

Bekanntmachung der Gemeinde Heeßen

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses
(gem. § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13 a BauGB),
Bekanntmachung des Veröffentlichungsbeschlusses
und
Bekanntmachung der Veröffentlichung
(gem. § 3 Abs. 2 i.V.m. § 13 a BauGB)

Der Rat der Gemeinde Heeßen hat in seiner Sitzung am 25.06.2026 den Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13 a BauGB und den Beschluss zur Veröffentlichung (Veröffentlichungsbeschluss) gem. § 3 Abs. 2 i.V.m. § 13 a BauGB für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Koppelsbruch und Kirchbreite“ gefasst.

Der Aufstellungs- und Veröffentlichungsbeschluss und die Veröffentlichung werden hiermit ortsüblich bekannt gemacht.

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

Allgemeine 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.

Die angestrebte bauliche Entwicklung von ca. drei bis vier Wohngrundstücken nördlich der Fritz-Reuter-Straße ist 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 erfolgt die Änderung der Art der baulichen Nutzung für Teilflächen des bislang festgesetzten Sondergebietes „Klinik“ (Flst. 16/13) sowie der östlich daran angrenzenden bislang festgesetzten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ (Flst. 16/14) in ein Allgemeines Wohngebiet (WA-Gebiet) gem. § 4 BauNVO.

Für das WA-Gebiet wird das bislang für diesen Bereich festgesetzte Maß der baulichen Nutzung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3, I Vollgeschoss und einer offenen Bauweise unverändert übernommen. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO ist bis zu 50 % zulässig. Dies entspricht einer maximalen Versiegelung von 45 % der Grundstücksfläche (GRZ 0,45).

Ergänzend werden die im Bebauungsplan Nr. 10 sowie in dessen rechtsverbindlicher 1. Änderung getroffenen örtlichen Bauvorschriften zur Dachform, Dachneigung und Dachfarbe sowie die Festsetzungen zum Ausschluss von Garagen, Carports und Nebenanlagen in den straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen unverändert in die vorliegende 3. Änderung übernommen, um die städtebauliche Integration des Plangebietes in den Siedlungsbereich sowie ein geordnetes Straßen- und Ortsbild sicherzustellen.

Zur Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange werden Festsetzungen zu vorgezogenen artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) i.V.m. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Gegenstand des Bebauungsplanes, die der Sicherung und Kompensation von Lebensstätten geschützter Tierarten sowie der landschaftsgerechten Eingrünung der Grundstücke und deren Einbindung in das bestehende Umfeld dienen.

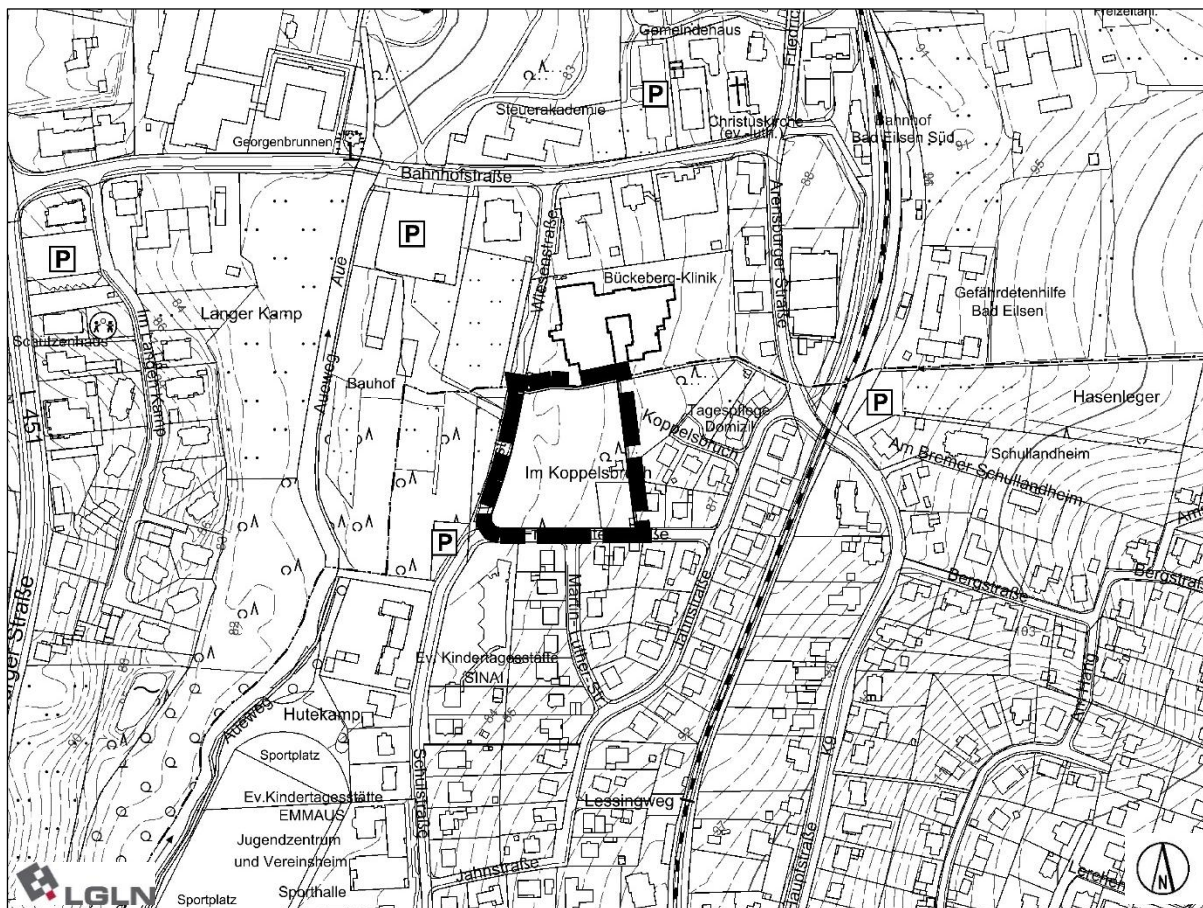
Um die v.g. CEF-Maßnahmen dauerhaft planungsrechtlich zu sichern, wird das gesamte Flurstück 16/13 vollständig in den räumlichen Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung einbezogen. Das für diesen Bereich festgesetzte Sondergebiet „Klinik“ mit den darin festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und den bestehenden Festsetzungen werden unverändert aus der rechtsverbindlichen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 übernommen.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt weiterhin über die Fritz-Reuter-Straße und Wiesenstraße.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Eilsen wird im Wege der Berichtigung an die geplante Art der baulichen Nutzung angepasst.

