

Bauleitplanung der Gemeinde Heeßen Landkreis Schaumburg

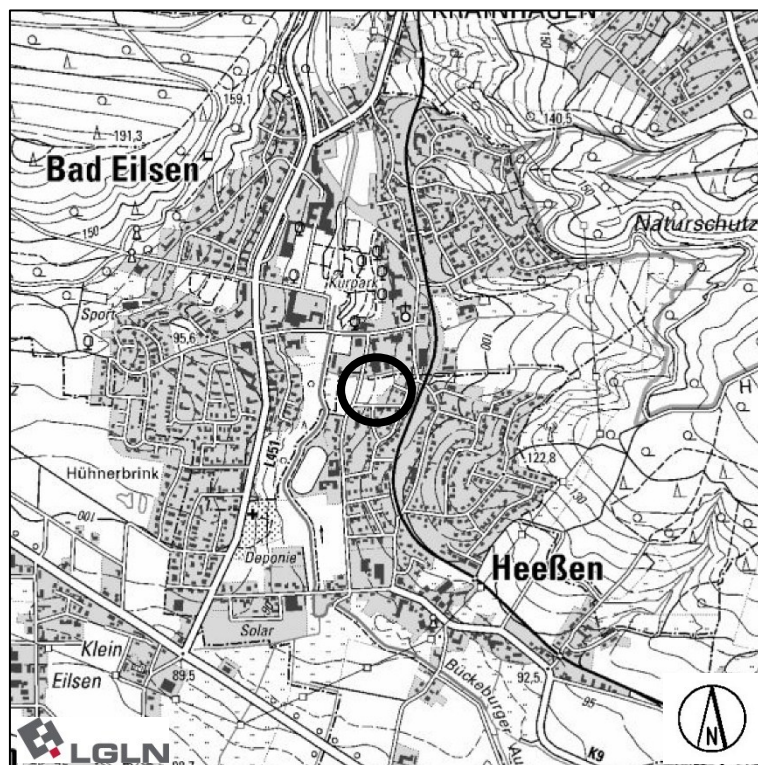
3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Koppelsbruch und Kirchbreite“ einschl. Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Eilsen

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Bebauungsplan der Innenentwicklung

gem. § 13 a BauGB



Entwurf

Stand: gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB



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 Immissionschutz	37
5 Klimaschutz und Klimaanpassung	40
6 Sonstige zu beachtende öffentliche Belange	41
6.1 Altlasten und Kampfmittel	41
6.2 Denkmalschutz	41
6.3 Heilquellenschutzgebiet	42
6.4 Militärische Flugplätze	42
7 Daten zum Plangebiet	43
8 Durchführung des Bebauungsplanes	43
8.1 Bodenordnung	43
8.2 Ver- und Entsorgung	43
8.3 Baugrund	46
8.4 Kosten	46
Anlage: Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Eilsen	47

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 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) 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 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.
- *Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)*
vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 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. 2024 Nr. 51).

1.2 Beschlüsse

Der Rat der Gemeinde Heeßen hat in seiner Sitzung am 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 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 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 m ² x 0,3 = 824 m ²
Sondergebiet „Klinik“ (SO): 4.655 m ² x 0,3 = 1.397 m ²
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.

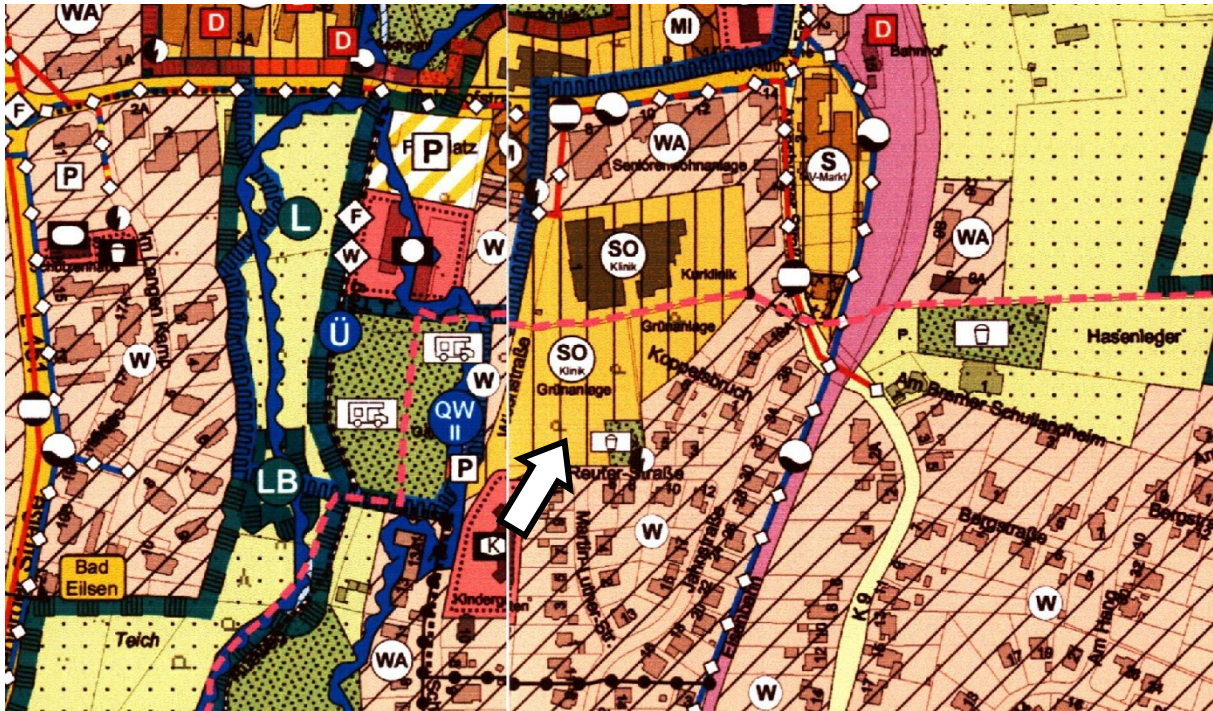
Die 3. Änderung des B-Planes Nr. 10 hat für die an die Fritz-Reuter-Straße nordwestlich angrenzenden Grundstücksflächen die Änderung des bisher festgesetzten Sondergebietes „Klinik“ und der bisher festgesetzten Grünfläche „Spielplatz“ in ein Allgemeines Wohngebiet (WA) zum Ziel. Der wirksame Flächennutzungsplan 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 FNP 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)

