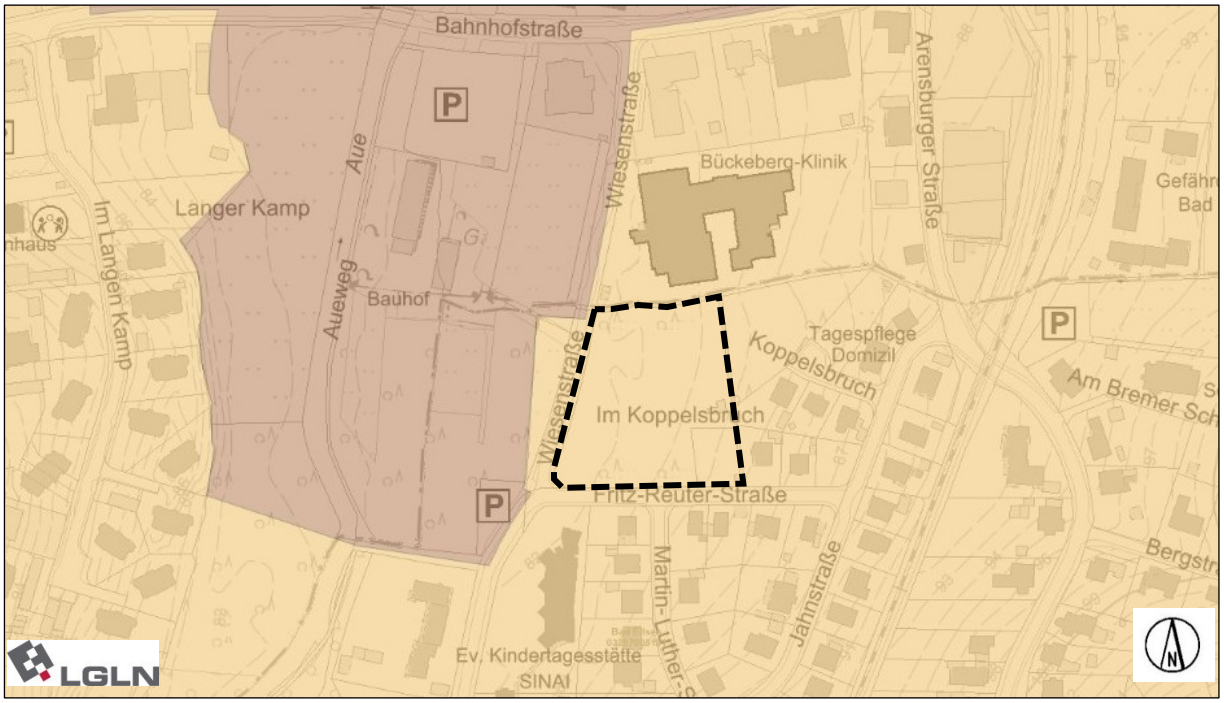
Aus diesem Grund wird darauf hingewiesen, dass ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde wie etwa Keramikscherben, Steingeräte oder Schlacken sowie Holzkohleansammlungen, Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, gem. § 14 Abs. 1 NDSchG auch in geringer Menge meldepflichtig sind. Sie müssen der zuständigen Kommunalarchäologie (Tel. 05722/9566-15 oder Email: archaeologie@schaumburgerlandschaft.de) und der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden.

Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

6.3 Heilquellenschutzgebiet

Das gesamte Plangebiet befindet sich im Heilquellenschutzgebiet (HQSG) Bad Eilsen, Gebietsnummer 03257005191, Teilgebietsnummer 002, Schutzzone III. Die Bestimmungen der Verordnung über die Festsetzung eines Quellenschutzgebietes für die staatlich anerkannten Heilquellen in Bad Eilsen vom 16.01.1975 sind zu beachten. Insbesondere die Genehmigungspflichten bzw. Verbote von Bodeneingriffen bestimmter Tiefe sind zu beachten. Eine entsprechende Kennzeichnung ist im Bebauungsplan dargestellt.

Abb.: Heilquellenschutzgebiet (HQSG) 03257005191, (Lage des Plangebietes ist schwarz gestrichelte gekennzeichnet), Kartengrundlage: Amtlichen Karte (AK 5), M 1:5.000 (i.O.), © GeoBasis-DE/LGLN (2026) - Auszug Umweltkarten Niedersachen, Thema Hydrologie



6.4 Militärische Flugplätze

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Bauschutzbereiches gem. § 12 (3) 1 a LuftVG des militärischen Flugplatzes Bückeburg sowie in einer Hubschraubertiefflugstrecke.

Es ist mit Lärm- und Abgasimmissionen durch den Flugbetrieb/Flugplatz und des militärischen Betriebes des Standortübungsplatzes zu rechnen. Diesbezügliche Beschwerden und Ersatzansprüche werden seitens der Bundeswehr nicht anerkannt.

Kraneinsatz:

Sollte für die Errichtung der Gebäude/Anlagen der Einsatz von Baukränen notwendig werden, ist hierfür gemäß § 15 i.V.m. § 12 LuftVG die Genehmigung der militärischen Luftfahrtbehörde erforderlich. Für die Beantragung dieser luftrechtlichen Genehmigung werden folgende Angaben benötigt:

- Lageplan und Koordinaten im Koordinatensystem WGS 84 (geographische Daten Grad/Min./Sek.) des Kranstandortes
- Maximale Arbeitshöhe in m über Grund und über NN
- Standzeit

Die Genehmigung ist vom Bauherrn rechtzeitig vor Baubeginn (mindestens 3 Wochen vorher) bei der militärischen Luftfahrtbehörde zu beantragen.

Anschrift militärische Luftfahrtbehörde:

Luftfahrtamt der Bundeswehr
Abteilung Referat 1 d
Luftwaffenkaserne Wahn
Postfach 90 61 10 / 529
51127 Köln

LufABw1dBauschutz@Bundeswehr.org

7 Daten zum Plangebiet

Der räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung des B-Planes Nr. 10 gliedert sich wie folgt:

Allgemeines Wohngebiet (WA)		2.745 m²
davon Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:	*256 m²*	
Sondergebiet „Klinik“ (SO)		4.655 m²
Plangebiet gesamt		**7.400 m²**

8 Durchführung des Bebauungsplanes

8.1 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind zur Realisierung der 3. Änderung des B-Planes Nr. 10 nicht erforderlich.

8.2 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet des vorliegenden B-Planes liegt eingebunden in einen bestehenden und erschlossenen Siedlungsbereich. Über die südlich des Plangebietes verlaufende Fritz-Reuter-Straße und die darin vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen kann das Plangebiet an die öffentliche Ver- und Entsorgungsanlagen angeschlossen werden.

8.2.1 Abwasserbeseitigung

Das Plangebiet kann an den bestehenden Schmutzwasserkanal in der Fritz-Reuter-Straße angeschlossen werden. Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird über den Schmutzwasserkanal an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage der Samtgemeinde Eilsen abgegeben. Die Kläranlage ist zur Aufnahme der mit dieser Bauleitplanung verbundenen baulichen Entwicklung ausreichend dimensioniert.

Für den Anschluss an das Abwassernetz ist frühzeitig eine Abstimmung mit der Samtgemeinde Eilsen vorzunehmen.

8.2.2 Oberflächenentwässerung

Da die im Bebauungsplan Nr. 10 bisher rechtsverbindlich festgesetzte Grundflächenzahl von 0,3 einschl. der gemäß BauNVO vom 1977 zulässigen Bebauungsmöglichkeiten für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen wird durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 keine erhebliche Mehrbelastung der nachfolgenden Vorflut ableitbar sein. Diese Flächen nehmen bereits abflusswirksam an der Entwässerung teil. Auf der Grundlage der aktuellen

Baunutzungsverordnung ist entgegen der rechtsverbindlichen Fassung des Bebauungsplanes Nr. 10 die Überschreitung der festgesetzten GRZ für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen nur bis max. 50 % der GRZ möglich. Das auf den versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser wird über den in den angrenzenden Straßen Wiesenstraße und Fritz-Reuter-Weg gelegenen Regenwasserkanal an die nächste Vorflut (Aue) abgeleitet. Eine weitere Begrenzung des Wasserabflusses ist nicht erforderlich, da die maximale Versiegelungsmöglichkeit, die sich aus dem rechtverbindlichen Bebauungsplan ergibt, bei der Dimensionierung der Regenwasserabflusses berücksichtigt wurde.

Für die Flächen, auf denen durch die 3. Änderung erstmals eine Bebauung möglich wird (Flst 16/14, bisher festgesetzte Grünfläche „Spielplatz“), entsteht durch zusätzliche Versiegelung ein erhöhter Abfluss von Oberflächenwasser. Das anfallende, nicht verunreinigte Regenwasser ist daher durch geeignete bauliche oder andere Maßnahmen auf den jeweiligen Grundstücken zurückzuhalten, sodass lediglich die natürliche Abflussmenge in die Vorflut abgegeben wird. Auf eine entsprechende Festsetzung wird in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Schaumburg jedoch aufgrund der geringen Flächengröße dieses Grundstücks verzichtet. Das bestehende Leitungsnetz kann das durch Bebauung zu erwartende zusätzliche Oberflächenwässer aufnehmen und an die Aue ableiten. Ein entsprechender Nachweis ist im Bauantragsverfahren darzulegen.

8.2.3 Trink- und Löschwasserversorgung

Die Versorgung mit Trink- und Löschwasser erfolgt durch den Anschluss an die in den angrenzenden Verkehrsflächen Wilhelmstraße und Thomas-Mann-Straße vorhandenen Leitungen und wird durch die Stadtwerke Schaumburg-Lippe GmbH sichergestellt.

Für den Grundschutz bereitzustellende Löschwassermengen sind nach der 1. WasSV vom 31.05.1970 und den Technischen Regeln des DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.) - Arbeitsblatt W 405/Februar 2008 - zu bemessen. Der Grundschutz für das ausgewiesene Bebauungsgebiet beträgt nach den Richtwerttabellen des Arbeitsblattes W 405 aufgrund der geplanten Nutzungen – WA- und MI-Gebiet sowie Gemeinbedarfsfläche - 800 – 1.600 l/min für eine Löschzeit von mind. zwei Stunden. Die Löschwassermengen sind über die Grundbelastung für Trink- und Brauchwasser hinaus bereitzustellen. Der Löschwasserbereich erfasst normalerweise sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300 m um das Brandobjekt.

Eine für das Plangebiet ausreichende Löschwasserversorgung gemäß dem DVGW- Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ ist durch die vorhandenen Leitungen und Entnahmestellen (Hydranten) gewährleistet.

Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung durch die öffentliche Trinkwasserversorgung und erforderlichenfalls durch zusätzliche unabhängige Löschwasserentnahmestellen, z.B. Löschwasserteiche, Löschwasserbrunnen, Zisternen usw., ist im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung nachzuweisen.

Wasserversorgungsleitungen, die gleichzeitig der Löschwasserentnahme dienen, müssen einen Mindestdurchmesser von DN 100 mm haben. Der erforderliche Durchmesser richtet sich nach dem Löschwasserbedarf.

Zur Sicherstellung einer ausreichenden Löschwasserversorgung wird darauf hingewiesen, dass

- bei einer Löschwasserversorgung durch die öffentliche Trinkwasserversorgungsleitung zur Löschwasserentnahme innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen Hydranten entsprechend der Hydranten-Richtlinien des DVGW-Arbeitsblattes W 331/I-VII zu installieren sind.
- bei einer Löschwasserversorgung über unabhängige Löschwasserentnahmestellen die

Entnahme von Löschwasser durch Sauganschlüsse nach DIN 14 244 sicherzustellen ist.

- die Löschwasserentnahmestellen nach DIN 4066 gut sichtbar und dauerhaft zu kennzeichnen und freizuhalten sind, sodass die Flächen durch die Feuerwehr jederzeit ungehindert erreicht werden können.

Zu allen Gebäuden ist die Zuwegung für die Feuerwehr sicherzustellen. Feuerwehrzufahrten sind gemäß §§ 1 und 2 DVO-NBauO so anzulegen, dass der für den Brandschutz erforderliche Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsgeräten möglich ist. Die Flächen für die Feuerwehr müssen den „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ entsprechend der Liste der Technischen Baubestimmungen vom 28. September 2012 entsprechen.

Eine Berücksichtigung der Belange des Brandschutzes erfolgen im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung in enger Abstimmung mit der für den Brandschutz des Landkreises zuständigen Stelle.

8.2.4 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung wird durch die Abfallwirtschaftsgesellschaft Schaumburg (AWS) sichergestellt.

