

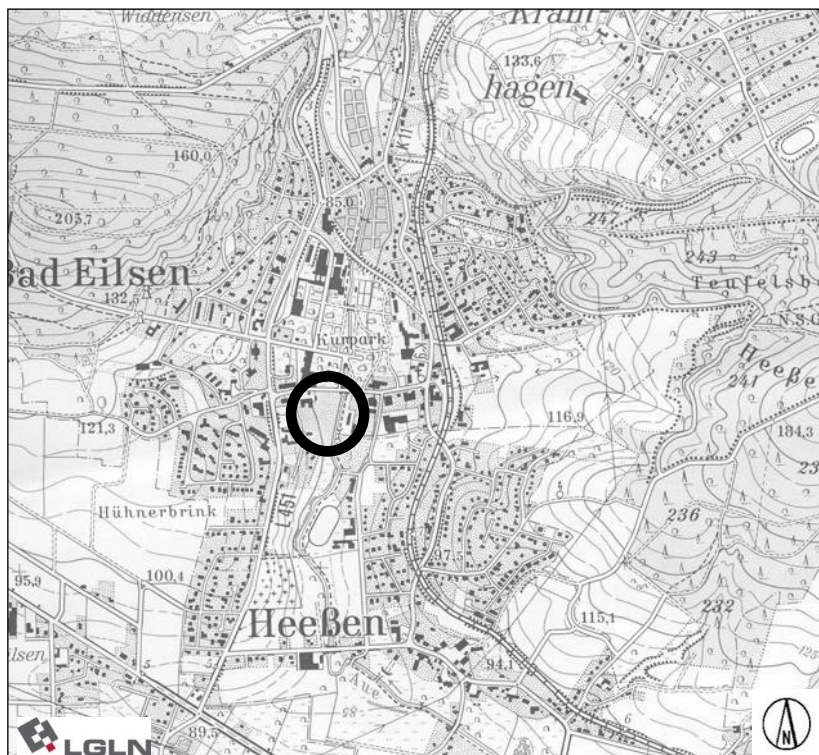
# Bauleitplanung der Gemeinde Bad Eilsen

## Landkreis Schaumburg

### 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 "Obere Bahnhofstraße/Bückeburger Straße" einschl. Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Eilsen

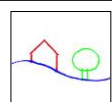
**Bebauungsplan der Innenentwicklung**  
(gem. § 13 a BauGB)

**Begründung**  
(gem. § 9 Abs. 8 BauGB)



### Vorentwurf

Stand: § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB



## **Gliederung**

### **Teil I Begründung**

---

<b>1 Grundlagen</b>	<b>36</b>
1.1 Beschlüsse	36
1.2 Rechtsgrundlagen	36
1.3 Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB	37
1.4 Entwicklung aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Eilsen	41
<b>2 Aufgabe des Bebauungsplanes der Innenentwicklung</b>	<b>41</b>
<b>3 Städtebauliches Konzept</b>	<b>42</b>
3.1 Räumlicher Geltungsbereich	42
3.2 Zustand des Plangebietes	42
3.3 Ziele und Zwecke der Planung	45
<b>4 Inhalt des Bebauungsplanes</b>	<b>45</b>
4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	45
4.2 Örtliche Bauvorschriften	47
4.3 Verkehr	47
4.4 Belange von Natur und Landschaft/ Eingriffsregelung	48
4.5 Immissionsschutz	49
<b>5 Sonstige zu beachtende öffentliche Belange</b>	<b>51</b>
5.1 Klimaschutz und Klimaanpassung	51
5.2 Altlasten und Kampfmittel	52
5.3 Denkmalschutz	52
5.4 Bauschutzbereich des militärischen Flugplatzes Bückeburg	53
5.5 Heilquellenschutzgebiet	53
<b>6 Daten zum Plangebiet</b>	<b>54</b>
<b>7 Durchführung des Bebauungsplanes</b>	<b>54</b>
7.1 Bodenordnung	54
7.2 Ver- und Entsorgung	54
7.3 Kosten	56

