

Bauleitplanung der Gemeinde Heeßen

Landkreis Schaumburg

Bebauungsplan Nr. 10

„Koppelsbruch und Kirchbreite“

- 3. Änderung-

einschl. Berichtigung des Flächennutzungsplanes der
Samtgemeinde Eilsen

Bebauungsplan der Innenentwicklung
gem. § 13 a BauGB

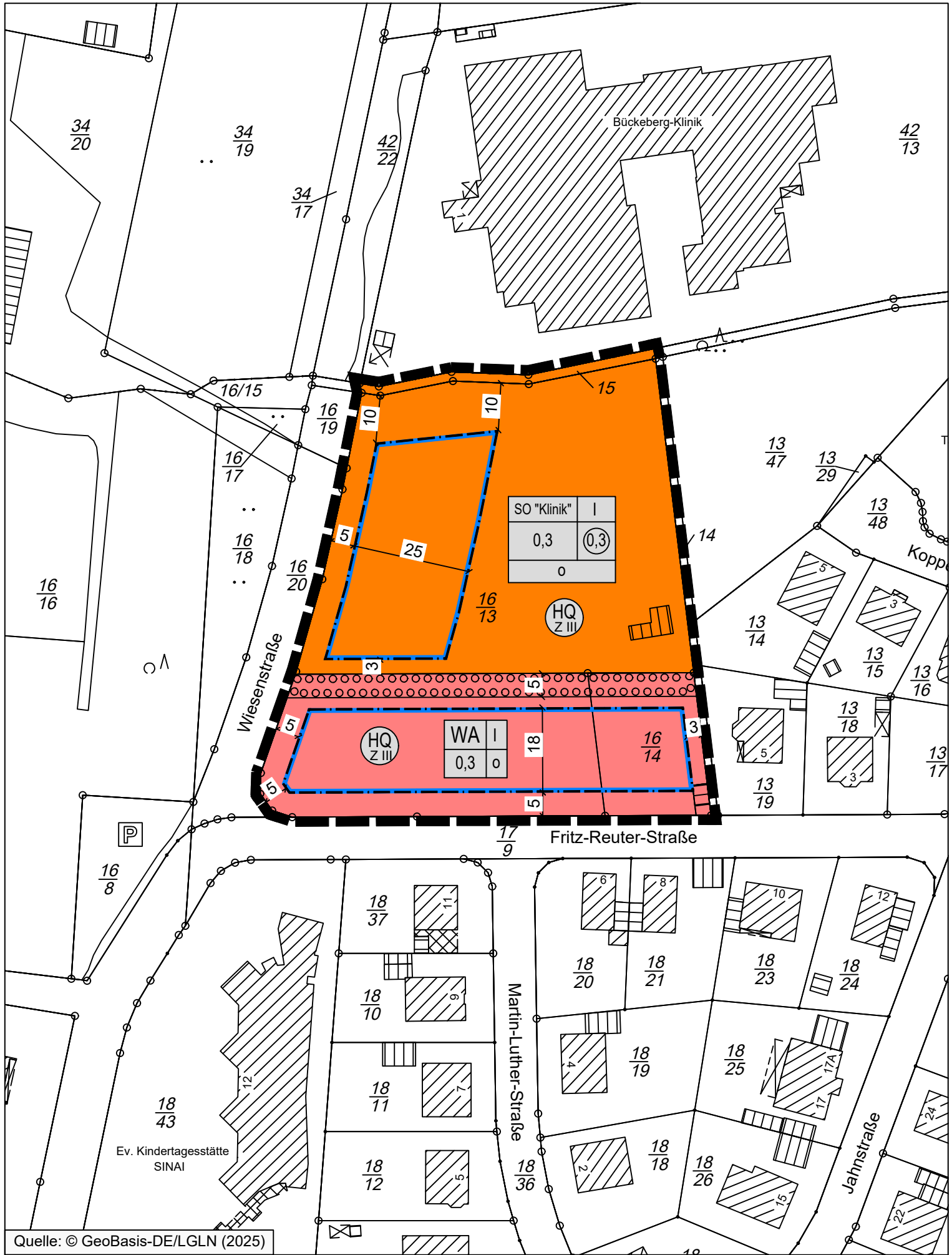
-Entwurf-

M. 1:1.000

Stand 06/2026



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



Quelle: © GeoBasis-DE/LGLN (2025)