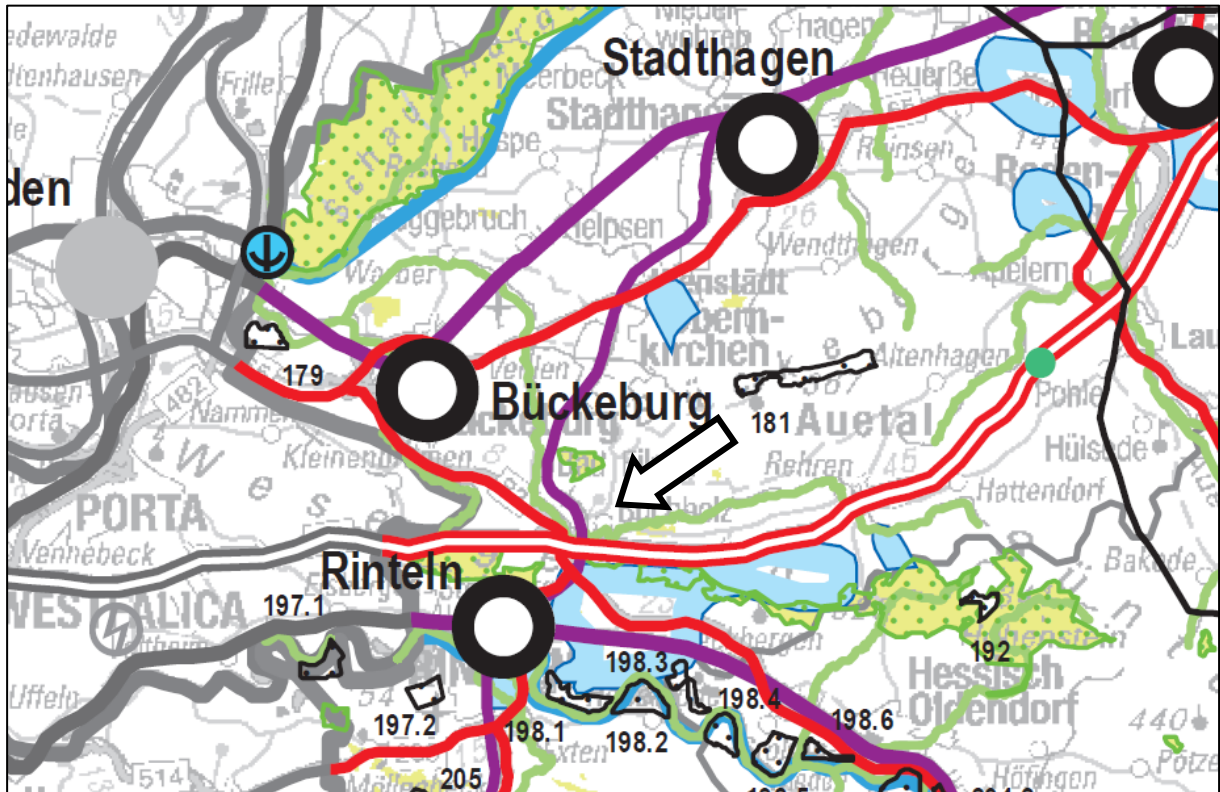
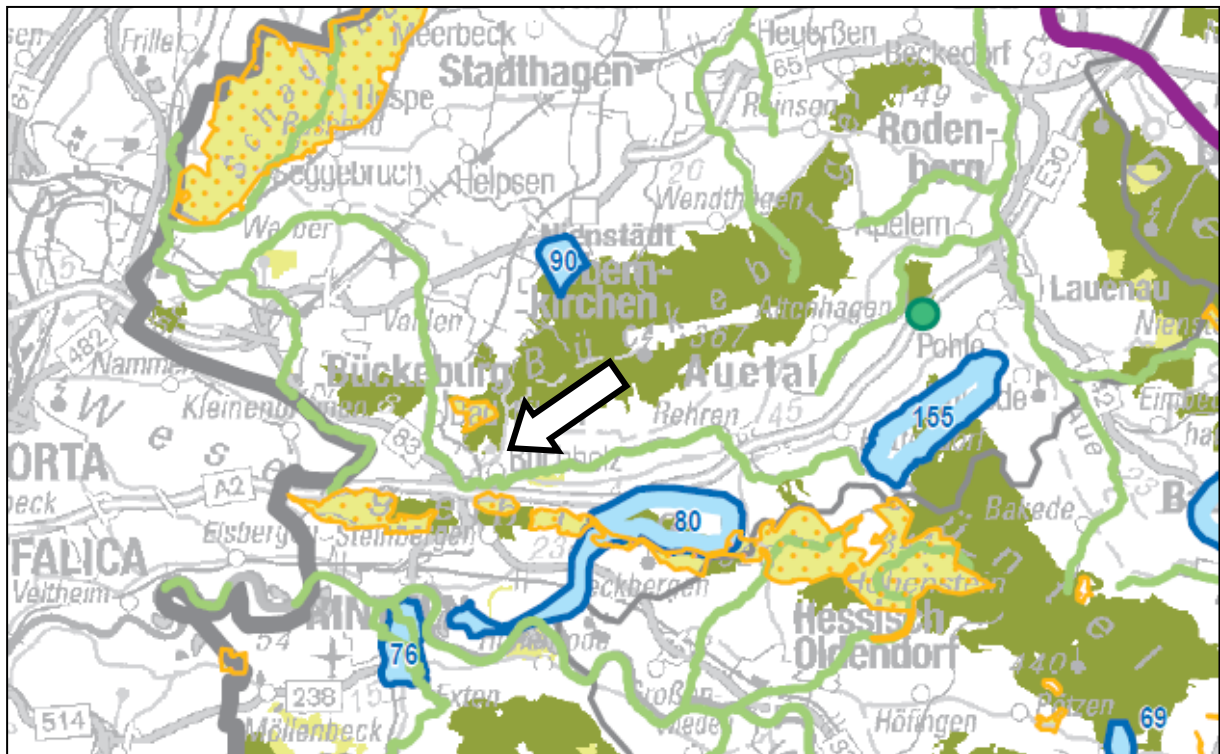


