

# **Bauleitplanung der Gemeinde Luhden**

## **Landkreis Schaumburg**

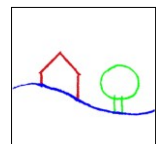
### **Bebauungsplan Nr. 26** **„Auf der Hummelsbreite“** einschl. örtlicher Bauvorschriften, einschl. Teilaufhebung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 a „Kuhlbreite“

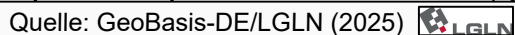
**-Entwurf-**

**M. 1:1.000**

**Stand 11/2025**

Planungsbüro REINOLD  
Raumplanung und Städtebau (IfR)  
31675 Bückeburg – Fauststraße 7  
Telefon 05722-7188760

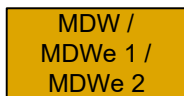




# Planzeichenerklärung

## ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

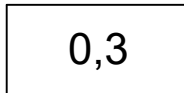


Dörfliches Wohngebiet  
(siehe textl. Festsetzungen § 1)

§ 5a BauNVO

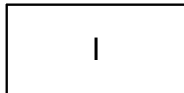
## MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB



Grundflächenzahl

§ 16 BauNVO

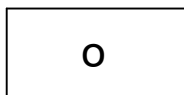


Zahl der Vollgeschosse

§ 16 BauNVO

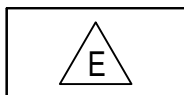
## BAUWEISE, BAUGRENZE

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB



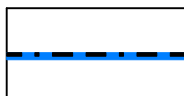
offene Bauweise

§ 22 BauNVO



offene Bauweise,  
nur Einzelhäuser zulässig

§ 22 BauNVO



Baugrenze

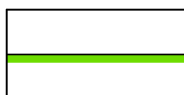
§ 23 BauNVO

## VERKEHRSFLÄCHEN

§ 9 (1) Nr. 11 BauGB



öffentliche Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie



öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen  
Zweckbestimmung: "Landwirtschaftlicher Weg"

## GRÜNFLÄCHEN

§ 9 (1) Nr. 15 BauGB



Private Grünfläche mit der  
Zweckbestimmung: "Kompensation"  
(siehe textl. Festsetzungen § 5 (1))

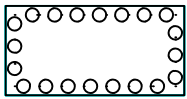
## FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

§ 9 (1) Nr. 20, 25 a BauGB



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz,  
zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und  
Landschaft (siehe textl. Festsetzungen § 5 (1))

§ 9 (1) Nr. 20 BauGB



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe textl. Festsetzungen § 7 (3))

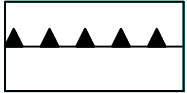
§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB

## SONSTIGE PLANZEICHEN



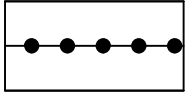
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

§ 9 (7) BauGB

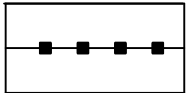


Grenze der maßgeblichen Außengeräuschpegel, die Abgrenzung richtet sich nach dem schalltechnischen Gutachten (siehe textl. Festsetzungen § 6)

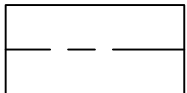
§ 9 (1) Nr. 24 BauGB



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen



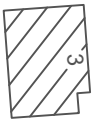
Grenze der Teilaufhebung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 a "Kuhlbreite"



Grenze der Anbaubeschränkungszone (gem. § 9 (2) FStrG und § 24 NStrG)

§ 9 (1) Nr. 10 BauGB

## DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



Gebäude

$\frac{40}{17}$

Flurstücksnummer



Flurstücksgrenzen mit Grenzpunkten

$\nearrow 7 \searrow$

Bemaßung

## **I. Textliche Festsetzungen**

### **§ 1 Art der baulichen Nutzung – Dörfliches Wohngebiet (MDW / MDWe 1 / MDWe 2)** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 5a und 1 Abs. 6 BauNVO)

- (1) Innerhalb des festgesetzten Dörflichen Wohngebietes (MDW / MDWe 1 / MDWe 2) sind nachfolgende Nutzungen gem. § 5a Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig:
- Wohngebäude,
  - Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
  - Kleinsiedlungen einschl. Wohngebäuden mit entsprechenden Nutzgärten,
  - nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften,
  - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - sonstige Gewerbebetriebe,
  - Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- (2) Innerhalb des festgesetzten Dörflichen Wohngebietes (MDW) können nachfolgende Nutzungen gem. § 5a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden:
- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude.
- (3) Innerhalb des festgesetzten Dörflichen Wohngebietes (MDW / MDWe 1 / MDWe 2) sind nachfolgende Nutzungen gem. § 5a Abs. 3 i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig:
- Gartenbaubetriebe,
  - Tankstellen,
  - Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude, nur innerhalb des MDWe 1- und MDWe 2-Gebietes.

