

Bauleitplanung der Gemeinde Bad Eilsen

Landkreis Schaumburg

Bebauungsplan Nr. 17

„Der Eilser Platz“

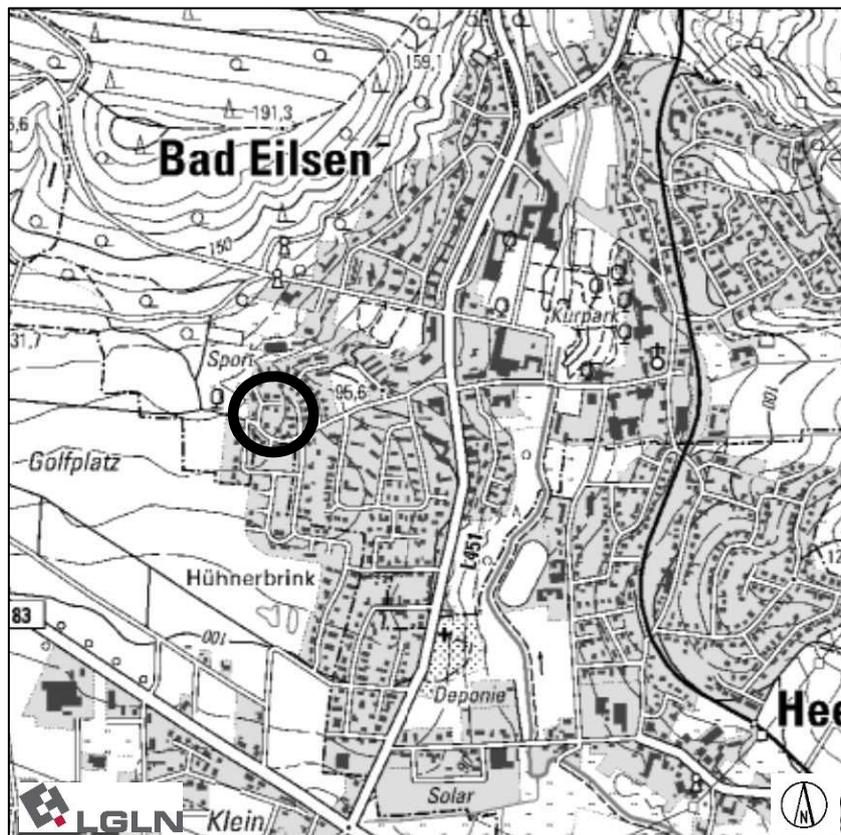
- 2. Änderung -

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

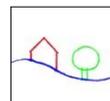
Bebauungsplan der Innenentwicklung

gem. § 13 a BauGB



Entwurf

(Stand: § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB)



Gliederung

1 Grundlagen	3
1.1 Gesetze und Verordnungen	3
1.2 Beschlüsse	3
1.3 Entwicklung aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Eilsen	3
1.4 Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB	4
1.5 Zielvorgaben durch übergeordnete Planungen	7
2 Aufgaben des Bebauungsplanes	10
3 Städtebauliches Konzept	10
3.1 Räumlicher Geltungsbereich	10
3.2 Zustand des Plangebietes	11
3.3 Baurechtliche Situation	12
3.4 Ziele und Zwecke der Planung	14
4 Inhalt des Bebauungsplanes	15
4.1 Art der baulichen Nutzung	15
4.2 Maß der baulichen Nutzung/Bauweise	16
4.3 Baugrenzen (überbaubare Grundstücksfläche)	16
4.4 Kinderspielplatz	16
4.5 Verkehr	17
4.6 Belange von Boden, Natur und Landschaft	17
4.7 Immissionsschutz	18
5 Sonstige zu beachtende öffentliche Belange	19
5.1 Altlasten und Kampfmittel	19
5.2 Klimaschutz/Klimaanpassung	19
5.3 Denkmalschutz	20
5.4 Heilquellenschutzgebiet	20
6 Daten zum Plangebiet	20
7 Durchführung des Bebauungsplanes	20
7.1 Bodenordnung	20
7.2 Ver- und Entsorgung	20
7.3 Kosten	22

1 Grundlagen

1.1 Gesetze und Verordnungen

- *Baugesetzbuch (BauGB)*

in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist.

- *Baunutzungsverordnung (BauNVO)*

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) 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 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

- *Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)*

vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. September 2022 (Nds. GVBl. S. 588).

- *Niedersächsische Bauordnung (NBauO)*

vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 22. September 2022 (Nds. GVBl. S. 578).

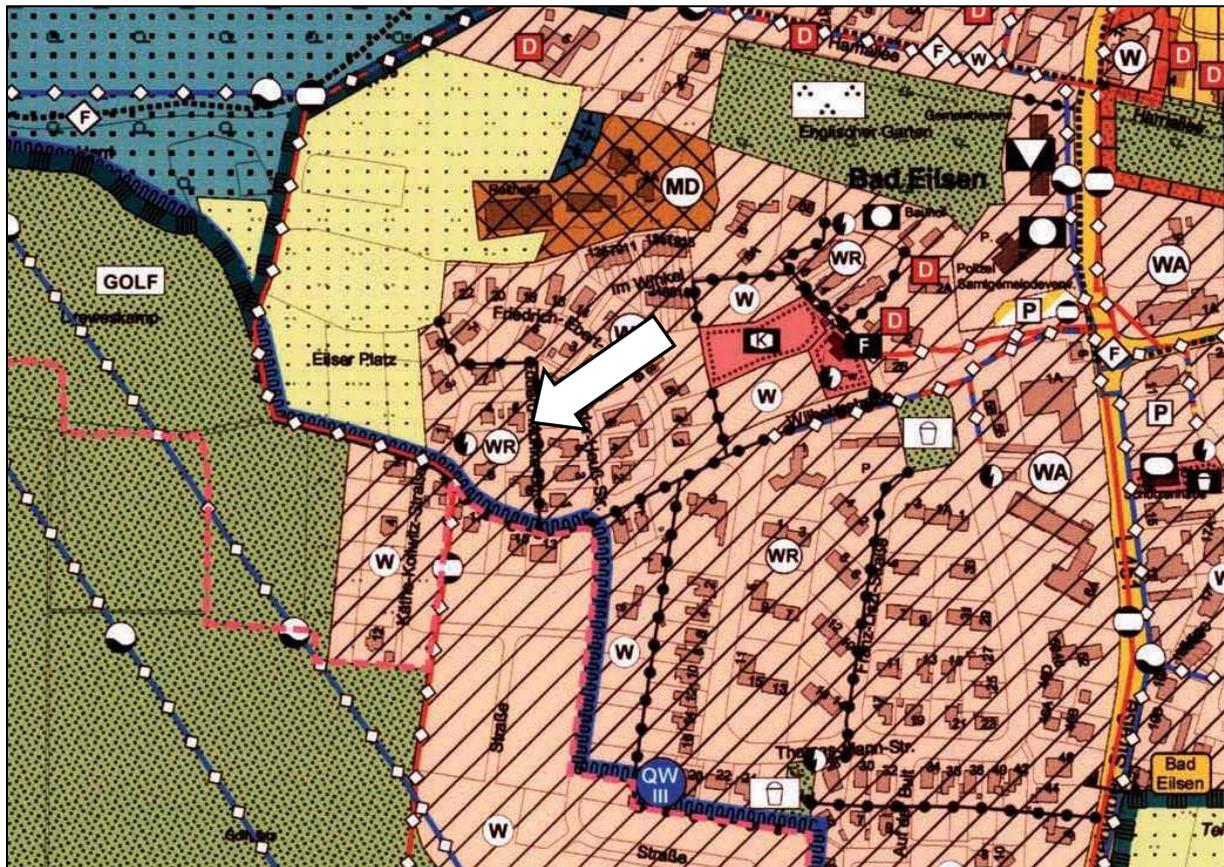
1.2 Beschlüsse

Der Rat der Gemeinde Bad Eilsen hat in seiner Sitzung am 15.12.2022 den Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB und den Beschluss zur öffentlichen Auslegung (Auslegungsbeschluss) gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Der Eilser Platz“, die als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB aufgestellt werden soll, gefasst. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes wird gem. § 13 a Abs. 2 BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. In seiner Sitzung am hat der Rat der Gemeinde Eilsen den Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB gefasst.