### **Teil II Anlagen**

---

<b>Anlage 1: Artenliste für standortheimische und -gerechte Gehölzpflanzungen</b>	<b>57</b>
<b>Anlage 2: Rechtsverbindliche örtliche Bauvorschriften der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20</b>	<b>58</b>
<b>Anlage 3: Lärmpegelbereiche – Büro Bonk-Maire-Hoppmann</b>	<b>59</b>
<b>Anlage 4: Berichtigung des Flächennutzungsplanes</b>	<b>60</b>

## Teil I Begründung

### 1 Grundlagen

#### 1.1 Beschlüsse

Der Rat der Gemeinde Bad Eilsen hat in seiner Sitzung am 03.04.2023 den Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB für die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Obere Bahnhofstraße/Bückeburger Straße“ gefasst, die als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB aufgestellt werden soll.

Die 7. Änderung des Bebauungsplanes wird gem. § 13 a Abs. 2 BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Die 7. Änderung erstreckt sich auf Flächen, die bereits Gegenstand der 6. Änderung waren und durch die 7. Änderung überplant werden.

Der Rat der Gemeinde Eilsen hat in seiner Sitzung am ..... den Beschluss zur öffentlichen Auslegung (Auslegungsbeschluss) gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB für die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Obere Bahnhofstraße/Bückeburger Straße“ gefasst. In seiner Sitzung am ..... hat der Rat der Gemeinde Eilsen den Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB gefasst.

#### 1.2 Rechtsgrundlagen

Die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 wird auf der Grundlage der nachfolgenden Rechtsgrundlagen erstellt.

##### *Baugesetzbuch (BauGB)*

in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176) geändert worden ist.

##### *Baunutzungsverordnung (BauNVO)*

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 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 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

##### *Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)*

vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Juni 2023 (Nds. GVBl. S. 111).

##### *Niedersächsische Bauordnung (NBauO)*

vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Juni 2023 (Nds. GVBl. S. 107).

### **1.3 Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB**

Die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB aufgestellt werden.

Der räumliche Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 erstreckt sich auf Flächen im Kernbereich Bad Eilsens, die östlich an die Straße Im Langen Kamp und südlich an die Bahnhofstraße angrenzen. Die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 erstreckt sich auf den räumlichen Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20, die für die betroffenen Flächen im Plangebiet als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festsetzt.

Die von der Planung betroffenen Flächen sind im Norden, entlang der Bahnhofstraße, mit Haupt- und Nebengebäuden einer ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle, bestehend aus einem Wohnhaus mit ehemaligen Scheunen, die gegenwärtig von einem nichtstörenden Gewerbebetrieb genutzt werden, bebaut. Auf der Grundlage der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 wurde im Nahbereich der Bahnhofstraße ein Mehrfamilienhaus errichtet, das einen Beitrag zur Deckung des Wohnbedarfs für den Kernbereich Bad Eilsen leistet.

Darüber hinaus sind im unmittelbaren Nahbereich zur Bahnhofstraße und außerhalb des Plangebietes Stellplätze zur Deckung des allgemeinen Stellplatzbedarfs der Steuerakademie sowie für Kurgäste vorhanden.

Im südlichen Bereich schließen sich an die Gebäude der ehemaligen landwirtschaftlichen Hoffläche intensiv genutzte Gartenflächen an, die im südlichen und östlichen Randbereich des Grundstückes durch linienhafte Heckenstrukturen und durch den Garten gliedernde Baumgruppen geprägt werden.

Die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 dient der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung gemischter Nutzungen und Betriebe, die neben der Schaffung von Arbeitsstätten und Arbeitsplätzen auch der Deckung des allgemeinen täglichen Bedarfs der Bevölkerung dienen sollen. Um dies zu ermöglichen ist für den Bereich der ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle die Änderung der Art der baulichen Nutzung Allgemeines Wohngebiet (WA-Gebiet gem. § 4 BauNVO) in ein Mischgebiet (MI-Gebiet gem. § 6 BauNVO) erforderlich. Neben dem lokal bereits vorhandenen nichtstörenden Gewerbebetrieb soll ein Café mit Hofladen realisiert werden können und zur Sicherung und Entwicklung der bereits vorhandenen gemischten Nutzungen beitragen.