Abb.: Auszug aus dem Landes-Raumordnungsprogramm LROP-VO 2022 (Lage des Plangebietes durch Pfeil markiert)



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 Regionalem 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.

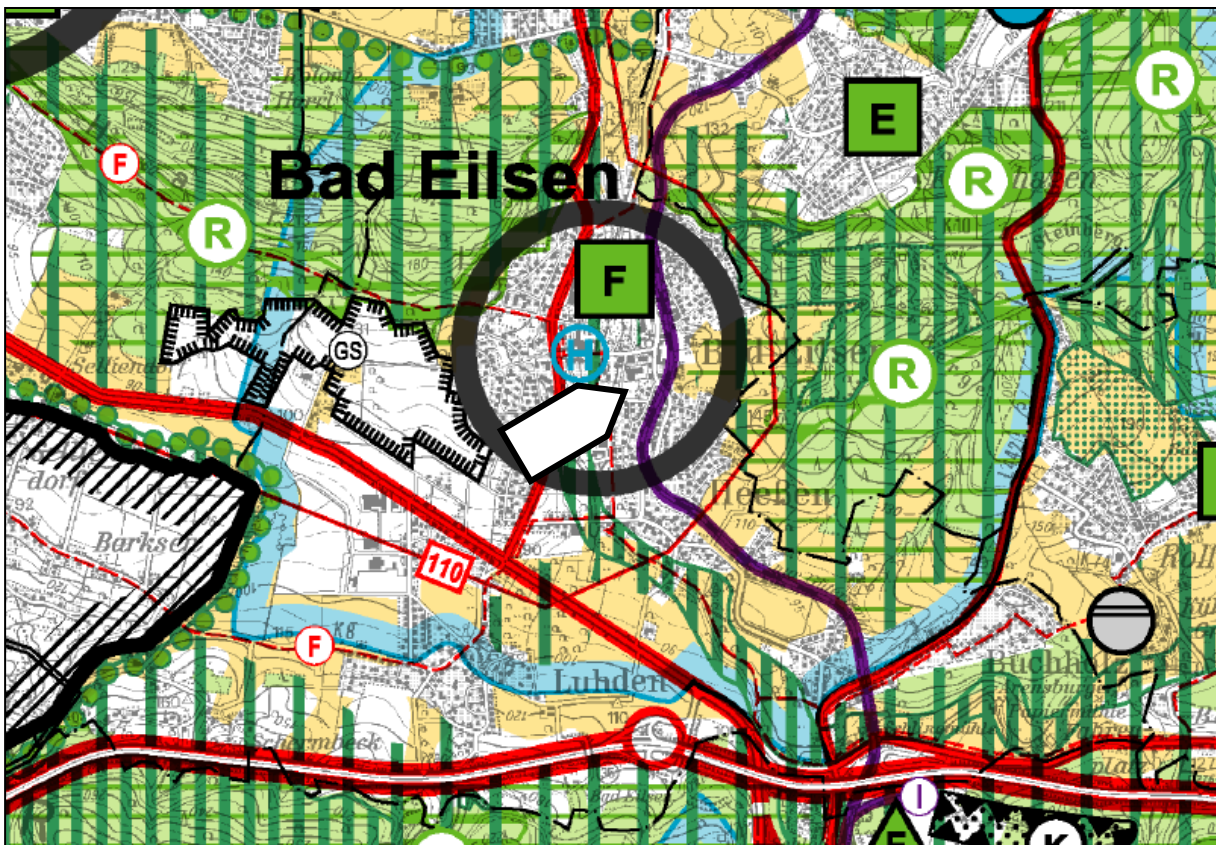
Darstellungen des RROPs für das Plangebiet