Im Landkreis Schaumburg werden ausschließlich dreiachsige Mülleinsammelfahrzeuge eingesetzt. Um den Unfallverhütungsvorschriften „Müllbeseitigung“ der Berufsgenossenschaft für Fahrzeughaltungen zu genügen, ist die verkehrliche Erschließung von Baugebieten gemäß für dreiachsige Müllfahrzeuge auszuführen.

Die im Plangebiet gelegenen Grundstücke sind direkt an die öffentlichen Straßenverkehrsflächen angebunden. Ferner sind die im Plangebiet festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen ausreichend dimensioniert, sodass die v. g. Anforderungen berücksichtigt werden können. Eine Anpassung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.

8.2.5 Energieversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität erfolgt über die Westfalen Weser Netz GmbH. Die Gasversorgung wird durch die Stadtwerke Schaumburg-Lippe GmbH sichergestellt.

Im Rahmen der konkreten Ausbauplanung ist auf vorhandene Leitungen zu achten. Tiefwurzelnde Pflanzen dürfen vorhandene Leitungen nicht beeinträchtigen

8.2.6 Telekommunikation

Das Plangebiet kann an das Kommunikationsnetz der Deutschen Telekom Technik GmbH angeschlossen werden. Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Planbereiches durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen anderer Leistungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom Technik GmbH, Technische Infrastrukturniederlassung Nordwest, PTI 21 –FS–, Neue-Land-Str. 6, 30625 Hannover, so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Im Plangebiet befinden sich keine Telekommunikationsanlagen der Vodafone GmbH/Vodafone Deutschland GmbH. Vorhandene Telekommunikationsanlagen finden sich jedoch innerhalb der südlich an das Plangebiet angrenzenden Fritz-Reuter-Straße, außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches. Diese sind bei gegebenenfalls in diesem Bereich erforderlichen Erschließungs- und Bauarbeiten entsprechend zu berücksichtigen und zu schützen.

Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen über die Planauskunft der Vodafone einzuholen (https://www.vodafone.de/immobilienwirtschaft/hilfe/planauskunft/index.html). Dabei sind Auskünfte sowohl für das Bestandsnetz der Vodafone Deutschland GmbH/Vodafone GmbH als auch der Vodafone West GmbH anzufordern.

Für den Ausbau des Netzes der Vodafone GmbH/Vodafone Deutschland GmbH ist das Team Neubaugebiete zu kontaktieren:

Vodafone GmbH/Vodafone Deutschland GmbH
Neubaugebiete KMU
Südwestpark 15
90449 Nürnberg
Neubaugebiete.de@vodafone.com

Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung der Telekommunikationsanlagen der Vodafone-Gesellschaft(en) erforderlich werden, ist mindestens drei Monate vor Baubeginn ein entsprechender Auftrag an TDRAN.Hannover@vodafone.com zu richten, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

Erforderliche Umverlegungen vorhandener Telekommunikationslinien (TKLinien) werden grundsätzlich durch ein von der zuständigen Vodafone-Gesellschaft beauftragtes Tiefbauunternehmen auf eigene Kosten bewirkt (§ 130 Absatz 3 Telekommunikationsgesetz [TKG]), unabhängig davon, ob der Wegebaulastträger bereits Tiefbauunternehmen für das Vorhaben, insbesondere im Rahmen einer öffentlichen Ausschreibung, beauftragt hat.

Hierfür ist die Einräumung eines Bauzeitfensters notwendig, das der Wegebaulastträger und/oder das von ihm beauftragte Tiefbauunternehmen bzw. Planungsbüro bei der Planung des Vorhabens zu berücksichtigen und auf Antrag der zuständigen Vodafone-Gesellschaft(en) mit dieser abzustimmen hat.

In den Baubeschreibungen bzw. Erläuterungen zur Ausschreibung des Wegebaulastträgers sind hieraus gegebenenfalls resultierende Verzögerungen entsprechend zu berücksichtigen. Bauunternehmen und Planungsbüros haben dies bei der Durchführung des Vorhabens zu beachten.

Hierdurch entstehende Kosten und Ausführungszeitverlängerungen sowie Behinderungen sind bereits vorab bei der Einheitspreisbestimmung und der Festlegung der Ausführungszeiten durch das Bauunternehmen bzw. Planungsbüro zu berücksichtigen.

Eine Berücksichtigung der telekommunikationstechnischen Versorgung erfolgt im Rahmen der konkreten Vorhaben- und Erschließungsplanung.

8.3 Baugrund und Erdfallgefährdung

8.3.1 Baugrund

Im Zuge der Planung von Baumaßnahmen können Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen im Planungsgebiet über den NIBIS-Kartenserver des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (Thema Ingenieurgeologie) abgerufen werden.

Innerhalb des Plangebietes findet sich demnach überwiegend Lockergesteine mit geringer Steifigkeit und geringe bis mittlere Setzungsempfindlichkeit aufgrund geringer Steifigkeit wie z.B. Lößlehm, Auelehm (marine, brackische und fluviatile Sedimente). Bezogen auf die Baugrundklasse handelt es sich überwiegend um gering bis mäßig konsolidierte feinkörnige, bindige Lockergesteine, z.T. mit organischen Einlagerungen. Es handelt sich um die Bodenklasse 2: Fließende Bodenart.

Davon abweichend findet sich im Südosten des Plangebietes nicht hebungs- und

setzungsempfindliche Locker- und Festgesteine mit üblichen, lastabhängigen Setzungen gut tragfähiger Locker- und Festgesteine. Bezogen auf die Baugrundklasse handelt es sich ebenfalls um gering bis mäßig konsolidierte feinkörnige, bindige Lockergesteine. In diesem Bereich handelt es sich um die Bodenklasse 4: Mittelschwer lösbare Bodenart.

Die Böden weisen eine hohe standortabhängige Verdichtungsempfindlichkeit auf.

Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.

Entsprechende Untersuchungen des Baugrundes erfolgen im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung.

8.3.2 Erdfallgefährdung

Im Untergrund des Standorts sind lösliche Sulfatgesteine in Tiefen ≤ 200m u. GOK zu erwarten, in denen mitunter Auslaugung stattfindet und Verkarstung auftreten kann. Im näheren Umfeld des Standorts sind bisher keine Erdfälle bekannt.

Formal ist dem Standort die Erdfallgefährdungskategorie 2 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 kann – sofern sich bei der Baugrunderkundung keine Hinweise auf Subrosion ergeben – bezüglich der Erdfallgefährdung auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen verzichtet werden. Die o.g. standortbezogene Erdfallgefährdungskategorie ist bei Hinweisen auf Subrosion ggf. anzupassen. Weiterführende Informationen dazu unter www.lbeg.niedersachsen.de > Geologie > Geogefahren > Subrosion > Hinweise zum Umgang mit Subrosionsgefahren.

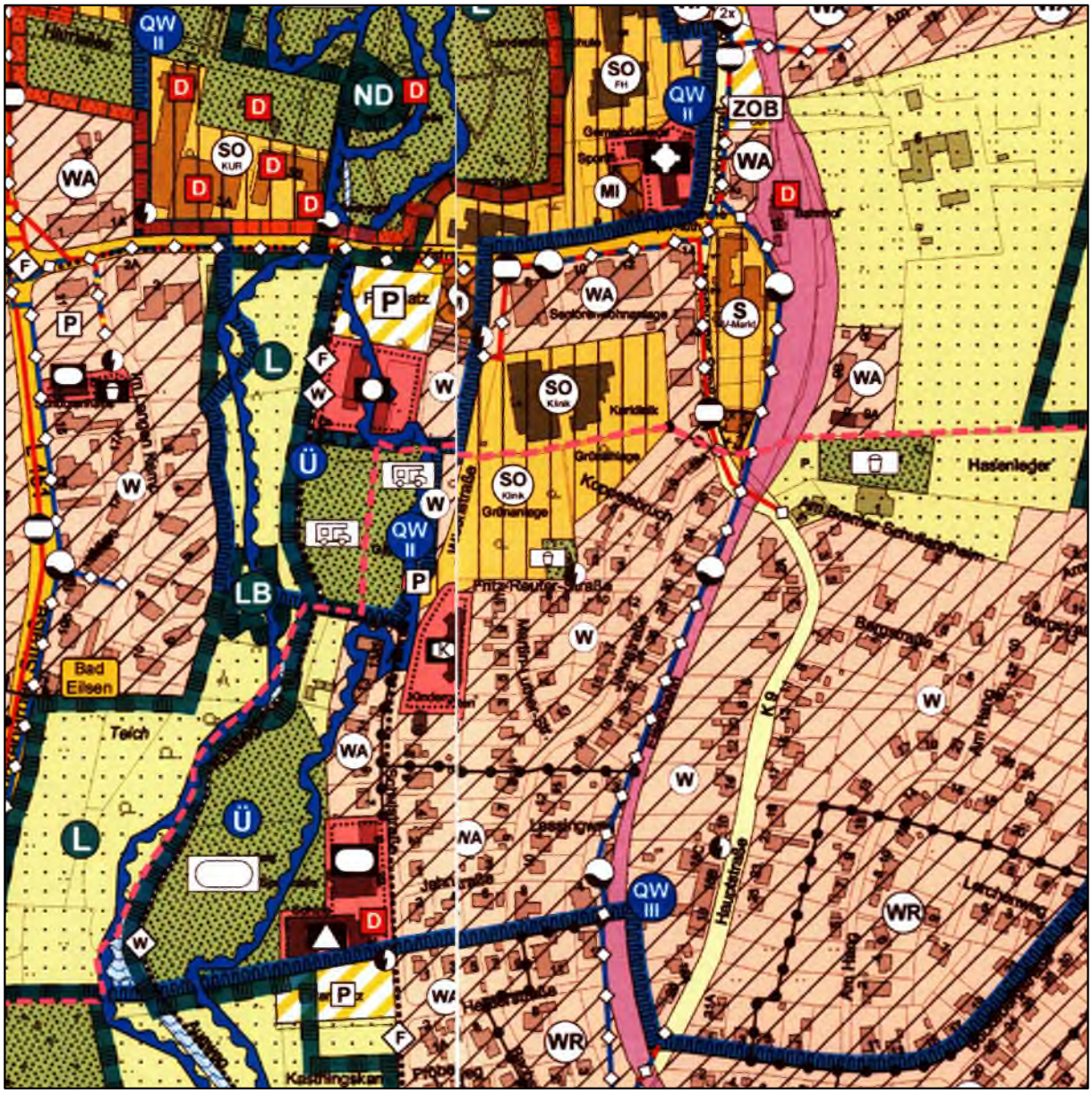
Im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung sind die Hinweise auf mögliche konstruktive Sicherungsmaßnahmen und Baugrunderkundungen zu berücksichtigen.

8.4 Kosten

Der Gemeinde Heeßen entstehen durch die Realisierung dieses B-Planes keine Kosten im Sinne des § 127 BauGB (Erhebung des Erschließungsbeitrages).