1.3 Entwicklung aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Eilsen

Dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes (FNP) zu entwickeln sind, wird entsprochen. Der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Eilsen stellt die von der 2. Änderung betroffenen Flächen als Reines Wohngebiet (WR) dar. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 setzt unverändert ein Reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO fest und wird daher als aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Eilsen entwickelt angesehen.

Abb.: Ausschnitt aus dem wirksamen FNP der Samtgemeinde Eilsen (ohne Maßstab), Änderungsbereich mit einem Pfeil gekennzeichnet



1.4 Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB durchgeführt werden.

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 erstreckt sich auf Flächen nördlich der *Wilhelmstraße*, östlich und südlich der *Eduard-Mörrike-Straße* im westlichen Siedlungsbereich Bad Eilsens. Die von der Planung betroffene Fläche befindet sich im Siedlungszusammenhang von Bad Eilsen, ist von Wohnnutzungen umgeben und stellt sich selbst, mit Ausnahme eines Grundstückes, als bereits mit Wohngebäuden bebaut dar. Die Fläche umfasst insgesamt 3.862 m². Die 2. Änderung des B-Planes Nr. 17 soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB aufgestellt werden. An einen B-Plan der Innenentwicklung werden die nachfolgenden rechtlichen Voraussetzungen geknüpft:

- *Planungsrechtliche Voraussetzungen gem. § 13 a BauGB*

Ein B-Plan der Innenentwicklung kann unter den nachfolgenden planungsrechtlichen Voraussetzungen aufgestellt werden:

(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.

- *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 Ermittlung der zu Grunde zu legenden zulässigen Grundfläche ist der nachfolgenden Berechnung zu entnehmen.

$\text{WR-Gebiet} \times \text{GRZ } 0,3 = 3.862 \text{ m}^2 \times 0,3 = 1.159 \text{ m}^2$
--

Die zulässige Grundfläche (§ 19 Abs. 2 BauNVO) des vorliegenden Bebauungsplanes gemäß § 13 a BauGB liegt mit 1.159 m² somit unter dem o.g. Schwellenwert.

- *Förderung der Innenentwicklung*

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 befindet sich in einem bereits siedlungsstrukturell geprägten Bereich der Gemeinde Bad Eilsen. Der bisher festgesetzte Spielplatz ist nicht vorhanden und wird auch zukünftig zur Deckung der Spiel- und Bewegungsbedürfnisse der Anlieger nicht erforderlich, da diese durch andere, in der Umgebung befindliche Freiflächen den Bedarf kompensieren können.

Die Flächen können hinsichtlich des baulichen Zusammenhanges zweifelsfrei dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil zugeordnet werden. Die Umgebung des Plangebietes wird durch die im B-Plan Nr. 17 planungsrechtlich vorbereiteten Reinen Wohngebiete (WR) mit den darin bereits realisierten eingeschossigen Wohngebäuden sowie die weiteren sich daran anschließenden Wohnsiedlungsbereiche geprägt.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 dient der Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Deckung des sich lokal auf den Siedlungsbereich Bad Eilsens bezogenen Wohnbedarfs, indem die bisher festgesetzte öffentliche Grünfläche dem nördlich angrenzenden Wohngrundstück räumlich und funktional zugeordnet wird.

Der vor Ort bestehende individuelle Wohnbedarf und damit auch die Nutzung der zukünftigen Baugrundstücksflächen soll vordringlich unter Ausnutzung der im Siedlungsbereich gelegenen Baulandpotenziale gedeckt werden. In diesem Zusammenhang sollen neben Gebäudeleerständen und drohendem Leerstand auch andere Formen und Nutzungen von Grundstücksflächen in die Betrachtung einbezogen werden, die aufgrund der veränderten Anforderungen an die Deckung der Spiel- und Bewegungsbedürfnisse der Kinder und Jugendlichen nicht mehr genutzt werden. Hierzu gehören auch Kinderspielplätze, die zur

Deckung des Wohnbedarfs grundsätzlich dann geeignet sind, wenn diese ausreichend groß und erschlossen sind und darüber hinaus etwa durch die bisherige fehlende Nutzung bzw. Mindernutzung der Fläche erkennen lassen, dass aus dem jeweils umliegenden Siedlungsbereich kein Bedarf nach derartigen Spielplätzen gegeben ist.

Dies ist hier der Fall, sodass die Gemeinde Bad Eilsen auch aufgrund der von Wohngrundstücken gefangenen Lage den im B-Plan Nr. 17 festgesetzten Spielplatz einer anderen Nutzung zuführen will. Die Gemeinde Bad Eilsen räumt in diesem Fall der Deckung des auf den Kernort bezogenen Wohnbedarfs durch die Beanspruchung von im Siedlungszusammenhang gelegenen und nicht mehr genutzten Flächen gegenüber dem bisher nur im Bebauungsplan festgesetzten Spielplatz den Vorrang ein.

Darüber hinaus handelt es sich um einen Wohnsiedlungsbereich, der eine überwiegend ältere Bevölkerung aufweist, sodass der konkrete und sich aus dem Gebiet ergebende Spielbedarf, der aufgrund des Fortfallens des „Spielplatzgesetzes“ nicht mehr gedeckt werden muss, auch nicht in dem Umfang besteht. Ein Handlungserfordernis zur Erhaltung und Realisierung des Spielplatzes ist aus der lokalen Bevölkerungssituation nicht wie in einem vergleichbaren Neubaugebiet, das gezielt auf den Zuzug von jungen Familien ausgerichtet ist, nicht ableitbar.

Die geplante bauliche Entwicklung entspricht den städtebaulichen Zielen der Gemeinde Bad Eilsen, die aus der Darstellung des FNPs abgeleitet werden kann. Im Flächennutzungsplan ist für die Flächen der 2. Änderung des B-Planes Nr. 17 ein Reines Wohngebiet dargestellt. Im weiteren Umfeld schließen sich festgesetzte Reine und Allgemeine Wohngebiete an, welche die Zugehörigkeit dieses Änderungsbereiches zum Siedlungszusammenhang eindeutig erkennen lassen.