### **§ 2 Begrenzung der Höhen baulicher Anlagen** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)

Innerhalb des festgesetzten Dörflichen Wohngebietes (MDW) wird die Höhe der baulichen Anlagen (Firsthöhe) auf max. 10,00 m, gemessen ab OK der jeweils vor dem Grundstück liegenden Verkehrsfläche (Bezugsebene), begrenzt (gemessen in der Mitte der betreffenden Grundstücksgrenze). Steigt das Gelände von der Verkehrsfläche zum Gebäude, so darf das o.g. Maß um einen Zuschlag überschritten werden; der zulässige Zuschlag ergibt sich aus der Differenz zwischen der Höhe der natürlichen Geländeoberfläche, gemessen an der zur Erschließung der Gebäude notwendigen oder tatsächlichen Verkehrsfläche zugewandten Seite des Gebäudes (Gebäudemitte) und der Bezugsebene.

### **§ 3 Überbaubare Grundstücksflächen** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 und §§ 12 und 14 BauNVO)

Innerhalb des festgesetzten Dörflichen Wohngebietes (MDW) sind mit Ausnahme von Einfriedigungen in den, von der Bebauung freizuhaltenden, Grundstücksstreifen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen Garagen gem. § 12 Abs. 6 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO unzulässig.

**§ 4 Rückhaltung und Ableitung des Oberflächenwassers**  
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das innerhalb des festgesetzten MDWe 2-Gebietes anfallende Oberflächenwasser ist im Plangebiet auf den privaten Grundstücken durch geeignete sonstige oder bauliche Maßnahmen derart zurückzuhalten, dass nur die natürliche Abfluss-Spende an die in den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen befindlichen Regenwasserkanäle abgeleitet wird. Als Bemessung sind 3 l/s\*ha für ein 10-jährliches Regenereignis zu Grunde zu legen. Die Regen- und Brauchwassernutzung vor der Ableitung ist zulässig.

**§ 5 Private Grünfläche sowie Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**  
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 und 20 BauGB)

(1) Private Grünfläche i.V.m. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

1. Innerhalb der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i.V.m. der festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kompensation“ ist eine Streuobstwiese anzulegen und das vorhandene Extensivgrünland durch eine extensive Nutzung sukzessive zu mesophilem Grünland zu entwickeln.
  - a. Es sind regionaltypische Obstbäume als Hochstamm (Stammumfang mind. 8-10 cm) gem. der Artenliste unter Hinweis Nr. 6 in versetzten Reihen zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang durch gleichartige zu ersetzen. Die Pflanzabstände betragen ca. (10-) 15 m zwischen den Bäumen und Reihen. Von den Flurstücksgrenzen ist jeweils ein Abstand von 5 m einzuhalten. Es sind unter Berücksichtigung dieser Vorgaben mindestens 8 Bäume zu pflanzen.
  - b. Die Grünlandfläche ist zweimal im Jahr zu mähen (1. Schnitt abhängig von der Witterung und Bestandsentwicklung im Zeitfenster vom 01.06. - 15.06. jeden Jahres, 2. Schnitt mind. 8 Wochen nach dem ersten (ab ca. Anfang/Mitte August). Das Mahdgut ist abzutransportieren. Eine Nutzung des Mahdgutes ist zulässig. Ab dem 15.03. bis zur ersten Mahd sind mechanische Pflegearbeiten (z. B. Walzen, Schleppen, Striegeln) unzulässig. Diese Arbeiten sind nur bei ausreichend tragfähigem (trockenem) Boden zulässig.
  - c. Alternativ zu b. kann eine extensive Beweidung/Nachbeweidung mit max. 1,5 GV (Großvieheinheiten)/ha als Besatzstärke während der Weideperiode erfolgen. Eine Winterbeweidung (31.10 bis 01.05.) ist nicht zulässig. Bei einer Beweidung sind angrenzende und auf der Fläche befindliche Gehölze/Bäume fachgerecht und angepasst an die Weidetiere vor Verbiss zu schützen. Eine Zufütterung ist unzulässig. Eine bedarfsweise Pflegemahd (Beseitigung von Weideresten) ist zulässig.
2. Die Maßnahme unter Nr. 1 ist nach dem Beginn der Bau- und Erschließungsmaßnahmen im MDWe 2-Gebiet auszuführen. Die Maßnahme ist jedoch spätestens innerhalb von 2 Pflanzperioden nach Baubeginn fertig zu stellen.

(2) Maßnahmen für den Artenschutz - Beleuchtung von baulichen Anlagen und Flächen

Innerhalb des festgesetzten MDWe 2-Gebietes sind zur Beleuchtung der Fahrwege, Stellplatzanlagen, Grünflächen und Außenflächen im Bereich der Gebäude insektenfreundliche Leuchtmittel und Beleuchtungen mit warm-weißem Licht (max. 3.000 Kelvin) zu verwenden. Es sind Leuchtmittel und Beleuchtungen nach dem aktuellen Stand der Technik zu verwenden. Es sind geschlossene, nach unten ausgerichtete Lampentypen mit einer Lichtabschirmung (Abblendung) nach oben und zur Seite zu verwenden. Eine Anstrahlung der im Bebauungsplan festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kompensation“ ist unzulässig. Die Masthöhen sind unter Berücksichtigung der Anforderungen an das Beleuchtungsbild niedrig zu wählen.

(3) Maßnahmen für den Artenschutz – Einfriedungen

Einfriedungen sind so zu gestalten, dass sie keine durchgehenden, unüberwindlichen Barrieren für Kleintiere (Klein-/ Mittelsäuger, Amphibien etc.) um Grundstücksflächen darstellen. Einfriedungen müssen mit Ausnahme von Hecken einen Abstand von mindestens 8 cm zum Boden und eine Maschenweite von mindestens 5 cm einhalten. Durchgehende Barrieren (z. B. Mauern) sind abschnittsweise (alle 10 - 15 m) zu unterbrechen bzw. durchlässig zu gestalten.