Anlage: Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Eilsen

Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes





Bauleitplanung der Samtgemeinde Eilsen

Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Planzeichenerklärung

W

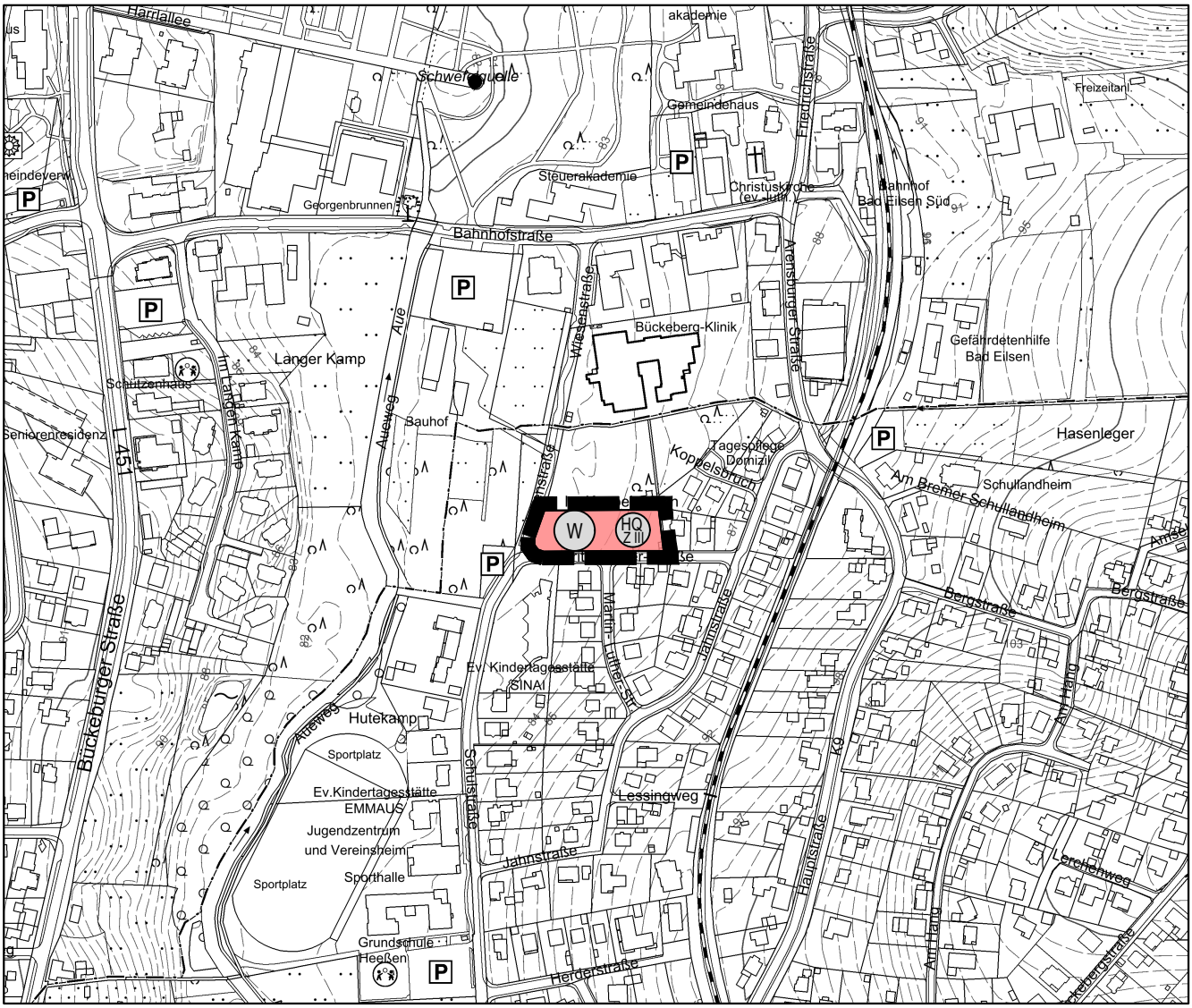
Wohnbaufläche
(gem. § 5 (2) Nr. 1 BauGB, § 1 (1) Nr. 1 BauNVO)

Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches der Flächennutzungsplanberichtigung

nachrichtliche Übernahme

HQ Z III

Schutzgebiet für Heilquellwasser, Schutzzone III, gilt für den gesamten räumlichen Geltungsbereich
(gem. § 5 (4) BauGB)



Kartengrundlage: Amtliche Karte 1:5000 (AK 5)
Maßstab: 1: 5000

Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, © 2026 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Hameln-Hannover, Katasteramt Rinteln

N

Hinweis:

Diese FNP-Berichtigung ist auf der Grundlage der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist, erstellt worden.

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

Teil II Abwägung

Im Rahmen der durchgeführten Veröffentlichung gem. § 3 Abs. 2 i.V.m. § 13 a BauGB wurden keine Stellungnahmen von privaten Personen abgegeben. Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 i.V.m. § 13 a BauGB wurden die nachfolgend dargestellten Stellungnahmen vorgetragen und vom Rat der Gemeinde Heeßen abgewogen. Aufgrund der ausführlich vorgetragenen Stellungnahmen und dazu ergangener Abwägungen wird zur Vermeidung von Wiederholungen und Interpretationsproblemen auf Kürzungen oder Umformulierungen der für die Abwägung relevanten Texte verzichtet. Zum besseren Verständnis ist die vom Rat der Gemeinde Heeßen beschlossene Abwägung nachfolgend angefügt. Die für die Abwägungsentscheidung wesentlichen Inhalte wurden in die Begründung integriert.

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Landkreis Schaumburg, Schreiben vom 07.08.2026 per E-Mail	**Belange des Zivil- und Katastrophenschutzes** Die unter Punkt 8.2.3 „Trink- und Löschwasserversorgung" auf Seite 44 in den Planunterlagen zu o. g. Bebauungsplanänderung im Entwurf für den Brandschutz vorgesehenen Maßnahmen sind zielführend. Weitergehende Forderungen werden nicht für erforderlich gehalten.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass die in den Planunterlagen unter Punkt 8.2.3 „Trink- und Löschwasserversorgung" auf Seite 44 bereits beschriebenen Maßnahmen für den Brandschutz als zielführend angesehen werden und weitergehende Forderungen für nicht erforderlich gehalten werden. Ergebnis: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
	Belange des Straßenverkehrs Aus verkehrlichen Gründen bestehen gegen die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 keine Bedenken.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus verkehrlichen Gründen gegen die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 keine Bedenken bestehen. Ergebnis: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
	Belange des Naturschutzes Gegenüber dem o. a. Vorhaben bestehen aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege keine grundsätzlichen Bedenken.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus der Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege keine grundsätzlichen Bedenken bestehen. Ergebnis: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
	Belange der Kreisstraßen, Wasser- und Abfallwirtschaft Zu der o. g. Bebauungsplanänderung bestehen aus wasser- und abfallwirtschaftlicher sowie bodenschutzfachlicher Sicht keine Anregungen und Bedenken.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus wasser- und abfallwirtschaftlicher sowie bodenschutzfachlicher Sicht keine Anregungen und Bedenken bestehen. Ergebnis: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

	Belange der Wirtschaftsförderung und Regionalplanung Gegen den Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 „Koppelsbruch und Kirchbreite“ und die damit angestrebte bauliche Entwicklung von ca. drei bis vier Wohnbaugrundstücken im Siedlungszusammenhang der Gemeinde Heeßen bestehen aus raumordnerischer Sicht keine Bedenken.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus raumordnerischer Sicht keine Bedenken bestehen. Ergebnis: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
	Belange des Immissionsschutzes Zu der vorgelegten Planung werden aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Anregungen oder Bedenken vorgetragen.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass zu der vorgelegten Planung aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Anregungen oder Bedenken vorgetragen werden. Ergebnis: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
	Belange des Bauordnungsrechtes Zu der vorgelegten Planung werden aus bauordnungsrechtlicher Sicht keine Anregungen oder Be-denken vorgetragen.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus bauordnungsrechtlicher Sicht keine Anregungen oder Bedenken vorgetragen werden. Ergebnis: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
	Belange des Denkmalschutzes Aus Sicht der Bau- und Bodendenkmalpflege sind zu der oben genannten Bauleitplanung keine Anregungen oder Bedenken vorzubringen.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus der Sicht der Bau- und Bodendenkmalpflege zu der oben genannten Bauleitplanung keine Anregungen oder Bedenken vorzubringen sind. Ergebnis: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
	Belange des Planungsrechtes Aus der Sicht des Planungsrechtes werden keine Anregungen vorgebracht.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus der Sicht des Planungsrechtes keine Anregungen vorgebracht werden.

		Ergebnis: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
NABU Eilsen – Obernkirchen, Schreiben vom 15.8.2026 per E-Mail	Im Namen und mit Vollmacht des Landesverbandes NABU Niedersachsen nimmt die Gruppe NABU Eilsen-Obernkirchen zum oben genannten Verfahren wie folgt Stellung: Der NABU sieht das grundsätzliche Erfordernis und die Aufgabe der Städte und Gemeinden, adäquaten Wohnraum durch die Bereitstellung und Entwicklung von Baugrundstücken zu schaffen. Gleichzeitig sehen wir mit großer Sorge, dass dadurch wertvoller Raum für Natur- und Artenschutz, für Wasserrückhaltung und Klimaschutz verloren geht. Diese Belange sind immer gleichwertig zu berücksichtigen. Wir erinnern daran, dass Flurfläche ein nicht vermehrbares Gut mit vielfältigen Funktionen ist. <u>Zur artenschutzrechtlichen Potentialabschätzung</u> Die einzige Begehung im Rahmen der artenschutzrechtlichen Potentialabschätzung fand im Januar statt, sodass keinerlei belastbare Daten für das tatsächliche Vorkommen von geschützten Amphibien,	Es wird zur Kenntnis genommen, dass im Namen und mit Vollmacht des Landesverbandes NABU Niedersachsen die Gruppe NABU Eilsen-Obernkirchen zum oben genannten Verfahren Stellung nimmt. Die grundsätzlichen Ausführungen zum Erfordernis der Bereitstellung und Entwicklung von Wohnbauflächen sowie zu dem damit verbundenen Flächenverbrauch und möglichen Auswirkungen auf die Belange von Natur und Landschaft, Arten- und Klimaschutz sowie Wasserrückhaltung werden zur Kenntnis genommen. Ebenso wird der Hinweis auf die begrenzte Verfügbarkeit von Flächen und deren vielfältige Funktionen zur Kenntnis genommen. Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes wurden die vorgetragenen Belange zum Natur- und Artenschutz, zur Oberflächenentwässerung und zum Klimaschutz berücksichtigt und entsprechend ihrer Bedeutung in die planerische Abwägung eingestellt. Mit der Planung verfolgt die Gemeinde das Ziel, den lokal vorhandenen Wohnbaulandbedarf durch die Nutzung bereits überplanter und im Siedlungszusammenhang gelegener Flächen zu decken. Die Entwicklung der bislang unbebauten Grundstücksflächen trägt zur Förderung der Innenentwicklung, zur Schließung bestehender Siedlungslücken und zur städtebaulichen Abrundung des bestehenden Wohnsiedlungsbereiches entlang der Fritz-Reuter-Straße bei. Gleichzeitig wird eine zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich vermieden und damit ein Beitrag zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden geleistet. Die Bauleitplanung soll damit in angemessener und kleinräumiger Weise zur Stabilisierung und Entwicklung der örtlichen Einwohnerstruktur beitragen. Ergebnis: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Die vorgetragenen Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Da es sich in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Schaumburg um eine artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung

	Reptilien, Brutvögeln und Pflanzen ermittelt werden konnten. Weil „das Lebensraumpotenzial der beschriebenen Artengruppen (…) im überwiegenden Teil des Plangebiets (…) - als hoch einzustufen“ ist, gelten nach derzeitigem Kenntnisstand zahlreiche Arten, darunter auch gefährdete Arten, als „potenziell vorkommend“ auf der betroffenen Fläche. Genaue Bestandserfassungen im Rahmen eines artenschutzrechtlichen Gutachtens, die auf mehreren Begehungen in der Brutzeit und Vegetationsperiode basieren, sind unerlässlich, um den tatsächlichen Bestand an Tier- und Pflanzenarten zu ermitteln, Regelungen für ihren Schutz zu finden und Verstöße gegen § 44 BNatSchG Abs. 1 zu vermeiden.	handelt, war eine Erfassungen von tatsächlichen Vorkommen nicht erforderlich. Aufgrund der vorhandenen Biotopausstattung und Habitatstrukturen wurde vielmehr abgeschätzt, welche artenschutzrechtlich relevanten Arten potenziell vorkommen könnten. Dabei wurde im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung auch solche Arten in die Beurteilung einbezogen, deren tatsächliches Vorkommen ggf. nicht nachgewiesen worden wären. Für die hiernach potenziell betroffenen Arten wurden entsprechende Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen berücksichtigt bzw. festgesetzt (z. B. für Girlitz, Amphibien und Reptilien). Durch diesen vorsorgenden Ansatz werden die sich aus einem potenziellen Vorkommen ergebenden artenschutzrechtlichen Konflikte und Anforderungen bereits auf Grundlage der ungünstigeren Annahme berücksichtigt. Eine weitergehende Bestandserfassung war daher für die artenschutzrechtliche Beurteilung und die Ableitung der erforderlichen Maßnahmen nicht erforderlich. Ergebnis: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und nicht berücksichtigt.
	<u>Zu 4.4.2</u> Grundsätzlich steht der NABU Eilsen-Obernkirchen der im Entwurf vorgesehenen Entnahme von Bäumen und Beseitigung von Gehölzen im Planungsbereich ablehnend gegenüber. Sie sind aus Sicht des Naturschutzes unbedingt als zusammenhängender Grüngürtel zu erhalten und zu schützen, wenn die Grundstücke bebaut werden. Laut artenschutzrechtlicher Potentialabschätzung weisen mehrere große Bäume Strukturen auf, die sich als Habitate für Fledermäuse sowie höhlen- und nischenbrütende Vogelarten eignen. Um diese Habitatstrukturen überhaupt ausbilden zu können, waren viele Jahrzehnte des Wachstums und der Pflege erforderlich. Daher stellt eine ersatzweise Pflanzung von Jungbäumen absolut keinen adäquaten Ersatz für den Verlust der alten am Standort etablierten Bäume mit Habitatpotenzial dar. Ob die Jungbäume überhaupt jemals in ferner Zukunft die ökologische Funktion ihrer Vorgänger übernehmen könnten, ist außerdem fraglich, da Ersatzpflanzungen auf	Die Bedenken hinsichtlich der vorgesehenen Entnahme von Bäumen und der Beseitigung vorhandener Gehölze sowie die Hinweise auf deren Bedeutung als zusammenhängende Grünstruktur und als potenzielle Habitatstrukturen für Fledermäuse sowie höhlen- und nischenbrütende Vogelarten werden zur Kenntnis genommen. Ebenso werden die Hinweise auf die kleinklimatische und lufthygienische Bedeutung des vorhandenen Gehölzbestandes sowie auf die langfristig entwickelten und durch Neuanpflanzungen nicht kurzfristig gleichwertig ersetzbaren Funktionen älterer Gehölzbestände zur Kenntnis genommen. Mit der vorliegenden Planung verfolgt die Gemeinde Heeßen das Ziel, den lokal vorhandenen Wohnbaulandbedarf durch die Nutzung bereits überplanter und innerhalb des Siedlungszusammenhanges gelegener Flächen zu decken. Die Entwicklung der bislang unbebauten Grundstücksflächen dient der Förderung der Innenentwicklung, der