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

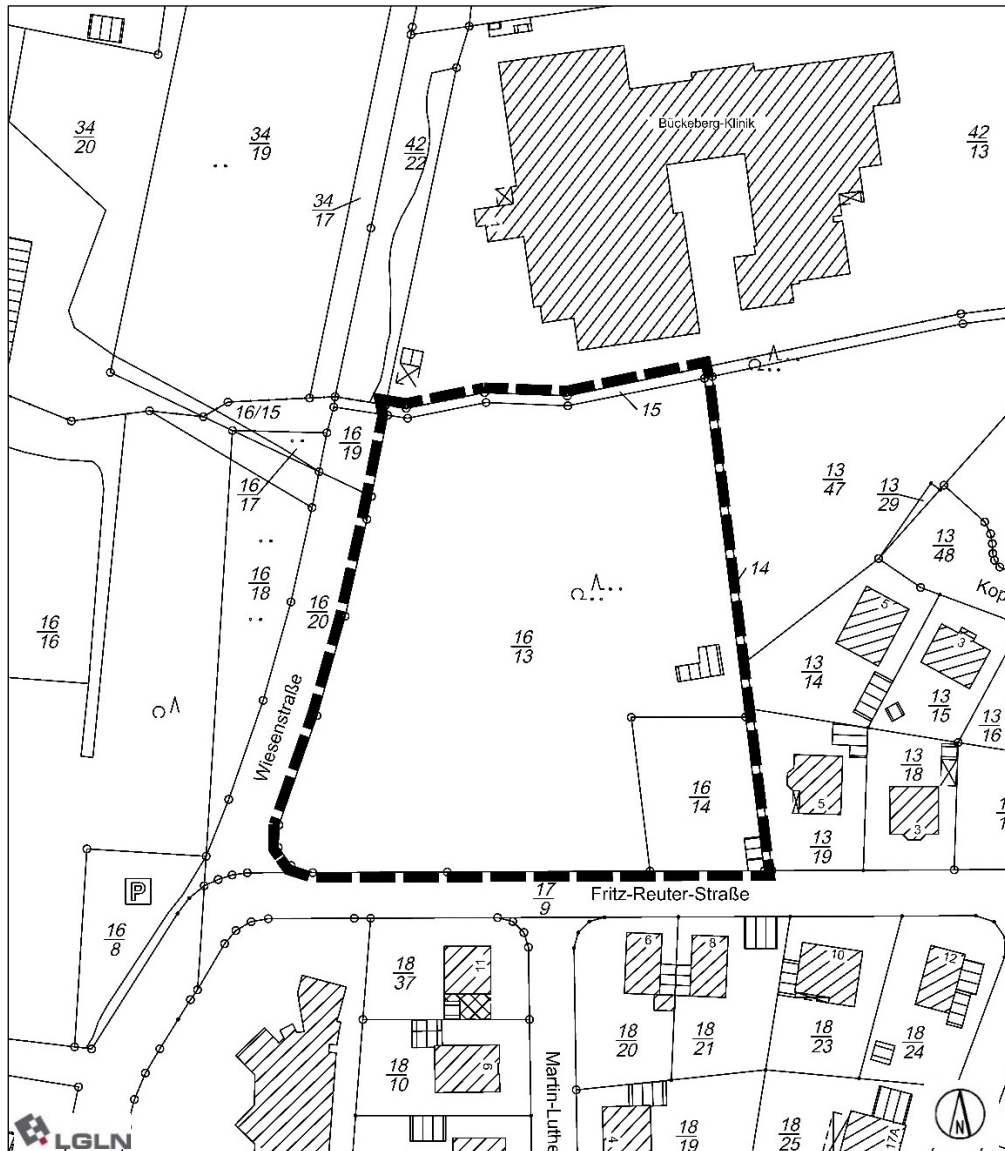
Der räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung erstreckt sich auf die Flächen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 10 „Koppelsbruch und Kirchbreite“ mit den Teilflächen Flst. 16/13 und dem Flst. 16/14 und wird wie folgt begrenzt:

- | | |
|------------|--|
| 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 Bückerberg 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 Bückerberg 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.