(4) Kompensation von Eingriffen durch den Ökopool der Gemeinde Luhden

Die externe Kompensation der mit der Planung verbundenen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft von 7.180 Werteinheiten erfolgt durch die noch zur Verfügung stehenden Werteinheiten des Ökopools der Gemeinde Luhden (siehe Hinweis Nr. 12).

## § 6 Immissionsschutz

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Innerhalb des festgesetzten **MDWe 2-Gebietes** sind aufgrund der vorhandenen Verkehrslärsituation (BAB A 2) gegenüber der gemäß DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" definierten Orientierungswerte erhöhte Lärmimmissionen zu erwarten. Aufgrund der Überschreitungen der Orientierungswerte des Beiblatts 1 zu DIN 18005 für Dörfliche Wohngebiete am Tage und in der Nacht durch den Verkehrslärm der BAB A 2 sind bei Gebäuden Maßnahmen zum baulichen Schallschutz erforderlich und im Bebauungsplan festgesetzt (passiver Schallschutz).

### **Festsetzung des passiven Schallschutzes zum Schutz vor Verkehrslärm**

1. Für schutzbedürftige Räume sind im Falle von Neubauten oder wesentlichen baulichen Veränderungen bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm nach der bauordnungsrechtlich eingeführten Fassung der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ anhand der in der Planzeichnung gekennzeichneten maßgeblichen Außengeräuschpegel umzusetzen.
2. Bei einem Beurteilungspegel von mehr als 45 dB(A) in der Nacht ist für schutzwürdige Räume i. S. d. DIN 4109 (z.B. Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer) eine vom manuellen Öffnen und Schließen der Fenster unabhängige, schallgedämmte Lüftungseinrichtung vorzusehen.
3. Bei einem Beurteilungspegel von mehr als 60 dB(A) in der Nacht sind Fenster von Aufenthaltsräumen in Dachgeschossen nur an der schallabgewandten Gebäudeseite (hier Nordseite) zulässig.
4. Außenwohnbereiche (Balkone, Terrassen und Freisitze) sind an der schallabgewandten Gebäudeseite (hier Nordseite) anzuordnen.
5. Unter Erbringung eines Einzelnachweises kann von den o.g. Festsetzungen im Einzelfall unter Berücksichtigung der tatsächlichen Bebauungsstruktur in Form einer Abschirmung durch vorgelagerte Baukörper oder die Eigenabschirmung einzelner Baukörper abgewichen werden.

## § 7 Durchgrünung des Plangebietes

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

(1) Anzupflanzende Bäume – auf privaten Grundstücksflächen – MDW-Gebiet

Innerhalb des festgesetzten Dörflichen Wohngebietes (MDW) ist zur Gestaltung und Gliederung des Dörflichen Wohngebietes mit Grün je angefangene 600 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein einheimischer Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten. Die Pflanzqualitäten und Artenauswahl richten sich nach Abs. 2

(2) Anzupflanzende Bäume – auf privaten Grundstücksflächen – MDWe 2-Gebiet

Innerhalb des festgesetzten Dörflichen Wohngebietes (MDWe 2) ist auf den privaten Baugrundstücken je angefangene 400 qm Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum oder ein Obstgehölz zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang durch gleichartige zu ersetzen. Die zu pflanzenden im Naturraum heimischen Laubbäume sind als Hochstamm oder Stammbusch mit einem Stammumfang von mind. 12 cm in 1 m Höhe (H 12/14, 3xv, mB) zu pflanzen. Die zu pflanzenden Obstbäume sind als Halb- oder vorzugsweise Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 7-8 cm in 1 m Höhe zu pflanzen. Die Artenwahl richtet sich nach den Angaben der Artenlisten gem. der Hinweise Nr. 5 und 6.

(3) Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sind standortgerechte, im Naturraum heimische Sträucher und Bäume zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Pflanzung ist aus Bäumen als Heister und aus Sträuchern herzustellen. Es sind heimische, mind. 1 x verpflanzte Sträucher mit Höhen zwischen 60 bis 100 cm und Bäume (mittel – großkronig) als Heister, mind. 1 x verpflanzte, mind. 150 cm hoch zu pflanzen. Die Gehölze sind versetzt, mit einem Abstand von 1 (-1,50) m zueinander und in Gruppen von 3 bis 5 Stück pro Art mind. 3-reihig zu pflanzen. Bäume sind einzeln im Abstand von max. 20 m zu pflanzen. Die Artenwahl richtet sich nach den Angaben der Artenliste (siehe Hinweis Nr. 5). Zur Außenseite ist ein Pflanzabstand von mind. 1,5 m einzuhalten, der unbepflanzte Streifen ist über Sukzession als Saum zu entwickeln. Eine Bedarfsweise Mahd des Saumstreifens alle 1- 2 Jahre ab September ist zulässig. Eine Anrechnung auf Abs. 1 ist nicht zulässig.