Durch die Mobilisierung bisher unbebauter und im Siedlungszusammenhang gelegener sowie erschlossener Grundstücksflächen kann die Deckung des Baulandbedarfs auf die Flächen des zentralen Siedlungszusammenhanges bezogen und auf die Inanspruchnahme von bisher unbebauten Flächen im Außenbereich zum Zwecke der Deckung des Baulandbedarfes verzichtet werden. Der Bodenschutzklausel, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen ist, kann daher entsprochen werden (gem. § 1 a Abs. 2 BauGB).

- *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 2 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.

Auf die Umweltprüfung wird in diesem Fall verzichtet, da es sich hierbei um einen Planbereich handelt, der bereits überwiegend bebaut ist. Die im Änderungsbereich gelegenen Freiflächen stellen sich, mit Ausnahme des noch freien Bauplatzes, somit als Hausgärten dar.

Im beschleunigten Verfahren gelten in den Fällen des § 13 a Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Der Gesetzgeber geht davon aus, dass die bauliche Entwicklung auf kleinräumigen Flächen im unmittelbaren Einwirkungsbereich bestehender Siedlungen stattfindet, die durch die bestehende Nutzung und die umgebende Siedlungsstruktur bereits geprägt werden und sich für eine Siedlungsabrundung aufdrängen. Die Eingriffsregelung findet daher für diese Fälle und auch vorliegend keine Anwendung.

- *Keine UVP-Pflicht*

Durch die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes wird keine Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens begründet. Die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (vgl. FFH- und Vogelschutzrichtlinie) werden nicht beeinträchtigt.

- *Keine Auswirkungen nach BImSchG*

Es bestehen zum gegenwärtigen Zeitpunkt der Planaufstellung 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 Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen erfüllt, sodass von diesem Instrument Gebrauch gemacht wird.

1.5 Zielvorgaben durch übergeordnete Planungen

Der Bebauungsplan ist gem. § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen.

1.5.1 Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (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 siedlungsnaher 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 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 entsprochen, da durch die Inanspruchnahme des bisher als öffentliche Grünfläche „Spielplatz“ vorliegenden Bereiches des Plangebietes Flächen im Siedlungszusammenhang planungsrechtlich vorbereitet bzw. hinsichtlich ihrer bisher planungsrechtlich möglichen

Bebaubarkeit optimiert werden, die zur Deckung des Wohnbaulandbedarfes und damit zur Sicherung und Entwicklung der Bevölkerungsstruktur in Bad Eilsen 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 v.g. Nutzungen und Einrichtungen 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 Wohnnutzungen an, die diese Entwicklung unterstützen.

Darstellungen der LROP-VO 2022 für den Planbereich

Für das Plangebiet trifft das Landes-Raumordnungsprogramm (LROP-VO 2022) keine besonderen Darstellungen.

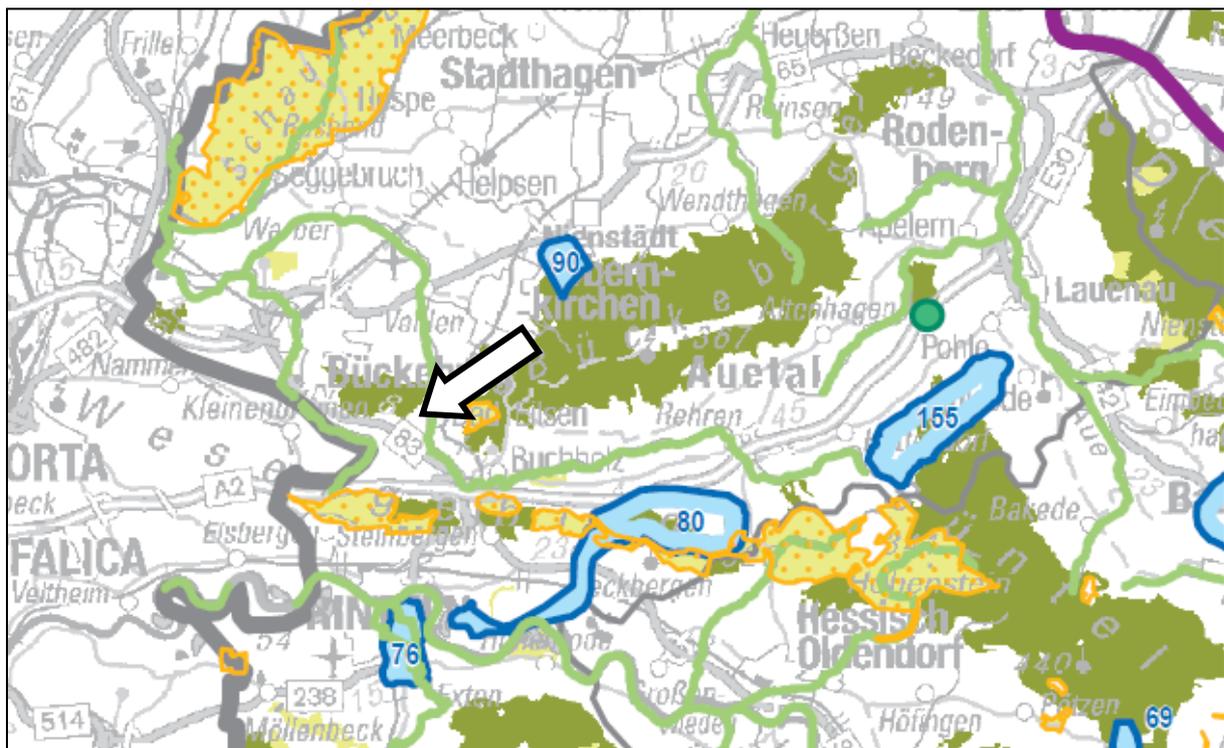
Das LROP weist der Gemeinde Bad Eilsen keine besonderen Aufgaben oder Funktionen zu.

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).

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 Bad Eilsen beziehenden Wohnbaulandbedarfes dienen.

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



1.5.2 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.

Allgemeine Darstellungen und Ziele des RROPs

- Gemäß Regionalem Raumordnungsprogramm des Landkreises Schaumburg (RROP) wird Bad Eilsen innerhalb der Samtgemeinde Eilsen die Funktion eines Grundzentrums (D 1.6.03) zugewiesen, welches 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).
- Ferner ist Bad Eilsen als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Fremdenverkehr dargestellt (vgl. D 1.5.07 und D 3.8.06).
- In den Erläuterungen zum Regionalen 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.