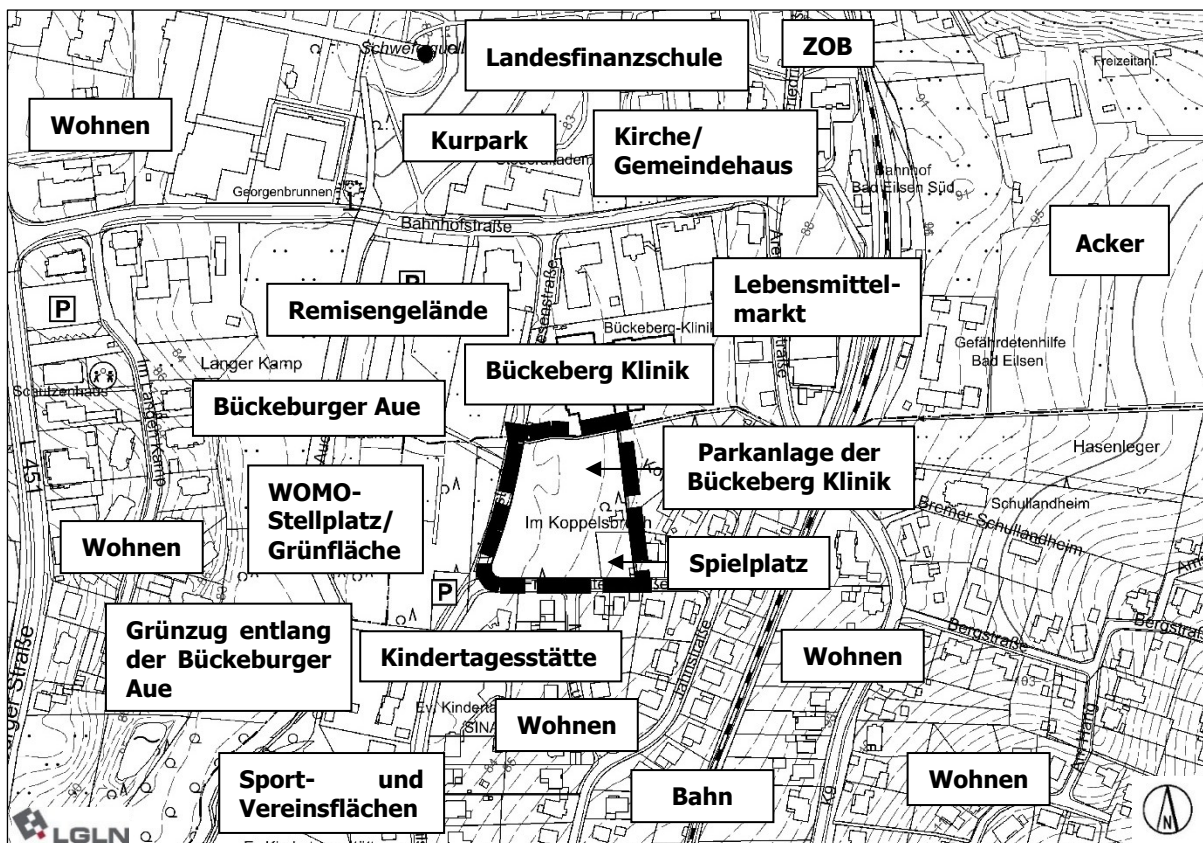
Das nähere Umfeld des Plangebietes wird überwiegend durch Wohnnutzungen sowie die Einrichtungen der Bückeberg Klinik geprägt. Südlich der Fritz-Reuter-Straße sowie östlich des Plangebietes schließen sich bestehende Wohngebiete mit freistehenden Einfamilienhäusern und großzügigen Gartenflächen an. Die 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)

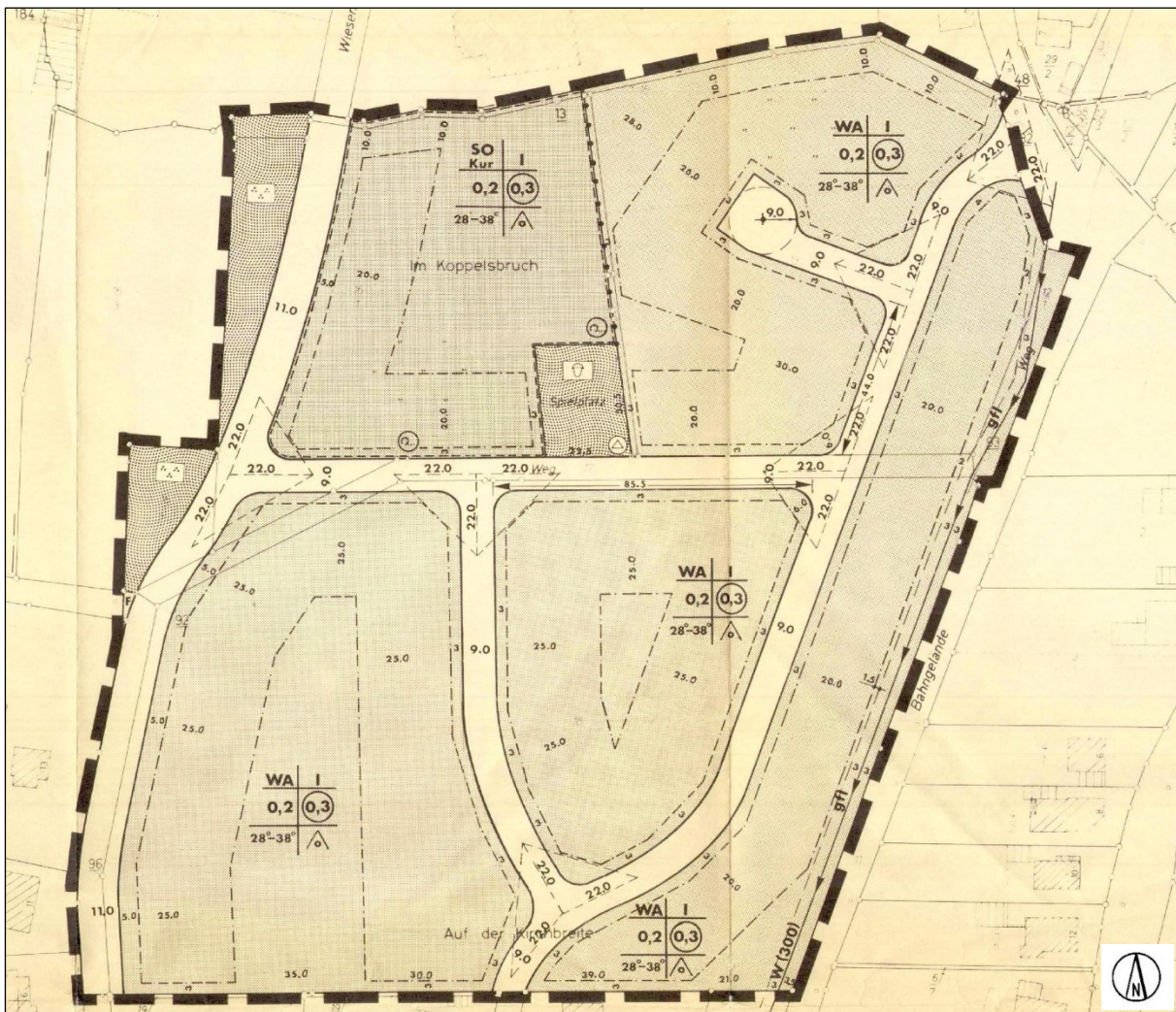


„Spielplatz“ und eine nachrichtlich eine Umformerstation (Trafohaus) festgesetzt.

