



# Gemeinde Bad Eilsen

Begründung  
-Teil C-

Bebauungsplan Nr. 30  
„Wilhelmstraße“  
gem. § 13a BauGB



Übersichtsplan

M 1: 5.000 i.O.

## ENTWURF

**Verfahrensstand:**  
Beteiligung der Öffentlichkeit  
und der Behörden gem. §§ 3 (2) u. 4 (2) BauGB

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>ANGABE DER RECHTSGRUNDLAGEN</b> .....	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG / VERFAHREN</b> .....	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>LAGE IM RAUM / BESTAND</b> .....	<b>5</b>
3.1	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH .....	5
3.2	ZUSTAND DES PLANGEBIETES .....	5
3.3	IMMISSIONEN / ALTLASTEN .....	6
<b>4</b>	<b>BESTEHENDE PLANUNGEN</b> .....	<b>7</b>
4.1	REGIONALES RAUMORDNUNGSPROGRAMM .....	7
4.2	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN .....	8
4.3	BEBAUUNGSPLÄNE .....	9
<b>5</b>	<b>ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG</b> .....	<b>10</b>
<b>6</b>	<b>STÄDTEBAULICHER ENTWURF</b> .....	<b>10</b>
<b>7</b>	<b>FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES</b> .....	<b>11</b>
7.1	ART DER BAULICHEN NUTZUNG.....	11
7.2	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG .....	12
7.3	BAUWEISE.....	13
7.4	BAUGRENZEN .....	13
7.5	STELLPLÄTZE, GARAGEN UND NEBENANLAGEN / VORGÄRTEN .....	14
7.6	VERKEHRSFLÄCHEN / ERSCHLIEßUNG .....	14
7.7	LEITUNGSRECHTE.....	15
7.8	GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN .....	15
<b>8</b>	<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN</b> .....	<b>17</b>
8.1	ERFORDERLICHKEIT .....	17
8.2	DACHGESTALTUNG .....	17
8.3	FASSADENGESTALTUNG .....	18
8.4	EINFRIEDUNGEN .....	18
8.5	FREIFLÄCHENGESTALTUNG .....	19
8.6	ERFORDERLICHE STELLPLÄTZE .....	19
8.7	WERBEANLAGEN .....	19
<b>9</b>	<b>BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT</b> .....	<b>19</b>
9.1	BESCHREIBUNG DES UMWELTZUSTANDES UND DER UMWELTAUSWIRKUNGEN ....	20
9.2	ARTENSCHUTZ.....	23
<b>10</b>	<b>BELANGE DES BODENSCHUTZES</b> .....	<b>24</b>
<b>11</b>	<b>ERSCHLIESSUNG</b> .....	<b>24</b>
11.1	VERKEHR .....	24
11.2	ABWASSERBESEITIGUNG .....	24
11.3	TELEKOMMUNIKATION .....	25
11.4	ABFALLBESEITIGUNG.....	25
11.5	ENERGIEVERSORGUNG .....	25

11.6	TRINK- UND LÖSCHWASSERVERSORGUNG.....	25
<b>12</b>	<b>HINWEISE .....</b>	<b>25</b>
12.1	DENKMALSCHUTZ .....	25
12.2	HEILQUELLENSCHUTZGEBIET .....	26
12.3	BERGBAU .....	26
12.4	NUTZUNG VON REGENWASSER.....	26
<b>13</b>	<b>FLÄCHENBILANZ.....</b>	<b>26</b>
<b>14</b>	<b>KOSTEN, DURCHFÜHRUNG DES BEBAUUNGSPLANES .....</b>	<b>26</b>

Planverfasser:



Dipl.-Ing. Stadtplanung  
Opferstraße 9  
32423 Minden  
Tel: 0571 972695-96  
schramme@o-neun.de

## **1 ANGABE DER RECHTSGRUNDLAGEN**

---

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. 2012 S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 15.07.2020 (Nds. GVBl. S. 244)
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. 2010 S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 15.07.2020 (Nds. GVBl. S. 244)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 53), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

## **2 ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG / VERFAHREN**

---

Das Plangebiet liegt in der Gemeinde Bad Eilsen der Samtgemeinde Eilsen. Es handelt sich um eine zentral gelegene Fläche innerhalb des Siedlungsbereiches, welche bisher landwirtschaftlich genutzt wurde. Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 30 „Wilhelmstraße“ besteht die konkrete Absicht, eine Bebauung für Wohnzwecke zu ermöglichen, um dem anhaltenden Bedarf an Wohnraum in der Gemeinde Bad Eilsen nachzukommen. Um den hohen Bedarf – auch an Mietwohnungsraum – gerecht zu werden, sind Mehrfamilienhausbebauungen geplant.

Da die Planung durch die Schaffung neuer Bebauungsmöglichkeiten im Innenbereich der Nachverdichtung bestehender Bebauungsstrukturen dient, wird der Bebauungsplan als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gem. § 13a BauGB aufgestellt.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB (Maßnahme der Innenentwicklung, festgesetzte GRZ kleiner 20.000 m<sup>2</sup>, keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben, keine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten, keine Anhaltspunkte, dass Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind) sind erfüllt.

Insofern wird auf die Durchführung einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes sowie der Anwendung der Eingriffsregelung abgesehen und die Aufstellung des Bebauungsplanes als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt.

Die bauliche Entwicklung und Sicherung des Plangebietes soll mittels der vorliegenden Bauleitplanung städtebaulich verträglich bewerkstelligt werden. Die vorliegende Bauleitplanung gilt damit gem. § 1 (3) Satz 1 BauGB als erforderlich für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung.

### 3 LAGE IM RAUM / BESTAND

#### 3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in der Gemeinde Bad Eilsen in der Samtgemeinde Eilsen. Es umfasst die Flurstücke 45/9 und 50/14 der Flur 1, Gemarkung Bad Eilsen. Die Größe des Plangebietes beläuft sich auf ca. 8.666 m<sup>2</sup>.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung (Teil A) verbindlich festgesetzt. Darstellungen außerhalb des Geltungsbereiches haben nur nachrichtlichen Charakter.

#### 3.2 Zustand des Plangebietes

Gegenwärtig wird das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Südlich des Plangebiets verläuft die Wilhelmstraße, östlich die Kurze Straße und im Nordwesten die Straße „Im Winkel“.

Umgeben ist das Plangebiet vorwiegend durch Wohnbebauung. Dabei sind sowohl Ein- und Zweifamilienhäuser, als auch Reihenhausbebauungen vorzufinden. Darüber hinaus grenzen Mehrfamilienhausbebauungen mit einer dreigeschossigen Bauweise an das Gebiet. An der Ecke Wilhelmstraße / Kurze Straße befindet sich das Feuerwehrgerätehaus der Feuerwehr Bad Eilsen.

Die Gemeinde Bad Eilsen ist als ein Kurort anerkannt. In weiterer Umgebung des Plangebietes sind demnach Infrastrukturen vorhanden, die die Kureinrichtungen mit dem Kurpark, Klinikbetrieben sowie Seniorenwohnanlagen betreffen. Darüber hinaus sind in Bad Eilsen Betriebe der Nahversorgung, Restaurants sowie Einrichtungen der Steuerakademie vorhanden.



Abbildung 1: Lage des Plangebietes (Kartengrundlage: Google Maps)

### 3.3 Immissionen / Altlasten

Vom Plangebiet selbst gehen keine erheblichen Emissionen auf benachbarte Gebiete aus.

Jedoch können durch umliegende Nutzungen Immissionen auf das Plangebiet einwirken.

#### 3.3.1 Schallimmissionen (Feuerwehr)

Es wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt, die die auf das Plangebiet einwirkenden Lärmimmissionen durch den in unmittelbarer Nachbarschaft befindlichen Standort der Freiwilligen Feuerwehr Bad Eilsen untersucht.<sup>1</sup> Weitere Emissionsquellen, z.B. aus Gewerbe- oder Verkehrslärmimmissionen sind nicht zu berücksichtigen.

Für Allgemeine Wohngebiete liegen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm tagsüber bei 55 dB(A) und nachts bei 40 dB(A).

Im Regelbetrieb des Feuerwehrhauses (z.B. Übungsdienste, Tankfahrten) werden tagsüber Beurteilungspegel von bis zu 54 dB(A) erreicht, weswegen im gesamten Plangebiet der Immissionsrichtwert eingehalten wird. Im Nachtzeitraum von 22:00 bis 06:00 Uhr sind im Regelbetrieb keine Geräuschimmissionen durch die Feuerwehr zu erwarten. Überschreitungen der zulässigen Maximalpegel infolge einzelner kurzzeitige Geräuschspitzen im Regelbetrieb sind ebenfalls nicht zu erwarten.

Im Notfallbetrieb mit Einsatz der Martinshörner ab der Zuwegung zur Kurzen Straße werden die Immissionsrichtwerte tagsüber eingehalten, nachts im Nahbereich der Feuerwehr überschritten. Bei Einsatz der Martinshörner bereits auf dem Alarmhof ergeben sich entsprechend höhere Beurteilungspegel.