(4) Die Pflanzmaßnahmen (Abs. 1 bis 3) sind in der Pflanzperiode nach dem Abschluss der privaten Baumaßnahmen auf den jeweiligen Baugrundstücken auszuführen. Die genannten Pflanzmaßnahmen sind spätestens innerhalb von 2 Pflanzperioden nach Baubeginn fertigzustellen.

<b>II. Örtliche Bauvorschriften (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 1 und 6 NBauO)</b>
--

**§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften bezieht sich auf das im Bebauungsplan Nr. 26 festgesetzte MDW-, MDWe 1- und MDWe 2-Gebiet.

**§ 2 Dächer**

- (1) Innerhalb des MDW- und MDWe 1-Gebietes sind für die Hauptbaukörper ausschließlich Satteldächer mit gleichgeneigten Dachflächen zwischen 28 und 48 Grad zulässig. Krüppelwalmdächer sind ausgeschlossen.
- (2) Auf den innerhalb des MDWe 2-Gebietes errichteten Hauptgebäude sind nur Dächer mit einer Dachneigung von 10 – 35 Grad zulässig.
- (3) Innerhalb der MDW/MDWe-Gebiete sind zur flächenhaften Dachdeckung gebrannte Tonziegel sowie Betondachsteine in den Farbtönen "Rot - Rot-Braun" und „Braun - Dunkelbraun“ und „Schwarz - Anthrazit“ in Anlehnung an die in § 3 genannten RAL-Töne oder natürliche Materialien (z.B. Gras) zulässig. Glänzend engobierte und hochglänzende (mit keramischer Überzugsmasse versehen) und stark, reflektierende Dachziegel bzw. -steine, Metallbleche, Faserzement- und Kunststoffeindeckungen sind nicht zulässig. Materialien, die andere vortäuschen sind unzulässig.
- (4) Die in Abs. 1 bis 3 aufgeführten Bauvorschriften gelten nicht für untergeordnete Gebäudeteile, untergeordnete Dachaufbauten, Dachfenster, Wintergärten, Terrassenüberdachungen, Solaranlagen (einschl. der Anlagen für die Nutzung von Umgebungswärme), Gründächer sowie Nebenanlagen, Garagen und Carports (offene Kleingaragen).



### § 3 Farbtöne

Für die in § 2 Abs. 3 und 4 festgesetzten Farbtöne sind nur die genannten Farben zu verwenden. Diese Farben sind aus den nachstehend aufgeführten Farbmuster nach Farbregister RAL 840 HR ableitbar.

(1) Für den Farbton "Rot - Rot-Braun" im Rahmen der RAL:

2001 - Rotorange	3004 - Purpurrot
2002 - Blutorange	3005 - Weinrot
3000 - Feuerrot	3009 - Oxydrot
3002 - Karminrot	3011 - Braunrot
3003 - Rubinrot	3013 - Tomatenrot

(2) Für den Farbton "Braun - Dunkelbraun" im Rahmen der RAL:

8001 - Ockerbraun	8014 - Sepiabraun
8003 - Lehmbraun	8015 - Kastanienbraun
8004 - Kupferbraun	8016 - Mahagonibraun
8007 - Rehbraun	8017 - Schokoladenbraun
8008 - Olivbraun	8023 - Orangebraun
8011 - Nussbraun	8024 - Beigebraun
8012 - Rotbraun	8025 - Blassbraun

(3) Für den Farbton „Schwarz - Anthrazit“ im Rahmen der RAL:

7016 - Anthrazitgrau	9004 - Signalschwarz
7021 - Schwarzgrau	9011 - Graphitschwarz
7024 - Graphitgrau	

### § 4 Ausnahmen

Für landwirtschaftliche Betriebsgebäude, wie z.B. Scheunen, Viehställe und Gerätehallen, sowie für gewerblich genutzte Hallen sind in Abstimmung mit der Gemeinde bei Neubauten und bei Umbauten Ausnahmen von § 2 (Dächer) dahingehend zulässig, dass hier andere Materialien, Farben und Formen angewendet werden dürfen.

### § 5 Gestaltung von Frei- und Gartenflächen

- (1) Innerhalb des festgesetzten MDWe 2-Gebietes ist die nach der Inanspruchnahme der Grundflächenzahl (GRZ) einschließlich der zulässigen Überschreitung der GRZ verbleibende Grundstückfläche als Zier- oder Nutzgarten anzulegen.
- (2) Die Gestaltung mit Materialien, die die ökologischen und klimatischen Bodenfunktionen (z.B. Wasserspeicher, Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Kleinstlebewesen) behindern oder unterbinden (z.B. Material- und Steinschüttungen, Pflaster und sonstige Deckschichten), ist auf den Flächen gem. Abs. 1 nur auf maximal fünf Prozent der Fläche zulässig. Die Anlage von Gartenteichen kann ausnahmsweise zugelassen werden.
- (3) Im Bereich zwischen der straßenzugewandten Seite der Hauptgebäude und der festgesetzten Straßenflächen (sog. Vorgärten) sind gepflasterte, geschotterte und bekieste Flächen mit Ausnahme von Zufahrten für Stellplätze, Carports und Garagen und notwendige Zuwegungen grundsätzlich unzulässig.