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*

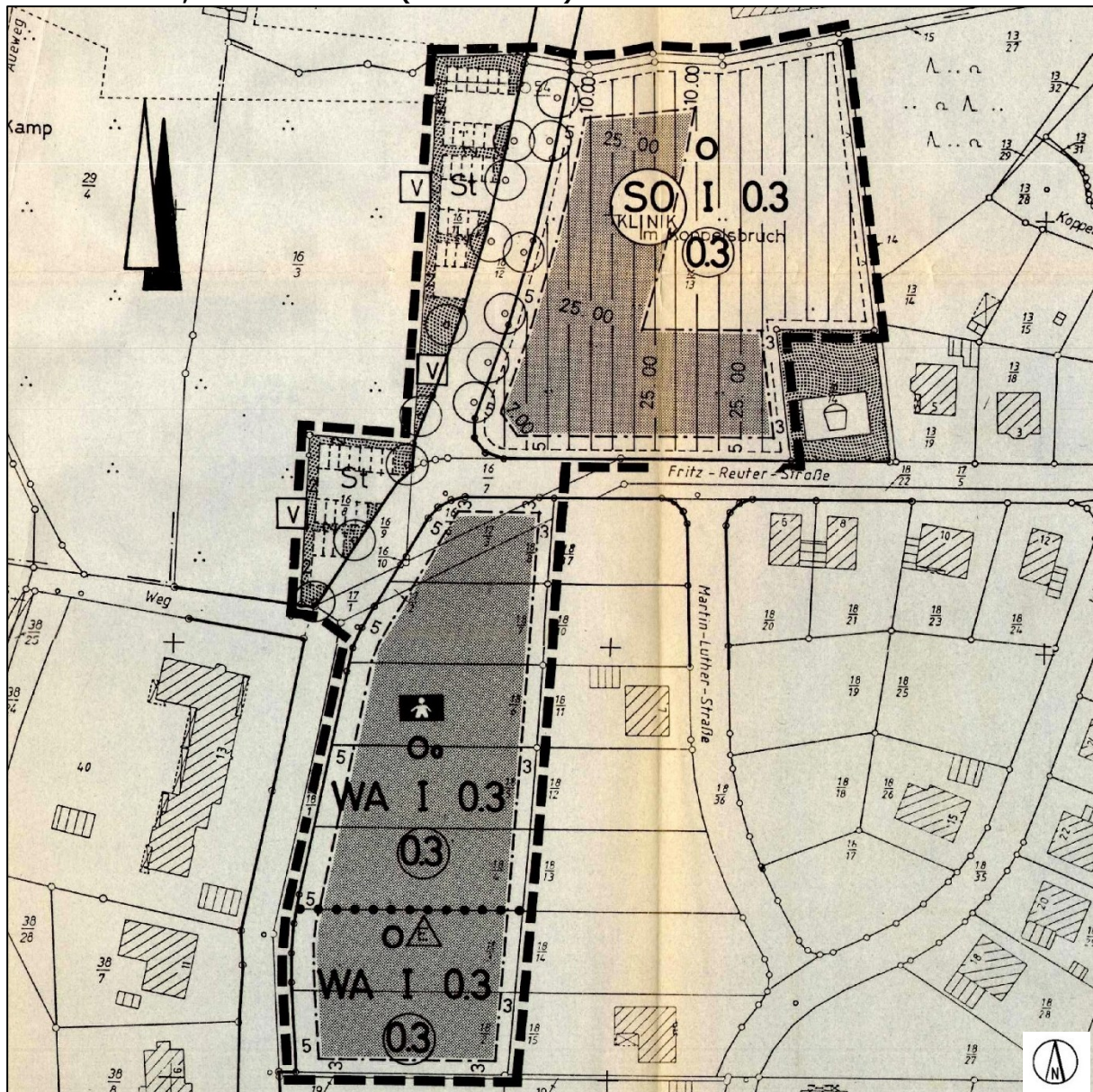
Die rechtsverbindliche 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Koppelsbruch und Kirchbreite“ erstreckt sich auf Flächen nördlich der Fritz-Reuter-Straße, westlich der Wiesenstraße sowie östlich und westlich der Schulstraße. Der räumliche Geltungsbereich umfasst vollständig den räumlichen Geltungsbereich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

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 diene 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, die Bauweise angepasst sowie 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)