In einem konstruierten Worst-Case-Szenario, in dem sowohl Einsatzbeginn und Einsatzende in einer vollen Stunde liegen und die Martinshörner aller Einsatzfahrzeuge bereits auf dem Alarmhof aktiviert werden, ergeben sich tagsüber Beurteilungspegel von bis zu 64 dB(A) und nachts bis zu 70 dB(A).

Die festgestellten Überschreitungen der Immissionsrichtwerte bei Notfalleinsätzen können jedoch laut dem Gutachter nach einer ergänzenden Sonderfallprüfung gem. Nr. 3.2.2 TA Lärm unter Berücksichtigung der Seltenheit ihres Auftretens, der sozialen Adäquanz und der gemeindlichen Pflichtaufgabe im Bereich des abwehrenden Brandschutzes zu dem Ergebnis führen, dass diese Geräusche auch an der geplanten Wohnbebauung zumutbar sind.

Das Oberverwaltungsgericht NRW führt hierzu in einem Urteil vom 23.09.2019 aus:

*„Es ist davon auszugehen, dass jedermann die beim Einsatz von Ordnungs- und Rettungskräften verursachten unvermeidlichen Immissionen im Grundsatz toleriert, weil er solche Einsätze für das Funktionieren der Gesellschaft, der er angehört, für unerlässlich hält, und er so auch für sich selbst im Notfall Sicherheit oder Rettung erwarten darf. Der Umstand, dass die Kläger als unmittelbare Nachbarn eines Feuerwehrstandortes wie auch die Nachbarn anderer Feuerwehrstandorte den mit den Einsätzen verbundenen Immissionen naturgemäß häufiger und in einem stärkeren Maß ausgesetzt sein werden, ändert an der regelmäßigen sozialen Adäquanz solcher Immissionen grundsätzlich nichts. Zur sozialen Adäquanz einsatzbedingter Immissionen*

---

<sup>1</sup> Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 30 „Wilhelmstraße“ – Wenker & Gesing Akustik & Immissionsschutz, Gronau, 21.09.2021

*gehört nämlich auch, dass sich die Nachbarn eines Feuerwehrstandortes letztlich mit dieser Nachbarschaft abfinden.*

*Das Feuerwehrrecht gibt den Gemeinden die Errichtung und den Betrieb der Feuerwehr auf, was die Errichtung unter anderem von Feuerwehrhäusern im Gemeindegebiet auch in der Nähe der zu schützenden Wohnbebauung und ihrer Bewohner zur wirksamen und zuverlässigen Erfüllung insbesondere der Aufgabe des vorbeugenden Brandschutzes voraussetzt.“*

Den zukünftigen Bewohnern des Plangebietes sind die Geräuschimmissionen durch den Notfallbetrieb der Feuerwehr demnach zuzumuten, sodass im Rahmen dieser Bauleitplanung keine weiteren Schallschutzmaßnahmen festgesetzt werden.

Eine Einschränkung des Betriebs der Feuerwehr ist aus der Sicht des Gutachters durch die geplante Wohnbebauung nicht zu erwarten.

### **3.3.2 Schallimmissionen (Bundeswehr)**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Zuständigkeitsbereiches für militärische Flugplätze gem. § 18a Luftverkehrsgesetz. Aufgrund der Lage des Plangebiets zum Flugplatz Bückeburg und der Nähe eines Hubschraubertiefflugkorridors ist mit Emissionen durch den militärischen Flugbetrieb zu rechnen und diese hinzunehmen.

Auf Ebene der Bauleitplanung ergeben sich hierdurch keine zusätzlichen Regelungserfordernisse.

### **3.3.3 Altlasten**

Es sind keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen innerhalb oder in der näheren Umgebung des Plangebietes bekannt.

## **4 BESTEHENDE PLANUNGEN**

---

### **4.1 Regionales Raumordnungsprogramm**

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) 2003 für den Landkreis Schaumburg stellt den Planbereich als ein Grundzentrum mit der Aufgabe dar „zentrale Einrichtungen und Angebote für den allgemeinen, täglichen Grundbedarf (D 1.6.03)“ bereitzustellen. Bad Eilsen ist darüber hinaus als ein Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Fremdenverkehr gekennzeichnet. Zudem ist die Gemeinde als ein Heilquellenstandort gekennzeichnet. Des Weiteren ist die in Bad Eilsen durchquerende Landesstraße 451 als Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung.

Allgemein soll jedoch gem. Ziel B5 01 des RROP „die städtebauliche Entwicklung der Gemeinden umwelt-, funktions- und bedarfsgerecht geplant werden und dazu beitragen, die den Gemeinden zugewiesenen übergemeindlichen Aufgaben zu erfüllen. Dabei ist eine Siedlungsstruktur zu erhalten und zu entwickeln, die den unterschiedlichen Erfordernissen der einzelnen Teilräume des Landes entspricht.

Darüber hinaus sind bei allen Planungen und Maßnahmen zur Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes die wesentlichen Entwicklungskomponenten der Bevölkerungsstruktur und räumlichen Bevölkerungsverteilung sowie die Auswirkungen auf den Wohnraumbedarf zu berücksichtigen (gem. C 1.1.02 LROP).

Angesichts des hohen Wohnraumbedarfs und der anhaltenden Nachfrage nach preiswertem, bezahlbarem Wohnraum ist dem Wohnungsneubau und der Sicherung des vorhandenen Wohnungsbestandes hohe Priorität einzuräumen. Dies gilt insbesondere für den Sozialen Wohnungsbau (RROP B5 02).

Da allgemein ein hoher Bedarf nach Wohnraum in der Bevölkerung vorliegt und weiterhin zunehmen wird, ist die Planung einer Mehrfamilienhausbebauung angeraten, um einen Beitrag zur Deckung zu erzielen.

Die vorliegende Bauleitplanung wird damit dem in § 1 (4) BauGB normierten Anpassungsgebot an die Ziele der Raumordnung insgesamt bzgl. des Wohngebietes gerecht.

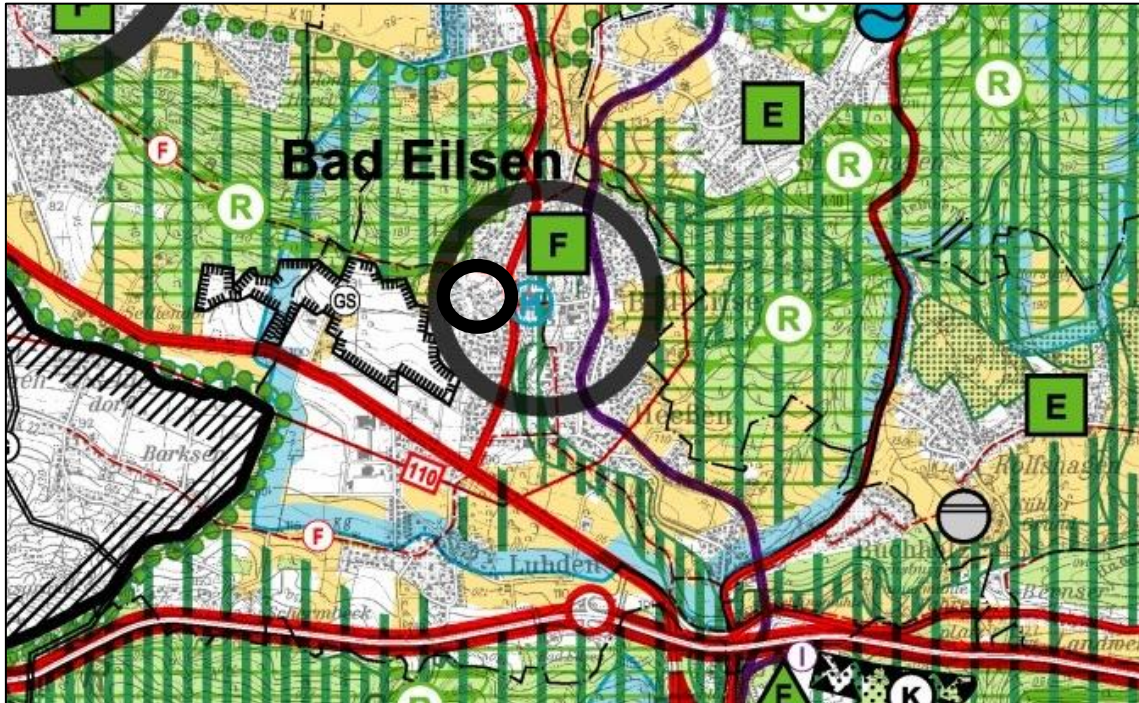


Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan (Quelle: Landkreis Schaumburg)

#### 4.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Bad Eilsen stellt für den gesamten Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes Wohnbauflächen gem. § 1 (1) Nr. 1 BauNVO dar (Abb. 4). Darüber hinaus ist in dem Bereich ein Heilquellenschutzgebiet gem. § 5 (2) Nr. 7 und (4) BauGB gekennzeichnet.

Dem Entwicklungsgebot gem. § 8 (2) BauGB, nach dem Bebauungspläne aus dem FNP zu entwickeln sind, wird damit entsprochen.