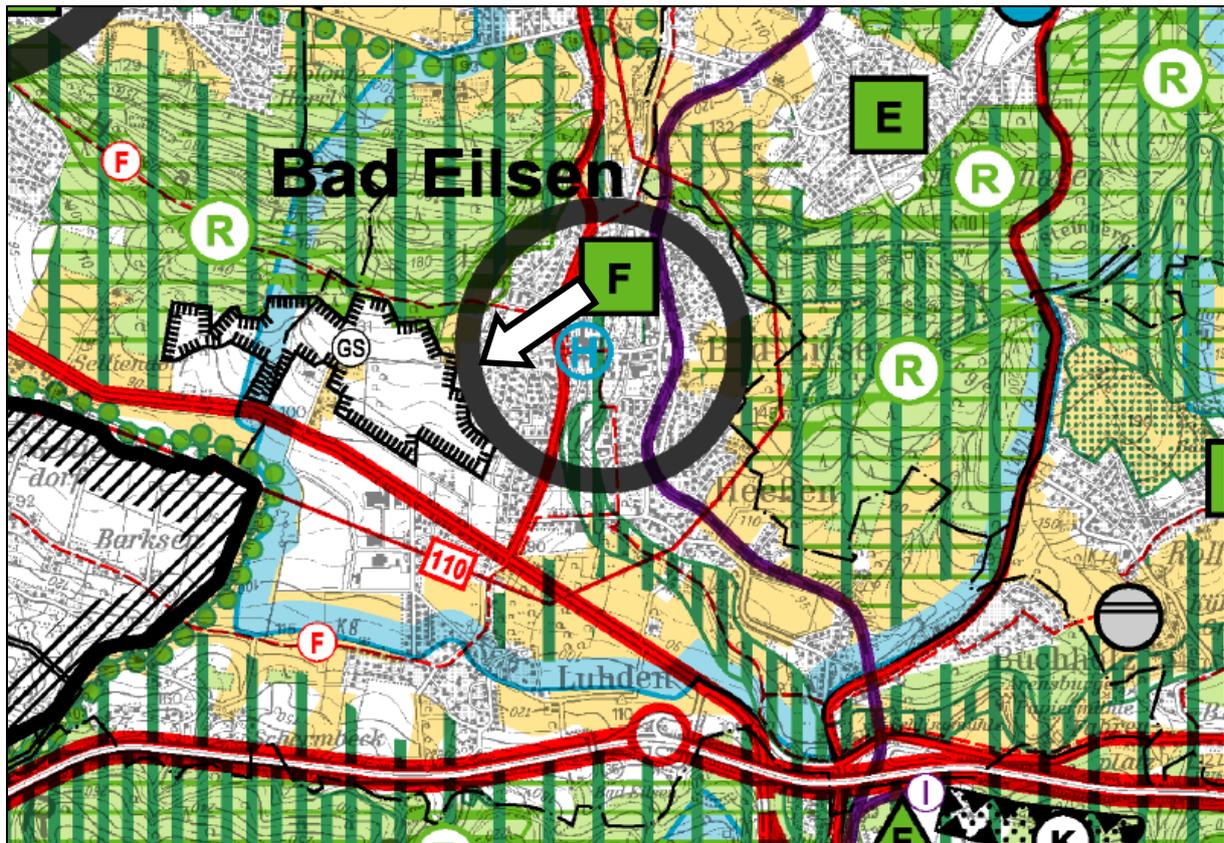
Darstellungen des RROPs für das Plangebiet

Das Plangebiet ist dem Siedlungsbereich Bad Eilsen zugeordnet. Bad Eilsen wird als Grundzentrum und Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Fremdenverkehr festgelegt.

Im westlichen und nordwestlichen Verlauf schließen Flächen eines Vorsorgegebietes für Landwirtschaft, aufgrund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotenzials, sowie eines Vorsorgegebietes für Forstwirtschaft in Kombination mit Vorsorgegebieten für Natur und Landschaft und Erholung an. Südöstlich ist der dort bestehende Golfplatz als regional bedeutsame Sportanlage festgelegt.

Die v.g. Vorrang- und Vorsorgegebiete werden durch die Planungen nicht beeinträchtigt.

Abb.: Ausschnitt aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Schaumburg (2003), die Lage des Plangebietes ist mit einem Pfeil gekennzeichnet



2 Aufgaben des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan 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 Bebauungsplan ist darüber hinaus auch Grundlage für die weiteren Maßnahmen zur Sicherung und Durchführung der Planung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches.

In diesem Sinne soll die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 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 Planbereich der 2. Änderung des B-Planes Nr. 17 erstreckt sich auf eine Fläche von insgesamt 0,39 ha und wird wie folgt begrenzt:

- | | |
|------------|--|
| Im Westen: | durch die östlichen Grenzen der Flst. 23/12 (Eduard-Mörike-Straße) und 18/8 (Wilhelmstraße), |
| im Süden: | durch die nördliche Grenze des Flst. Nr. 25/4 (Wilhelmstraße), |

- im Osten: durch die westlichen Grenzen der Flst. 24/34, 24/33, 24/81 und 24/66,
im Norden: durch die südliche Grenze des Flst. 23/12 (Eduard-Mörike-Straße).

Die Flurstücke liegen innerhalb der Gemarkung Bad Eilsen, Flur 6.

Die konkrete Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung im Maßstab 1:1.000 verbindlich dargestellt.

3.2 Zustand des Plangebietes

➤ Das städtebauliche Umfeld

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 erstreckt sich auf eine Teilfläche des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 17 und damit auf eine Fläche am westlichen Siedlungsrand Bad Eilsens, nördlich an die Wilhelmstraße angrenzend, östlich und südlich der Eduard-Mörike-Straße.

Die unmittelbare Nachbarschaft wird durch die umliegenden Wohnsiedlungsbereiche (WR- und WA-Gebiete) beidseits der Theodor-Heuss-Straße und Friedrich-Ebert-Straße im Norden sowie der Käthe-Kollwitz-Straße, Heinrich-Heine-Straße und Thomas-Mann-Straße im Süden geprägt. Diese Flächen liegen im Bereich der Heinrich-Heine-Straße zum Teil auf dem Gebiet der Gemeinde Luhden.

Im weiteren östlichen Verlauf setzen sich die durch Wohnnutzungen geprägte Siedlungsbereiche Bad Eilsens fort. Ebenfalls in östlicher Richtung befindet sich der Ortskern Bad Eilsens entlang der *Bückeburger Straße (L 451)* und *Bahnhofstraße*. Nördlich und westlich des Wohnsiedlungsbereiches schließt sich die freie Ackerlandschaft an, die im Nordwesten in die bewaldeten Hänge des Harri übergehen.

Südwestlich des Siedlungsbereiches liegt der Golfplatz am Harri, auf dem Gebiet der Gemeinde Luhden.