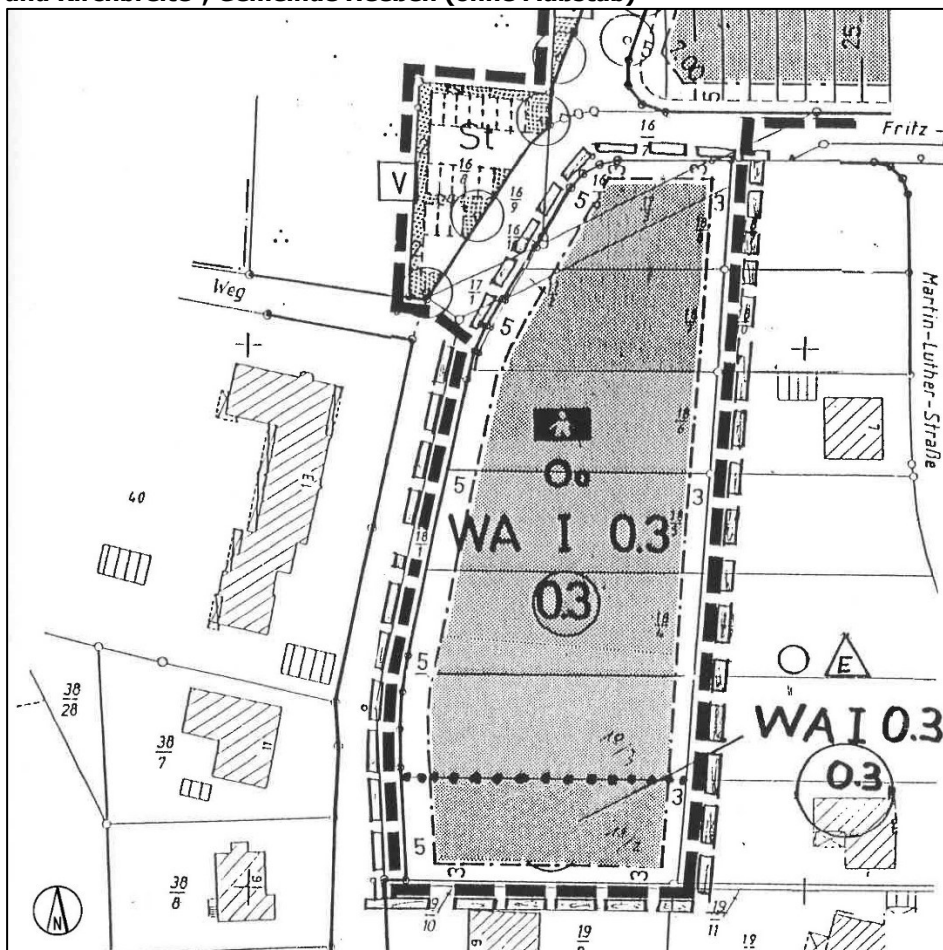
➤ *Bebauungsplan Nr. 10 „Koppelsbruch und Kirchbreite“ 2. Änderung*

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.

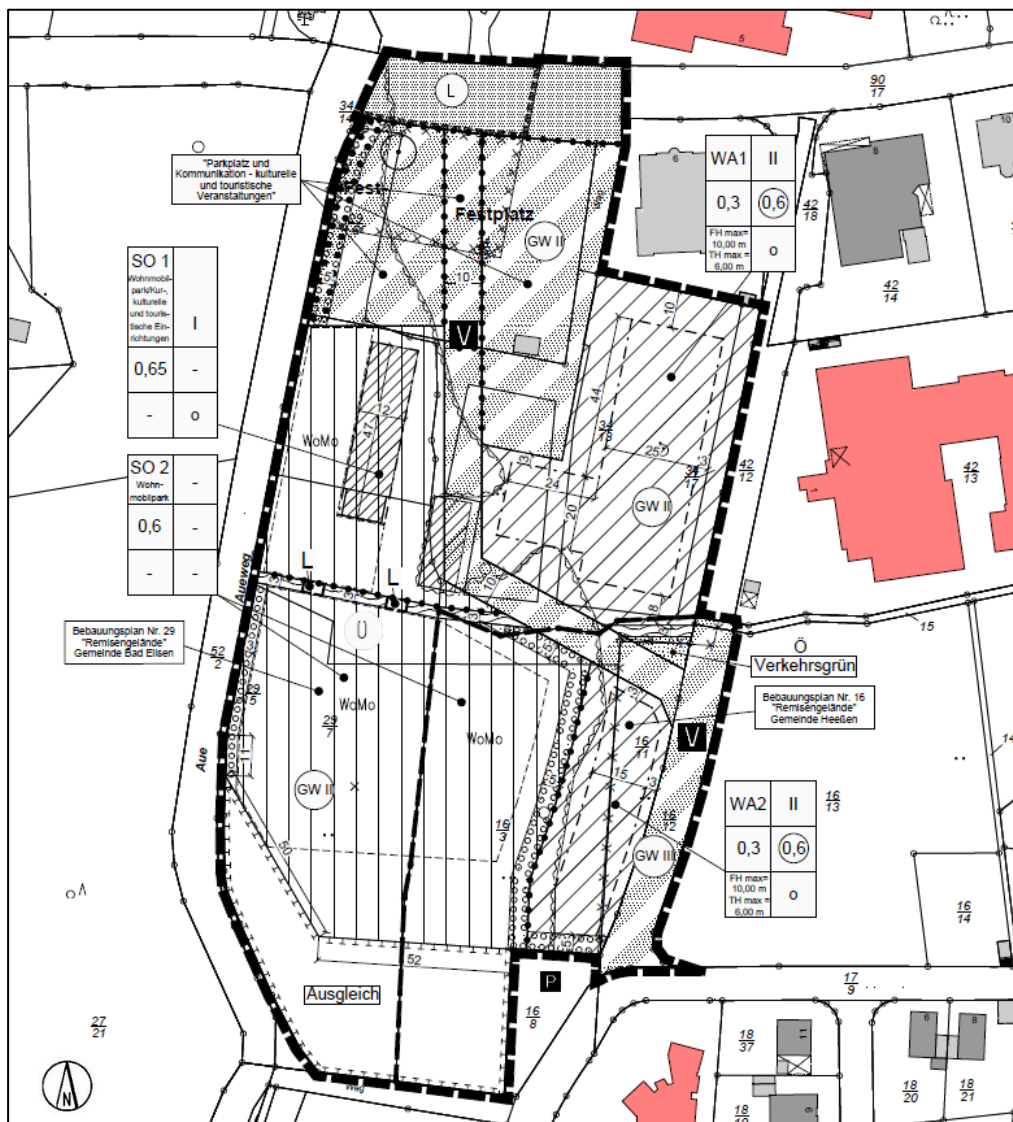
Abb.: Auszug aus der rechtsverbindlichen 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Koppelsbruch und Kirchbreite“, Gemeinde Heeßen (ohne Maßstab)