Für die umliegenden Gebiete sind ebenso Wohnnutzungen vorgesehen. Südöstlich ist darüber hinaus der Feuerwehrstandort mit entsprechender Zweckbestimmung gekennzeichnet. Angrenzend befinden sich Denkmäler.



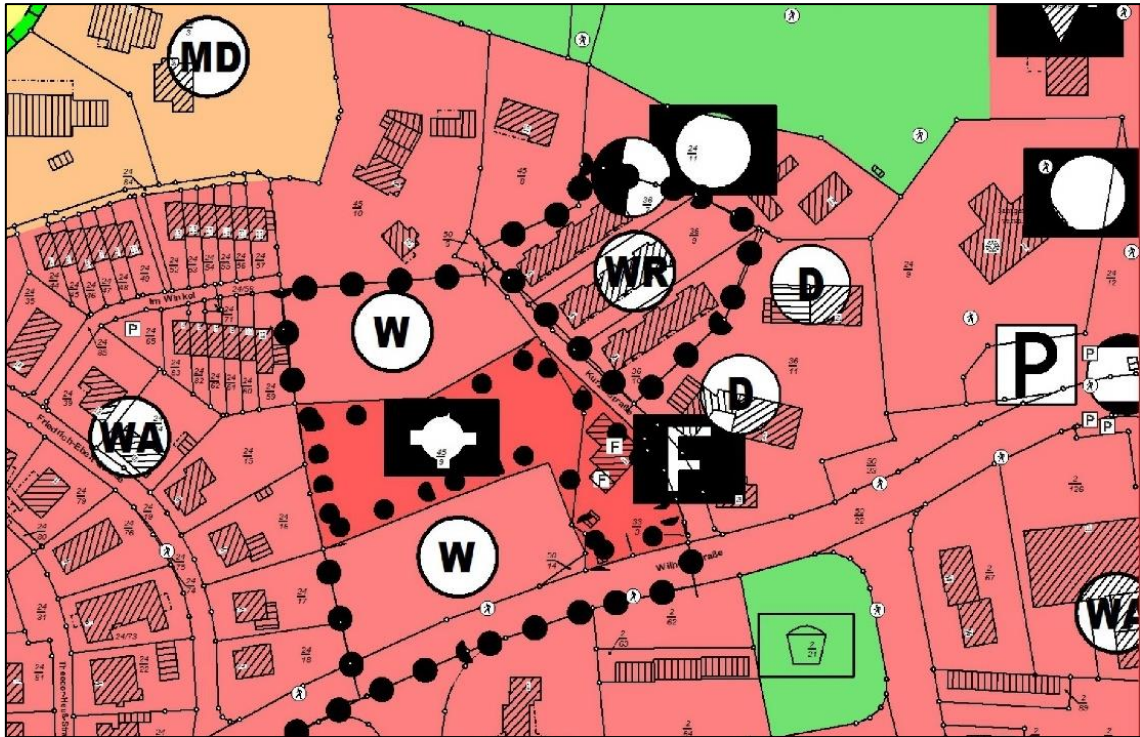


Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan vor 16. Änderung (Quelle: Samtge-  
meinde Eilsen)

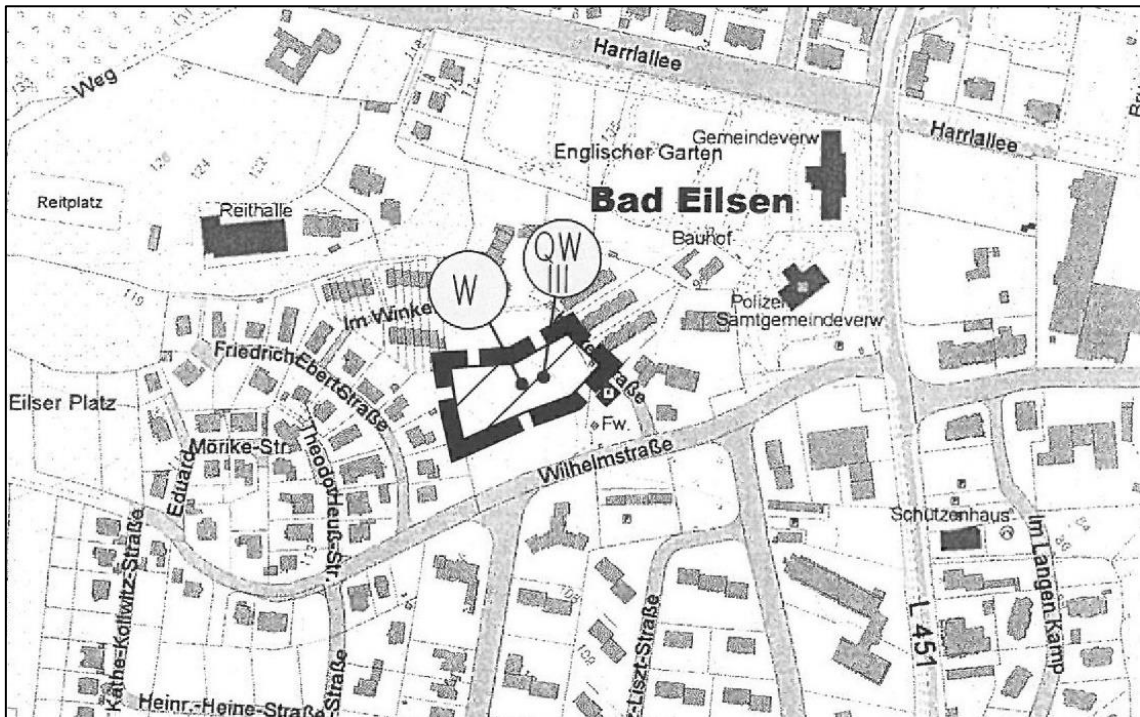


Abbildung 4: 16. Änderung des Flächennutzungsplanes (Quelle: Samtgemeinde Eilsen)

### 4.3 Bebauungspläne

Für das vorliegende Plangebiet bestehen keine Bebauungspläne.

Für die westlich und östlich angrenzenden Wohngebiete gelten die Bebauungspläne Nr. 3 „Die Grundstücke“ und Nr. 3a „Altenwohnungen“ aus den 1960er-Jahren.

Im westlichen Baugebiet Nr. 3 wurde ein Allgemeines Wohngebiet mit offener Bauweise und bis zu drei Vollgeschossen festgesetzt. Die Grundflächenzahl beträgt 0,4, die Geschossflächenzahl 0,7. Im östlichen Gebiet Nr. 3a ist ein Reines Wohngebiet mit offener Bauweise und nur einem Vollgeschoss festgesetzt. Die Grundflächenzahl beträgt 0,4.

## **5 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG**

---

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine wohnungsbauliche Nutzung des Plangebietes geschaffen werden, um der anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum in der Gemeinde Bad Eilsen zu entsprechen. In den geplanten Mehrfamilienhäusern kann v.a. der Bedarf nach Mietwohnungen gedeckt werden.

Das Plangebiet liegt in den bestehenden Siedlungsstrukturen der Ortschaft Bad Eilsen und ist für eine wohnungsbauliche Nutzung in besonderem Maße geeignet. Daher kann das Plangebiet zu einer städtebaulich sinnvollen Ergänzung der vorhandenen Wohnbebauung und Nachverdichtung in der Samtgemeinde beitragen. Durch diese Ergänzung des Siedlungsbereiches wird ein Beitrag zu einem schonenden Umgang mit Grund und Boden und der Auslastung vorhandener Infrastruktureinrichtungen geleistet.

Das Plangebiet liegt in verkehrsgünstiger Lage zu Infrastruktureinrichtungen in Bad Eilsen (Nahversorgung, Gastronomie, Naherholung), so dass der Ortsteil insbesondere eine Bedeutung als attraktiver Wohnstandort aufweist.

Um die städtebauliche Ordnung im Plangebiet gem. § 1 (3) BauGB zu gewährleisten, soll daher ein Bebauungsplan aufgestellt werden, in dem insbesondere die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen sowie die zur Erschließung des Plangebietes erforderlichen Verkehrsflächen verbindlich geregelt werden.

## **6 STÄDTEBAULICHER ENTWURF**

---

Der städtebauliche Entwurf sieht vor, dass das Plangebiet über eine neu anzulegende Planstraße mit Wendeanlage erschlossen wird, die südlich an die bereits vorhandene „Wilhelmstraße“ anschließt.

Im Plangebiet entstehen ca. 6 großzügige Grundstücke mit einer Größe von ca. 1.200 – 1.450 m<sup>2</sup>. Auf diesen Grundstücken sollen Mehrfamilienhausbebauungen vorgesehen werden, um die zur Verfügung stehende Fläche bestmöglich für Wohnbebauung auszunutzen und einen Beitrag zur Deckung der anhaltenden Nachfrage nach Wohnungen in Bad Eilsen in zentraler Ortslage zu decken.