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



Maßstab 1 : 1.000

Bebauungsplanes Nr. 10
- 3. Änderung -
"Koppelsbruch und Kirchbreite"
Gemeinde Heeßen

Planzeichenerklärung

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB



Allgemeines Wohngebiet
(siehe textl. Festsetzungen § 1)

§ 4 BauNVO

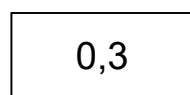


Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Klinik"
(siehe textl. Festsetzungen § 2)

§ 11 (3) BauNVO

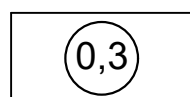
MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB



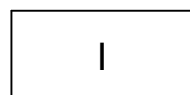
Grundflächenzahl

§ 16 (2) Nr. 1 BauNVO



Geschossflächenzahl

§ 16 (2) Nr. 2 BauNVO

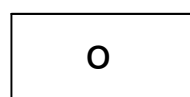


Zahl der Vollgeschosse

§ 16 BauNVO

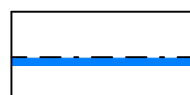
BAUWEISE; BAUGRENZE

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB



offene Bauweise

§ 22 BauNVO



Baugrenze

§ 23 BauNVO

FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen,
Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(siehe textl. Festsetzungen § 5 (1))

§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
der Bebauungsplanänderung

§ 9 (7) BauGB

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (innerhalb des Plangebietes)

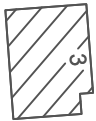
FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES

§ 9 (6) BauGB



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

SONSTIGE DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



Gebäude



Flurstücksnummer



Flurstücksgrenzen mit Grenzpunkten



Bemaßung

I. Textliche Festsetzungen

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

- (1) Innerhalb des festgesetzten WA-Gebietes sind nachfolgend aufgeführte Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig:
1. Wohngebäude,
 2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- (2) Innerhalb des festgesetzten WA-Gebietes werden nachfolgend aufgeführte Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen:
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 3. Anlagen für Verwaltungen,
 4. Gartenbaubetriebe,
 5. Tankstellen.

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

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

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

Innerhalb des festgesetzten WA- und SO-Gebietes sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen Garagen, Carports und Nebenanlagen gem. § 12 und § 14 i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO unzulässig.

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

- (1) Beleuchtung von baulichen Anlagen und Flächen

Innerhalb des Plangebietes sind zur Beleuchtung der Fahrwege, Stellplatzanlagen, Grünflächen und Außenflächen folgende Maßnahmen zu berücksichtigen:

1. Verwendung von insektenfreundlichen Leuchtmitteln und Beleuchtungen mit 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, Sumpfmeise etc., Aufhängung mit Drahtbügel/Alunagel am Baumstamm, oder an Gebäuden).
 - 2x Halbhöhle (z. B. für Grauschnäpper, Garten-/ Hausrotschwanz etc., Aufhängung mit Drahtbügel/Alunagel am Baumstamm oder an Gebäuden).
- c. Die Anbringung hat an einzelnen Bäumen (1-2 unterschiedliche Kästen pro Baum) zu erfolgen. Die Aufhängung ist in ca. 3 – 4 m Höhe, mind. jedoch in 2 m Höhe mit Ausrichtung der Anflugöffnung 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 fallender Bäume (s. Hinweis Nr. 8) weitere Kästen erforderlich sein sollten, sind diese gem. den Anforderungen nach Nr. 1 und 2 an vorhandenen Bäumen innerhalb des v.g. Flurstücks 16/13 anzubringen.

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

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

Auf den im Bebauungsplan festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sind standortgerechte, im Naturraum heimische Sträucher zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Sträucher sind als 3-reihige Hecke, Pflanzabstand 1 m in der Qualität 2 x verpflanzt,

150-200 cm hoch zu pflanzen. Die Sträucher sind in Gruppen zu pflanzen. Die Artenwahl richtet sich nach den Angaben der Artenlisten gem. Hinweis Nr. 5. Die nicht bepflanzten Flächen der Pflanzstreifen sind mit einer kräuterreichen Blumenrasen-/Kräuterrasenmischung oder Wiesenmischung (mind. 15 % Kräuteranteil, vorzugsweise Regiosaatgut, RSM-Regio) anzusäen und extensiv zu pflegen (Mahd 3 – 5 x jährlich). Eine Anrechnung auf Abs. 2 der Festsetzungen ist nicht zulässig.