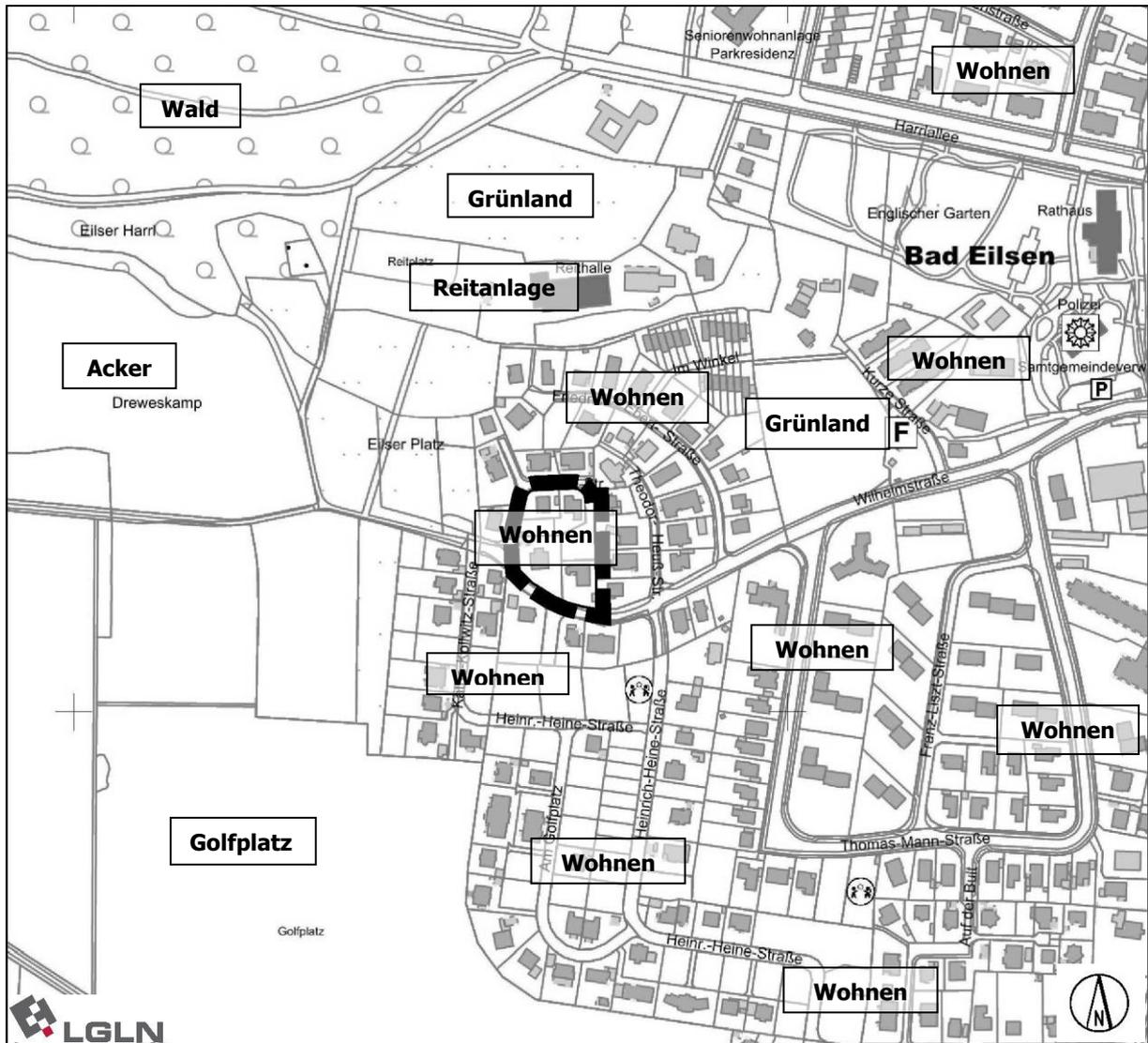
Die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung erfolgt über die in Bad Eilsen, Luhden, Obernkirchen und Bückeburg befindlichen Einrichtungen und Läden der Grundversorgung.

➤ Das Plangebiet

Die im Plangebiet gelegenen Flächen sind, mit Ausnahme eines noch freien Bauplatzes im Zentrum, bereits mit Wohngebäuden bebaut. Die Freiflächen stellen sich als gepflegte Hausgärten mit randlichen Gehölzstrukturen und vereinzelt Baumbestand dar.

Nachfolgend werden die Nutzungsstrukturen in der Umgebung des Plangebietes abgebildet, um den planungsrechtlichen Gesamtzusammenhang aufzuzeigen.

Abb.: Nutzungsstrukturen im Plangebiet und dessen Umgebung, Kartengrundlage: Auszug aus der Amtlichen Karte, AK 5, M. 1:5.000, © 2022 LGLN, Regionaldirektion Hameln-Hannover, Katasteramt Rinteln

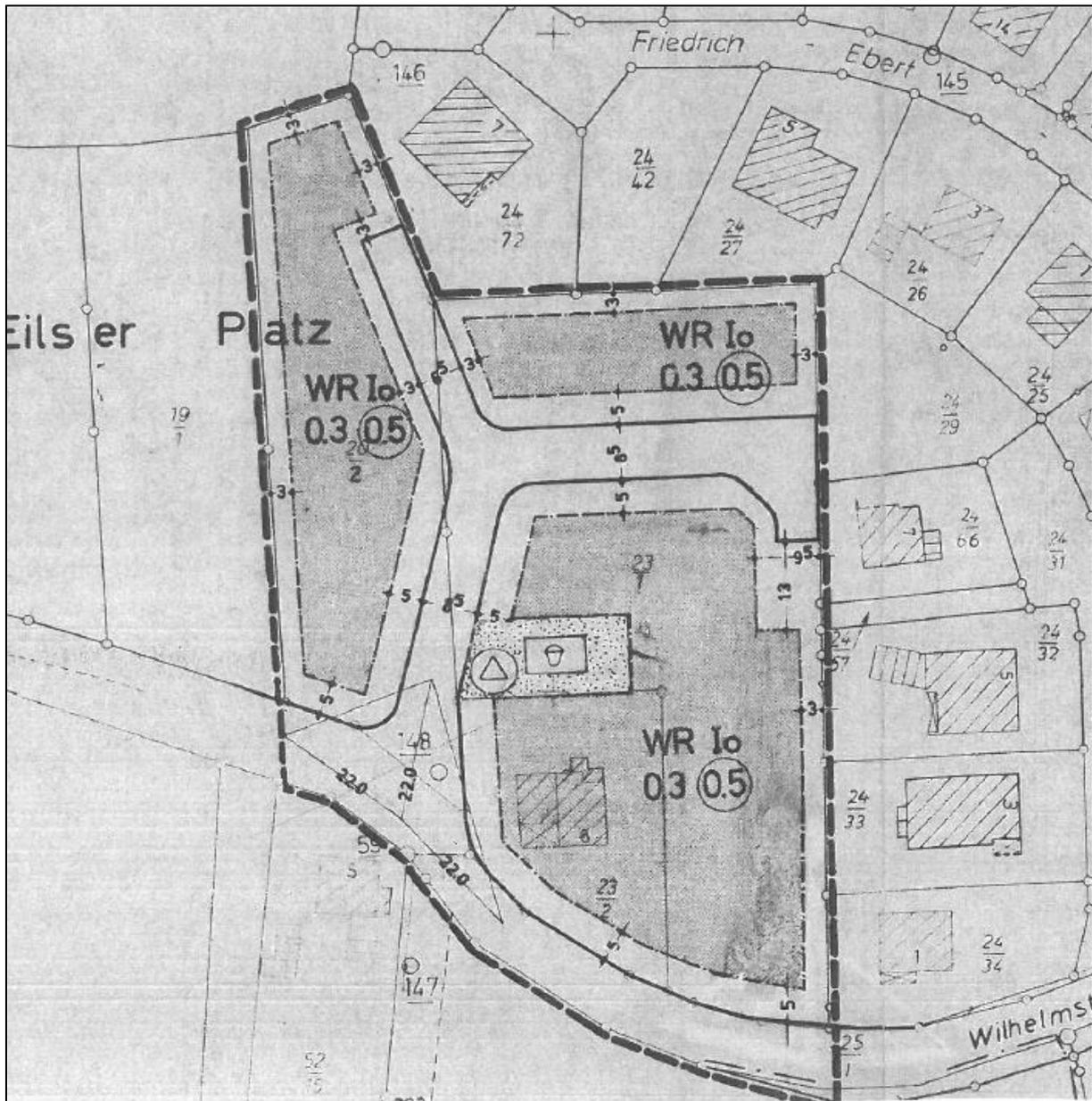


3.3 Baurechtliche Situation

Bebauungsplan Nr. 17 „Der Eilser Platz“

Für das Plangebiet und die nördlich sowie westlich daran anschließenden Grundstücksflächen liegt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 17 „Der Eilser Platz“ einschl. einer 1. Änderung vor. In diesem werden die Flächen des Planbereichs als Teil der Flächen des Reinen Wohngebietes gem. § 3 BauNVO festgesetzt. Für das Reine Wohngebiet ist eine GRZ von 0,3, eine GFZ von 0,5 sowie eine I-geschossige und offene Bauweise festgesetzt.