Im Norden des Plangebietes verläuft eine gepflasterte Fuß- und Radwegeverbindung von der Straße „Im Winkel“ zur „Kurzen Straße“, die durch den vorliegenden Entwurf auf einer Breite von 3 m gesichert wird.



Abbildung 5: Städtebaulicher Entwurf (Quelle: o.9 Stadtplanung)

## 7 FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

### 7.1 Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des Plangebietes wird als Art der baulichen Nutzung einheitlich ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Darin sind zulässig:

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

Die gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe,

- Anlagen für Verwaltungen.
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

werden gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil der zulässigen Nutzungen, da diese aufgrund ihres Flächenanspruchs (Gartenbaubetriebe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) bzw. des mit der Nutzung verbundenen Verkehrsaufkommens (Beherbergungsgewerbe, Verwaltungen, Tankstellen), das sich auch bis in die Nachtstunden erstrecken kann, nicht in die bereits durch Wohnnutzung geprägte Umgebung einfügen und Nutzungskonflikte erwarten lassen.

Für die o.g. ausgeschlossenen Nutzungen stellt die Gemeinde Bad Eilsen an anderen Stellen ausreichend Bauflächen zur Verfügung.

## **7.2 Maß der baulichen Nutzung**

### **7.2.1 Grundflächenzahl**

Als Maß der baulichen Nutzung wird in dem gesamten WA-Gebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt und damit die maximale GRZ für Allgemeine Wohngebiete gem. § 17 (1) BauNVO ausgeschöpft.

Mit den festgesetzten GRZ-Werten wird sich an den Verhältnissen in der näheren Umgebung und den festgesetzten Werten der umliegenden Bebauungspläne (Kap. 4.3) orientiert, jedoch insgesamt eine etwas höhere Ausnutzung der Baugrundstücke verfolgt, um dem Ziel der Innenentwicklung und Nachverdichtung bzw. der Schaffung von Wohnbaugrundstücken entsprechen zu können.

Die GRZ darf gem. § 19 (4) BauNVO durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten i.S.d. § 12 BauNVO und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50 % überschritten werden, sodass insgesamt eine Versiegelung der Grundstücksflächen von bis zu 60% zulässig ist.

Die GRZ gibt den Anteil der überbaubaren Grundstücksfläche im Verhältnis zur Grundstücksgröße des Baugrundstücks an.

### **7.2.2 Geschossflächenzahl**

Für das gesamte WA-Gebiet wird eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 zugelassen, um hier eine vollständige Ausschöpfung der zulässigen GFZ und GRZ unter Berücksichtigung der max. zulässigen Dreigeschossigkeit und der damit verbundenen kompakten und wirtschaftlichen Bauweise zu ermöglichen.

Die GFZ gibt den Anteil der zulässigen Geschossfläche im Verhältnis zur Grundstücksgröße an. Als Geschossfläche definiert § 20 (3) BauNVO Satz 1 die Fläche, die sich nach den Außenmaßen des Gebäudes in allen Vollgeschossen ergibt.

### **7.2.3 Geschossigkeit / Höhe baulicher Anlagen**

Um innerhalb des Plangebietes eine städtebaulich verträgliche Höhenentwicklung der Gebäude und somit ein Einfügen des Plangebietes in die bestehenden Bebauungsstrukturen zu gewährleisten, werden Festsetzungen zur Anzahl der Vollgeschosse und zur Höhe der künftigen Gebäude vorgenommen.

So wird im Plangebiet im WA 1 eine max. dreigeschossige Bauweise festgesetzt um eine

Mehrfamilienhausbebauung im Plangebiet zu ermöglichen. Im WA 2 ist eine zweigeschossige Bauweise festgesetzt.

Zusätzlich zur Begrenzung der Zahl der Vollgeschosse erfolgt eine Begrenzung der max. zulässigen Gebäudehöhe, um die Höhe der baulichen Anlagen nach oben hin zu begrenzen und so weitergehend ein Einfügen in die nähere Umgebung und in die vorhandene Maßstäblichkeit der Bebauung in den bestehenden, umliegenden Wohnquartieren zu gewährleisten.

Für die Errichtung von Gebäuden wird die Gebäudehöhe (GH) im WA 1 auf max. 13 m und im WA 2 auf max. 11 m begrenzt, sodass auch eine angemessene Nutzung durch ausgebauter Dachgeschosse oder Staffelgeschosse ermöglicht wird.

Die festgesetzten Maximalhöhen sollen insbesondere die heute nachgefragten Bauformen im Plangebiet ermöglichen. Dabei stellt die Barrierefreiheit einen besonderen Gestaltungsaspekt dar, bei dem häufig auf z.B. ausgebauter Dachgeschosse mit geneigten Dächern verzichtet wird und stattdessen von den Außenwänden zurückspringende Staffelgeschosse errichtet werden. Insofern sollen auch diese Bauformen im Plangebiet ausdrücklich ermöglicht und hierfür ausreichende Gebäudehöhen festgesetzt werden.

#### **7.2.4 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

Innerhalb des WA-Gebietes wird die Zahl der max. zulässigen Wohnungen in Wohngebäuden (WE) gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB begrenzt, um hier eine ortstypische Nutzungsdichte zu gewährleisten. So sind im WA 1 max. 11 Wohneinheiten und im WA 2 max. 8 Wohneinheiten zulässig. Üblicherweise werden so ca. 2-3 Wohnungen je Vollgeschoss ermöglicht.

#### **7.2.5 Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen**

Die für die Höhe der baulichen Anlagen maßgebenden Bezugspunkte werden im Bebauungsplan gem. § 18 BauNVO verbindlich festgesetzt. Sie sind in m über Normalhöhen-null (m NHN) angegeben und orientieren sich an den Höhen der geplanten Erschließungsstraße bzw. der im Plangebiet vorhandenen natürlichen Geländehöhen. Auf Grund der starken Geländeneigung im Plangebiet wird die Festsetzung mehrerer Höhenbezugspunkte erforderlich, um eine an die topographischen Gegebenheiten angepasste Bebauung zu ermöglichen.

Als Gebäudehöhe bei geneigten Dächern wird die Gebäudehöhe zwischen dem Bezugspunkt und der Oberkante der Dachhaut definiert.

Bei Gebäuden mit Flachdächern wird die Gebäudehöhe zwischen dem Bezugspunkt und der Oberkante der Dachhaut/ Attika oder der Oberkante von Brüstungen bzw. dem oberen Abschluss der Wand definiert.

#### **7.3 Bauweise**

Es wird im gesamten Plangebiet eine offene Bauweise festgesetzt, wie sie in der näheren Umgebung des Plangebietes in den angrenzenden Wohnquartieren üblich ist.

Bei der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Abstand zur Grundstücksgrenze als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Reihenhäuser errichtet, wobei die Gebäude eine Länge von 50 m nicht überschreiten dürfen.

#### **7.4 Baugrenzen**

Die festgesetzten Baugrenzen halten innerhalb des Plangebietes einen Abstand von 5 m zu der bestehenden Straße und der neuen Planstraßen ein, um hier in Verbindung mit

den Festsetzungen zu den „Flächen mit Einschränkungen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (Vorgärten)“ (Kap. 7.5) und den örtlichen Bauvorschriften zu Vorgärten (Kap. 8.5) einen Beitrag zur Gestaltung des städtebaulichen Raumes entlang der Verkehrsfläche zu leisten.

Zu den an das Plangebiet grenzenden Wohngrundstücken wird mit den Baugrenzen der Abstand von 5 m eingehalten.

Ein Überschreiten bzw. Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen, wie Vorbauten, Erker, Loggien, Balkone etc. über die festgesetzten Baugrenzen kann ausnahmsweise zugelassen werden, um die Gestaltungsfreiheit der Bauwilligen nicht zu stark einzuschränken und eine individuelle Gestaltung der Baukörper zu ermöglichen.

Diese Überschreitung der Baugrenzen ist jedoch nur bis zu max. 1/3 der jeweiligen Gebäudelänge und max. 1,50 m Tiefe zulässig.

Unabhängig von der Festsetzung der Baugrenzen im Bebauungsplan sind die Grenzabstände des § 5 NBauO zu berücksichtigen.

### **7.5 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen / Vorgärten**

Auf den Flächen außerhalb der durch Baugrenzen definierten Baufenster (nicht überbaubare Grundstücksflächen) sind Stellplätze und Garagen i.S.d. § 12 BauNVO und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO allgemein zulässig.

Im Plangebiet wird zusätzlich zwischen der Baugrenze und den angrenzenden Verkehrsflächen eine „Fläche mit Einschränkungen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (Vorgärten)“ festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche sind Stellplätze und offene Kleingaragen (Carports) einschl. ihrer Zufahrt zulässig, wenn ihre Gesamtbreite max. 6 m beträgt und in einem Abstand von mind. 3 m von der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie bzw. des festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechts errichtet werden.