Für den südlichen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 20 soll weiterhin als Art der baulichen Nutzung ein WA-Gebiet festgesetzt werden, um den auf das Grundzentrum Bad Eilsen bezogenen Wohnbedarf zentrumsnah decken zu können.

Durch die nur kleinräumige Anpassung von Baugrenzen und damit von überbaubaren Grundstücksflächen sollen zukünftige bauliche Anlagen möglichst optimal im Siedlungsbereich unter Würdigung der topographischen Situation realisiert werden können.

Die 7. Änderung des Bebauungsplanes hat das Ziel, zur Förderung der Innenentwicklung beizutragen und damit die lokalen Baulandbedarfe zu berücksichtigen, die der Sicherung und Entwicklung des grundzentralen Ortes Bad Eilsen dienen.

Zur Deckung des auf den Kernbereich bezogenen Baulandbedarfs kann auf eine zusätzliche Inanspruchnahme bisher unbebauter und im Außenbereich gelegener Freiflächen verzichtet werden. Die 7. Änderung des Bebauungsplanes wird daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt (§ 13 a BauGB). Die geplante bauliche Entwicklung geht mit der Erhaltung der ehemaligen Hofstelle und damit auch mit der Erhaltung der für den Kernbereich Bad Eilsen noch ablesbaren historischen Bausubstanz einher.

➤ Planungsrechtliche Voraussetzungen gem. § 13 a BauGB

Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung kann aufgestellt werden, wenn die nachfolgenden Voraussetzungen berücksichtigt werden:

*(1) Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt*

*1. weniger als 20.000 Quadratmetern, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind, oder*

*2. 20.000 Quadratmetern bis weniger als 70.000 Quadratmetern, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls); die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen.*

*Wird in einem Bebauungsplan weder eine zulässige Grundfläche noch eine Größe der Grundfläche festgesetzt, ist bei Anwendung des Satzes 2 die Fläche maßgeblich, die bei Durchführung des Bebauungsplans voraussichtlich versiegelt wird. Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.*

• *Lage innerhalb des Siedlungszusammenhanges*

Die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 dient der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Wiedernutzbarmachung der nach Aufgabe der Landwirtschaft brachliegenden baulichen Anlagen und diesen im Siedlungszusammenhang zugeordneten Freiflächen. Durch die Neuordnung der überbaubaren Grundstücksflächen wird eine maßvolle Nachverdichtung und eine sinnvolle Ausnutzung der im Kernbereich gelegenen Grundstücksflächen zum Zwecke der Deckung des lokalen Baulandbedarfs angestrebt. Der räumliche Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 befindet sich in einem bereits siedlungsstrukturell geprägten Bereich.

Der Bodenschutzklausel, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen ist, kann entsprochen werden, da auf die zusätzliche bauliche Inanspruchnahme bisher im Außenbereich gelegener und un bebauter sowie bisher noch nicht für die Bebauung vorgesehener Flächen verzichtet werden kann.

• *Maximale Grundfläche*

Gem. § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup>, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind.

Die zulässige Grundfläche des vorliegenden Bebauungsplanes (§ 19 Abs. 2 BauNVO) liegt mit rd. 2.763 m<sup>2</sup> unter dem o.g. Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO.

Bei der Ermittlung der für die Beurteilung einzubeziehenden Grundflächen sind jedoch auch die Grundflächen der Bebauungspläne einzubeziehen, die in einem engen zeitlichen Zusammenhang aufgestellt bzw. geändert werden und die mit der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 im räumlichen und funktionalen Zusammenhang stehen.

Östlich des Plangebietes, in einem Abstand von rd. 137 m, befindet sich nördlich der Bahnhofstraße der Bebauungsplan Nr. 31 „Bildungscampus-Steuerakademie“ in Aufstellung, der zwar in keinem funktionalen Zusammenhang mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung steht, aufgrund des zeitlichen und räumlichen Zusammenhanges jedoch entsprechend der o.g. Vorgaben dennoch in die Ermittlung der Grundfläche einbezogen wird.