	Privatgrundstücken erfahrungsgemäß aufgrund fehlender kommunaler Personalressource zur Kontrolle häufig gar nicht erst vorgenommen werden, bzw. nicht sachgerecht gepflegt und bei Verlust nicht ersetzt werden. Angesichts immer heißerer Sommer würde sich der Verlust des jetzigen Gehölzbestandes auch sehr nachteilig auf das Klima im Siedlungsbereich auswirken, da Jungbäume weitaus weniger Wasser verdunsten und damit die Luft kühlen sowie Schadstoffe aus der Luft binden.	Schließung bestehender Siedlungslücken und der städtebaulichen Abrundung des vorhandenen Wohnsiedlungsbereiches entlang der Fritz-Reuter-Straße. Gleichzeitig wird hierdurch eine zusätzliche Inanspruchnahme bislang unbebauter Flächen im Außenbereich vermieden und dem Grundsatz eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen. Die mit der Planung verbundene Inanspruchnahme der Flächen und der vorhandenen Gehölzbestände ist daher den mit der Planung verfolgten städtebaulichen Zielen und dem bestehenden Wohnbaulandbedarf gegenüberzustellen. Ein Erhalt der vorhandenen Gehölzbestände entlang der Fritz-Reuter-Straße und Wiesenstraße ist unter Berücksichtigung der vorgesehenen baulichen Entwicklung nicht möglich. Dabei ist zunächst zu berücksichtigen, dass eine bauliche Nutzung der betreffenden Flächen bereits auf Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 10 „Koppelsbruch und Kirchbreite“, einschließlich dessen 1. Änderung, gegenwärtig möglich ist und bereits hätte bebaut werden können, ohne dass für die vorhandenen Gehölzbestände eine Erhaltungsbindung besteht. Darüber hinaus erfolgt die Erschließung der zukünftigen Baugrundstücke über die Fritz-Reuter-Straße und Wiesenstraße, sodass auch insoweit ein vollständiger Erhalt der vorhandenen Gehölze nicht möglich ist. Darüber hinaus weist das innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes vorgesehene Baufenster bereits eine vergleichsweise geringe Tiefe auf, sodass eine weitergehende Einschränkung der überbaubaren Grundstücksflächen zugunsten eines vollständigen Erhalts der vorhandenen Gehölze unter Berücksichtigung der Größe und des Zuschnitts der Grundstücksflächen zu einer deutlichen Einschränkung der baulichen Grundstücksausnutzung führt. Eine artenschutzrechtlicher Ausgleich für Habitatverluste erfolgt hierbei jedoch nicht über die Anpflanzung von Jungbäumen, sondern über Nisthilfen und Fledermauskästen, die unmittelbar wirksam sind und an Altbäumen oder als Fledermaustürme innerhalb des festgesetzten Sondergebietes „Klinik“ angebracht/ installiert werden.

		Darüber hinaus ist die Anpflanzung einer 5 m breiten Hecke mit Sträuchern in einer erhöhten Pflanzqualität von 150 bis 200 cm vorgesehen. Diese dient insbesondere der Schaffung neuer Habitat- und Gehölzstrukturen für freibrütende Vogelarten und trägt zugleich dazu bei, innerhalb des Siedlungsbereiches wieder eine zusammenhängende Grünstruktur zu entwickeln. Mit zunehmender Entwicklung übernimmt die Heckenpflanzung zugleich kleinklimatische und lufthygienische Funktionen und trägt damit langfristig zur Minderung der mit dem Gehölzverlust verbundenen Auswirkungen bei. Die Umsetzung und dauerhafte Entwicklung dieser Pflanzmaßnahme ist aufgrund ihrer Lage sowohl von der Wiesenstraße als auch vom angrenzenden Klinikgelände aus gut einsehbar und für entsprechende Kontrollen durch die Gemeinde zugänglich. Unter Berücksichtigung des mit der Planung verfolgten Wohnbaulandbedarfs, der vorrangigen Nutzung bereits überplanter und in den Siedlungszusammenhang eingebundener Flächen, der hierdurch vermiedenen zusätzlichen Außenbereichsinanspruchnahme sowie der vorgesehenen artenschutzrechtlichen und grünordnerischen Maßnahmen wird dem Ziel der wohnbaulichen Innenentwicklung gegenüber einem vollständigen Erhalt des vorhandenen Gehölzbestandes der Vorrang eingeräumt. Der Forderung nach einem vollständigen Erhalt der vorhandenen Bäume und Gehölze als zusammenhängender Grüngürtel wird daher nicht gefolgt. Ergebnis: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und nicht berücksichtigt.
	Das umliegende Gebiet kommt nur sehr eingeschränkt als räumliche Ausweichmöglichkeit für Vögel infrage, die ihren Lebensraum durch die vorliegende Planung verlieren würden. Singvögel bilden feste Reviere, die sie vehement gegenüber Artgenossen abgrenzen. Es ist daher davon auszugehen, dass das umliegende Gebiet bereits von anderen Vögeln besetzt ist. Das betrifft neben den gefährdeten auch die (noch) relativ häufigen Arten, deren Bestände sich ebenfalls negativ entwickeln. Die Anbringung von Nistkästen auf dem nördlich	Die Hinweise zu den eingeschränkten räumlichen Ausweichmöglichkeiten für betroffene Vogelarten, zu bestehenden Revierstrukturen im Umfeld, zur Eignung und Wirksamkeit der vorgesehenen Nisthilfen und Fledermauskästen sowie zu deren dauerhafter Unterhaltung und Kontrolle werden zur Kenntnis genommen. Ebenso werden die Hinweise auf den möglichen Verlust von Nahrungshabitaten und weiteren Habitatfunktionen der

	angrenzenden Parkgelände führt nicht zwangsläufig zu tatsächlichen Bruterfolgen, da auch in diesem Gebiet bereits Reviere besetzt sein werden. Völlig unklar ist auch, welche Habitatstrukturen der dort vorhandene Baumbestand aufweist und welche Bäume für die Anbringung von Vogelnistkästen und Fledermauskästen geeignet und vorgesehen sind. Außerdem herrscht in künstlichen Fledermausquartieren und Vogelnistkästen in der Regel ein anderes Kleinklima als in natürlichen Baumhöhlen, weshalb sie oft nicht angenommen werden und der Bruterfolg ausbleibt. Auch sind viele handelsübliche Modelle ungeeignet. Nicht geklärt ist auch die Zuständigkeit für die Reinigung, Unterhaltung und nach einigen Jahren für einen angemessenen Ersatz für abgängige Nisthilfen. So muss auch kontrolliert werden, dass Anbringungsvorrichtungen wie Metallbügel nicht in die Bäume einwachsen. Auch bleibt offen, in welchem Rahmen der Erfolg oder Misserfolg der Maßnahmen kontrolliert werden soll. Nur Nistmöglichkeiten und Quartiere genügen nicht, um eine Art zu erhalten. Die Verringerung des Nahrungsangebots, die unweigerlich mit der Beseitigung von Vegetation verbunden ist, wiegt ebenfalls schwer. Insbesondere alte Bäume mit Habitatstrukturen beherbergen holzbewohnende Käfer und weitere Insektenarten, die eine wichtige Nahrungsgrundlage nicht nur für viele Vogelarten bilden. Auch dienen hohe Bäume manchen Vogelarten als Ansitzwarte für eine erfolgreiche Jagd und für den Reviergesang.	vorhandenen Gehölze, insbesondere als Lebensraum für Insekten und als Ansitzwarten für Vogelarten, zur Kenntnis genommen. Artenschutzrechtlich ist nicht der lagegleiche Erhalt jedes einzelnen Vogelreviers maßgeblich. Das wäre mit einer Bebauung für Freibrüter oder Höhlenbrüter auch nicht machbar. Entscheidend ist vielmehr, dass die ökologische Funktion der von dem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Der Schwerpunkt der artenschutzrechtlichen Betrachtung liegt dann auf den gefährdeten bzw. artenschutzrechtlich relevanten Arten. Für die ungefährdeten und im räumlichen Umfeld verbreiteten Vogelarten stehen auch außerhalb des Plangebietes geeignete Habitatstrukturen zur Verfügung, sodass für diese Arten von kleinräumigen Ausweichmöglichkeiten ausgegangen werden kann. Die vorgesehenen Nisthilfen werden im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang zu den potenziell betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten angebracht, sodass nur eine kleinräumige Verlagerung der Brutmöglichkeiten erreicht wird. Dabei ist zu berücksichtigen, dass Größe und Abgrenzung von Vogelrevieren nicht unveränderlich sind, sondern unter anderem von der Habitatqualität und dem Angebot geeigneter Brutmöglichkeiten beeinflusst werden. Zur Vermeidung einer zu starken Konzentration der Nisthilfen und damit verbundener Konkurrenzsituationen wird festgesetzt, dass je Baum nur ein bis zwei unterschiedliche Vogelnistkästen angebracht werden dürfen. In Bezug auf Nisthilfen für Vögel werden diese allgemein sehr gut angenommen. Vorgaben für eine konkretes Fabrikat werden bewusst nicht gemacht. Die Umsetzung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen wird jedoch durch eine ökologische Baubegleitung begleitet, sodass bei der Auswahl und Anbringung der Nisthilfen auf deren artspezifische Eignung und fachgerechte Ausführung geachtet werden kann. Hinsichtlich der Fledermäuse dienen die vorgesehenen Ersatzquartiere insbesondere als Quartiermöglichkeiten für Einzeltiere bzw. kleinere Gruppen sowie als Zwischenquartiere, nicht Wochenstuben oder

		Winterquartiere. Die Ersatzquartiere werden im Verhältnis 1:2 vorgesehen, sodass ein gegenüber den potenziell entfallenden Quartiermöglichkeiten erhöhtes Angebot geschaffen und zugleich berücksichtigt wird, dass nicht jede angebotene Quartierhilfe tatsächlich angenommen wird. Die dauerhafte Funktionsfähigkeit der Nisthilfen und Fledermauskästen sowie deren Reinigung wird ebenfalls berücksichtigt. Eine Kontrolle der Kästen ist bereits im Bebauungsplan geregelt und umfasst auch die Kontrolle der fachgerechten und dauerhaft funktionsfähigen Aufhängung. Die Anforderungen an die erforderliche Reinigung sind zudem als Hinweis auf dem Bebauungsplan enthalten. Zuständig hierfür ist der Grundeigentümer. Eine artenschutzrechtlich relevante Verringerung des Nahrungsangebotes oder ein erheblicher Verlust von Ansitzwarten ist unter Berücksichtigung der im unmittelbaren Umfeld weiterhin vorhandenen Gehölz- und Grünstrukturen sowie der innerhalb des Plangebietes neu entstehenden Grün- und Gartenstrukturen nicht zu erwarten. Vor diesem Hintergrund wird davon ausgegangen, dass unter Berücksichtigung der festgesetzten artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin gewahrt werden kann. Ergebnis: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.
	Es kann laut artenschutzrechtlicher Potentialabschätzung nicht ausgeschlossen werden, dass Amphibien oder Reptilien auf der für die Wohnbebauung vorgesehenen Fläche leben. Zunächst ist aufgrund der geeigneten Lebensraumstrukturen zwingend festzustellen, ob das tatsächlich der Fall ist. Falls Populationen vorhanden sind, was sehr wahrscheinlich scheint, müssen ausreichend große, neue geeignete Ersatzhabitate geschaffen werden, in die die Tiere umgesiedelt werden.	Die Hinweise auf ein potenzielles Vorkommen von Amphibien und Reptilien sowie die Forderung nach einer vorherigen Bestandserfassung und gegebenenfalls erforderlichen Ersatzhabitaten werden zur Kenntnis genommen. einzelner Amphibien und Reptilien kann aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen nicht ausgeschlossen werden. Dies gilt grundsätzlich auch für die angrenzenden Garten- und Grünflächen. Zur Vermeidung