Mit diesen Festsetzungen wird das städtebauliche Ziel verfolgt, im Plangebiet eine einheitliche Gestaltung des wahrnehmbaren städtebaulichen Raumes zu gewährleisten. Dieser städtebauliche Raum und die visuelle Wirkung einer Verkehrsfläche bestehen aus der flächenhaften Gestaltung und der Wirkung der diesen Bereich begrenzenden Gebäude. In diesem Profil wirken Garagen und geschlossene Wände von Carports störend, weil sie den großzügigen Eindruck des Straßenbildes mindern.

Darüber hinaus wird durch diese Festsetzungen gewährleistet, dass von den Grundstücken die freie Sicht auf die Verkehrsflächen gewahrt wird, so dass ein sicheres Ein- und Ausfahren auf und von den Grundstücken ermöglicht wird.

### **7.6 Verkehrsflächen / Erschließung**

Um die verkehrliche Erschließung des Plangebietes planungsrechtlich zu sichern, wird gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Dies betrifft die neu anzulegende Planstraße mit zugehöriger Wendeanlage. Die Wendeanlage ermöglicht das Wenden von 2-achsigen Müllfahrzeugen in Anlehnung an die RSt 06 (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen). Die neue Planstraße ist im südlichen Bereich 6,5 m breit. Die Planstraße wird nördlich der Wendeanlage in 4 m Breite fortgeführt, erschließt die beiden nördlichsten Grundstücke und geht dann in einen Fuß- und Radweg über.

Im Norden des Plangebietes verläuft eine gepflasterte Fuß- und Radwegeverbindung von der Straße „Im Winkel“ zur „Kurzen Straße“. Dieser Weg wird mit einer Trasse von

3 m Breite als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ im Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert.

Es wird darauf hingewiesen, dass die öffentliche Verkehrsfläche nördlich der Wendeanlage, durch die beiden nördlichen Grundstücke erschlossen werden, nicht durch die öffentliche Müllabfuhr befahren werden kann. Daher sind die Müllsammelbehälter am Abfuhrtag an der öffentlichen Verkehrsfläche zur Entleerung bereitzustellen. Dazu wird an der Wendeanlage eine entsprechende Fläche für die Aufstellung von Müllsammelbehältern vorgesehen, auf der bis zu 4 Abfallbehälter (zu je 1.100 l) am Abfuhrtag bereitgestellt werden können.

Im Rahmen des nachgelagerten Baugenehmigungsverfahrens ist für jedes Bauvorhaben eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen auf dem Baugrundstück nachzuweisen.

### **7.7 Leitungsrechte**

Die Festsetzung eines mit einem „Leitungsrecht (LR) zu belastenden Flächen „zugunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsberechtigten“ (LR) erfolgt um die Entwässerung des Plangebietes im Trennsystem zu gewährleisten. Auf Grund der Topographie im Plangebiet ist eine Entwässerung nur in nord-östliche Richtung mit Anschluss an die in der Kurzen Straße vorhandenen Entwässerungsleitungen möglich.

Weiterhin verläuft im nördlichen Plangebiet bereits ein Schmutzwasserkanal, der ebenfalls durch die Festsetzung eines Leitungsrechtes (LR) planungsrechtlich gesichert wird.

Die im Plan eingetragenen Leitungsrechte (LR) sind nicht lagegenau festgesetzt. Ihre genaue Lage ist auf die spätere Tiefbauplanung abzustimmen.

Zur Sicherung der Erschließung sind diese im Grundbuch / Baulastenverzeichnis einzutragen.

Dabei sind die Rechte der gemeinsam betriebenen Leitungen in den Grundbüchern aller Eigentümer der entlang der Leitungsrechte gelegenen Grundstücke einzutragen und es ist für die gemeinsamen Leitungen und Wege eine Grunddienstbarkeit aller Grundstückseigentümer untereinander in den Grundbüchern erforderlich.

### **7.8 Grünordnerische Festsetzungen**

Auf den privaten Grundstücken ist je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein standortheimischer, hochstämmiger Obst- oder Laubbaum in der Qualität Stammumfang 12-14 cm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Folgende Arten werden für die Anpflanzungen empfohlen:

- *Acer campestre*, Feldahorn
- *Acer pseudoplatanus*, Bergahorn
- *Amelanchier ovalis*, Felsenbirne
- *Betula pendula*, Hängebirke
- *Carpinus betulus* Hainbuche, Weißbuche
- *Corylus avellana*, Hasel
- *Crataegus monogyna*, Eingriffeliger Weißdorn
- *Cydonia oblonga*, Quitte
- *Juglans regia*, Walnuss
- *Malus domestica*, Apfel

- *Malus floribunda*, Zierapfel
- *Prunus avium* Wildkirsche, Vogelkirsche
- *Prunus avium* subspecies, Süßkirsche
- *Prunus cerasus*, Sauerkirsche
- *Prunus domestica* Zwetschge, Pflaume, Reneklode
- *Pyrus communis*, Birne
- *Salix alba*, Silberweide
- *Salix caprea*, Salweide
- *Sambucus nigra*, Schwarzer Holunder
- *Sorbus aria*, Mehlbeere
- *Sorbus aucuparia*, Eberesche
- *Tilia cordata*, Winterlinde
- *Tilia platyphyllos*, Sommerlinde

Darüber hinaus sind auf den privaten Grundstücken je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zehn standortheimische Sträucher anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Folgende Arten werden für die Anpflanzungen empfohlen:

Besonders schnittverträgliche Gehölze:

- *Carpinus betulus*, Hainbuche
- *Ligustrum vulgare*, Gewöhnlicher Liguster
- *Crataegus monogyna*, Eingriffeliger Weißdorn, Hagedorn
- *Berberis atropurpurea*, Blutberberitze
- *Berberis vulgaris* Gewöhnliche Berberitze, Sauerdorn
- *Fagus sylvatica*, Rotbuche (als grün- und rotlaubige Form)

Gehölze für frei wachsende Hecken:

- *Buddleja davidii* Schmetterlingsstrauch, Sommerflieder
- *Chaenomeles japonica*, Japanische Zierquitte
- *Cornus mas*, Kornelkirsche
- *Cornus sanguinea*, Roter Hartriegel
- *Hamamelis*, Zaubernuss
- *Hibiscus syriacus* Gartenhibiskus, Straucheibisch
- *Lonicera fragrantissima*, Winter-Heckenkirsche
- *Mahonia aquifolium*, Stechdornblättrige Mahonie
- *Prunus spinosa* Schlehe, Schwarzdorn
- *Ribes rubrum*, Rote Johannisbeere
- *Ribes sanguineum*, Zierjohannisbeere, Blutjohannisbeere
- *Ribes uva-crispa*, Stachelbeere



- Rosa canina, Hundsrose
- Rosa rugosa Kartoffelrose, Apfelrose
- Rubus fruticosus, Brombeere
- Rubus idaeus, Himbeere
- Sambucus nigra, Schwarzer Holunder
- Viburnum lantana, Wolliger Schneeball

Die Anpflanzungen sind innerhalb von 2 Jahren nach Datum der Baugenehmigung bzw. Eingang der Bauanzeige herzustellen. Nach Ablauf dieses Zeitraumes kann erfahrungsgemäß davon ausgegangen werden, dass die Bauarbeiten soweit fortgeschritten sind, dass eine Gestaltung der Außenflächen vorgenommen werden kann.

Mit den grünordnerischen Festsetzungen soll im Plangebiet eine Grundbegrünung sichergestellt werden, die sich günstig auf die mikroklimatischen Verhältnisse auswirkt und Lebens- und Nahrungsräume für Kleintiere und Insekten bieten kann.

## **8 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

---

Um bestimmte städtebauliche und baugestalterische Absichten zu verwirklichen oder um die Eigenart oder den Eindruck von Baudenkmalen zu erhalten oder hervorzuheben, können die Städte und Gemeinden durch örtliche Bauvorschriften besondere Anforderungen an die Gestaltung von Gebäuden, Werbeanlagen, Einfriedungen u. ä. stellen. Rechtsgrundlage hierfür ist der § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO).

### **8.1 Erforderlichkeit**

Die Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften wird hier notwendig, um dem Plangebiet durch gestalterische Festsetzungen ein einheitliches optisches Erscheinungsbild in Bezug auf wichtige ortsbildprägende Kriterien zu geben. Zu diesen Kriterien zählt auch die Schaffung einer einheitlichen Raumwirkung und Dachlandschaft.

Um eine einheitliche Raumwirkung zu erzielen, die sowohl dem Plangebiet wie auch der Umgebung gerecht wird, werden daher Festsetzungen getroffen, die der Schaffung und Gestaltung dieses Raumes und seiner Wirkung dienen.

Neben den qualifizierten Festsetzungen des Bebauungsplanes, wie die öffentlichen Verkehrsflächen, Art und Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise, haben auch die Gestaltung der Baukörper Wirkung auf diesen räumlichen Eindruck. Daher werden auch Festsetzungen zur Gestaltung und Kubatur der Baukörper getroffen.

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung. Verstöße gegen die örtlichen Bauvorschriften können gem. § 80 (3) NBauO mit einem Bußgeld geahndet werden.