### § 6 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt gem. § 80 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführen lässt, die nicht den Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschriften entspricht. Ein Zuwiderhandeln kann mit einem Bußgeld bis zu einer Höhe von z.Zt. 500.000 € geahndet werden.

### III. Hinweise

#### 1. Rechtliche Grundlagen

*Baugesetzbuch (BauGB)*

in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

*Baunutzungsverordnung (BauNVO)*

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

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

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

*Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)*

vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29. Januar 2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 3).

*Niedersächsische Bauordnung (NBauO)*

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

#### 2. Gutachten

- Dipl.-Phys. Dipl.-Ing. Kai Schirmer, von der Industrie- und Handelskammer Hannover öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger für Schallimmissionsschutz: „Schalltechnisches Gutachten zu den Geräuschimmissionen der BAB A 2 auf geplanten Bauflächen in Luhden (Entwurf)“, Hannover, 22.01.2023
- Abia – Arbeitsgemeinschaft Biotop- und Artenschutz GbR: „Biologische Untersuchungen im Rahmen einer B-Plan-Erstellung in Luhden/Samtgemeinde Eilsen (Landkreis Schaumburg)“, Neustadt, Februar 2024

#### 3. DIN-Vorschriften und Richtlinien

Die in den textlichen Festsetzungen zitierten DIN-Vorschriften und Richtlinien werden bei der Gemeinde Luhden/Samtgemeinde Eilsen bereitgehalten.

#### 4. Denkmalschutz

Baudenkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes oder seinem unmittelbaren Umfeld bestehen keine Baudenkmale gemäß dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz (NDSchG).

Im Umfeld des Plangebietes befindet sich die Autobahnbrücke Luhden, die als Einzeldenkmal gemäß § 3 Abs. 2 NDSchG im Verzeichnis der Kulturdenkmale eingetragen ist.

Die Talbrücke Luhden ist eine von vier Autobahnbrücken, die um 1938 für die A2 zur Überquerung des Wesergebietes im Bereich der heutigen Samtgemeinde Eilsen errichtet wurden. An ihrer Erhaltung besteht aufgrund des Zeugnis- und Schauwertes für die gesamtdeutsche Geschichte sowie der städtebaulich landschaftsprägenden Bedeutung ein öffentliches Interesse.

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.

### Archäologischer Denkmalschutz

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

Sollten bei zukünftigen geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde (z.B. Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentration, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, so sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig. 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 Schaumburg unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet

Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des 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.

Sachen oder Spuren, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (Bodenfunde), sind unverzüglich der Gemeinde oder einem Beauftragten für archäologische Denkmalpflege (gem. § 22 NDSchG) anzuzeigen.

### **5. Artenliste für standortheimische und -gerechte Baumpflanzungen** (siehe textliche Festsetzung § 7)

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

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

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

## 6. Artenliste für typische und bewährte Obstgehölze (siehe textliche Festsetzung § 5 und § 7)

Die Artenauswahl kann durch weitere, geeignetere Obstsorten ergänzt werden.

### Äpfel

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

### Pflaumen, Reneclosen, Mirabellen

Frühzwetsche  
Hauszwetsche  
Nancy Mirabelle  
Ontariopflaume  
Oullins Reneclose  
Wangenheimer

### Birnen

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

### Kirschen

Dolleseppler  
Schneiders späte Knorpelkirsche  
Dönissens Gelbe  
Hedelfinger  
Schwarze Herz  
Schattenmorelle

### Walnuss

Diverse Sorten

## 7. Maßnahmen für den Artenschutz

- a. Die Baufeldfreiräumung in Verbindung mit Baumfällungen oder Gehölzrückschnitte/-rodungen ist aus artenschutzrechtlichen Gründen nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar zulässig (außerhalb der Brut- und Vegetationszeit, gesetzliche Regelungen des § 39 BNatSchG). Für das gehölzfreie Offenland im Plangebiet (Grünland) ist die Baufeldfreiräumung nicht im Zeitraum von 01. März bis 30. August vorzunehmen (außerhalb der Brutzeit von Arten der Offenland-/ Saumstrukturen). Eine Baufeldfreiräumung ist hier daher ergänzend auch vom 01. bis 30. September zulässig. Soweit das Vorkommen von Bruten durch eine fachlich qualifizierte Person (Ornithologe) vor Baubeginn auszuschließen ist, ist jeweils auch ein abweichender Baubeginn möglich. Ein abweichender Baubeginn innerhalb der Brutzeit ist jedoch im Einzelfall bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Schaumburg zu beantragen und nur nach vorheriger Prüfung und Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.
- b. Zum Schutz von Fledermäusen ist ein Abbruch/ umfangreicher Umbau von Gebäuden in der Zeit vom 01. November bis 28. Februar zulässig. Ein abweichender Baubeginn/Abbruch innerhalb der Aktivitätszeit von Fledermäusen ist im Einzelfall bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Schaumburg zu beantragen und nur nach vorheriger Prüfung und Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) zulässig.
- c. Zur Beleuchtung von baulichen Anlagen und Flächen ist der „Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen“ (BfN Skripten 543, 2019) zu Grunde zu legen.

