

**Planzeichenerklärung**

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
- WA** Allgemeines Wohngebiet (siehe textl. Festsetzungen § 1)
  - SO** Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Klinik" (siehe textl. Festsetzungen § 2)
- MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**
- 0,3 Grundflächenzahl
  - 0,3 Geschossflächenzahl
  - I Zahl der Vollgeschosse
- BAUWEISE; BAUGRENZE**
- O offene Bauweise
  - Baugrenze
- FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN**
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe textl. Festsetzungen § 5 (1))
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung
- NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (innerhalb des Plangebietes)**
- HO 25 Heilquellenschutzgebiet Bad Eilsen (Schutzzone III), gilt für den gesamten räumlichen Geltungsbereich
- SONSTIGE DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER**
- ▨ Gebäude
  - 22 Flurstücksnummer
  - Flurstücksgrenzen mit Grenzpunkten
  - 5 Bemaßung

**I. Textliche Festsetzungen**

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

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

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

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

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

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

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

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

Innerhalb des festgesetzten WA- und SO-Gebietes sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen Garagen, Carports und Nebenanlagen gem. § 12 und § 14 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 Fahrbwege, Stellplatzanlagen, Grünflächen und Außenflächen folgende Maßnahmen zu berücksichtigen:

1. Verwendung von insektenfreundlichen Leuchtmitteln und Beleuchtungen mit warm-weißem Licht (max. 2.700 Kelvin).
2. Verwendung eines streulichtarmen (abgeschirmt/ 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 Bäumen anzubringen.
  - Geeignete Typen/Modelle sind beispielsweise:
    - Fledermausfachkasten/ flache Universalthöhle (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 Aufhängung 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 Fledermausraum (z. B. Hebegro Fledermausraum 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 Bläuselmeise, Sumpfrosch etc., Aufhängung mit Drahtbügel/Alunagel am Baumstamm, oder an Gebäuden),
    - 2x Halbhöhle (z. B. für Grauschnäpper, Gartenv. Hausrotschwanz etc., Aufhängung mit Drahtbügel/Alunagel am Baumstamm oder an Gebäuden).
  - c. Die Anbringung hat an einzelnen Bäumen (1-2 untereinander 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 Süd/Südosten vorzunehmen. 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 dem 31.03. 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 (Grütlitz, Blüthänfling))

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 Naturnah 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 v 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 Blumenmatten-Kräuteranmischung oder Wesenmischung (mind. 15 % Kräuteranteil, vorzugsweise Regioaquat, RSM-Regio) anzusehen und extensiv zu pflegen (Maid 3 - 5 x jährlich). Eine Anrechnung auf Abs. 2 der Festsetzungen ist nicht zulässig.

**Präambel des Bebauungsplanes**

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung i.V.m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes hat der Rat der Gemeinde Heeßen die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Koppelbruch und Kirchröte“ bestehend aus der Planzeichnung und den nebstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Heeßen, den \_\_\_\_\_

.....  
Gemeindedirektor Bürgermeister

**Aufstellungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde Heeßen hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Koppelbruch und Kirchröte“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekanntgemacht worden.

Heeßen, den \_\_\_\_\_

.....  
Gemeindedirektor

**Planunterlage**

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1:1000  
Gemarkung: Bad Eilsen Flur: 5  
© GeoBasis-DE/LGLN (2026)

**Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (AZ: \_\_\_\_\_ Stand vom \_\_\_\_\_)**

Rütheln, den \_\_\_\_\_  
LGLN RD Hameln-Harverde/ Katastramt Rinum

.....  
(Unterschrift)

**Planverfasser**

Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Koppelbruch und Kirchröte“ sowie der Begründung wurde ausgearbeitet vom:  
**REINOLD**, Stadtplanung GmbH  
Faußtstraße 7  
31675 Bückeburg  
Tel. 05722 - 7188760  
Bückeburg, den \_\_\_\_\_

.....  
Planverfasserin

**Veröffentlichung**

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

Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekanntgemacht.

