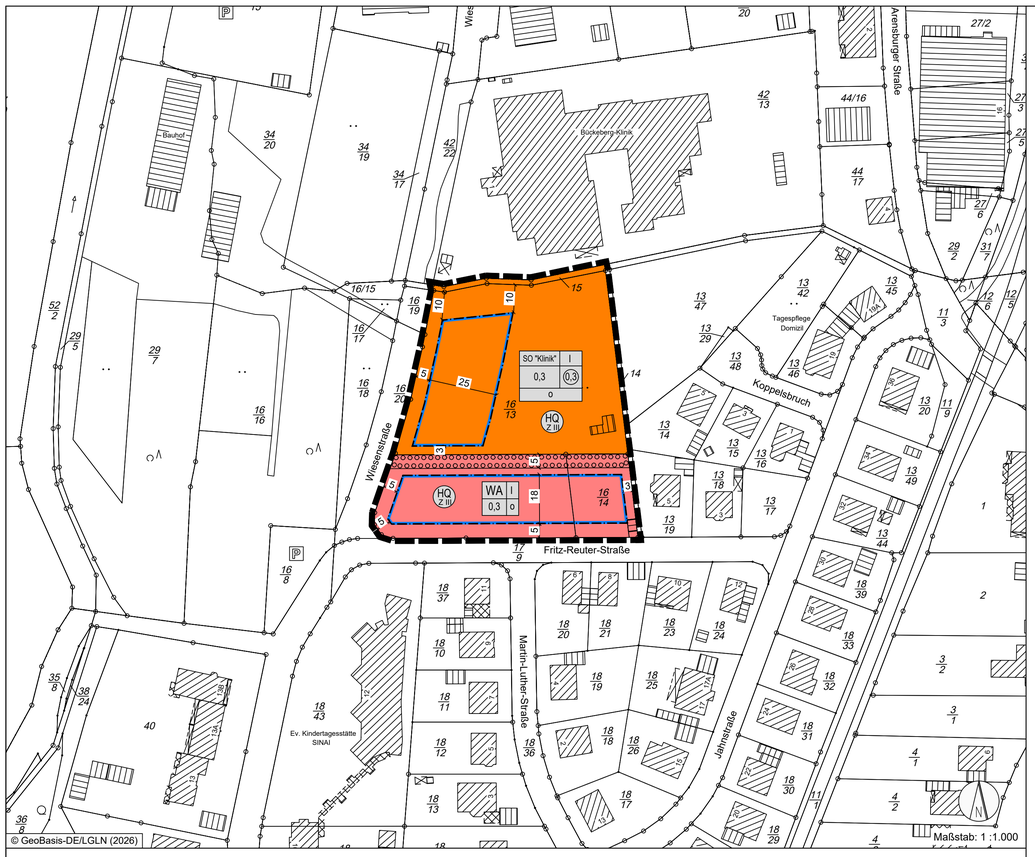


Präambel des Bebauungsplanes

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes hat der Rat der Gemeinde Heeßen die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Koppelsbruch und Kirchbreite" bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Heeßen, den __.__.____

.....
Gemeindedirektor

.....
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Heeßen hat in seiner Sitzung am 25.06.2026 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Koppelsbruch und Kirchbreite" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB am 30.06.2026 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Heeßen, den __.__.____

.....
Gemeindedirektor

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000

© GeoBasis-DE/LGLN (2026)

LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Hameln-Hannover

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Antragsnummer: 046-L4-9/2026, Stand vom 22.09.2026). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Hameln, den __.__.____
LGLN RD Hameln-Hannover, Katasteramt Hameln

Im Auftrag

.....
(Unterschrift)

Planverfasser

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

REINOLD. Stadtplanung GmbH
Fauststraße 7
31675 Bückeburg
Tel. 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 einschl. 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

Inkrafttreten

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Koppelbruch und Kirchbreite" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am __.__.____ im Amtsblatt Nr. __/____ für den Landkreis Schaumburg ortsüblich bekanntgemacht worden.
Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Koppelsbruch und Kirchbreite" ist damit am __.__.____ in Kraft getreten.