### **8.2 Dachgestaltung**

Im Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften sind Hauptgebäude mit mindestens 20° bis höchstens 48° Dachneigung zulässig. Ebenfalls zulässig sind Hauptgebäude mit (begrüntem) Flachdächern, um im Plangebiet moderne Bauformen zu ermöglichen. Garagen und Carports sind auch mit Flachdächern zulässig, um eine kostensparende Bauweise von Nebenanlagen zu ermöglichen.

Hauptgebäude mit Flachdächern sind flächig mindestens extensiv zu begrünen oder mit

einer Anlage zur Nutzung regenerativer Energien z.B. Photovoltaikanlage zu bestücken. Dachbegrünungen sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Mit dieser Vorschrift soll ein Beitrag zu einem gesunden Stadtklima und der ökologischen Vielfalt geleistet werden, da die Dächer als Lebensraum durch zahlreiche Arten der Flora und Fauna (z.B. Insekten) genutzt werden können. Gründächer bieten ebenso bautechnische Vorteile wie eine längere Lebensdauer von Dächern durch den Schutz der Dachabdichtung, eine verbesserte Wärmedämmung und damit geringere Energiekosten sowie eine Reduzierung bzw. zeitliche Verzögerung des Oberflächenabflusses von Niederschlagswasser.

Für die Dacheindeckung geneigter Dächer ist die Verwendung von glasierten oder glänzenden Eindeckungen nicht zulässig, da hierdurch großflächige Reflexionen entstehen können, die das Orts- und Landschaftsbild nachhaltig beeinträchtigen können. Engobierte oder seidenmatt glänzende Edelingoben sind zulässig.

Dacheindeckungen sind nur in den Farbtönen von rot bis rotbraun, braun und anthrazit bis schwarz zulässig. Hierdurch soll eine Verwendung ortsuntypischer Dachgestaltungen (z.B. die Verwendung gelber, blauer, weißer oder grüner Dacheindeckungen) vermieden werden.

Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien, z.B. Photovoltaikanlagen und Solarkollektoren sind innerhalb des Plangebietes allgemein zulässig.

Gauben müssen mind. 2 m von der Giebelaußenwand entfernt bleiben. Bei Gebäudehälften (z.B. Doppelhäusern) muss zur Trennwand ein Abstand von jeweils mind. 1 m eingehalten werden. Fledermausgauben sind unzulässig. Ziel dieser Einschränkungen ist es, die Dachlandschaft auf eine ortsübliche Gestaltung zu beschränken.

### **8.3 Fassadengestaltung**

Als Material für die Außenwandflächen ist Verblendmauerwerk und Putz sowie Holz in Brettstruktur zulässig. Nicht zulässig sind Holzblockhäuser und die Verwendung von Baustoffimitationen (z.B. Steinimitationen aus anderen Baustoffen oder nachgebildete Fachwerkstrukturen ohne statische Funktion), da diese zu einer gebietsfremden und untypischen Gestaltung führen würden.

Andere Baustoffe zur Fassadengestaltung (z.B. Glas, Zinkbleche) sind bis zu 30 % der jeweiligen Außenwandfläche zulässig, um die individuelle Gestaltungsfreiheit der Bauwilligen nicht zu stark einzuschränken und auch moderne Bauformen im Plangebiet zu ermöglichen.

Fassaden mit Verblendmauerwerk sind nur in den Farbtönen rot bis rotbraun und rot-anthrazit, sowie grau zulässig, um ortsuntypische Farbgebungen zu vermeiden. Putzfassaden sind neben den für Verblend- und Sichtmauerwerk genannten Farben auch in den Farbtönen weiß bis weiß-grau sowie sand und gelblich/ocker zulässig.

### **8.4 Einfriedungen**

Die Höhe der Einfriedungen darf innerhalb der Flächen für Vorgärten max. 1 m über der Geländeoberkante betragen. Die Einfriedungen innerhalb dieser Flächen sind als Schnitt- oder freiwachsende Hecken, Holzstaketenzäune, Stabgitterzaun, Mauern im Farbton des Hauptgebäudes oder als Natursteinmauern auszuführen.

Durch diese Gestaltungsvorschrift soll zu einer einheitlichen Gestaltung der Vorgartenbereiche im Übergangsbereich zum öffentlichen Raum beigetragen werden.

Zusätzlich müssen die Einfriedungen im Plangebiet einen Abstand von mind. 10 cm zum

Boden oder in regelmäßigen Abständen von max. 3 m Durchschlupfmöglichkeiten für Kleintiere von mind. 10 x10 cm aufweisen.

### **8.5 Freiflächengestaltung**

Die Begrünung der privaten Grundstücke übernimmt eine wichtige Funktion für das Stadtklima (kleinklimatische Verbesserung) und trägt zur Erhaltung der ökologischen Vielfalt bei. Daher sind alle Flächen, welche nicht durch zulässige bauliche Anlagen teil- bzw. versiegelt werden, gärtnerisch als Rasen-, Gehölz- und/oder Staudenflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Kies-, Splitt- und Schottergärten sind unzulässig, da diese Gestaltungsformen i. d. R. mit einem Verlust der belebten Bodenzone (Mutterboden) und den damit verbundenen Lebensräumen für Flora und Fauna einhergehen.

### **8.6 Erforderliche Stellplätze**

Um den ruhenden Verkehr zu entlasten, ist auf den privaten Baugrundstücken eine ausreichende an Stellplätzen herzurichten.

Dabei richtet sich die Anzahl der mindestens erforderlichen Stellplätze an folgendem Stellplatzschlüssel:

- bis zu 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche 1 Stellplatz je Wohnung
- bis zu 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche 1,5 Stellplätze je Wohnung
- ab 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche 2 Stellplätze je Wohnung

### **8.7 Werbeanlagen**

Die örtlichen Bauvorschriften zu den Werbeanlagen erfolgen, da in den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten gem. § 4 BauNVO neben der Wohnnutzung in untergeordnetem Maße auch die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe als auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig sind.

Um eine Beeinträchtigung der vorwiegenden Wohnnutzung durch Werbeanlagen und Warenautomaten zu vermeiden, werden diese nur an der Stätte der Leistung und hier nur an den Außenwänden der Gebäude im Erdgeschoss bis zur Fenstersohlbank des ersten Obergeschosses zulässig.

Die Größe der Werbeanlagen darf dabei eine Größe von 0,5 m x 1,5 m nicht überschreiten.

Innerhalb der festgesetzten „Fläche mit Einschränkungen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (Vorgärten)“ sind weiterhin Hinweisschilder oder Tafeln nur bis zu einer Größe von 0,25 m<sup>2</sup> ausnahmsweise zulässig, um eine Hinweiswirkung auf die Stätte der Leistung zu ermöglichen.

## **9 BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT**

---

Da es sich um einen Bebauungsplan handelt, der im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden kann, gilt der Eingriff gem. § 13a (2) Nr. 4 BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Eingriffsregelung gem. § 1a (3) BauGB findet somit keine Anwendung.

Eine Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB wurde nicht durchgeführt, da diese gem. § 13a (2) Nr. 1 i.V.m. § 13 (3) Satz 1 BauGB im beschleunigten Verfahren entfällt.

Ebenso liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten oder europäischen Vogelschutzgebieten (Natura 2000; gem. § 1 (6) Nr. 7 b BauGB) vor.

- Das nächstgelegene FFH-Gebiet liegt nordöstlich des Plangebietes in einer Entfernung von rd. 1,2 km (3720-331, „Teufelsbad“). Negative Auswirkungen auf dieses FFH-Gebiet sind aufgrund der Entfernung des Plangebietes zu diesem Gebiet nicht zu erkennen.
- Auch auf das rd. 4,5 km entfernte Vogelschutzgebiet „Uhu-Brutplätze im Weserbergland“ (DE-3720-431) sind keine beeinträchtigenden Wirkungen erkennbar.

Die sonstigen wesentlichen Auswirkungen der Planung auf die Belange von Natur und Landschaft sind nachfolgend schutzgutbezogen dargestellt.

## **9.1 Beschreibung des Umweltzustandes und der Umweltauswirkungen**

### **9.1.1 Schutzgut Mensch**

Das Schutzgut Mensch wird anhand der Kriterien Leben, Gesundheit und Wohlbefinden beurteilt.

Das Plangebiet liegt innerhalb des bestehenden Siedlungsbereiches und kann in die vorhandenen Strukturen eingebunden werden.

Das Plangebiet ist auf Grund der Lage durch keine Immissionen vorbelastet. Gesunde Wohnverhältnisse sind daher gewährleistet.

Gleichzeitig ist das Plangebiet aufgrund der zentralen und integrierten Lage gut an die bestehenden Versorgungseinrichtungen angebunden, die tlw. fußläufig erreichbar sind. Nahversorger, Restaurants, Apotheke, Rehasentrum, Alten- und Pflegeheime sind unmittelbar erreichbar.

Das Plangebiet befindet sich außerdem in einem Kurort und hat demnach eine hohe Erholungsfunktion. Es sind zahlreiche öffentliche Grünbereiche in Form des Englischen Gartens, Kurpark, Spielplatz und Golfplatz vorhanden. Auch ist der Harri, als Ausläufer des Bückebergs fußläufig erreichbar.