(2) Anzupflanzende Bäume - auf privaten Flächen

Je angefangene 400 qm Grundstücksfläche ist auf den Baugrundstücken mindestens ein Laubbaum oder ein Obstgehölz zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die zu pflanzenden Laubbäume sind als Hochstamm oder Stammbusch mit einem Stammumfang von mind. 12-14 cm in 1 m Höhe zu pflanzen. Die zu pflanzenden Obstbäume sind als Halb- oder vorzugsweise Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 7-8 cm in 1 m Höhe zu pflanzen. Die Artenwahl richtet sich nach den Angaben der Artenlisten gem. der Hinweise Nr. 5 und Nr. 6.

(3) Realisierungszeitpunkt

1. Die Pflanzmaßnahmen gem. Abs. 1 sind mit dem Beginn der privaten Baumaßnahmen auf den jeweiligen Baugrundstücken auszuführen und spätestens in der unmittelbar anschließenden Pflanzperiode fertigzustellen.
2. Die Pflanzmaßnahmen gem. Abs. 2 sind nach dem Beginn der privaten Baumaßnahmen auf den jeweiligen Baugrundstücken auszuführen. Die genannten Pflanzmaßnahmen sind jedoch spätestens innerhalb von 2 Pflanzperioden nach Baubeginn fertigzustellen.

II. Hinweise

1. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 384) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanZV)

vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)

vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. April 2026 (Nds. GVBl. 2026 Nr. 30).

Niedersächsische Bauordnung (NBauO)

vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. Juni 2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 52).

2. Fachgutachten

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

3. Örtliche Bauvorschriften

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

4. Archäologischer Denkmalschutz

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

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

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

5. Artenliste für standortheimische und -gerechte Baumpflanzungen

(siehe textliche Festsetzung § 5 Abs. 1 und 2)

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

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

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

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

Äpfel

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

Kirschen

Dolleseppler
Schneiders späte Knorpelkirsche
Dönissens Gelbe
Hedelfinger
Schwarze Herz
Schattenmorelle

Pflaumen, Renekloden, Mirabellen

Frühzwetsche
Hauszwetsche
Nancy Mirabelle
Ontariopflaume
Oullins Renecloide
Wangenheimer

Birnen

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

Walnuss

Diverse Sorten

7. Bodenschutz, Behandlung des Oberbodens

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

- d. Die Böden im Plangebiet weisen eine hohe standortabhängige Verdichtungsempfindlichkeit auf (siehe entsprechende Auswertungskarte auf dem Kartenserver unter <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/>). Verdichtungen sind durch geeignete Maßnahmen zum Schutz und zur Minderung der Beeinträchtigungen des Bodens zu vermeiden. In verdichtungsempfindlichen Abschnitten sollte nur bei geeigneten Bodenwasser- und Witterungsverhältnissen gearbeitet werden. Im Rahmen der Erschließung des Baugebietes sind bodenschonende Maßnahmen zu berücksichtigen (Überfahrungsverbot, Kennzeichnung und Absperrung). Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sind Stahlplatten oder Baggermatten zum Schutz vor mechanischen Belastungen auszulegen. Besonders bei diesen Böden sollte auf die Witterung und den Feuchtegehalt im Boden geachtet werden, um Strukturschäden zu vermeiden. Der Geobericht 28 des LBEG kann hier als Leitfaden dienen.