	Es ist davon auszugehen, dass umliegende als Habitat in Frage kommende Areale bereits von Amphibien- und Reptilienpopulationen bevölkert sind, deren Bestandsgrößen den jeweiligen Flächen, dem dort vorhandenen Nahrungsangebot sowie den vorhandenen Strukturen entsprechen.	einer Tötung oder Verletzung potenziell vorkommender Tiere werden entsprechende Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen. Aufgrund der Kleinflächigkeit der betroffenen Habitatstrukturen wird davon ausgegangen, dass diese allenfalls von einzelnen bzw. wenigen Individuen genutzt werden und in den unmittelbar angrenzenden verbleibenden sowie den im Zuge der Planung neu entstehenden Habitat- und Grünstrukturen weiterhin geeignete Lebensraummöglichkeiten zur Verfügung stehen. Das Erfordernis der Herstellung eines gesonderten Ersatzhabitates und einer Umsiedlung einer Population wird daher auf Grundlage der artenschutzrechtlichen Potenzialabschätzung nicht gesehen. Ergänzend ist für die Umsetzung der Maßnahmen eine ökologische Baubegleitung vorgesehen. Im Bebauungsplan wird hierzu darauf hingewiesen, dass entsprechenden Bereiche mit Kleintechnik vorsichtig abzutragen sind und ausgefundene Amphibien/ Reptilien durch fachlich qualifiziertes Personal in geeignete Habitatstrukturen im angrenzenden Parkgelände zu verbringen sind. Ergebnis: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und teilweise berücksichtigt.
	Durch das Verschwinden geeigneter Lebensräume nimmt der Druck auf zahlreiche Tierarten in enormem Ausmaß zu und ein "Ausweichen" in angrenzende Gebiete ist kaum mehr möglich. Und das betrifft nicht nur Vögel, Amphibien und Reptilien, sondern auch Insekten und Säugetiere. Dazu kommt eine starke Verinselung von geeigneten Lebensräumen. Durch den Wegfall einer Gehölzstruktur wie im vorliegenden Fall geht auch ein wichtiger Wanderkorridor und ein Trittsteinbiotop für viele Tierarten verloren. Sie können keine neuen Lebensräume mehr erreichen und erschließen. In der Folge wird der genetische Austausch stark eingeschränkt. Insbesondere Fledermäuse nutzen große Baumgruppen und Hecken als Jagdhabitat, als Leitstruktur zur Orientierung, bei der täglichen Wanderung vom Tagesversteck ins Jagdrevier und beim langen Flug zwischen Sommer- und Winterquartier. Amphibien meiden kahle, unbewachsene Flächen und bevorzugen das feuchtkühle Kleinklima unter Gehölzen. Sie wandern bevorzugt im Schutz dichter Vegetation. Da sich das	Die Hinweise zum zunehmenden Verlust und zur Verinselung geeigneter Lebensräume sowie zur Bedeutung zusammenhängender Gehölzstrukturen als Wanderkorridore, Trittsteinbiotope, Leitstrukturen und Lebensräume für verschiedene Tierartengruppen werden zur Kenntnis genommen. Ebenso werden die Hinweise auf die besondere Bedeutung solcher Strukturen für Fledermäuse, Amphibien und Kleinsäuger sowie auf die Lage des Plangebietes innerhalb eines potenziellen Amphibien-Wanderkorridors zur Kenntnis genommen. Ein vollständiger Erhalt der vorhandenen Gehölzstrukturen ist aus den bereits dargelegten städtebaulichen und erschließungstechnischen Gründen nicht möglich. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass eine Bebauung der betreffenden Flächen bereits auf Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 10 „Koppelsbruch und Kirchbreite“, einschließlich dessen 1. Änderung, zulässig ist, ohne dass

	betroffene Areal laut artenschutzrechtlicher Potentialabschätzung in einem Amphibien-Wanderkorridor befindet, sind unbedingt Lücken in den Grundstückseinfriedungen zu belassen, die Amphibien, aber auch Kleinsäugern wie Igeln das Passieren ermöglichen. Der Einsatz von automatischen Rasenpflegegeräten ist zum Schutz dieser Tiere auf die Zeit von 09:00-17:00 Uhr zu beschränken.	für die vorhandenen Gehölzbestände eine entsprechende Erhaltungsbindung besteht. Der Bedeutung der Gehölzstrukturen für die Vernetzung von Lebensräumen wird jedoch durch die Festsetzung einer 5 m breiten Heckenstruktur Rechnung getragen. Hierdurch wird innerhalb des Plangebietes wieder eine zusammenhängende Gehölzstruktur entwickelt, über die das rückwärtig gelegene, gehölzgeprägte Parkgelände mit den vorhandenen Strukturen im Bereich der Bückeburger Aue vernetzt bleibt. Zur möglichst frühzeitigen Entwicklung dieser Funktion werden für die Heckenpflanzung größere Pflanzqualitäten vorgesehen. Die neu anzulegende Hecke kann damit neben ihrer Funktion als Lebensraum insbesondere auch Vernetzungs-, Leit- und Deckungsfunktionen für verschiedene Tierarten übernehmen. Zudem wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass je angefangene 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum oder Obstgehölz zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen ist. Für die Pflanzungen werden zudem entsprechende Mindestpflanzqualitäten festgesetzt. Damit werden innerhalb der zukünftigen Grundstücke zusätzliche Gehölzstrukturen geschaffen, die mit zunehmender Entwicklung neben ihren allgemeinen ökologischen und kleinklimatischen Funktionen auch zur Strukturvielfalt und zur Vernetzung der Grünstrukturen innerhalb des Siedlungsbereiches beitragen. Die Anregung zur Sicherstellung der Durchlässigkeit von Grundstückseinfriedungen für Amphibien und Kleinsäuger wird aufgegriffen. Der Bebauungsplan wird um einen entsprechenden Hinweis zum Artenschutz ergänzt, wonach Einfriedungen zu gestalten sind, dass sie keine durchgehenden, unüberwindlichen Barrieren für Kleintiere (Klein-/ Mittelsäuger, Amphibien etc.) um Grundstücksflächen darstellen. Hierzu wird darauf hingewiesen, dass Einfriedungen mit Ausnahme von Hecken einen Abstand von mindestens 10 cm zum Boden und eine Maschenweite von mindestens

		5 cm einhalten sollen. Durchgehende Barrieren (z. B. Mauern) sollen abschnittsweise (alle 10 - 15 m) unterbrochen bzw. durchlässig gestaltet werden. Die Anregung, den Einsatz automatischer Rasenpflegegeräte zum Schutz von Kleintieren auf den Zeitraum von 09:00 bis 17:00 Uhr zu beschränken, wird zur Kenntnis genommen. Eine Regelung der Betriebszeiten privater Rasenpflegegeräte ist jedoch nicht Gegenstand planungsrechtlicher Festsetzungen des Bebauungsplanes. Eine entsprechende Festsetzung wird daher nicht aufgenommen. Ergebnis: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und teilweise berücksichtigt.
	Aus den oben genannten Gründen ist es problematisch, dass sämtliche Ersatzpflanzungen erst mit zeitlichen Abstand nach den Bautätigkeiten erfolgen könnten. Die Zeitverschiebung durch eine nicht vorgezogene Realisierung ist aus unserer Sicht nicht vertretbar, besonders im Hinblick darauf, dass viele Jahre nötig sind, um eine tatsächliche Kompensation im Bereich der Baum- und Heckenstruktur zu erreichen.	Die Bedenken hinsichtlich des zeitlichen Abstandes zwischen der Beseitigung vorhandener Gehölzstrukturen und der Entwicklung der vorgesehenen Neupflanzungen werden zur Kenntnis genommen. Hierbei ist zunächst klarzustellen, dass es sich bei der vorgesehenen Heckenpflanzung nicht um einen naturschutzrechtlichen Ausgleich für den Verlust des vorhandenen Baumbestandes handelt. Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Die mit der Planung verbundenen Eingriffe gelten daher nach Maßgabe des § 13a BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die vorgesehene Heckenpflanzung dient vielmehr insbesondere der artenschutzrechtlichen Kompensation bzw. der Schaffung neuer Habitat- und Gehölzstrukturen für die potenziell betroffenen Arten. Ungeachtet dessen wird dem Erfordernis einer möglichst frühzeitigen Entwicklung dieser artenschutzrechtlich erforderlichen Strukturen Rechnung getragen. Die festgesetzte Heckenpflanzung ist mit Beginn der privaten Baumaßnahmen auf den jeweiligen Grundstücken, spätestens jedoch in der darauffolgenden Pflanzperiode, umzusetzen. Hierdurch wird eine möglichst frühzeitige Entwicklung der neuen Gehölzstruktur gewährleistet und der Zeitraum zwischen dem Verlust

		vorhandener Gehölze und der Entwicklung der neuen Strukturen möglichst gering gehalten. Darüber hinaus sind für die Heckenpflanzung Sträucher in einer erhöhten Pflanzqualität von 150 bis 200 cm vorgesehen, um eine möglichst schnelle Entwicklung der Gehölzstruktur und ihrer ökologischen Funktionen zu fördern. Dabei wird nicht verkannt, dass die neu anzulegende Heckenstruktur die über einen längeren Zeitraum entwickelten Funktionen des vorhandenen älteren Gehölzbestandes nicht unmittelbar übernehmen kann. Durch die frühzeitige Umsetzung und die festgesetzten höheren Pflanzqualitäten wird der Zeitraum bis zur Entwicklung funktionsfähiger neuer Habitatstrukturen jedoch soweit wie möglich verkürzt. Ergebnis: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und teilweise berücksichtigt.
	Zu klären ist auch, ob die Gehölze – Bäume sowie Sträucher - , die gerodet werden sollen, nicht evtl. sogar aus einer früheren Kompensationsmaßnahme stammen. Sollten sie einst im Rahmen der Eingriffsregelung gepflanzt worden sein, sind sie zwingend zu erhalten.	Der Hinweis, dass zu prüfen ist, ob die zur Beseitigung vorgesehenen Gehölze aus früheren Kompensationsmaßnahmen hervorgegangen sind, wird zur Kenntnis genommen. Dies ist vorliegend nicht der Fall. Im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 10 „Koppelsbruch und Kirchbreite“ sind für den betreffenden Bereich keine Gehölzpflanzungen als Ausgleichs- oder Kompensationsmaßnahmen festgesetzt. Im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 10 sind zwar zwei Baumgruppen zum Erhalt festgesetzt, wobei deren Umfang nicht flächenscharf abgegrenzt, sondern lediglich durch Planzeichen symbolhaft dargestellt wurde. Diese Erhaltungsfestsetzungen sind jedoch bereits mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes entfallen. Gleichzeitig wurde die überbaubare Grundstücksfläche erweitert. Eine bauliche Nutzung innerhalb des festgesetzten Sondergebietes „Kur“ ist daher nach dem derzeit geltenden Planungsrecht – mit Ausnahme des Spielplatzbereiches – bereits zulässig, ohne dass für die dort vorhandenen Gehölze eine entsprechende Erhaltungsbindung besteht. Die im Rahmen der 1. Änderung festgesetzten neuen Baumpflanzungen befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches der vorliegenden 3. Änderung im Bereich der Wiesenstraße und werden durch die

		vorliegende Planung nicht berührt. Darüber hinaus wurde bereits im Rahmen der 1. Änderung eine Pflanzverpflichtung für die privaten Grundstücksflächen aufgenommen, wonach je angefangene 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein heimischer Laubbaum zu pflanzen ist. Diese grundstücksbezogene Pflanzverpflichtung wird auch im Rahmen der vorliegenden 3. Änderung berücksichtigt und entsprechend fortgeführt. Bei den von der vorliegenden Planung betroffenen Gehölzen handelt es sich somit nicht um festgesetzte Kompensationsmaßnahmen, deren Beseitigung einen entsprechenden Ersatz auslösen würde. Ergebnis: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.
	<u>Zu 4.4.3a</u> Die auf den Privatgrundstücken vorgesehenen Neupflanzungen, der zu erhaltende Altbaumbestand, bauliche Nebenanlagen und Freiflächenbefestigungen sind in einem Freiflächengestaltungsplan darzustellen. Dieser Plan muss Bestandteil des Bauantrags bzw. der Baugenehmigung sein, um den Gehölzbestand langfristig zu sichern. Die zu erhaltende Vegetation ist gleichzeitig in der Änderung des Bebauungsplanes als zu erhaltende Grünfläche festzusetzen.	Die Anregung, die vorgesehenen Neupflanzungen, den vorhandenen Gehölzbestand, bauliche Nebenanlagen und Freiflächenbefestigungen in einem Freiflächengestaltungsplan darzustellen und diesen zum Bestandteil der nachfolgenden Bauantrags- bzw. Genehmigungsunterlagen zu machen, wird zur Kenntnis genommen. Die konkrete Ausgestaltung und Zusammenstellung der im Rahmen eines nachfolgenden bauordnungsrechtlichen Genehmigungs-verfahrens erforderlichen Bauvorlagen ist jedoch nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplanes. Die Aufstellung eines Freiflächengestaltungsplanes wird daher im Bebauungsplan nicht verbindlich vorgegeben. Unabhängig davon werden die für die Planung maßgeblichen grünordnerischen Anforderungen unmittelbar durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes gesichert. Hierzu gehören insbesondere die Anpflanzung der 5 m breiten Heckenstruktur sowie die Verpflichtung, auf den privaten Baugrundstücken je angefangene 400 m² Grundstücksfläche mindestens einen Laubbaum oder ein Obstgehölz zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die