## **8. Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Bodenbeeinträchtigungen (Bauphase)**

- a. Oberboden ist, sofern für die Realisierung von Bauvorhaben erforderlich, vor Baubeginn abzuschieben und einer ordnungsgemäßen Verwertung zuzuführen. Mit Oberboden ist schonend umzugehen. Er ist in einem nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu bewahren (s. § 202 BauGB). Der Oberboden ist nach Abschluss der Bauarbeiten auf geeigneten Flächen wieder einzubringen (Wiederandeckung).
- b. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollen einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (v.a. DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial).
- c. Arbeitsflächen sollen sich auf das notwendige Maß beschränken. Um dauerhaft negative Auswirkungen auf die von Bebauung freizuhaltenden Bereiche (z.B. Grünflächen, Freiflächen) zu vermeiden, sollte der Boden im Bereich der Bewegungs-, Arbeits- und Lagerflächen durch geeignete Maßnahmen geschützt werden (z.B. Überfahrungsverbotzonen, ggf. Baggermatten etc.). Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden in Bodenmieten sollte ortsnahe, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19639 und 18915). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden. Generell sollen Verdichtungen und Strukturschäden des Bodens vermieden werden. Der Geobericht 28 des LBEG kann hier als Leitfaden dienen. Weitere Hinweise zur Vermeidung und Minderung von Bodenbeeinträchtigungen sowie zur Wiederherstellung von Bodenfunktionen sind zudem in den Geofakten 31 „Erhalt und Wiederherstellung von Bodenfunktionen in der Planungspraxis“ zu finden.

## **9. Hinweise zur Grünlandpflege**

(siehe § 5 Abs. 1 Nr. 1 der textlichen Festsetzungen)

Es ist vorzugsweise eine faunaschonende Mahdtechnik (z. B. Balkenmäher) anzuwenden. Schnitthöhe mind. 10 cm.

## **10. Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln**

(siehe § 5 und § 7 der textlichen Festsetzungen)

Auf den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln, mineralische Stickstoffdüngung und Gülleausbringung ist aus Gründen des Boden- und Artenschutzes zu verzichten.

## **11. Hinweise zum Anpflanzen, zur Pflege und zum Schutz von Bäumen**

Die Gehölze sind gemäß DIN 18916 fachgerecht zu pflanzen, gegen Wildverbiss und Wühlmäuse zu schützen und fachgerecht zu verankern. Die FLL Empfehlungen für Baumpflanzungen - Teil 1 und 2 (2015/2010) sind zu berücksichtigen.

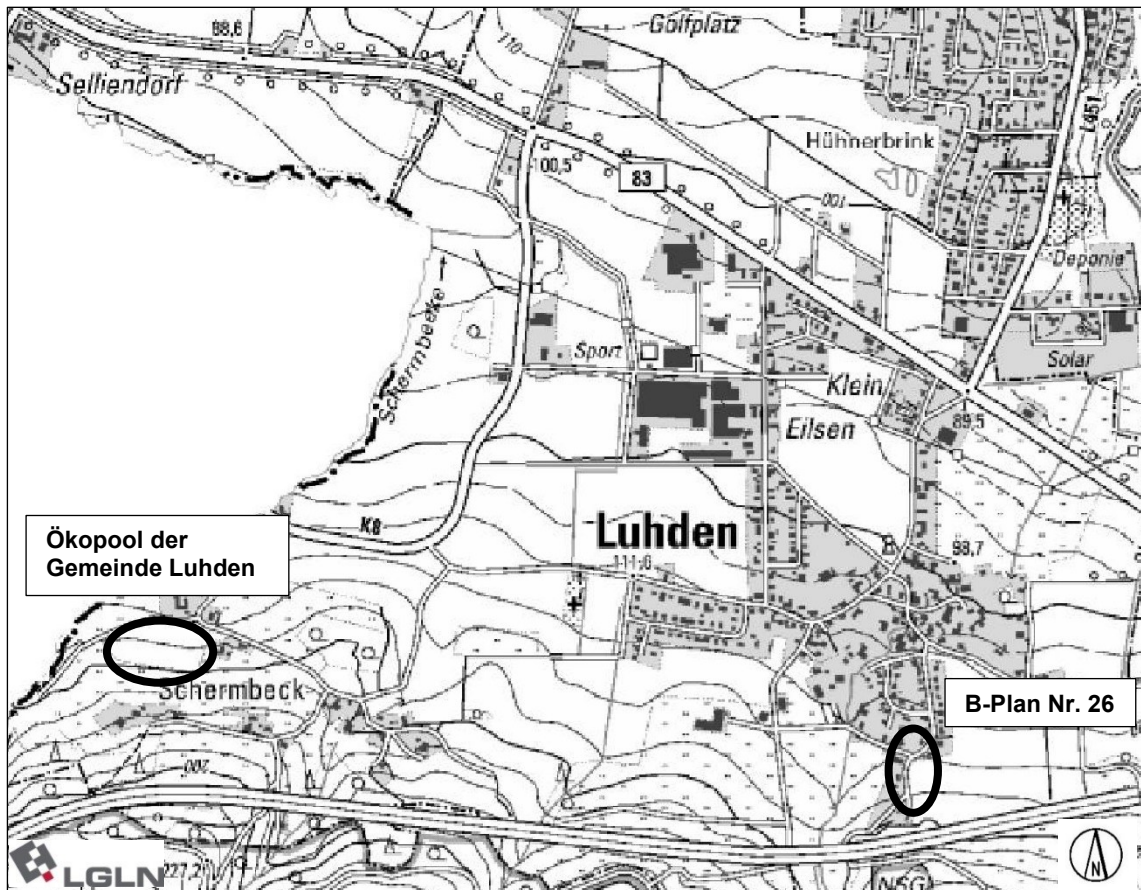
Die DIN 18920, Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen und die ZTV Baumpflege in der jeweils gültigen Fassung sind bei Baumaßnahmen zu berücksichtigen. Auf die Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen (R SBB), Ausgabe 2023 wird hingewiesen.