Eine erhebliche Beeinträchtigung von Leben, Gesundheit und Wohlbefinden der Menschen ist nicht erkennbar.

### **9.1.2 Schutzgut Tiere**

Das Plangebiet ist derzeit durch eine landwirtschaftliche Nutzung (Acker) geprägt. Durch die umgebenden Siedlungsbereiche, ist das Plangebiet insgesamt bereits stark anthropogen vorbelastet.

So sind im Plangebiet Brutvorkommen von typischen Offenlandarten, wie z.B. dem Kiebitz mit seinen hohen Fluchtdistanzen, aufgrund der nahen Lage zum bestehenden Siedlungsbereich und dem damit fehlenden typischen Offenlandcharakter nicht zu erwarten. Darüber hinaus können sämtliche Gewässerarten und Arten der strukturreichen Kultur- und Auenlandschaften aufgrund abweichender Habitatansprüche ausgeschlossen werden.

Insgesamt betrachtet ist im Plangebiet mit dem Vorkommen von potentiellen Bruthabitats insbesondere geschützter Arten nicht zu rechnen.

Eine zeitweilige Bedeutung als Jagdhabitat, z.B. für Fledermäuse und Eulen, kann nicht ausgeschlossen werden. Dies ist aber auch abhängig von Jahreszeiten und der jeweils ausgebrachten Feldfrucht.

Arten wie Eulen oder Fledermäusen bevorzugen als Jagdgebiet eher eine abwechslungsreiche, strukturreiche Landschaft, wie sie z.B. im Bereich des Englischen Gartens und den Waldrandbereichen u.a. des Haarls vorhanden sind.

Die Auswirkungen auf die Tierwelt sind auch unter Aspekten der biologischen Vielfalt betrachtet als gering einzuschätzen.

### **9.1.3 Schutzgut Pflanzen**

Der Großteil des Plangebietes wird derzeit intensiv als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Größere Bäume oder Gehölze sind dadurch nicht vorhanden.

Durch die Realisierung des Plangebietes geht die landwirtschaftliche Fläche überwiegend verloren und wird durch Wohngebäude mit Gartenbereichen und entsprechenden Bepflanzungen ersetzt, so dass dort neue Biotopstrukturen und Lebensräume auch für Pflanzen entstehen.

Eine Beeinträchtigung des Schutzguts Pflanzen ist auch unter Aspekten der biologischen Vielfalt nicht erkennbar.

### **9.1.4 Schutzgut Wasser**

Der Grundwasserstand im Plangebiet ist nicht bekannt. Auf Grund der Topographie ist mit dem Anstehen oberflächennaher Grundwässer nicht zu rechnen.

Durch die entstehenden Gebäude und die damit verbundene Versiegelung der Böden, reduziert sich im Plangebiet durch die Ableitung des Niederschlagswassers in einen Regenwasserkanal die Grundwasserneubildungsrate. Durch die getrennte Ableitung des Niederschlagswassers vom Schmutzwasser kann das Niederschlagswasser gedrosselt einer Vorflut zugeleitet werden, so dass es dem Naturhaushalt erhalten bleibt.

Das Plangebiet liegt im Bereich des Heilquellenschutzgebietes Bad Eilsen (Gebietsnr. 03257005191), sodass die entsprechende Schutzgebietsverordnung zu beachten ist. Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts Wasser ist nicht erkennbar.

### **9.1.5 Schutzgut Fläche**

Gemäß der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung, soll die Flächenneuanspruchnahme in Deutschland auf täglich max. 30 ha begrenzt werden.

Eine mit diesem Ziel in Zusammenhang stehende Flächenneuanspruchnahme wird mit der vorliegenden Bauleitplanung vorgenommen. So werden Flächen für eine wohnungsbauliche Nutzung von ca. 7.999 m<sup>2</sup> zugänglich gemacht, von denen bis zu 60 % versiegelt werden dürfen. Zusätzlich werden ca. 602 m<sup>2</sup> für die Erschließungsstraße in Anspruch genommen. Für die Erschließung der Grundstücke in zweiter Reihe im Plangebiet werden ebenfalls Flächen in Anspruch genommen.

Das Plangebiet liegt jedoch innerhalb des bestehenden Siedlungsbereiches mit vorhandenen technischen und sozialen Infrastrukturen, so dass das Plangebiet sinnvoll zur Auslastung dieser vorhandenen Strukturen beitragen kann. Eine Inanspruchnahme am Siedlungsrand gelegener und noch nicht in die vorhandenen Infrastrukturen integrierter Flächen kann so vermieden werden.

Auf Grund der bereits integrierten Lage und vor dem Hintergrund der zu erreichenden Planungsziele der Innenentwicklung, wird die Beeinträchtigung des Schutzguts Fläche insgesamt als gering bewertet.

### **9.1.6 Schutzgut Boden**

Die Böden im Plangebiet sind als Braunerde anzusprechen.

Die Veränderung der Bodenoberfläche durch die Versiegelung des Bodens in den Bereichen, die durch bauliche Anlagen, Nebenanlagen und die Erschließungsstraßen überbaut werden, sind als erheblich einzustufen, da diese Bereiche erstmalig überbaut werden. Zum Schutz des Bodens sind die belebten Bodenschichten (Mutterboden) vor dem Bodenaushub bzw. der Versiegelung zu sichern und wiederzuverwenden (gem. § 202 BauGB).

In den übrigen Bereichen, die als Garten- und Freiflächen genutzt werden, bleiben die Bodenfunktionen überwiegend erhalten, sodass sich auch unter Berücksichtigung der Kleinräumigkeit der Planung insgesamt betrachtet für das Schutzgut Boden keine erheblichen Beeinträchtigungen ergeben.

Das Plangebiet liegt über dem Bergwerksfeld „Bückeberg“. Rechtsinhaber ist die Barbara Rohstoffe GmbH. Die Rechtsinhaber sind verpflichtet und berechtigt, dort Aufsuchungstätigkeiten durchzuführen und Bodenschätze zu fördern.

### **9.1.7 Schutzgut Klima/Luft**

Großräumig gesehen liegt das Plangebiet im atlantischen Klimabereich. Der Raum Minden weist als Teil des Norddeutschen Flachlandes alle klimatischen Merkmale eines Gebietes in der Westwindzone der mittleren Breiten auf. Das Wetter ist wechselhaft und unbeständig. Die Sommer sind nur mäßig warm, die Winter bleiben meist mild, damit ist die Jahresschwankung der Temperatur relativ gering.

Die Klimaverhältnisse im Flachland zeichnen sich durch relativ hohe durchschnittliche Jahrestemperaturen (9-10 °C), relativ warme Sommer und geringe Niederschläge (ca. 700-800 mm/a) aus.

Stadtklimatisch betrachtet liegt das Plangebiet in einer Zone, die durch Wohnbebauung im Übergang zur freien Landschaft geprägt ist. Die Grundstücke werden überwiegend gärtnerisch geprägt sein. Auch die Flachdächer im Plangebiet werden auf Grundlage der örtlichen Bauvorschrift mindestens extensiv begrünt (s. Kap. 9.2). Dies trägt zu einem gesunden Stadtklima und einer sauberen Luft im Plangebiet bei.

Die geplante Bebauung führt durch Versiegelung zu einer Veränderung der mikroklimatischen Verhältnisse. Hinsichtlich des Meso- und Makroklimas sind aufgrund der Kleinflächigkeit der Maßnahme keine signifikanten Veränderungen zu erwarten.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist die Errichtung von Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien als Nebenanlage an und auf den Gebäuden grundsätzlich zulässig, so dass hier auch eine Nutzung erneuerbarer Energien und einer damit einhergehenden Einsparung fossiler Brennstoffe möglich ist.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts Klima/Luft ist nicht erkennbar.

### **9.1.8 Schutzgut Landschaft**

Die Umgebung des Plangebietes besteht überwiegend aus zwei- bis dreigeschossigen Wohnhäusern mit daran anschließenden Hausgärten.

Die Sichtbeziehungen zur freien Landschaft werden durch die innerörtliche Lage und Begrenzung der Gebäudehöhen auf eine ortsübliche Höhe nicht erheblich beeinträchtigt.

Die geplanten Bauvorhaben in der vorgesehenen Bauweise werden sich in die bestehenden Bebauungsstrukturen einfügen, so dass hier auch keine wesentlichen Beeinträchtigungen in Bezug auf das Ortsbild auftreten werden.

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft sind nicht erkennbar.

### **9.1.9 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Nach dem Denkmalschutzgesetz Niedersachsens haben die Gemeinden die Sicherung der Bodendenkmäler bei der Bauleitplanung zu gewährleisten.

Bodendenkmäler gem. § 3 (4) DSchG ND sowie Baudenkmäler gem. § 3 (2) DSchG ND sind innerhalb des Planbereiches nicht bekannt.