Heeßen, den __.__.____

.....
Gemeindedirektor

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Koppelsbruch und Kirchbreite" ist die Verletzung von Vorschriften sowie beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Heeßen, den __.__.____

.....
Gemeindedirektor

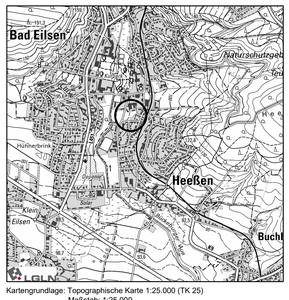
Ausfertigungsvermerk

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

Heeßen, den __.__.____

.....
Gemeindedirektor

Übersichtsplan Maßstab 1 : 25.000



Kartengrundlage: Topographische Karte 1:25.000 (TK 25)
Maßstab: 1:25.000

Planzeichenerklärung

ART DER BAULICHEN NUTZUNG — § 9 (1) Nr. 1 BauGB

WA	Allgemeines Wohngebiet (siehe textl. Festsetzungen § 1)	§ 4 BauNVO
SO	Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Klinik" (siehe textl. Festsetzungen § 2)	§ 11 (2) BauNVO

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG — § 9 (1) Nr. 1 BauGB

0,3	Grundflächenzahl	§ 16 (2) Nr. 1 BauNVO
(0,3)	Geschossflächenzahl	§ 16 (2) Nr. 2 BauNVO
I	Zahl der Vollgeschosse	§ 16 BauNVO

BAUWEISE; BAUGRENZE — § 9 (1) Nr. 2 BauGB

o	offene Bauweise	§ 22 BauNVO
	Baugrenze	§ 23 BauNVO

FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN — § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe textl. Festsetzungen § 5 (1)) — § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung — § 9 (7) BauGB

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (innerhalb des Plangebietes)

FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES — § 9 (6) BauGB

HQ Z III — Heilquellenschutzgebiet Bad Eilsen (Schutzzone III), gilt für den gesamten räumlichen Geltungsbereich

SONSTIGE DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

Gebäude

22/6 — Flurstücksnummer

Flurstücksgrenzen mit Grenzpunkten

5 — Bemaßung

I. Textliche Festsetzungen

§ 1 Art der baulichen Nutzung - Allgemeines Wohngebiet (WA)
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 und § 1 Abs. 6 BauNVO)

(1) Innerhalb des festgesetzten WA-Gebietes sind nachfolgend aufgeführte Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig:

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

(2) Innerhalb des festgesetzten WA-Gebietes werden nachfolgend aufgeführte Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

§ 2 Art der baulichen Nutzung - Sondergebiet „Klinik" (SO)
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO)

Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Klinik" darf die bauliche Nutzung ausschließlich durch Anlagen und Einrichtungen erfolgen, die in einem unmittelbaren Zusammenhang mit den Sanatoriumsbelangen steht.

§ 3 Nebenanlagen, Garagen und Carports
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12, 14 und 23 BauNVO)

Innerhalb des festgesetzten WA- und SO-Gebietes sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen Garagen, Carports und Nebenanlagen gem. § 12 und § 14 BauNVO unzulässig.

§ 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.

§ 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.

II. Hinweise

1. Rechtsgrundlagen

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 zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanZV)
vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).

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).

2. 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

3. Örtliche Bauvorschriften

Die in dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 10 „Koppelsbruch und Kirchbreite", einschl. dessen 1. Änderung, getroffenen örtlichen Bauvorschriften bleiben unverändert und weiterhin rechtsverbindlich. Auf den Bebauungsplan Nr. 10 „Koppelsbruch und Kirchbreite", einschl. dessen 1. Änderung, wird verwiesen.

4. Archäologischer Denkmalschutz

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.