8. Maßnahmen zum Artenschutz

- a. Die Baufeldfreiräumung bzw. Baumfällungen oder Gehölzrückschnitte sind aus artenschutzrechtlichen Gründen nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar (außerhalb der Brutzeit) zulässig. Bäume mit möglichen (nicht auszuschließenden) Fledermausquartieren dürfen nur im Zeitraum vom 01.11. bis 28./29. Februar gefällt werden. Dies gilt für alle Bäume im Plangebiet mit mind. 30 cm Brusthöhendurchmesser. Eine abweichende Baufeldräumung/ Rodung ist im Einzelfall bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Schaumburg zu beantragen und nur nach vorheriger Prüfung und Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.
- b. Für gehölzfreie Gartenflächen im Plangebiet (Rasenflächen, Säume) und Wallbereiche mit Natursteinen sind die gleichen zeitlichen Vorgaben gem. a. zu beachten (01. Oktober und dem 28./29. Februar, außerhalb der Aktivitätszeit u.a. von Amphibien/ Reptilien). Der Böschungs-/ Wallbereich ist vor Abtrag nochmals auf potenziellen Überwinterungsmöglichkeiten (Amphibien/ Reptilien) zu prüfen. Die entsprechenden Bereiche sind dann mit Kleintechnik vorsichtig abzutragen. Ausgefundene Amphibien/ Reptilien sind durch fachlich qualifiziertes Personal in geeignete Habitatstrukturen im angrenzenden Parkgelände zu verbringen.
- c. Grundsätzlich sind im Baufeld vorhandene und zu fällende ältere Bäume (über 30 cm Brusthöhendurchmesser) vor Baubeginn/Baumfällung und vor der Winterruhe der Fledermäuse (ab 01. September bis 31. Oktober) nochmals auf Baumhöhlen zu kontrollieren (Untersuchung der vorhandenen Baumhöhlen mittels Videoendoskop vom Hubsteiger). Mögliche, vorgefundene Baumhöhlen sind dann (ab 01. September bis 31. Oktober) mit geeigneten Mitteln bis zur Fällung der Bäume zu verschließen, ggf. so, dass vorhandenen Tiere aus- aber nicht wieder einfliegen können (Folie oder Stoff im Reusenprinzip anbringen). Die im Baufeld erfassten Höhlenbäume sind unmittelbar vor Fällung (Fällung hierfür ab 01. November bis 28./29. Februar) nochmals von einer fachlich qualifizierten Person zu kontrollieren. Die Ergebnisse sind zu dokumentieren. Das Fällen von Höhlenbäumen ist nur zulässig, wenn die Höhlenbewohner ausgeflogen sind/ eine Nutzung der Höhle auszuschließen ist, bzw. ist die Fällung eines wider Erwarten genutzten Höhlenbaumes im Einzelfall bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Schaumburg zu beantragen und nur nach vorheriger Prüfung und Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde und mit geeigneten Maßnahmen (Bergung und Umsiedlung mobiler Tiere in geeignete Ersatzquartiere) zulässig.
- d. Einer zeitweisen Ruderalisierung von (ungenutzten) Flächen innerhalb des Plangebietes und damit der Entwicklung neuer potenzieller Brutstandorte ist im Bedarfsfall durch z. B. regelmäßige Mahd entgegenzuwirken.
- e. Die gem. § 4 Abs. 2 der textlichen Festsetzungen anzubringenden Nisthilfen und Fledermauskästen sind, sofern keine selbstreinigenden Kästen verwendet werden, einmal jährlich im Winter zu reinigen. Bei Besatz z.B. durch den Siebenschläfer (Nisthilfe) hat die Reinigung im Frühjahr vor Brutbeginn zu erfolgen.
- f. Die Verortung der gem. § 4 Abs. 2 der textlichen Festsetzungen anzubringenden Nisthilfen und Fledermauskästen hat durch eine ökologische Baubegleitung zu erfolgen.

g. **Ökologische Baubegleitung (ÖBB)**

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

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

9. Hinweise zu den Pflanzmaßnahmen und zum Gehölzschutz

(siehe textliche Festsetzung § 5)

- a. Die FLL Empfehlungen für Baumpflanzungen – Teil 1 und 2 (2015/2010) sollen berücksichtigt werden. Die Gehölze sind gemäß DIN 18916 fachgerecht zu pflanzen und zu verankern.
- b. Bei der Ausführung der Bepflanzungen sind die Abstandsregelungen des Nieders. Nachbarrechtsgesetzes § 50 ff zu beachten.
- c. Die DIN 18920, Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen und die ZTV Baumpflege in der jeweils aktuellen Fassung sowie die R SBB 2023 sind bei Baumaßnahmen zu berücksichtigen.

10. Belange der Bundeswehr

Durch die vorliegende Planung werden Verteidigungsbelange des Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr nicht beeinträchtigt.

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

Die Aufstellung von Bauhilfsmitteln wie Kräne oder vergleichbare Gerätschaften, als temporäre Luftfahrthindernisse innerhalb eines Bauschutzbereichs militärischer Flugplätze in Deutschland, ist rechtzeitig (mindestens 3 Wochen vor geplanter Aufstellung) bei der militärischen Luftfahrtbehörde zu beantragen.

11. Hinweise zur Regen- und Brauchwassernutzung

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

12. Heilquellenschutzgebiet

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