**Tab.: Ermittlung der zu Grunde zu legenden zulässigen Grundfläche**

<b>Bebauungsplan Nr. 20 „Obere Bahnhofstraße/Bückeburger Straße“, 7. Änd.</b>
Allgemeines Wohngebiet (WA) x GRZ: 3.534 m <sup>2</sup> x 0,3 = 1.060 m <sup>2</sup>
Mischgebiet (MI) x GRZ: 4.257 m <sup>2</sup> x 0,4 = 1.703 m <sup>2</sup>
<b>Bebauungsplan Nr. 31 „Bildungscampus-Steuerakademie“</b>
Sondergebiet „Bildungscampus-Steuerakademie“ (SO) x GRZ: 21.449 m <sup>2</sup> x 0,4 = 8.580 m <sup>2</sup>
Allgemeines Wohngebiet (WA) x GRZ: 6.159 m <sup>2</sup> x 0,3 = 1.848 m <sup>2</sup>
Fläche für den Gemeinbedarf "Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" x GRZ: 4.213 m <sup>2</sup> x 0,3 = 1.264 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt: 1.060 m<sup>2</sup> + 1.703 m<sup>2</sup> + 8.580 m<sup>2</sup> + 1.848 m<sup>2</sup> + 1.264 m<sup>2</sup> = 14.455 m<sup>2</sup></b>

Aus der Berechnung ergibt sich, dass auch unter Berücksichtigung der Grundfläche des Bebauungsplanes Nr. 31 der v.g. Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> nicht erreicht wird. Die Voraussetzungen des § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB in Bezug auf die Anwendung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung sind erfüllt.

- *Absehen von der Umweltprüfung*

Im beschleunigten Verfahren gelten gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Es wird darauf hingewiesen, dass gem. § 13 Abs. 3 BauGB von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht gem. § 2 a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 a Abs. 1 BauGB abgesehen wird. Eine Überwachung der Umweltauswirkungen gem. § 4 c BauGB ist gem. § 13 Abs. 3 BauGB nicht vorgesehen. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich. Die 7. Änderung des B-Planes Nr. 20 bereitet über die mit dem rechtverbindlichen B-Plan verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft keine darüber wesentlich hinausgehenden Eingriffe vor. Daher wird von der Umweltprüfung und der Ausarbeitung eines Umweltberichtes abgesehen.

Auf die Durchführung einer Umweltprüfung wird verzichtet, da im beschleunigten Verfahren in den Fällen des § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig anzusehen sind. Der Gesetzgeber geht davon aus, dass die Innenentwicklung auf Flächen stattfindet, die durch die bestehende Nutzung und die umgebende Siedlungsstruktur bereits eine bauliche Folgenutzung erkennen lassen. Es wird daher davon ausgegangen, dass auf diesen Flächen ein Eingriff in Natur und Landschaft bereits zulässig war. Darüber hinaus erstreckt sich die Inanspruchnahme der im Plangebiet befindlichen Flächen zum Zwecke der Realisierung von Gebäuden nur auf die Flächen, die bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 20 (6. Änderung) für eine bauliche Nutzung vorgesehen waren.

Die für das Mischgebiet vorgesehene kleinräumige Anhebung der Grundflächenzahl (GRZ) stellt unter Würdigung der bereits in diesem Bereich vorhandenen Flächenbefestigungen keinen zusätzlichen erheblichen Eingriff dar.

Die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) liegen somit vor.

- *Keine UVP-Pflicht*

Durch die vorliegende 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 wird keine Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens gem. Anlage 1 UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung) begründet. Die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (vgl. FFH- und Vogelschutzrichtlinie) werden nicht beeinträchtigt. Bisher bestehende und im Bebauungsplan bereits festgesetzte Vegetationsbestände werden berücksichtigt und erhalten. Die Inanspruchnahme bestehender baulicher Anlagen erfolgt nach vorheriger artenschutzrechtlicher Untersuchung, sodass keine Lebensräume oder Brutstätten gestört oder beseitigt werden.