Abb.: Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 17 „Der Eilser Platz“



1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Der Eilser Platz“

Im Rahmen der rechtsverbindlichen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Der Eilser Platz“ wurden lediglich die überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich südlich der Wendeanlage geringfügig erweitert und bis auf einen Abstand von 3 m an die öffentliche Straßenverkehrsfläche herangeführt. Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzungen blieben unverändert.

Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern, die bereits dem nördlich angrenzenden Grundstück hinsichtlich der Unterhaltung und Pflege zugeordnet waren.

Zur Deckung des weiterhin bestehenden Spielplatzbedarfes kann der in rd. 100 m Entfernung bestehende und öffentlich zugängliche Spielbereich an der Heinrich-Heine-Straße sowie die Freiflächen in der Landschaft (Harrl) herangezogen werden. Diese Entfernungen sind nach Auffassung des Rates zumutbar.

Durch die mit dieser B-Plan-Änderung bewirkten Veränderungen der Bodennutzungen ergeben sich in Bezug zur umgebenden Wohnbebauung keine Nutzungskonflikte, da sich das geplante WR-Gebiet in den gleichartigen Siedlungszusammenhang einfügt. Durch die Planänderung kann die bestehende städtebauliche Prägung und Nutzung des betroffenen Bereiches erhalten und auf dem nördlichen Grundstück eine angemessene und den heutigen individuellen Wohnbedarfen entsprechende Nutzung und Gestaltung des Grundstückes ermöglicht werden. Durch die rechnerische Vergrößerung der anrechenbaren Grundstücksfläche des Baugrundstückes und der damit verbundenen Erhöhung des Versiegelungsgrades wird jedoch gegenüber der bisherigen planungsrechtlichen Situation mit Blick auf den bisher festgesetzten Kinderspielplatz kein weitergehender erheblicher Eingriff ausgelöst, da auf dem Kinderspielplatz selbst bereits durch die Aufstellung von Spielgeräten etc. grundsätzlich ebenfalls eine gewissen Versiegelung des Bodens hätte erfolgen können. Art und Umfang der rechnerischen Differenzen der Flächenversiegelung sind jedoch derart untergeordnet, dass hieraus kein weitergehender erheblicher Eingriff ableitbar ist, zumal die bestehenden Vegetationsflächen in diesem Bereich unverändert bleiben.

Für die Neuordnung der im Plangebiet befindlichen Flächen werden nichtüberbaubare Grundstücksflächen festgesetzt. Die bisher festgesetzten Baugrenzen sowie die Maße der baulichen Nutzung bleiben unverändert. Eine erhebliche Veränderung der bisherigen städtebaulichen Situation ist daher nicht vorgesehen, nicht zu erwarten und auf der Grundlage der Änderung des Bebauungsplanes auch nicht möglich.

Änderungsgegenstände sind:

- *Änderung der bisher festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ in ein Reines Wohngebiet (WR) gem. § 3 BauNVO*
- *Übernahme der Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung entsprechend dem angrenzenden WR-Gebiet*
- *Festsetzung von nicht überbaubaren Grundstücksflächen*

4 Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Art der baulichen Nutzung

Für die innerhalb des Plangebietes festgesetzten Bauflächen wird in Anlehnung an den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 17 "Der Eilser Platz" unverändert ein **Reines Wohngebiet (WR-Gebiet)** gem. § 3 BauNVO festgesetzt.

Die für die angrenzenden und im B-Plan Nr. 17 bereits verbindlich getroffenen Festsetzungen zu den in den WR-Gebieten zulässigen Nutzungen bleiben unverändert und werden aus Gründen der Vermeidung von Nutzungskonflikten auf das in der 2. Änderung des B-Planes Nr. 17 für die bisherige öffentliche Grünfläche neu festgesetzte WR-Gebiet übertragen.

Zielsetzung der 2. Änderung des B-Planes Nr. 17 ist unverändert die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von Wohnnutzungen. Alternative Arten der baulichen Nutzungen stellen sich auch mit Blick auf die umgebenden prägenden Wohnsiedlungsbereiche nicht.

Die Festsetzung soll mit Rücksicht auf die in der unmittelbaren Nachbarschaft angrenzenden Wohnnutzungen auch für die neu hinzukommenden Flächen des WR-Gebietes übernommen werden, um dafür Sorge zu tragen, dass keine Nutzungen zugelassen werden, die grundsätzlich zur Entstehung eines Immissionskonfliktes in Folge von städtebaulichen Spannungen geeignet wären.

4.2 Maß der baulichen Nutzung/Bauweise

Die in der für das Plangebiet vorliegenden rechtsverbindlichen 1. Änderung des Bebauungsplanes festgesetzten Maße der baulichen Nutzung werden unverändert übernommen. Es werden weiterhin eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5 festgesetzt. Auch die Zahl der Vollgeschosse wird weiterhin auf 1 begrenzt.

Für das WR-Gebiet wird ebenfalls unverändert eine offene Bauweise festgesetzt.

4.3 Baugrenzen (überbaubare Grundstücksfläche)

Die durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen werden unverändert aus der rechtsverbindlichen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 übernommen. Sie verlaufen im östlichen Plangebiet in einem Abstand von 3 m zur Grundstücksgrenze und im Norden, Westen und Süden in einem Abstand von 5 m zu den angrenzenden Straßenverkehrsflächen. Die im Bereich der bisherigen öffentlichen Grünfläche hinzutretenden Flächen des WR-Gebietes werden als nicht überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt. Eine Erweiterung der Baugrenzen auf diesen Bereich ist nicht vorgesehen.

4.4 Kinderspielplatz

In den vergangenen Jahren sind Bebauungspläne mit festgesetzten Wohngebieten gemäß dem Nds. Spielplatzgesetz (NdsSpielplG) mit einem Spielplatz ausgestattet worden. Darin wurde ein Nachweis über die erforderliche und die zur Verfügung stehende Spielfläche für Kinderspielplätze gefordert (in Wohngebieten 2 % der zulässigen Geschossfläche, mindestens jedoch 300 m² netto Spielfläche). Am 10.12.2008 wurde das Niedersächsische Spielplatzgesetz aufgehoben, womit die zuvor bestehende Nachweispflicht entfällt. Bei städtebaulich begründeten Gebieten, etwa bei größeren Neubaugebieten mit einem deutlich höheren Anteil junger Familien, werden Kinderspielplätze aus rein städtebaulichen Überlegungen der Versorgung der Kinder mit Spiel- und Bewegungsflächen auch weiterhin als Bestandteil der Planung einbezogen.