		Umsetzung dieser Festsetzungen ist unabhängig von der Vorlage eines gesonderten Freiflächengestaltungsplanes verbindlich. Der Anregung, den vorhandenen Gehölzbestand bzw. die vorhandene Vegetation im Bebauungsplan zusätzlich zum Erhalt festzusetzen, wird nicht gefolgt. Wie bereits vorstehend ausgeführt, ist ein Erhalt der betroffenen Gehölzbestände mit der vorgesehenen wohnbaulichen Entwicklung und der erforderlichen Erschließung der Grundstücke nicht vereinbar. Eine entsprechende Erhaltungsfestsetzung würde die beabsichtigte bauliche Nutzung der Grundstücke erheblich einschränken bzw. in Teilbereichen ausschließen. Dabei ist zudem zu berücksichtigen, dass eine bauliche Nutzung der betreffenden Flächen bereits nach dem derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 10 einschließlich seiner 1. Änderung zulässig ist, ohne dass für die betroffenen Gehölzbestände eine Erhaltungsbindung besteht. Ergebnis: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und nicht berücksichtigt.
	<u>Zu 4.4.3 e</u> Der Schutz des Bodens als endliches Gut muss einen hohen Stellenwert haben. Sämtliche DIN-Normen sollten nicht nur, sondern müssen im Rahmen der Bautätigkeit verpflichtend berücksichtigt werden. Die Anwendung ist im Rahmen der verpflichtenden ökologischen Baubetreuung zu dokumentieren und nachzuweisen.	Die Hinweise zum Schutz des Bodens sowie zur Beachtung der einschlägigen DIN-Normen im Rahmen der Bauausführung werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Der bisherige Hinweis zum Bodenschutz wird dahingehend angepasst, dass die einschlägigen DIN-Normen bei der Durchführung der Baumaßnahmen beachtet werden müssen. Die konkrete Durchführung der Erd- und Bauarbeiten und die hierbei zu beachtenden fachtechnischen Anforderungen betreffen die nachfolgende Ausführungsebene und sind nicht Gegenstand der planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes. Eine Berücksichtigung erfolgt daher im Rahmen der konkreten Vorhaben- und Erschließungsplanung. Ergebnis: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und teilweise berücksichtigt.

	Zu 5 Um eine Dachbegrünung nicht nur zu ermöglichen, sondern sie aus Gründen des Klimaschutzes auch zu forcieren, muss auf die vorgegebene Dachneigung verzichtet werden.	Die Anregung, zugunsten einer verstärkten Dachbegrünung auf Vorgaben zur Dachneigung zu verzichten, wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplanes werden jedoch keine Festsetzungen zur Dachform oder Dachneigung getroffen. Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 10 „Koppelsbruch und Kirchbreite“, einschließlich dessen 1. Änderung, enthaltenen örtlichen Bauvorschriften bleiben von der vorliegenden Änderung unberührt und weiterhin rechtsverbindlich. Danach sind für die Hauptbaukörper Sattel- und Walmdächer mit Dachneigungen von 28° bis 36° zulässig. Ein Erfordernis, diese gestalterischen Regelungen im Rahmen der vorliegenden 3. Änderung zugunsten einer Dachbegrünung aufzugeben, wird nicht gesehen. Eine Dachbegrünung wird durch die bestehenden Regelungen und Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht ausgeschlossen und ist technisch auch auf geneigten Dachflächen möglich, wenngleich mit zunehmender Dachneigung erhöhte konstruktive Anforderungen zu berücksichtigen sind. Darüber hinaus können insbesondere geeignete Dachflächen von Nebenanlagen für eine Dachbegrünung genutzt werden. Bei der konkreten Dachgestaltung sind zudem die jeweils geltenden Anforderungen der Niedersächsischen Bauordnung an die Ausstattung geeigneter Dachflächen mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie zu berücksichtigen. Eine Kombination von Dachbegrünung und Photovoltaikanlagen ist grundsätzlich möglich, sodass auch unter Berücksichtigung der gesetzlichen Anforderungen an die Nutzung solarer Strahlungsenergie Möglichkeiten zur Dachbegrünung bestehen. Der Bebauungsplan schließt damit die Berücksichtigung von Dach- und Fassadenbegrünungen im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung nicht aus. Eine Verpflichtung zur Dach- oder Fassadenbegrünung wird jedoch im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Den Bauherrn soll insoweit unter Berücksichtigung der bereits bestehenden gestalterischen und

		energetischen Anforderungen ein angemessener Spielraum für die konkrete Gebäude- und Dachgestaltung verbleiben. Vor diesem Hintergrund wird der Anregung, im Rahmen der vorliegenden 3. Änderung auf die bislang geltenden Vorgaben zur Dachform und Dachneigung zugunsten einer verstärkten Dachbegrünung zu verzichten, nicht gefolgt. Die örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes Nr. 10 einschließlich dessen 1. Änderung bleiben unverändert bestehen. Ergebnis: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und nicht berücksichtigt.
	Außerdem ist aus Gründen des Klimaschutzes bei den Neubauten auf fossile Energieträger zu verzichten und eine Energieerzeugung aus Photovoltaik-Anlagen verbindlich einzuplanen.	Die Anregung, bei den Neubauten aus Gründen des Klimaschutzes auf fossile Energieträger zu verzichten und die Nutzung von Photovoltaikanlagen verbindlich vorzusehen, wird zur Kenntnis genommen. Die Belange des Klimaschutzes und der Nutzung erneuerbarer Energien sind bereits Gegenstand der Planung und werden in der Begründung zum Bebauungsplan ausführlich berücksichtigt. Hinsichtlich der Nutzung solarer Strahlungsenergie ist zu berücksichtigen, dass nach den maßgeblichen Regelungen der Niedersächsischen Bauordnung bei der Errichtung von Gebäuden bereits entsprechende Anforderungen an die Ausstattung geeigneter Dachflächen mit Photovoltaikanlagen bestehen. Nach den der Planung zugrunde gelegten Anforderungen sind mindestens 50 % der Dachfläche entsprechend auszustatten. Einer inhaltsgleichen Festsetzung im Bebauungsplan bedarf es daher nicht. Auf eine zusätzliche planungsrechtliche Festsetzung wird zudem verzichtet, um die energetische Ausgestaltung der Gebäude nicht auf den gegenwärtigen Stand der Technik festzulegen und zukünftige technische Entwicklungen oder weitergehende gesetzliche Anforderungen nicht zu erschweren.

		Der Forderung nach einem verbindlichen Ausschluss fossiler Energieträger durch den Bebauungsplan wird ebenfalls nicht gefolgt. Die energetischen Anforderungen an neu zu errichtende Gebäude und deren Wärmeversorgung ergeben sich insbesondere aus den jeweils geltenden fachgesetzlichen Anforderungen, insbesondere dem Gebäudeenergiegesetz (GEG). Der Bebauungsplan trifft hierzu keine darüber hinausgehenden Festsetzungen. Er schließt die Nutzung erneuerbarer Energien und sonstige Maßnahmen zum Klimaschutz jedoch weder aus noch erschwert er diese. Darüber hinaus werden keine Einschränkungen hinsichtlich der Ausrichtung der Hauptbaukörper festgesetzt, sodass eine energetisch günstige Orientierung der Gebäude ermöglicht wird. Auch Dach- und Fassadenbegrünungen werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht ausgeschlossen und können im Rahmen der konkreten Gebäudeplanung mit Maßnahmen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie kombiniert werden. Den Belangen des Klimaschutzes und der Nutzung erneuerbarer Energien wird damit unter Berücksichtigung der bereits bestehenden gesetzlichen Anforderungen sowie der Gestaltungsmöglichkeiten auf Ebene der konkreten Vorhabenplanung hinreichend Rechnung getragen. Weitergehende Festsetzungen zum Ausschluss fossiler Energieträger oder zur Photovoltaiknutzung werden im Bebauungsplan nicht getroffen. Ergebnis: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und nicht berücksichtigt.
	Vor dem Hintergrund des Klimawandels müssen zur dezentralen Rückhaltung von Niederschlagswasser auf den jeweiligen Baugrundstücken Regenrückhalteanlagen (z.B. Zisternen) vorgeschrieben werden. Diese können für die Bewässerung und den Erhalt der Pflanzungen genutzt werden und entlasten gleichzeitig die kommunalen Oberflächenwasserkanäle.	Die Anregung, zur dezentralen Rückhaltung des Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken verpflichtend Regenrückhalteanlagen, z. B. Zisternen, vorzusehen, wird zur Kenntnis genommen. Die positiven Auswirkungen einer Regenwasserrückhaltung und -nutzung auf den Wasserhaushalt, die Bewässerung der Grundstücksbegrünung und die Entlastung der öffentlichen Entwässerung werden grundsätzlich anerkannt.

		Durch die vorliegende 3. Änderung ergibt sich für die bereits bebaubaren Flächen keine relevante Erhöhung der bisher zulässigen Versiegelung. Die vorhandene Regenwasserkanalisation ist entsprechend dimensioniert. Für das durch die 3. Änderung erstmals bebaubare Flurstück 16/14 wurde die Entwässerung gesondert betrachtet. Aufgrund der geringen Flächengröße wird in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde auf eine verpflichtende Rückhaltung verzichtet; das zusätzlich anfallende Oberflächenwasser kann vom bestehenden Leitungsnetz aufgenommen werden. Ein entsprechender Nachweis ist im Bauantragsverfahren zu führen. Unabhängig davon steht der Bebauungsplan einer dezentralen Sammlung, Speicherung und Nutzung des anfallenden Niederschlagswassers nicht entgegen. Vielmehr wird eine entsprechende Regenwassernutzung ausdrücklich begrüßt. Im Bebauungsplan ist hierzu bereits ein Hinweis enthalten, wonach die Sammlung und Speicherung des auf den Dachflächen der Gebäude anfallenden Oberflächenwassers zur Brauchwassernutzung oder zur Bewässerung von Grünflächen, beispielsweise mittels Gartenteichen oder Zisternen, zulässig und wünschenswert ist. Die konkrete Umsetzung ist im Rahmen der Vorhabenplanung unter Berücksichtigung der örtlichen Geländeverhältnisse zu prüfen. Auf eine verpflichtende Festsetzung wird jedoch verzichtet, da hierfür kein wasserwirtschaftliches Erfordernis besteht und Art und Umfang der Regenwassernutzung unter Berücksichtigung der jeweiligen Grundstücksverhältnisse und individuellen Nutzungsbedarfe der konkreten Vorhabenplanung überlassen bleiben sollen. Ergebnis: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und tlw. berücksichtigt.

Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Schreiben vom 05.08.2026 per E-Mail	**Baugrund** Im Untergrund des Standorts sind lösliche Sulfatgesteine in Tiefen ≤ 200m u. GOK zu erwarten, in denen mitunter Auslaugung stattfindet und Verkarstung auftreten kann. Im näheren Umfeld des Standorts sind bisher keine Erdfälle bekannt. Formal ist dem Standort die Erdfallgefährdungskategorie 2 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 kann – sofern sich bei der Baugrunderkundung keine Hinweise auf Subrosion ergeben – bezüglich der Erdfallgefährdung auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen verzichtet werden. Die o.g. standortbezogene Erdfallgefährdungskategorie ist bei Hinweisen auf Subrosion ggf. anzupassen. Weiterführende Informationen dazu unter www.lbeg.niedersachsen.de > Geologie > Geogefahren > Subrosion > Hinweise zum Umgang mit Subrosionsgefahren. Im Zuge der Planung von Baumaßnahmen verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS® Kartenserver (Thema Ingenieurgeologie).	Die Ausführungen zum Untergrund des Plangebietes und die damit verbundenen Möglichkeiten des Auftretens von Erdfällen werden zur Kenntnis genommen und in die Begründung sowie als Hinweis auf den Bebauungsplan aufgenommen. Die in der Stellungnahme dargelegten Anregungen zielen bezüglich der Erdfallgefährdung auf das konkrete Bauvorhaben/Konstruktion und nicht auf die Belange der verbindlichen Bauleitplanung ab. Im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung werden die Hinweise auf mögliche konstruktive Sicherungsmaßnahmen und Baugrunderkundungen berücksichtigt. Der Verweis auf den NIBIS-Kartenserver und die darauf zu entnehmenden Informationen zur Beschaffenheit des Baugrunds werden zur Kenntnis genommen. Danach weisen die Böden eine hohe standortabhängige Verdichtungsempfindlichkeit auf. Es handelt sich überwiegend um Lockergesteine mit geringer Steifigkeit und geringe bis mittlere Setzungsempfindlichkeit aufgrund geringer Steifigkeit wie z.B. Lößlehm, Auelehm (marine, brackische und fluviatile Sedimente). Bezogen auf die Baugrundklasse handelt es sich überwiegend um gering bis mäßig konsolidierte feinkörnige, bindige Lockergesteine, z.T. mit organischen Einlagerungen. Es handelt sich um die Bodenklasse 2: Fließende Bodenart. Davon abweichend findet sich im Südosten des Plangebietes nicht hebungs- und setzungsempfindliche Locker- und Festgesteine mit üblichen, lastabhängigen Setzungen gut tragfähiger Locker- und Festgesteine. Bezogen auf die Baugrundklasse handelt es sich ebenfalls um gering bis mäßig konsolidierte feinkörnige, bindige Lockergesteine. In diesem Bereich handelt es sich um die Bodenklasse 4: Mittelschwer lösbare Bodenart.

	Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.	Die Hinweise sind bereits in der Begründung enthalten. Ferner wird zur Kenntnis genommen, dass die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht ersetzen. Entsprechende Untersuchungen des Baugrundes erfolgen im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung. Ein Hinweis hierzu ist bereits in der Begründung enthalten. Ergebnis: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.
	Hinweise Sofern Hinweise zu Salzabbaugerechtigkeiten und Erdölaltverträgen für Sie relevant sind, beachten Sie bitte unser Schreiben vom 04.03.2024 (unser Zeichen: LID.4-L67214-07-2024-0001).[2]	Für die innerhalb des Plangebietes gelegenen Grundstücke sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Eintragungen zu Salzabbaugerechtigkeiten und Erdölaltverträgen bekannt. Der Verweis auf das zu dem Belang „TÖB-Anfragen im Rahmen von Flurbereinigungsverfahren“ ergangene Schreiben vom 04.03.2024 wird in diesem Zusammenhang zur Kenntnis genommen.
	Sofern in diesem Verfahren Ausgleichs- und Kompensationsflächen betroffen sind, gehen wir davon aus, dass für alle Ausgleichs- und Kompensationsflächen die Festlegungen der Regionalen Raumplanung insbesondere im Hinblick auf Rohstoffsicherungsgebiete beachtet werden. In Rohstoffsicherungsgebieten sollten keine Ausgleichsmaßnahmen erfolgen, da dadurch ein späterer Rohstoffabbau erschwert bzw. verhindert werden kann. Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung dieser Flächen oder zur Umsetzung von Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen sollten dort erst nach einer Rohstoffgewinnung erfolgen. Die aktuellen Rohstoffsicherungskarten können über den NIBIS® Kartenserver des LBEG eingesehen oder als frei verfügbarer WMS Dienst abgerufen werden. Zudem ist im Bereich von Ausgleichs- und Kompensationsflächen für erdverlegte	Die Ausführungen zur Beachtung der Raumplanung im Rahmen der Ausweisung externer Ausgleichs- und Kompensationsflächen, insbesondere mit Bezug auf Rohstoffsicherungsgebiete, werden zur Kenntnis genommen. Zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 sind keine weitergehenden Festsetzungen zu externen Kompensationsflächen erforderlich.

[2] Hinweis: Das betreffende Schreiben des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie ist zum besseren Verständnis als Anhang dieser Abwägung beigefügt.

	Hochdruckleitungen sowie bergbauliche Leitungen ein Schutzstreifen zu beachten, der von jeglicher Bebauung und von tiefwurzelndem Pflanzenwuchs freizuhalten ist. In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen. Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.	Es wird des Weiteren zur Kenntnis genommen, dass in Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange keine weiteren Hinweise oder Anregungen vorgebracht werden und dass die Stellungnahme auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt wurde und daher weder parzellenscharf ist, noch Anspruch auf Vollständigkeit erhebt. Es wird ferner zur Kenntnis genommen, dass die Stellungnahme keine etwaigen nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen ersetzt. Ergebnis: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.
Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 13.08.2026 per E-Mail	Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Seitens der Telekom bestehen gegen die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 Koppelsbruch und Kirchbreite, Gemeinde Heeßen grundsätzlich keine Bedenken. Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Planbereiches durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Telekom Deutschland GmbH, die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt hat, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Es wird ferner zur Kenntnis genommen, dass seitens der Telekom gegen die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 Koppelsbruch und Kirchbreite, Gemeinde Heeßen, grundsätzlich keine Bedenken bestehen. Weiterhin wird zur Kenntnis genommen, dass zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Planbereiches durch die Telekom die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich ist. Der Hinweis wird in die Begründung aufgenommen.

	Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Bitte informieren Sie uns frühzeitig über die weiteren Planungsaktivitäten.	Auch die Hinweise für einen rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes und einer frühzeitigen Anzeige von Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen werden zur Kenntnis genommen. Die Hinweise sind bereits in der Begründung zum Bebauungsplan enthalten. Eine Berücksichtigung der telekommunikationstechnischen Versorgung erfolgt im Rahmen der konkreten Vorhaben- und Erschließungsplanung. Die Telekom wird frühzeitig in die weiteren Planungsaktivitäten eingebunden. Ergebnis: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Schreiben vom 09.07.2026 per E-Mail	Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage werden Verteidigungsbelange nicht beeinträchtigt. Es bestehen daher zum angegebenen Vorhaben seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände. Der Standort der o. g. Maßnahme befindet sich im Bauschutzbereich des militärischen Flugplatzes Bückeburg sowie in einer Hubschraubertiefflugstrecke. Es wird aus Flugsicherungsbelangen dem Bauvorhaben bei gleichbleibender Sach- und Rechtslage zugestimmt. Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, nicht anerkannt werden.	Die Hinweise, dass vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage Verteidigungsbelange der Bundeswehr nicht beeinträchtigt werden und seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange daher zum angegebenen Vorhaben keine Einwände bestehen, werden zur Kenntnis genommen. Ferner wird zur Kenntnis genommen, dass der Standort der o. g. Maßnahme sich im Bauschutzbereich des militärischen Flugplatzes Bückeburg sowie in einer Hubschraubertiefflugstrecke befindet. Die Hinweise werden in die Begründung und als Hinweis auf dem Bebauungsplan aufgenommen. In diesem Zusammenhang wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der Bundeswehr aus Flugsicherungsbelangen dem Bauvorhaben bei gleichbleibender Sach- und Rechtslage zugestimmt wird. Auch der Hinweis, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, nicht anerkannt werden, wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis ist bereits in der Begründung zur vorliegender Bebauungsplanänderung sowie als Hinweis auf dem Bebauungsplan enthalten.

	Sollte es bei diesem Bauvorhaben zum Einsatz von Kränen kommen, ist hierfür gemäß § 15 i.V.m. § 12 LuftVG die Genehmigung der militärischen Luftfahrtbehörde erforderlich. Für die Beantragung dieser luftrechtlichen Genehmigung werden folgende Angaben benötigt: - Lageplan und Koordinaten im Koordinatensystem WGS 84 (geographische Daten Grad/Min./Sek.) des Kranstandortes - Maximale Arbeitshöhe in m über Grund und über NN - Standzeit Die Genehmigung ist vom Bauherrn rechtzeitig vor Baubeginn (mindestens 3 Wochen vorher) bei der militärischen Luftfahrtbehörde zu beantragen. Anschrift militärische Luftfahrtbehörde: Luftfahrtamt der Bundeswehr Abteilung Referat 1 d Luftwaffenkaserne Wahn Postfach 90 61 10 / 529 51127 Köln LufABw1dBauschutz@Bundeswehr.org Bei Änderung der Bauhöhe ist das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr erneut zu beteiligen. Ich bitte, mir zu gegebener Zeit einen Nebenabdruck des Genehmigungsbescheides bzw. der Bekanntmachung zu übersenden.	Ferner werden die Hinweise zum möglichen Einsatz von Kränen im Zuge der späteren Bauausführung, zu einer hierfür erforderlichen luftrechtlichen Genehmigung gemäß § 15 i. V. m. § 12 LuftVG und der dafür erforderlichen rechtzeitigen Beantragung zur Kenntnis genommen. Die Hinweise sind bereits in der Begründung enthalten und werden als Hinweis auf dem Bebauungsplan ergänzt, um für die nachfolgende Planungsebene der konkreten Vorhabenplanung einen ausreichenden Anstoßeffekt zu erzielen. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Bei einer Änderung der vorgesehenen Bauhöhen wird das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr erneut beteiligt. Ein Nebenabdruck des Genehmigungsbescheides bzw. der Bekanntmachung wird zu gegebener Zeit übersandt. Ergebnis: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.
Vodafone GmbH, Schreiben vom 17.08.2026 per E-Mail	Stellungnahme Nr.: S01475546 Bei der von Ihnen eingereichten Planung haben wir keine Einwände. Neu- oder Mitverlegungen sind nicht geplant. Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Wir weisen	Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der Vodafone GmbH gegen die vorliegende Planung keine Einwände bestehen und Neu- oder

	darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.	Mitverlegungen von Telekommunikationsanlagen derzeit nicht geplant sind. Die Hinweise zum Schutz und zur Sicherung vorhandener Telekommunikationsanlagen während der Bauausführung sowie zum Verbot einer Überbauung bzw. Verringerung vorhandener Überdeckungen werden zur Kenntnis genommen. Die Hinweise auf die innerhalb des Plangebietes vorhandenen Telekommunikationsanlagen sowie deren Schutz und Sicherung im Rahmen der Bauausführung werden zur Kenntnis genommen. Anhand des der Stellungnahme beigefügten Leitungsplans mit Kennzeichnung der von der Vodafone GmbH betriebenen Telekommunikationsanlagen befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 keine Telekommunikationsanlagen der Vodafone GmbH dargestellt. Eine unmittelbare Betroffenheit entsprechender Leitungsanlagen durch die vorliegende Planung ist daher nicht erkennbar. Vorhandene Telekommunikationsanlagen finden sich jedoch innerhalb der südlich an das Plangebiet angrenzenden Fritz-Reuter-Straße, außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches. Diese sind bei gegebenenfalls in diesem Bereich erforderlichen Erschließungs- und Bauarbeiten entsprechend zu berücksichtigen und zu schützen.
	Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an TDRAN.Hannover@vodafone.com, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können. In diesem Zusammenhang weisen wir bereits jetzt darauf hin, dass die zuständige Vodafone- Gesellschaft(en) erforderliche Umverlegungen ihrer vorhandenen Telekommunikationslinien (TKLinien) grundsätzlich durch ein von ihr beauftragtes Tiefbauunternehmen auf eigene Kosten bewirkt (§ 130 Absatz 3 Telekommunikationsgesetz [TKG]), unabhängig davon, ob der Wegebaulastträger bereits	Die Hinweise zu einer gegebenenfalls erforderlichen Umverlegung oder Baufeldfreimachung von Telekommunikationsanlagen sowie zum hierfür erforderlichen zeitlichen Vorlauf von mindestens drei Monaten vor Baubeginn werden zur Kenntnis genommen. Da innerhalb des Geltungsbereiches keine Telekommunikationsanlagen vorhanden sind, ist eine Umverlegung innerhalb des Plangebietes nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht erforderlich. Sollten im Zuge der Erschließungs- oder Bauausführungsplanung die innerhalb der angrenzenden Fritz-Reuter-Straße vorhandenen Telekommunikationsanlagen betroffen sein, sind erforderliche Maßnahmen rechtzeitig mit der zuständigen Vodafone-Gesellschaft abzustimmen. Die weiteren Hinweise zur Durchführung und Kostentragung gegebenenfalls erforderlicher Umverlegungen, zur Einräumung eines