- *Keine Beeinträchtigung von FFH- und Vogelschutzrichtlinie*

Nach aktuellem Kenntnisstand ist zu diesem Zeitpunkt nicht von einer Beeinträchtigung von Arten der FFH- und Vogelschutzrichtlinie auszugehen. Die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (vgl. § 1 a Abs. 3 BauGB) entfällt gem. § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB.

- *Keine Auswirkungen nach BImSchG*

Es bestehen zum gegenwärtigen Zeitpunkt der Aufstellung der Bebauungsplanänderung keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

- *Fazit*

Für die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen erfüllt, so dass von diesem Instrument Gebrauch gemacht wird.



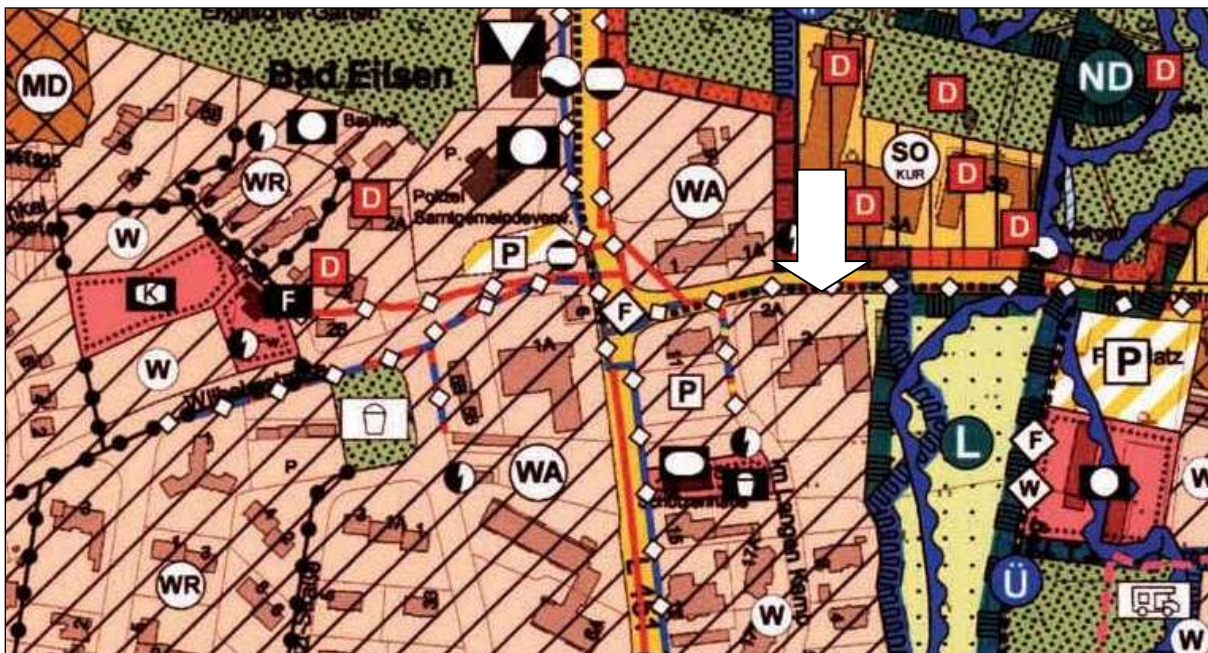
## 1.4 Entwicklung aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Eilsen

Die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 hat für die an die Bahnhofstraße angrenzenden Grundstücksflächen die Änderung des bisher festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA) in ein Mischgebiete (MI) zum Ziel. Der Flächennutzungsplan wird im Zuge der Berichtigung derart geändert, dass die in diesem Bereich bisher wirksam dargestellten Wohnbauflächen in gemischte Bauflächen geändert werden (siehe Anlage).