Aus Gründen des sparsamen und schonenden Umganges mit Grund und Boden sowie der damit einhergehenden Förderung der Innenentwicklung von Siedlungsbereichen soll der bisher im B-Plan festgesetzte Spielplatz im Rahmen der Deckung des lokalen Wohnbedarfs in ein Reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO geändert werden. Diese Art der baulichen Nutzung entspricht der in der unmittelbaren Umgebung vorhandenen, prägenden Art der baulichen Nutzung.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass mit der hier stattfindenden Umnutzung des Spielplatzes in ein WR-Gebiet keine weitergehenden Spiel- und Bewegungsbedürfnisse von Kindern verbunden sind. Es wurde bereits ausgeführt, dass der aus dem rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 17 resultierende Spielplatzbedarf auf den in der weiteren Umgebung befindlichen Spielplätzen sowie öffentlich zugänglichen Spiel- und Bewegungsflächen von öffentlichen Parkanlagen und der angrenzenden Landschaft hinreichend gedeckt und der lokale Baulandbedarf auf den sich ergebenden Baulandpotenzialen zumindest teilweise gedeckt werden kann. Den Anforderungen des § 1a Abs. 2 BauGB kann hinreichend Rechnung getragen werden.

4.5 Verkehr

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des B-Planes Nr. 17 wird über die angrenzend verlaufenden und im B-Plan Nr. 17 bereits rechtsverbindlich festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen *Eduard-Mörrike-Straße* und *Wilhelmstraße* erschlossen und an die *Bückeburger Straße (L 451)* an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Die bereits rechtsverbindlich festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind auch weiterhin zur Aufnahme der aus dem Gebiet resultierenden Verkehre ausreichend dimensioniert und leistungsfähig. Die Änderungsgegenstände der 2. Änderung des B-Planes Nr. 17 wirken sich nicht auf die Leistungsfähigkeit der öffentlichen Verkehrsflächen aus.

4.6 Belange von Boden, Natur und Landschaft

4.6.1 Eingriffsregelung/Umweltverträglichkeitsprüfung

Bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung der Bauleitpläne ist gem. § 1a Abs. 3 BauGB die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in ihren in § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB genannten Schutzgütern (Tiere, Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt) in der Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Allerdings ist vorliegend nach § 13 Abs. 2 keine Umweltprüfung bzw. kein Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 BauGB erforderlich, wodurch die entsprechenden Belange Berücksichtigung finden würden.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung dient der Förderung der Innenentwicklung des Siedlungsbereiches und wird daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB aufgestellt. Für den Bebauungsplan der Innenentwicklung gelten gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Somit ist die Eingriffsregelung nicht anzuwenden bzw. ein Ausgleich im Grundsatz nicht erforderlich.

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes werden auch keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gem. UVPG unterliegen.

Die Planung ist dadurch gekennzeichnet, dass sich das Plangebiet in einem bereits rechtsverbindlichen Bebauungsplan i.S.d. § 30 BauGB befindet und derzeit als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt, jedoch nicht realisiert ist. Die betreffende Fläche wird bereits langjährig durch die Eigentümer des nördlich angrenzenden Grundstückes unterhalten und gepflegt. Die Flächen sind daher visuell dem Hausgarten entsprechend zugeordnet worden. Diese Situation soll auch weiterhin erhalten bleiben. Durch die planungsrechtliche Zuordnung zum WR-Gebiet wird das Grundstück rechnerisch unter Einbeziehung der Grundflächenzahl innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, also nicht in dem Bereich der hier in Rede stehenden öffentlichen Grünfläche (Spielplatz) zum Zwecke der Deckung des Wohnbedarfs besser ausnutzbar. Die dadurch rechnerisch entstehende Zunahme der zulässigen Flächenversiegelung ist jedoch unter Berücksichtigung der bereits auf dem Spielplatz grundsätzlich zulässigen baulichen Beanspruchung und unabhängig von der Anwendung des § 13 a BauGB nicht als erheblicher Eingriff zu beurteilen.

Für die randlich vorhandenen Gehölze des Siedlungsbereiches ist demzufolge auch weiterhin eine Nutzung als Habitat für Brutvögel abzuleiten. Es kann jedoch auch aufgrund der in der Umgebung vorhandenen Nutzungen davon ausgegangen werden, dass nur allgemein häufige Arten des Siedlungsbereiches hier ihre Brutstätten einrichten und die Flächen überwiegend als Nahrungshabitat genutzt werden. Es ist daher auch kein artenschutzrechtliche erheblicher Eingriff abzuleiten.

Die Vegetation kann für Fledermäuse zur Orientierung und als Jagdhabitat relevant sein, jedoch bleibt diese erhalten, sodass hier auch kein erheblicher Eingriff abzuleiten ist. Gewässer sind in dem Plangebiet nicht vorhanden. Eine Beanspruchung durch Amphibien kann daher ausgeschlossen werden.

Der im räumlichen Geltungsbereich der 2. Änderung des B-Planes Nr. 17 gelegene Bereich besitzt demzufolge keine besondere Bedeutung für die Belange von Natur und Landschaft.

Bei der Umwandlung der öffentlichen Grünfläche bzw. des Spielplatzes in ein WR-Gebiet ergibt sich auf Grund der bereits stark siedlungsstrukturellen Prägung und den damit verbundenen Vorbelastungen kein erheblicher Eingriff in Sinne des Naturschutzgesetzes. Ausgleichsmaßnahmen werden daher als nicht erforderlich angesehen.

4.6.2 Umweltvorsorge/grünordnerische Festsetzungen

Grünordnerische Festsetzungen sind aufgrund der Kleinräumigkeit des Gebietes und dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden nicht Teil des Bebauungsplanes und aufgrund der Inanspruchnahme des § 13 a BauGB auch nicht erforderlich.

4.6.3 Hinweise zum Artenschutz

In den Bebauungsplan werden aus Gründen der Vermeidung von Eingriffen in das naturschutzrechtliche Störungs- und Tötungsverbot allgemeine Hinweise zum Artenschutz aufgenommen:

- Die Baufeldfreiräumung und Baumfällungen oder Gehölzrückschnitte sind aus artenschutzrechtlichen Gründen nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar (außerhalb der Brut- und Vegetationszeit) zulässig. Ein abweichender Baubeginn innerhalb der Brutzeit ist im Einzelfall bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreis Schaumburg zu beantragen und nur nach vorheriger Prüfung und Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.
- Im Baufeld sind ggf. vorhandene Höhlenbäume vor Fällung bzw. Gebäude vor Abriss auf Fledermausbesatz zu kontrollieren und die Ergebnisse zu dokumentieren (Fachmann für Fledermäuse). Der Bericht ist vor Fällung der Höhlenbäume bzw. vor Abriss der Gebäude der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Schaumburg zur Prüfung vorzulegen. Die Fällung eines durch Fledermäuse genutzten Höhlenbaumes ist im Einzelfall bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreis Schaumburg zu beantragen und nur nach vorheriger Prüfung und Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.

4.7 Immissionsschutz

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. Im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes befinden sich weder Straßen mit planungsrelevantem Verkehrslärm noch Gewerbelärmquellen.

Im Plangebiet wird durch die Änderung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ in eine nichtüberbaubare Grundstücksfläche eines WR-Gebietes keine Veränderung der lokal prägende Immissionssituation vorbereitet oder verstärkt. Es wird weiterhin davon ausgegangen werden können, dass die im WR-Gebiet gemäß DIN 18005

„Schallschutz im Städtebau“ möglichst einzuhaltenen Orientierungswerte von tags 50 dB(A) und nachts 40 dB(A)/35 dB(A) – letzterer bei Gewerbelärm – eingehalten werden.