Bei der Ausführung der Bepflanzungen auf Privatgrundstücken sind die Abstandsregelungen des § 50 des Niedersächsisches Nachbarrechtsgesetz (NNachbG) zu beachten.

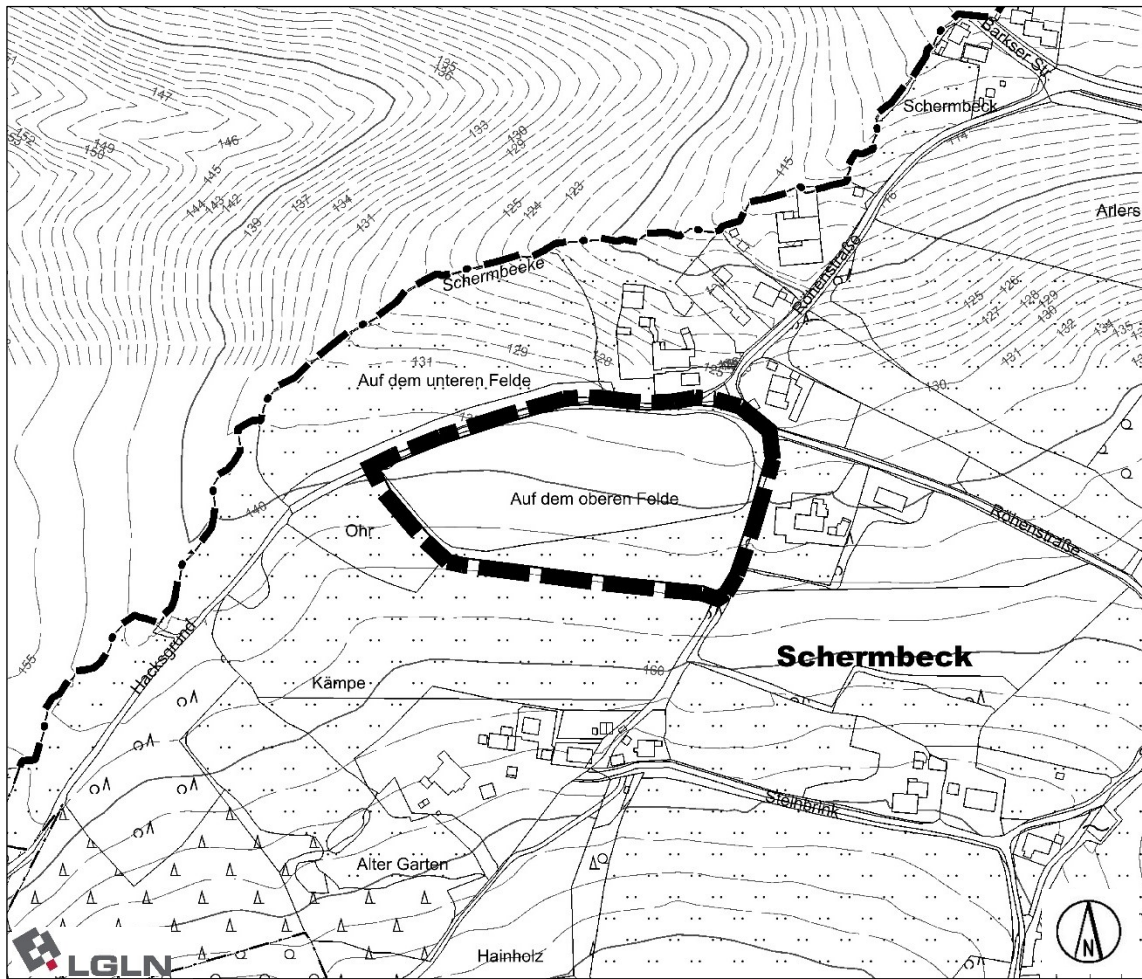
**12. Externe Kompensation (gem. § 1 a Abs. 3 BauGB gesichert durch städtebaulichen Vertrag)**  
(siehe textliche Festsetzungen § 5 Abs. 4)

Die externe Kompensation der mit der Planung verbundenen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft (Kompensationsdefizit von 7.180 Werteinheiten) erfolgt durch die noch zur Verfügung stehenden Werteinheiten des Ökopools der Gemeinde Luhden.