5. Artenliste für standortheimische und -gerechte Baumpflanzungen
(siehe textliche Festsetzung § 5 Abs. 1 und 2)

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

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

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

6. Artenliste für typische und bewährte Obstgehölze
(siehe textliche Festsetzung § 5 Abs. 2)

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

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

Walnuss
Diverse Sorten

Kirschen
Dolleseppler
Schneiders späte Knorpelkirsche
Dönissens Gelbe
Hedelfinger
Schwarze Herz
Schattenmorelle

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

7. Bodenschutz, Behandlung des Oberbodens

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

b. 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) und die §§ 6 bis 8 der BBodSchV sind zu beachten.

c. 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.

d. 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.

8. Maßnahmen zum Artenschutz

a. Die Baufeldfreiräumung bzw. Baumfällungen oder Gehölzrückschnitte sind aus artenschutzrechtlichen Gründen nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar (außerhalb der Brutzeit) zulässig. Bäume mit möglichen (nicht auszuschließenden) Fledermausquartieren dürfen nur im Zeitraum vom 01.11. bis 28./29. Februar gefällt werden. Dies gilt für alle Bäume im Plangebiet mit mind. 30 cm Brusthöhendurchmesser. Eine abweichende Baufeldräumung/ Rodung ist im Einzelfall bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Schaumburg zu beantragen und nur nach vorheriger Prüfung und Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.

b. Für gehölzfreie Gartenflächen im Plangebiet (Rasenflächen, Säume) und Wallbereiche mit Natursteinen sind die gleichen zeitlichen Vorgaben gem. a. zu beachten (01. Oktober und dem 28./29. Februar, außerhalb der Aktivitätszeit u.a. von Amphibien/ Reptilien). Der Böschungs-/ Wallbereich ist vor Abtrag nochmals auf potenziellen Überwinterungsmöglichkeiten (Amphibien/ Reptilien) zu prüfen. Die entsprechenden Bereiche sind dann mit Kleintechnik vorsichtig abzutragen. Ausgefundene Amphibien/ Reptilien sind durch fachlich qualifiziertes Personal in geeignete Habitatstrukturen im angrenzenden Parkgelände zu verbringen.

c. Grundsätzlich sind im Baufeld vorhandene und zu fällende ältere Bäume (über 30 cm Brusthöhendurchmesser) vor Baubeginn/Baumfällung und vor der Winterruhe der Fledermäuse (ab 01. September bis 31. Oktober) nochmals auf Baumhöhlen zu kontrollieren (Untersuchung der vorhandenen Baumhöhlen mittels Videoendoskop vom Hubsteiger). Mögliche, vorgefundene Baumhöhlen sind dann (ab 01. September bis 31. Oktober) mit geeigneten Mitteln bis zur Fällung der Bäume zu verschließen, ggf. so, dass vorhandenen Tiere aus- aber nicht wieder einfliegen können (Folie oder Stoff im Reusenprinzip anbringen). Die im Baufeld erfassten Höhlenbäume sind unmittelbar vor Fällung (Fällung hierfür ab 01. November bis 28./29. Februar) nochmals von einer fachlich qualifizierten Person zu kontrollieren. Die Ergebnisse sind zu dokumentieren. Das Fällen von Höhlenbäumen ist nur zulässig, wenn die Höhlenbewohner ausgeflogen sind/ eine Nutzung der Höhle auszuschließen ist, bzw. ist die Fällung eines wider Erwarten genutzten Höhlenbaumes im Einzelfall bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Schaumburg zu beantragen und nur nach vorheriger Prüfung und Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde und mit geeigneten Maßnahmen (Bergung und Umsiedlung immobiler Tiere in geeignete Ersatzquartiere) zulässig.

d. Einer zeitweisen Ruderalisierung von (ungenutzten) Flächen innerhalb des Plangebietes und damit der Entwicklung neuer potenzieller Brutstandorte ist im Bedarfsfall durch z. B. regelmäßige Mahd entgegenzuwirken.