Auf eine weitergehende Beurteilung der Immissionssituation wird daher verzichtet.

5 Sonstige zu beachtende öffentliche Belange

5.1 Altlasten und Kampfmittel

Altlasten

Der Gemeinde Bad Eilsen sind keine Altablagerungen oder Ablagerungen kontaminierter Stoffe innerhalb des Plangebietes bekannt.

Sollten bei den vorhabenbedingten Arbeiten Hinweise auf Abfallablagerungen, Boden- oder Grundwasserkontaminationen auftreten, ist die zuständige Untere Wasser- bzw. Abfallbehörde des Landkreis Schaumburg umgehend zu unterrichten, ggf. sind Arbeiten zu unterbrechen.

Es wird empfohlen, Altlastenverdachtsflächen grundsätzlich von Überbauungen freizuhalten, solange die davon ausgehenden Gefahren nicht sicher erkundet, bearbeitet und beseitigt oder gesichert sind bzw. die Unschädlichkeit nachgewiesen ist (vgl. Altlastenprogramm des Landes Niedersachsen).

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.

5.2 Klimaschutz/Klimaanpassung

Die hier in Rede stehende Planung bezieht sich auf eine Fläche, die in der rechtsverbindlichen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt und angrenzend an diese Fläche bereits überwiegend bebaut ist. Die Fläche hat aufgrund der im Gebiet und im Umfeld bereits bestehenden siedlungsstrukturell geprägten Nutzungen keine wesentliche Bedeutung für den Klimaschutz. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 trägt somit nicht dazu bei, die auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 17 und dessen 1. Änderung bereits vorbereiteten klimatischen Verhältnisse erheblich zu verschlechtern.

Ein erheblicher Eingriff in lokal bereits vorhandene Vegetationsbestände ist durch diese Änderung nicht zu befürchten, da die betreffenden Flächen der Grünfläche bereits langjährig dem nördlich angrenzenden Nachbarn zugeordnet und von diesem Eigentümer gepflegt und unterhalten wurden. Dies ist auch weiterhin vorgesehen, sodass eine Veränderung der lokalen kleinklimatischen Verhältnisse nicht zu befürchten ist.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 trägt auch nicht dazu bei, dass die mit dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan bereits ermöglichte Flächenversiegelung erheblich zunehmen wird, da sich die Festsetzungen an dem planungsrechtlichen Bestand in der Umgebung des Plangebietes orientieren wird und auch im Bereich des Spielplatzes mit einer gewissen Flächenbefestigung in Folge von Spielgeräten und sonstigen Wegen zu rechnen war.

Die ggf. im Plangebiet durch Neu- oder Umbau hinzukommenden Gebäude oder Gebäudeteile sind auf der Grundlage der aktuellen Gebäudeenergiegesetzes (GEG) derart zu errichten, dass diese einen wesentlichen Beitrag zum Klimaschutz leisten.

Eine Veränderung der lokale Entwässerungsverhältnisse ist ebenfalls nicht zu befürchten, da der Versiegelungsgrad innerhalb des Plangebietes nicht relevant zunehmen wird.

Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen zur Nutzung regenerativer Energien. Er schließt jedoch die Nutzung regenerativer Energien oder sonstige bauliche Maßnahmen zum Klimaschutz weder aus noch erschwert er diese in maßgeblicher Weise. Insofern wird den allgemeinen Klimaschutzzielen der Gemeinde Rechnung getragen.

5.3 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.

5.4 Heilquellenschutzgebiet

Das gesamte Plangebiet befindet sich im Heilquellenschutzgebiet (HQSG) Bad Eilsen, Gebietsnummer 03257005191, Teilgebietsnummer 002. Die Bestimmungen der Heilquellenschutzverordnung sind zu beachten. Eine entsprechende Kennzeichnung ist im Bebauungsplan dargestellt.

6 Daten zum Plangebiet

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 umfasst eine Fläche von insgesamt 3.862 m², die als Reines Wohngebiet (WR-Gebiet) festgesetzt werden.

7 Durchführung des Bebauungsplanes

7.1 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind zur Realisierung dieser B-Plan-Änderung nicht erforderlich.

7.2 Ver- und Entsorgung

Der Planänderungsbereich liegt eingebunden in einen bestehenden und erschlossenen Siedlungsbereich. Die westlich an das Plangebiet angrenzenden Straßen sind bereits voll erschlossen und weisen die für die Erschließung des Grundstückes erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen auf.

Abwasserbeseitigung

Das Plangebiet kann an den in der *Eduard-Mörike-Straße* und *Wilhelmstraße* bestehenden Schmutzwasserkanal angeschlossen werden. Das 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.

Oberflächenentwässerung

Das auf den versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser wird über den in der *Eduard-Mörike-Straße* und *Wilhelmstraße* befindlichen Regenwasserkanal der nächsten Vorflut zugeleitet. Aufgrund der nur kleinräumigen Ausdehnung des im Gebiet gelegenen Grundstückes und der darauf nur begrenzten Flächenversiegelung sind erhebliche Beeinträchtigungen der Vorflutverhältnisse nicht zu erwarten, sodass auf eine gezielte Versickerung des Oberflächenwassers zu Gunsten der Ableitung an den lokal vorhandenen Regenwasserkanal verzichtet wird.

Trink- und Löschwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch den Anschluss an die vorhandenen Leitungen und ist durch die Stadtwerke Schaumburg-Lippe GmbH sichergestellt.

Für den Grundschutz 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 Grundschutz für das ausgewiesene Bebauungsgebiet beträgt nach den Richtwerttabellen des Arbeitsblattes W 405 aufgrund der geplanten Nutzung - WR-Gebiet - 800 l/min. für eine Löschzeit 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.

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 die Zuwegung für die Feuerwehr sicherzustellen ist. 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.

Unter Berücksichtigung der bereits nördlich, westlich und südlich des Plangebietes realisierten öffentlichen Straßenverkehrsflächen sowie der umgebenden Siedlungsbereiche wird davon ausgegangen, dass die v.g. Anforderungen zum Löschwasserschutz bereits berücksichtigt werden.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung wird durch die Abfallwirtschaftsgesellschaft Schaumburg (AWS) sichergestellt.

Die im Plangebiet gelegenen Grundstücke sind direkt an die öffentlichen Straßenverkehrsflächen angebunden. Abfallbehältersammelplätze sind im räumlichen Geltungsbereich dieses B-Planes nicht erforderlich, da es an den nicht an die Verkehrsfläche angrenzenden Grundstücken fehlt.

Energieversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität erfolgt über die Westfalen Weser Netz GmbH. Die Gasversorgung wird durch die Stadtwerke Schaumburg-Lippe GmbH sichergestellt. Innerhalb des Plangebietes befindet sich an der westlichen Plangebietsgrenze eine Trafostation, die im Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert wird.

Fernmeldewesen

Das Plangebiet ist an das Kommunikationsnetz der Deutschen Telekom angeschlossen. Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie Koordinierung mit 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

7.3 Kosten

Der Gemeinde Bad Eilsen entstehen durch die Realisierung dieses Bebauungsplanes keine Kosten im Sinne des § 127 BauGB.