**Abb.: Übersicht der Ökopoolfläche der Gemeinde Luhden, Kartengrundlage: Auszug aus der Topografischen Karte (TK 25), M 1:25.000 (i.O.), © 2022 LGLN, RD Hameln-Hannover**



**Abb.: Lage und Abgrenzung des Ökopools der Gemeinde Luhden, Kartengrundlage: AK 5, M. 1:5.000**  
© 2025, LGLN, RD Hameln-Hannover



Abzüglich der für den Ausgleich der Eingriffe durch die rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 13 „Ehemaliges Sägewerk“ der Gemeinde Ahnsen und Nr. 29 „Remisengelände“ der Gemeinde Bad Eilsen beanspruchten Werteinheiten stehen innerhalb des Ökopools der Gemeinde Luhden in Summe noch 17.492 Werteinheiten zum Ausgleich zur Verfügung. Für den Bebauungsplan werden 7.180 Werteinheiten aus dem Ökopool abgebucht. Die übrigen 10.312 Werteinheiten stehen der Gemeinde für weitere Planungen zur Verfügung.

### 13. Belange der Bundeswehr

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Zuständigkeitsbereiches für militärische Flugplätze gem. § 18a Luftverkehrsgesetz sowie eines Hubschraubertiefflugkorridor (HTFS).

Aufgrund der Lage des Plangebiets zum Flugplatz Bückeburg und des HTFS ist mit Lärm- und Abgasemissionen durch den militärischen Flugbetrieb zu rechnen. Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, werden seitens der Bundeswehr nicht anerkannt.

### 14. Belange der Bundesautobahn (BAB) A2

- a. Längs der Bundesstraße dürfen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 Meter gemessen vom äußeren befestigten Rand der Fahrbahn nicht errichtet werden, § 9 Abs. 1 FStrG. Dies betrifft jegliche Hochbauten, auch Nebenanlagen als solche, sowie auch Abgrabungen und Aufschüttungen größeren Umfangs, auch auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche innerhalb der 40 m Anbauverbotszone. Einer möglichen Unterschreitung der 40- Meter-Grenze wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens pauschal nicht zugestimmt.



- b. Gemäß § 9 Abs. 2 FStrG bedürfen konkrete Bauvorhaben (auch baurechtlich verfahrensfreie Vorhaben) der Zustimmung/Genehmigung des Fernstraßen-Bundesamtes, wenn sie längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu 100 Meter und längs der Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten bis zu 40 Meter, gemessen vom äußeren befestigten Rand der Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden.
- c. Eine Blendung der Verkehrsteilnehmer auf die Bundesstraße muss zu jedem Zeitpunkt ausgeschlossen sein, die betrifft sowohl die Beleuchtung der Siedlung als auch die Beleuchtung durch Fahrzeuge, auch während der Bauarbeiten.
- d. Immissionseinwirkungen auf die angrenzende BAB, die die Leichtigkeit und Sicherheit des Verkehrs gefährden können, sind auszuschließen. Dies ist durch ein geeignetes Gutachten nachzuweisen.
- e. Werbeanlagen, auch temporärer Natur im Zuge der Bauarbeiten, bedürfen der Genehmigung oder Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes. Werbeanlagen, die den Verkehrsteilnehmer ablenken können und somit geeignet sind die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gefährden, dürfen nicht errichtet werden. Hierbei genügt bereits eine abstrakte Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs. Auf § 33 StVO wird verwiesen.
- f. Bezüglich der möglichen Errichtung von Zäunen wird auf § 11 Abs. 2 FStrG verwiesen. Demgemäß dürfen Anpflanzungen, Zäune, Stapel, Haufen und andere mit dem Grundstück nicht fest verbundene Einrichtungen nicht angelegt werden, wenn sie die Verkehrssicherheit (konkret) beeinträchtigen. Soweit sie bereits vorhanden sind, haben die Eigentümer ihre Beseitigung zu dulden. Die Einordnung der Zaunanlage unter § 11 FStrG oder ggf. doch unter § 9 FStrG bedarf der konkreten Prüfung im Einzelfall.
- g. Im Rahmen der Bauleitplanung kann derzeit ohne einen konkreten Antrag auf Ausnahmegenehmigung nach § 9 Abs. 8 FStrG pauschal keine Zustimmung/Genehmigung erteilt und/oder in Aussicht gestellt werden.
- h. Der erforderliche Antrag auf Erteilung einer Ausnahmegenehmigung nach § 9 Abs. 8 FStrG kann bei hinreichend konkreter Planung ausnahmsweise bereits zum jetzigen Zeitpunkt und parallel zum Bauleitplanverfahren beim Fernstraßen-Bundesamt gestellt werden. In diesem Fall sind die entsprechenden Antragsunterlagen vorzugsweise digital per E-Mail an [anbau@fba.bund.de](mailto:anbau@fba.bund.de) zu übermitteln.
- i. Der Straßenbaulastträger errichtet keine Lärmschutzmaßnahmen und übernimmt hierfür auch keine Kosten. Ansprüche hinsichtlich der Emissionen wie Lärm, Staub, Gasen oder Erschütterungen können gegenüber der Autobahn GmbH des Bundes nicht hergeleitet werden. Gegenüber dem Träger der Straßenbaulast für die BAB A2 sowie dem Fernstraßen-Bundesamt besteht für das Bauvorhaben kein Anspruch auf Lärm- oder sonstigen Immissionsschutz. Dies gilt auch für den Fall der Zunahme des Verkehrsaufkommens. Jeder Bauantragssteller hat selbst für entsprechenden Immissionsschutz einschließlich Wartung, Kontrolle und Instandsetzung zu sorgen. Dies gilt auch für die Rechtsnachfolger.