➤ *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. Baulandbedarfes 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. Ergänzend enthalten die Hinweise zum Bebauungsplan Regelungen zur zeitlichen Begrenzung der Baufeldräumung, um das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu vermeiden. 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 i.V.m. § 23 Abs. 5 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 Potenzialabschätzung¹ 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, Stammsrisse, 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.

Vögel

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 Bückeberger 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, Ausfaltungen 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 Ausfaltungsstrukturen 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. Ausgehend von dem potenziellen Verlust von bis zu 5 Habitatbäumen wird ein Kompensationsfaktor von 1 : 2 angesetzt. 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.

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. 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 und einen harmonischen Übergang zwischen der geplanten Wohnbebauung und den angrenzenden Grün- und Freiflächen der Bückeberg Klinik herstellt.

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 Lichtemissionen 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 warmweißem 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 möglichst 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, Sumpfmehle 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 möglichst 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.

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

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

Arbeitsflächen sollen sich auf das notwendige Maß beschränken. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden in Bodenmieten sollte ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19639 und 18915). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden.

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 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.

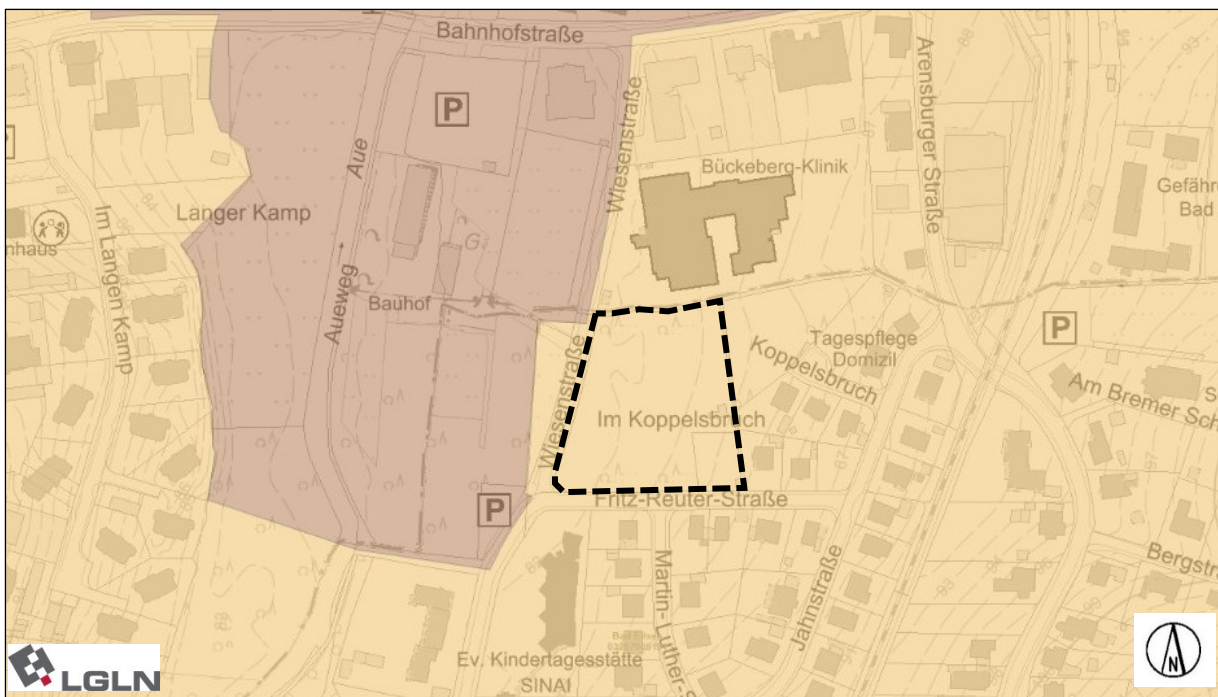
Aus diesem Grund wird darauf hingewiesen, dass ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde wie etwa Keramikscherben, Steingeräte oder Schlacken sowie Holzkohleansammlungen, Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, gem. § 14 Abs. 1 NDSchG auch in 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 Niedersachsen, Thema Hydrologie



6.4 Militärische Flugplätze

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

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

Kraneinsatz:

Sollte für die Errichtung der Gebäude/Anlagen der Einsatz eines Baukrans 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 m ²
<i>davon Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:</i>	<i>256 m²</i>
Sondergebiet „Klinik“ (SO)	4.655 m ²
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 rechtsverbindlichen 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 Oberflächenwasser 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 Grundschatz 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 Grundschatz 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 Löschezit 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. Feuerwehrezufahrten 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. 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.

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

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

8.3 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 um gering bis mäßig konsolidierte feinkörnige, bindige Lockergesteine, z.T. mit organischen Einlagerungen. Es handelt sich um die Bodenklasse 2: Fließende Bodenart.

Innerhalb des davon abweichenden, kleinräumigen Bereiches im Südosten des Plangebietes findet sich nicht hebuungs- 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.

8.4 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