Räumlicher Geltungsbereich:

Der räumliche Geltungsbereich der o.g. Bebauungsplanänderung geht aus der nachfolgenden Übersichtskarte im Maßstab 1:5.000 hervor.



Kartengrundlage: Auszug aus der Amtlichen Karte (AK 5) M 1:5.000, © GeoBasis-DE/LGLN (2026)

Veröffentlichung:

Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Koppelsbruch und Kirchbreite“, einschl. Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Eilsen, nebst Entwurfsbegründung ist gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 13 a BauGB in der Zeit vom

08.07.2026 bis einschl. 17.08.2026

im **Internet** auf der Seite der Samtgemeinde Eilsen unter <https://www.samtgemeinde-eilsen.de/> (Aktuelles > Auslegungen) <https://www.samtgemeinde-eilsen.de/content/aktuelles/auslegungen/> einsehbar.

Die Unterlagen sind außerdem für den Zeitraum der Veröffentlichung im Internet unter <https://uvp.niedersachsen.de/kartendienste> eingestellt.

- **Andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten (ergänzende öffentliche Auslegung der Planunterlagen)**

Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet liegen die Planunterlagen zur Veröffentlichung während der Dienstzeiten (montags bis freitags 08:00 Uhr - 12:00 Uhr sowie dienstags 14:30 Uhr - 18:00 Uhr) sowie nach vorheriger Terminabsprache unter 05722/886-46 öffentlich zu jedermanns Einsicht bei der **Samtgemeinde Eilsen, Zimmer 8, Bückeburger Straße 4, 31707 Bad Eilsen**, aus.

Während der o.g. Zeit können Stellungnahmen abgegeben werden. Die Stellungnahmen sollen elektronisch übermittelt werden (E-Mail: info@sg-eilsen.de). Bei Bedarf können Stellungnahmen auch auf anderem Weg abgegeben werden. Über den Inhalt der Planungen wird auf Verlangen Auskunft erteilt. Nicht fristgerecht eingereichte Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Koppelsbruch und Kirchbreite“ unberücksichtigt bleiben, sofern die Gemeinde deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bauleitplans nicht von Bedeutung ist (§ 3 Abs. 2 S. 4 Nr. 3 und § 4 a Abs. 5 BauGB).

Es wird darauf hingewiesen, dass auch Kinder und Jugendliche Teil der Öffentlichkeit im Sinne des § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB sind.

Datenschutz:

Sofern Stellungnahmen personenbezogene Daten enthalten, erfolgt deren Verarbeitung auf Grundlage des Art. 6 Abs. 1 Buchst. e i.V.m. Art. 6 Abs. 3 Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO), § 3 BauGB und § 3 Niedersächsisches Datenschutzgesetz (NDSG).

Umweltbezogene Informationen:

➤ **Übergeordnete Pläne und Programme**

- Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Schaumburg (2003)
- Landschaftsrahmenplan des Landkreises Schaumburg (2025)
- Wirksamer Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Eilsen, einschl. seiner wirksamen Änderungen

➤ **Fachgutachten**

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

Verfahren gem. § 13 a BauGB:

Für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Koppelsbruch und Kirchbreite“, einschl. Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Eilsen, wird das beschleunigte Verfahren gem. § 13 a BauGB, welches für Bebauungspläne der Innenentwicklung angewendet werden kann, durchgeführt. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht gem. § 2 a BauGB, 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 Umweltprüfung ist nicht erforderlich.

Diese Bekanntmachung finden Sie auch im Internet unter unter <https://www.samtgemeinde-eilsen.de/content/aktuelles/auslegungen/>.

Heeßen, den 30.06.2026
Der Gemeindedirektor



Schüler