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

Heeßen, den \_\_\_\_\_

.....  
Gemeindedirektor

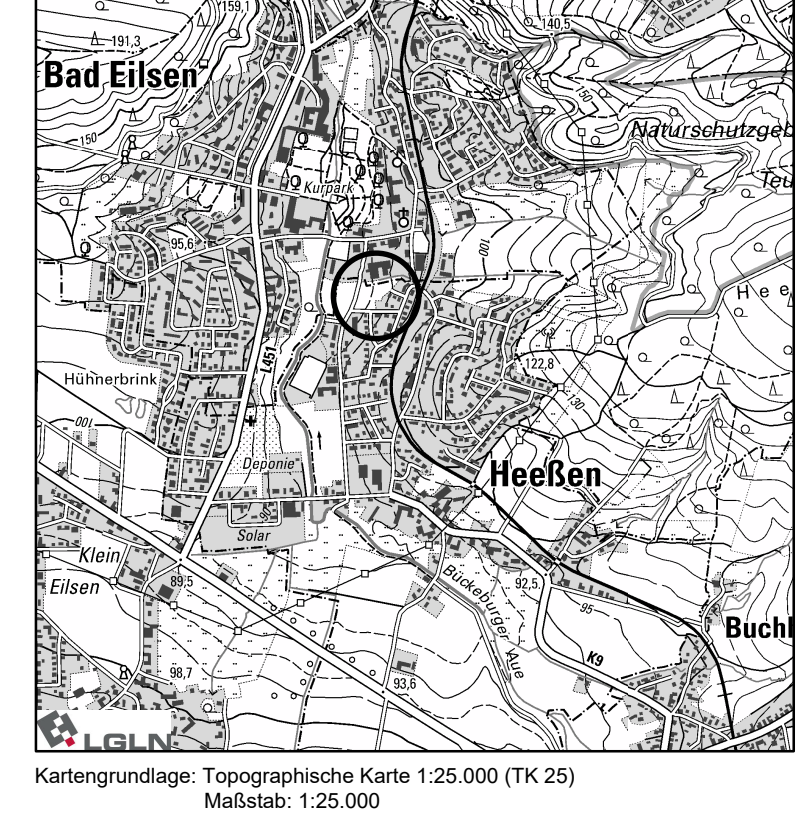
**Satzungsbeschluss**

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

Heeßen, den \_\_\_\_\_

.....  
Gemeindedirektor

**Übersichtsplan Maßstab 1 : 25.000**



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

- (2) Anzupflanzende Bäume - auf privaten Flächen
- Je angefangene 400 qm Grundstücksfläche ist auf den Baugrundstücken mindestens ein Laubbäum oder ein Obstgehölz zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die zu pflanzenden Laubbäume sind als Hochstamm oder Stammloch 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 Baupläne und die Darstellung des Planinhalte (Planzeichenerstellung - 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 „Koppelbruch und Kirchröte“, einschl. dessen 1. Änderung, getroffenen örtlichen Bauvorschriften bleiben unverändert und weiterhin rechtsverbindlich. Auf den Bebauungsplan Nr. 10 „Koppelbruch und Kirchröte“, einschl. dessen 1. Änderung, wird verwiesen.

**4. Archäologischer Denkmalschutz**

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

Aus diesem Grund wird darauf hingewiesen, dass u- und frühgeschichtliche Bodenerfunde wie etwa Keramikscherben, Steingeräte oder Schlacken sowie Holzchleamsammlungen, 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@schuam.sprafundtschaft.de](mailto:archaeologie@schuam.sprafundtschaft.de)) und der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden.

Bodenerfunde 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		
<b>Acer platanoides</b>	Spitzahorn	Cornus sanguinea	Hartrieel
<b>Acer pseudoplatanus</b>	Bergahorn	Corylus avellana	Haselnuss
<b>Carpinus betulus</b>	Hainbuche	<b>Crataegus monogyna</b>	Einfrüchtiger Weißdorn
<b>Fraxinus excelsior</b>	Esche	<b>Crataegus laevigata</b>	Zweifrüchtiger Weißdorn
<b>Quercus robur</b>	Stieleiche	<b>Eucorymus europaeus</b>	Pfaffenlütchen
<b>Quercus petraea</b>	Traubeneiche	<b>Ligustrum vulgare</b>	Gew. Liguster
<b>Tilia platyphyllos</b>	Sommerlinde	<b>Lonicera xylosteum</b>	Heckenkirsche
<b>Tilia cordata</b>	Winterlinde	<b>Rosa canina</b>	Hundrose
<b>Mittel- bis kleinkronige Laubbäume</b>		<b>Sambucus nigra</b>	Schwarzer Holunder
<b>Acer campestre</b>	Feldahorn	<b>Viburnum opulus</b>	Gemeiner Schneeball
<b>Betula pendula</b>	Birke	<b>Salix caprea</b>	Salweide
<b>Prunus avium</b>	Vogelkirsche		
<b>Sorbus aucuparia</b>	Eberesche		
<b>Populus tremula</b>	Zitterpappel		
<b>Prunus padus</b>	Traubenkirsche		
<b>Prunus communis</b>	Wild-Birne/ Holzbirne		
<b>Malus sylvestris</b>	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	Krächen
Afersleber Cavill	Dönnseppel
Baumanns Renette	Schneiders späte Knorpelkirsche
Beerlepsch	Dönissens Gelbe
Biersleber Renette	Hediger
Boskoop	Schwarze Herz
Bremer Doorpffel	Schaltenmorelle
Danziger Kintapfel	
Finkenweder Herbstprinz	
Goldparmäne	<b>Pflaumen, Renecloeden, Mirabellen</b>
Gravensteiner	Frühzweitsche
Halberstädter Jungfernapfel	Hauzwetsche
Kaiser Wilhelm	Nancy Mirabelle
Kasseler Renette	OntarioPflaume
Krüggers Dickstiel	Oullins Renecloeden
Schöner von Nordhausen	Wangenheimer
Schwäbische Renette	
Sulinger Grüning	