e. Die gem. § 4 Abs. 2 der textlichen Festsetzungen anzubringenden Nisthilfen und Fledermauskästen sind, sofern keine selbstreinigenden Kästen verwendet werden, einmal jährlich im Winter zu reinigen. Bei Besatz z.B. durch den Siebenschläfer (Nisthilfe) hat die Reinigung im Frühjahr vor Brutbeginn zu erfolgen. Zuständig hierfür ist der Grundstückseigentümer.

f. Ökologische Baubegleitung (ÖBB)

Zur Sicherstellung der artenschutzrechtlichen Vorgaben hat für die Baufeldfreimachung und die Umsetzung der CEF-Maßnahmen gem. § 4 Abs. 2 und § 5 Abs. 1 eine ökologische Bauüberwachung bzw. Umweltbaubegleitung zu erfolgen.

Die für die ökologische Baubegleitung zuständige Person ist der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Schaumburg vor Beginn der Maßnahmendurchführung namentlich zu benennen. Die Standorte der gem. § 4 Abs. 2 anzubringenden Nisthilfen und Fledermauskästen sind aufzunehmen und zu dokumentieren. Die Dokumentation ist der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Schaumburg zu übermitteln. Auch ein Austausch oder die Wahl eines anderen Standortes sind zu dokumentieren und dem Naturschutzamt des Landkreises Schaumburg mitzuteilen.

g. Einfriedungen

Einfriedungen sind so zu gestalten, dass sie keine durchgehenden, unüberwindlichen Barrieren für Kleintiere (Klein-/ Mittelsäuger, Amphibien etc.) um Grundstücksflächen 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.

9. Hinweise zu den Pflanzmaßnahmen und zum Gehölzschutz
(siehe textliche Festsetzung § 5)

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

b. Bei der Ausführung der Bepflanzungen sind die Abstandsregelungen des Nieders. Nachbarrechtsgesetzes § 50 ff zu beachten.

c. Die DIN 18920, Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen und die ZTV Baumpflege in der jeweils aktuellen Fassung sowie die R SBB 2023 sind bei Baumaßnahmen zu berücksichtigen.

10. Belange der Bundeswehr

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

Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm und Abgase etc. beziehen, werden seitens der Bundeswehr nicht anerkannt.

Die Aufstellung von Bauhilfsmitteln wie Kräne oder vergleichbare Gerätschaften erfordert eine Genehmigung der militärischen Luftfahrtbehörde und ist mit Angaben zur Lage des Kranstandortes, zur maximalen Arbeitshöhe und Standzeit rechtzeitig vor Baubeginn (mindestens 3 Wochen vor Beginn der Aufstellung) bei der militärischen Luftfahrtbehörde zu beantragen (Luftfahrtamt der Bundeswehr, Abteilung Referat 1 d, Luftwaffenkaserne Wahn, Postfach 90 61 10 / 529, 51127 Köln, HYPERLINK "mailto:LufABw1dBauschutz@Bundeswehr.org" LufABw1dBauschutz@Bundeswehr.org).

11. Hinweise zur Regen- und Brauchwassernutzung

Die Sammlung und Speicherung des auf den Dachflächen der Gebäude anfallenden Oberflächenwassers zur Brauchwassernutzung oder zur Bewässerung von Grünflächen (Gartenteiche und Zisternen) ist zulässig und wünschenswert. Die konkrete Umsetzung ist im Rahmen der Vorhabenplanung unter Berücksichtigung der örtlichen Geländeverhältnisse zu prüfen.

12. 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.

13. 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.

Bauleitplanung der Gemeinde Heeßen

Landkreis Schaumburg

Bebauungsplan Nr. 10 „Koppelsbruch und Kirchbreite" - 3. Änderung -

einschl. Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Eilsen

Bebauungsplan der Innenentwicklung
(gem. § 13 a BauGB)

Urschrift

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