Jedoch befindet sich in der direkten Umgebung des Plangebietes eine Gruppe baulicher Anlagen gemäß § 3 (2) des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG). Es handelt sich um die Hofanlage Wilhelmstraße 2 und 2a, wobei das Wohnwirtschaftsgebäude Wilhelmstraße 2a zusätzlich als Einzeldenkmal gemäß § 3 (2) NDSchG im Verzeichnis der Kulturdenkmale eingetragen ist.

Es wird darauf hingewiesen, dass für die geplanten neuen Mehrfamilienwohnhäuser im Plangebiet als Anlagen in der Umgebung der o. g. Baudenkmale nach § 10 NDSchG im Rahmen der Baugenehmigung eine denkmalrechtliche Genehmigung einzuholen ist.

Gemäß § 8 NDSchG dürfen Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmals nicht errichtet, geändert, oder beseitigt werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Baudenkmals beeinträchtigt wird. Bauliche Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmals sind auch so zu gestalten und instand zu halten, dass eine solche Beeinträchtigung nicht eintritt.

Gegebenenfalls ist die äußere Gestaltung der neuen Baukörper einschließlich der verwendeten Materialien im Rahmen der Baugenehmigungsplanung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde (UDSchB) abzustimmen.

Ein Vorkommen von archäologischen Funden oder Befunden kann nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Durch die Regelungen des § 14 DSchG ND (Meldepflicht) können ggf. auftretende Funde oder Befunde geborgen oder gesichert werden.

Bei Beachtung der vorgenannten Hinweise werden keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut erkennbar.

### **9.1.10 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern**

Es sind keine relevanten Wechselwirkungen zwischen den einzelnen untersuchten Schutzgütern zu erkennen.

## **9.2 Artenschutz**

Um die Belange des Artenschutzes bewerten zu können, wurde der Fachbeitrag Artenschutz gem. § 44 BNatSchG erstellt.<sup>2</sup>

Der Fachbeitrag kommt zu folgendem Ergebnis:

*„Vermehrungs- oder Lebensstätten streng geschützter Arten (z. B. Fledermäuse oder streng geschützte Bodenbrüter) sind im Plangebiet nicht zu erwarten. Der Verlust der blütenreichen Ackerbrache bewirkt für einige, auch geschützte Arten, die Verkleinerung eines potenziellen Nahrungshabitats sowie für ubiquitäre Arten, wie Rotkehlchen, Zaunkönig oder Zilpzalp) den Verlust von potenziellen Nistmöglichkeiten.*

*Bei Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahme können artenschutzrechtliche*

---

<sup>2</sup> Fachbeitrag Artenschutz gem. § 44 BNatSchG – o.9 Landschaftsarchitekten, Minden, 17.09.2021

*Konflikte in Bezug auf Lebens- und Vermehrungsstätten der hier untersuchten Arten ausgeschlossen werden.“*

Um ein Töten und Verletzen von im Plangebiet brütenden Arten auszuschließen sowie die Aufgabe von Gelegen zu vermeiden, ist das Räumen des Baufeldes außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit (01.04. bis 15.07.) durchzuführen. Sollte der Beginn der Bauarbeiten nicht außerhalb dieses Zeitraumes erfolgen können, ist die Fläche durch eine fachlich geeignete Person auf Brutvorkommen zu kontrollieren.

## **10 BELANGE DES BODENSCHUTZES**

---

Nach § 1a (2) BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden bislang landwirtschaftlich genutzte Böden für eine bauliche Nutzung zugänglich gemacht. Damit gehen Versiegelungen durch die geplanten Wohngebäude mit Nebenanlagen und die anzulegenden Verkehrsflächen einher.

In den überbauten Bereichen gehen die Funktionen des Bodens als

- Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen,
- Bestandteil des Naturhaushaltes, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen,
- Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen aufgrund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers (BBodSchG vom 17. März 1998, NBodSchG vom 19. Februar 1999).

überwiegend verloren.

Da das Plangebiet jedoch großräumig betrachtet innerhalb des bestehenden Siedlungsbereiches liegt, ist es für eine Nachverdichtung der bestehenden Ortschaft unter Inanspruchnahme bereits vorhandener Infrastruktureinrichtungen in besonderem Maße geeignet.

## **11 ERSCHLIESSUNG**

---

### **11.1 Verkehr**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine öffentliche Verkehrsfläche mit einer Wendeanlage von der „Wilhelmstraße“ aus.

An den öffentlichen Personennahverkehr ist das Plangebiet über die an der „Bückerburger Straße“ zu erreichende Haltestelle „Bad Eilsen Rathaus“ (Linien BEK) in Richtung Bückeberg Bahnhof und Bad Eilsen Busbahnhof angeschlossen.

### **11.2 Abwasserbeseitigung**

Die Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung wird über ein neu herzustellendes



Trennsystem innerhalb der Planstraße gewährleistet. Die im Plangebiet neu entstehenden Kanäle können an das bestehende Kanalnetz im Bereich der „Kurzen Straße“ (Regenwasserkanal und Schmutzwasserkanal) angeschlossen werden.

Die in den „Kurzen Straße“ vorhandenen Schmutzwasser- und Regenwasserkanäle sind für die Aufnahme der zusätzlichen anfallenden Abwasserfrachten grundsätzlich ausreichend dimensioniert und leistungsfähig.

Das anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist zurückzuhalten und nur gedrosselt auf 5 l/s je Hektar angeschlossene Einzugsgebietsfläche in die Aue einzuleiten. Bemessungsgrundlage ist ein Regenereignis, das statistisch gesehen einmal in 10 Jahren auftritt.

Für das Plangebiet wurde bereits eine Entwässerungsplanung erstellt, die eine Drosselung des Niederschlagswasserabflusses vorsieht. Hierzu werden im Bereich der festgesetzten Leitungsrechte unterirdische Retentionsvolumina mit gedrosselter Ableitung in den öffentlichen Regenwasserkanal vorgesehen.

### **11.3 Telekommunikation**

Das Plangebiet kann an die vorhandenen Telekommunikationslinien angeschlossen werden.

### **11.4 Abfallbeseitigung**

Die Abfallentsorgung des Plangebietes erfolgt durch die AWS Abfallwirtschaftsgesellschaft Landkreis Schaumburg mbH.

### **11.5 Energieversorgung**

Der örtliche Energieversorger stellt den für das Vorhaben erforderlichen Strombedarf bereit.

### **11.6 Trink- und Löschwasserversorgung**

Die Trinkwasserversorgung des Plangebietes erfolgt durch Anschluss an die in den angrenzend befindlichen Straßen vorhandenen Trinkwasserleitungen. 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. Für Allgemeine Wohngebiete ist ein Löschwasserbedarf von 48 m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von 2 Stunden sicherzustellen.

## **12 HINWEISE**

---

### **12.1 Denkmalschutz**

Es 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 (1) NDSchG auch in geringer Menge meldepflichtig sind. Sie müssen der zuständigen Kommunalarchäologie (Tel. 05722/9566-15 oder E-Mail: [archaeologie@schaumburgerlandschaft.de](mailto:archaeologie@schaumburgerlandschaft.de)) und der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeigeeinreichung unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

## 12.2 Heilquellenschutzgebiet

Das Baugebiet liegt in der Schutzzone III des Heilquellenschutzgebietes Bad Eilsen. Die Schutzgebietsverordnung ist zu beachten. Insbesondere wird auf die Genehmigungspflicht von Bodeneingriffen tiefer 2,5 m und die besonderen Anforderungen entsprechend DWA-Arbeitsblatt A 142 „Abwasserkanäle und -leitungen in Wassergewinnungsgebieten“ hingewiesen.

## 12.3 Bergbau

Das Plangebiet liegt über dem Bergwerksfeld „Bückeberg“. Rechtsinhaber ist die Barbara Rohstoffe GmbH. Die Rechtsinhaber sind verpflichtet und berechtigt, dort Aufsuchungstätigkeiten durchzuführen und Bodenschätze zu fördern.

## 12.4 Nutzung von Regenwasser

Innerhalb des Plangebietes wird die Nutzung von Regenwasser für die Brauchwassernutzung und die Gartenbewässerung (z.B. durch Anlage von Zisternen) empfohlen, um einen Beitrag zu einem sparsamen Trinkwasserverbrauch zu leisten.

## 13 FLÄCHENBILANZ

Art der Nutzung	Bestand ca.	Planung ca.
Ackerfläche	8.666 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Allgemeines Wohngebiet	0 m <sup>2</sup>	7.737 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsfläche	0 m <sup>2</sup>	622 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Fuß- und Radweg	0 m <sup>2</sup>	307 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt, ca.</b>	<b>8.666 m<sup>2</sup></b>	<b>8.666 m<sup>2</sup></b>

## 14 KOSTEN, DURCHFÜHRUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Der Gemeinde Bad Eilsen entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine Kosten.

Die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen (technische Infrastruktur, Wasser, Abwasser) und Verkehrsflächen werden von dem Investor getragen und durch einen städtebaulichen Vertrag mit der Gemeinde Bad Eilsen gesichert.

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Minden, 29.08.2022

Planungsbüro o.9 Stadtplanung

.....

O. Schramme, Dipl.-Ing