**Birnen**  
Bosc = Flaschenbirne  
Clapps Liebling  
Gellers Butterbirne  
Gräfin v. Paris  
Gute Graue  
Gute Luise  
Kostliche von Charnaux  
Königsbirne  
Rote Dechanstirne

**Walnuss**  
Diverse Sorten

**7. Bodenschutz, Behandlung des Oberbodens**

a. Oberboden ist vor Baubeginn abzuschleppen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zuzuführen. Ist Oberboden ist schonend abzugeben. Er ist in einem qualitativen Zustand zu erhalten und vor Verunreinigung oder Verdichtung zu bewahren (s. § 202 BauGB). Der Oberboden ist nach Abschluss der Bauarbeiten auf geeigneten Flächen wieder einzubringen (Wiederandeckung).

b. Im Rahmen der Baupflichten 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 schichttreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden in Bodenmieten sollte ortsnah, schichttreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung geschützt vorgenommen werden (v.a. gemäß DIN 19639 und 18915). Außerdem sollte das Vermischen von Boden 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://mbis.beg.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 Baugbietes sind bodenschonende Maßnahmen zu berücksichtigen (Übefahrungsverbot, Kennzeichnung und Absperrung). Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sind Stahlplatten oder Baggermatten zum Schutz vor mechanischen Belastungen auszuliegen. Besonders bei diesen Böden sollte auf die Witterung und den Feuchtegehalt im Boden geachtet werden, um Strukturäden zu vermeiden. Der Geobereich 28 des LBEG kann hier als Leitfaden dienen.

**8. Maßnahmen zum Artenschutz**

a. Die Baufeldfreieräumung 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 zentralen Vorgaben gem. a. zu beachten (01. Oktober und dem 28./29. Februar, außerhalb der Aktivitätszeit (u.a. von Amphibien/ Reptilien). Der Böschung-/ Wallbereich ist vor Abtrag nochmals auf potenziellen Überwinterungsmöglichkeiten (Amphibien/ Reptilien) zu prüfen. Die entsprechenden Bereiche sind dann mit Kleintechnik vorsichtig abzutragen. Ausgeräumte Amphibien/ Reptilien sind durch fachlich qualifiziertes Personal in geeignete Habitatstrukturen im angrenzenden Parkgelände zu verbringen.

- c. Grundsätzlich sind im Baufeld vorhandene und zu fallende ältere Bäume (über 30 cm Brusthöhendurchmesser) vor Baubeginn/Baumfällung und vor der Winterruhe der Fledermause (ab 01. September bis 31. Oktober) nochmals auf Baumhöhlen zu kontrollieren (Untersuchung der vorhandenen Baumhöhlen mittels Videoteleviskop vom Hubssteiger). Mögliche, vorgefundene Baumhöhlen sind dann (ab 01. September bis 31. Oktober) mit geeigneten Mitteln bis zur Fällung der Bäume zu verschließen, ggf. so, dass vorhandene 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 ausgefliegen 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 immobilier 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 entgegenzuzugehen.
- e. Die gem. § 4 Abs. 2 der textlichen Festsetzungen anzubringenden Nisthilfen und Fledermauskästen sind sofern keine selbstreinigende Kästen verwendet werden, einmal jährlich im Winter zu reinigen. Bei Besitz 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 Baufeldfreieräumung und die Umsetzung der CEF-Maßnahmen gem. § 4 Abs. 2 und § 5 Abs. 1 eine ökologische Baubegleitung bzw. Umweltbaubegleitung zu erfolgen.
- Die für die ökologische Baubegleitung zuständige Person ist der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Schaumburg vor Beginn der Maßnahmen durchzuführen, 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 der Austausch oder die Ausbesserung des Landkreises Schaumburg 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 Baumpflanze 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 rechtlich (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 Zierbeeten) ist zulässig und wünschenswert. Die konkrete Umsetzung ist im Rahmen der Vorhabensplanung unter Berücksichtigung der örtlichen Geländeverhältnisse zu prüfen.

**12. Heilquellenschutzgebiet**

Das gesamte Plangebiet befindet sich im Heilquellenschutzgebiet (HQSG) Bad Eilsen, Gebietsnummer 0325/005191, Teilgebietsnummer 002, Schutzzone III. Die Bestimmungen der Verordnung über die Heilquellenschutzgebiete 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.

**Bauleitplanung der Gemeinde Heeßen**  
Landkreis Schaumburg

**Bebauungsplan Nr. 10**  
**„Koppelbruch und Kirchröte“**  
**- 3. Änderung -**  
einschl. Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Eilsen

**Bebauungsplan der Innenentwicklung**  
(gem. § 13 a BauGB)

**Entwurf**  
Stand 06/2026