	Tiefbauunternehmen in o.g. Vorhaben – insbesondere im Rahmen einer öffentlichen Ausschreibung – beauftragt hat. Hierfür ist die Einräumung eines Bauzeitfensters notwendig, das der Wegebaulastträger und/oder sein beauftragtes Tiefbauunternehmen bzw. Planungsbüro bei der Planung des o.g. Vorhabens zu berücksichtigen und auf Antrag der zuständigen Vodafone-Gesellschaft(en) ihr zu gewähren und mit ihr abzustimmen hat. Ordnungsgemäß erfolgte Baubeschreibungen bzw. Erläuterungen zur Ausschreibung des Wegebaulastträgers berücksichtigen derartige Verzögerungen, sodass Bauunternehmen und Planungsbüros damit zu rechnen haben. Hierdurch entstehende Kosten und Ausführungszeitverlängerungen sowie Behinderungen müssen deshalb bereits vorab bei der Einheitspreisbestimmung und der Festlegung der Ausführungszeiten vom Bauunternehmen bzw. Planungsbüro berücksichtigt werden. Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern.	entsprechenden Bauzeitfensters sowie zur Berücksichtigung möglicher Auswirkungen auf Ausschreibung, Bauablauf, Ausführungszeiten und Kosten werden ebenfalls zur Kenntnis genommen. Diese betreffen die nachfolgende Erschließungs- und Ausführungsplanung und sind im Falle einer Betroffenheit der vorhandenen Telekommunikationsanlagen im Rahmen der konkreten Vorhaben- und Erschließungsplanung zu berücksichtigen. Ein Regelungsbedarf für den Bebauungsplan ergibt sich hieraus nicht. Die Hinweise werden in die Begründung aufgenommen.
	Unsere kostenlosen Planauskünfte sind erreichbar via Internet über die Seite: https://www.vodafone.de/immobilienwirtschaft/hilfe/planauskunft/index.html Dort kann man sich einmalig registrieren lassen und Planauskünfte einholen. **Bitte beachten Sie:** Es müssen aktuell immer zwei Planauskünfte für Bestandsnetz der Vodafone Deutschland GmbH / Vodafone GmbH und VodafoneWest GmbH angefordert werden.	Ferner wird der Hinweis zur Kenntnis genommen, dass aktuelle Planunterlagen vor Baubeginn vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern sind. Dieser Hinweis betrifft ebenfalls die konkrete Erschließungs- und Ausführungsplanung. Auch hier erfolgt eine Berücksichtigung im Rahmen der konkreten Vorhaben- und Erschließungsplanung. Die Hinweise werden in die Begründung aufgenommen. Ergebnis: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.

		
	Stellungnahme Nr.: S01475562 Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung: Vodafone GmbH Neubaugebiete KMU Südwestpark 15 90449 Nürnberg Neubaugebiete.de@vodafone.com Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.	Der Hinweis, dass eine Erschließung des Gebietes unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten erfolgt, wird zur Kenntnis genommen. Eine Berücksichtigung der telekommunikationstechnischen Versorgung erfolgt im Rahmen der konkreten Vorhaben- und Erschließungsplanung. Der vorliegende Bebauungsplan trifft hierzu keine weitergehenden Aussagen. Die in der Stellungnahme genannten Kontaktdaten sind bereits in der Begründung enthalten.

	Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern. Unsere kostenlosen Planauskünfte sind erreichbar via Internet über die Seite: https://www.vodafone.de/immobilienwirtschaft/hilfe/planauskunft/index.html Dort kann man sich einmalig registrieren lassen und Planauskünfte einholen. **Bitte beachten Sie:** Es müssen aktuell immer zwei Planauskünfte für Bestandsnetz der Vodafone Deutschland GmbH / Vodafone GmbH und Vodafone West GmbH angefordert werden.	Ferner wird der Hinweis zur Kenntnis genommen, dass aktuelle Planunterlagen vor Baubeginn vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern sind. Dieser Hinweis betrifft ebenfalls die konkrete Vorhaben- und Erschließungsplanung. Auch hier erfolgt eine Berücksichtigung im Rahmen der konkreten Vorhaben- und Erschließungsplanung. Die Hinweise werden in die Begründung aufgenommen. Ergebnis: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.
	Stellungnahme Nr.: S01475561 (Berichtigung des Flächennutzungsplanes) Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone-Gesellschaft(en) gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben. Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern. Unsere kostenlosen Planauskünfte sind erreichbar via Internet über die Seite: https://www.vodafone.de/immobilienwirtschaft/hilfe/planauskunft/index.html	Es wird begrüßt, dass seitens der Vodafone Gesellschaften gegen die in Rede stehende Planung keine Einwände geltend gemacht werden. Ferner wird zur Kenntnis genommen, dass sich Telekommunikationsanlagen des Unternehmens im Planbereich befinden und bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über den vorhandenen Leitungsbestand abgeben wird. Anhand des Leitungsbestandsplanes der Vodafone GmbH befinden sich innerhalb des Plangebietes keine Telekommunikationsanlagen des Unternehmens. Der Hinweis wird in die Begründung aufgenommen. Zudem wird der Hinweis zur Kenntnis genommen, dass aktuelle Planunterlagen vor Baubeginn vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern sind. Dieser Hinweis betrifft die konkrete Vorhaben- und Erschließungsplanung. Eine Berücksichtigung der telekommunikationstechnischen Versorgung erfolgt im Rahmen der

	Dort kann man sich einmalig registrieren lassen und Planauskünfte einholen. **Bitte beachten Sie:** Es müssen aktuell immer zwei Planauskünfte für Bestandsnetz der Vodafone Deutschland GmbH / Vodafone GmbH und Vodafone West GmbH angefordert werden.	konkreten Vorhaben- und Erschließungsplanung. Die Hinweise werden in die Begründung aufgenommen. Ergebnis: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.

Die nachfolgenden Träger öffentlicher Belange haben im Verfahren gem. § 4 Abs. 2 i.V.m. § 13 a BauGB ebenfalls Stellungnahmen abgegeben, aber weder Anregungen gegeben noch Bedenken geäußert:

- Wasserverband Nordschaumburg, Schreiben vom 06.08.2026
- Polizeidirektion Göttingen, Schreiben vom 08.07.2026
- Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Schreiben vom 17.07.2026
- Bundespolizeidirektion Hannover, Schreiben vom 17.07.2026
- LEA Gesellschaft für Landeseisenbahnaufsicht mbH, Schreiben vom 16.07.2026
- Westfalen Weser Energie Verwaltungsgesellschaft mbH, Schreiben vom 08.07.2026
- Stadt Bückeburg, Schreiben vom 21.07.2026

Anhang

Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie - Schreiben vom 04.03.2024 (unser Zeichen: LID.4-L67214-07-2024-0001)

Landesamt für Bergbau,
Energie und Geologie

Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie
Postfach 11 53, 38669 Clausthal-Zellerfeld

siehe anl. Verteiler

Bearbeitet von
ID.4 [redacted]

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom	Mein Zeichen (Bei Antwort angeben)	Durchwahl (0 53 23) 9612- 229	Clausthal-Zellerfeld
	LID.4-L67214-07-2024-0001		04.03.2024

E-Mail
poststelle-clz@lbeg.niedersachsen.de

TÖB-Anfragen im Rahmen von Flurbereinigungsverfahren

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) wird von Ihnen regelmäßig im Rahmen von TÖB-Beteiligungen nach dem Vorhandensein von Salzabbaugerechtigkeiten und Erdölaltverträgen in bestimmten Verfahrensgebieten gefragt. Nach interner Überprüfung der Prozessabläufe wurde festgestellt, dass die von Ihnen begehrten Informationen genauer und rechtssicherer bei den Grundbuchämtern vorliegen. Daher werden die folgenden Hinweise gegeben:

Salzabbaugerechtigkeiten
Ob in einem bestimmten Verfahrensgebiet Salzabbaugerechtigkeiten (SAG) vorhanden sind, ist dem Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) in den meisten Fällen nicht bekannt, da das Anzeige- und Bestätigungsverfahren für diese Rechte mit dem § 149 Abs. 2a BBergG aufgehoben wurde. Diese Frage kann Ihnen von dem zuständigen Amtsgericht (Grundbuchamt) beantwortet werden, da die SAG im Grundbuch oder in einem separaten Salzgrundbuch geführt werden. Das LBEG kann lediglich Auskunft darüber erteilen, ob sich im Verfahrensgebiet SAG befinden, die gem. § 149 Abs. 1 BBergG bestätigt wurden und somit in dem hier geführten sog. „Berechtsamsbuch“ verzeichnet sind.

Es erfolgt der Hinweis, dass Flurbereinigungsverfahren auf die Salzabbaugerechtigkeiten keine Auswirkungen haben, da es sich um eigenständige dingliche Gerechtigkeiten mit grundstücksgleichem Charakter handelt, die mit Ihrer Eintragung in das Grundbuch von dem weiteren rechtlichen Schicksal des Grundstücks, ja selbst von seinem Bestand unabhängig sind (Vgl. BGH Beschluss vom 13.12.2012, AZ: V ZB 49/12 RN 9).

Dienstgebäude
An der Marktkirche 9
38678 Clausthal-Zellerfeld

Telefon
(0 53 23) 9612 200
E-Mail
Poststelle.CLZ@lbeg.niedersachsen.de
Internet
http://www.lbeg.niedersachsen.de

Bankverbindung
Nord/LB
IBAN: DE 84 2505 0000 0106 0223 95
SWIFT-BIC: NOLA DE 2H XXX

Steuernummer
Steuernummer beim Finanzamt Hannover Nord:
25/202/29467
USt. – ID – Nummer:
DE 811289769

Erdölaltverträge
Bei einem Erdölaltvertrag (EAV) handelt es sich um eine privatrechtliche Vereinbarung zwischen Unternehmen und Grundstückseigentümer. Dem Unternehmen wird durch den Vertrag das Recht eingeräumt, einen bestimmten Bodenschatz auf dem Grundstück abzubauen. Ob für ein bestimmtes Flurstück ein Erdölaltvertrag bestellt worden ist, ergibt sich aus Abt. II des entsprechenden Grundbuches. Hier ist i. d. R. eine Dienstbarkeit für ein Bohr-, Schürf- und Ausbeuterecht für ein bestimmtes Bergbauunternehmen oder eine bergrechtliche Gewerkschaft verzeichnet. Die entsprechenden Verträge sollten den Grundbuchämtern vorliegen. Auf dem NIBIS-Kartenserver des LBEG können Sie sich unter https://nibis.lbeg.de/cardomap3/?permalink=2KkT32xf einen Überblick über die Lage dieser Verträge verschaffen (ab Maßstab 1:100.000).

Die Fragestellungen nach dem Vorhandensein von Salzabbaugerechtigkeiten und Erdölaltverträgen sollten zukünftig durch Sichtung der entsprechenden Grundbuchblätter beantwortet werden können. Diese genießen, anders als das beim LBEG geführte Berechtsamsbuch, öffentlichen Glauben.

Mit freundlichen Grüßen

Maschinell gefertigt, daher nicht unterschrieben.

Teil III Verfahrensvermerke

Planverfasser

Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Koppelsbruch und Kirchbreite“ und der Begründung wurde ausgearbeitet vom:

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

Bückeburg, den __.__.____

.....
Planverfasserin

Veröffentlichung

Der Rat der Gemeinde Heeßen hat in seiner Sitzung am 25.06.2026 dem Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Koppelsbruch und Kirchbreite“ sowie dem Entwurf der Begründung zugestimmt und seine Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden am 30.06.2026 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Koppelsbruch und Kirchbreite“ und der Entwurf der Begründung wurden in der Zeit vom 08.07.2026 bis 17.08.2026 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB zusammen mit der ortsüblichen Bekanntmachung auf der Internetseite der Samtgemeinde Eilsen veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden die Entwurfsunterlagen durch eine öffentliche Auslegung zeitgleich zur Verfügung gestellt.

Heeßen, den __.__.____

.....
Gemeindedirektor

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Heeßen hat die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Koppelsbruch und Kirchbreite“ nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB in seiner Sitzung am 03.09.2026 als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen sowie die Begründung (gem. § 9 Abs. 8 BauGB) gebilligt.

Heeßen, den __.__.____

.....
Gemeindedirektor