Die gemischten Bauflächen dienen dem städtebaulichen Ziel der planungsrechtlichen Sicherung und Entwicklung der bereits im Plangebiet vorhandenen gemischten Nutzungsstrukturen und damit der Verbesserung der auf das Grundzentrum Bad Eilsen bezogenen Sicherung und Entwicklung der Versorgungsstruktur.

Dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes zu entwickeln sind, kann auf der Grundlage der Berichtigung des Flächennutzungsplanes somit entsprochen werden.

**Abb.: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Eilsen** (Lage des Plangebietes ist durch Pfeil markiert)



## 2 Aufgabe des Bebauungsplanes der Innenentwicklung

Der Bebauungsplan soll als verbindlicher Bauleitplan die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen, damit die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in seinem Geltungsbereich im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erfolgt.

Dabei sollen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen werden. Der Bebauungsplan ist darüber hinaus auch Grundlage für weitere Maßnahmen zur Sicherung der Durchführung der Planungen nach den Vorschriften des Baugesetzbuches.

In diesem Sinne soll die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 die für ihren räumlichen Geltungsbereich zutreffenden städtebaulichen Ziele sichern helfen und die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu seiner Verwirklichung schaffen.



### **3 Städtebauliches Konzept**

#### **3.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der 7.791 m<sup>2</sup> umfassende räumliche Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Obere Bahnhofstraße/Bückeburger Straße“ erstreckt sich auf die Flurstücke 27/35, 27/36 tlw., 27/42 tlw. und 21/25 tlw., Flur 5, Gemarkung Bad Eilsen.

Der Geltungsbereich des Änderungsbereiches wird wie folgt räumlich begrenzt:

Im Norden: durch die südliche Grenze des Flst. 91/13 (Bahnhofstraße),

im Osten: in einem Abstand von rd. 8 m zum nordwestlichen Grenzpunkt des Flst. 27/40 ausgehend von der südlichen Grenze des Flst. 91/13 auf einer Länge von ca. 52 m nach Süden verlaufend, von dem sich ergebenden Punkt 9 m nach Westen laufend und weiter nach Südwesten auf die südliche Grenze des Flst. 27/36 zulaufend, von der Grenze aus 14 m in südöstliche Richtung, dann nach Südwesten abknickend bis auf die östliche Grenze des Flst. 21/25 verlaufend, weiter durch diese Grenze bis auf den nordöstlichen Grenzpunkt des Flst. 21/17,

im Süden: durch die nördliche Grenze des Flst. 21/17,

im Westen: durch die östliche Grenze des Flst. 20/79 (Im Langen Kamp).

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 sind in der Planzeichnung im Maßstab 1:1.000 verbindlich dargestellt.

#### **3.2 Zustand des Plangebietes**

##### *Das städtebauliche Umfeld*

Das Plangebiet befindet sich im Versorgungskern Bad Eilsens und erstreckt sich auf Flächen südlich der Bahnhofstraße. Beidseits der Bahnhofstraße und Bückeburger Straße bilden die dort ansässigen nicht störenden Gewerbe-, Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe einen wesentlichen Bestandteil der in diesem Bereich prägenden gemischten Nutzungs- und Versorgungsstrukturen.

Gastronomische Betriebe sowie die im Zentrum Bad Eilsens, nördlich an die Bahnhofstraße angrenzenden Kur- und Kurfolgeeinrichtungen runden das Nutzungsspektrum des Umfeldes dieses Plangebietes ab. In unmittelbarer Nähe, nördlich der Bahnhofstraße befinden sich die für die Geschichte des Kurortes wichtigen baulichen Anlagen und historischen Ensemble wie der Kursaal mit anschließenden Kureinrichtungen und Gastronomie mit nordöstlich daran anschließendem Kurpark.

Diese baulichen Anlagen sowie Parkanlagen stehen zu einem großen Teil unter Denkmalschutz, so dass Neubauvorhaben in der Umgebung aufgrund des Umgebungsschutzes auf die Denkmalcharakteristik Rücksicht nehmen müssen bzw. diese nicht erheblich beeinträchtigen dürfen.

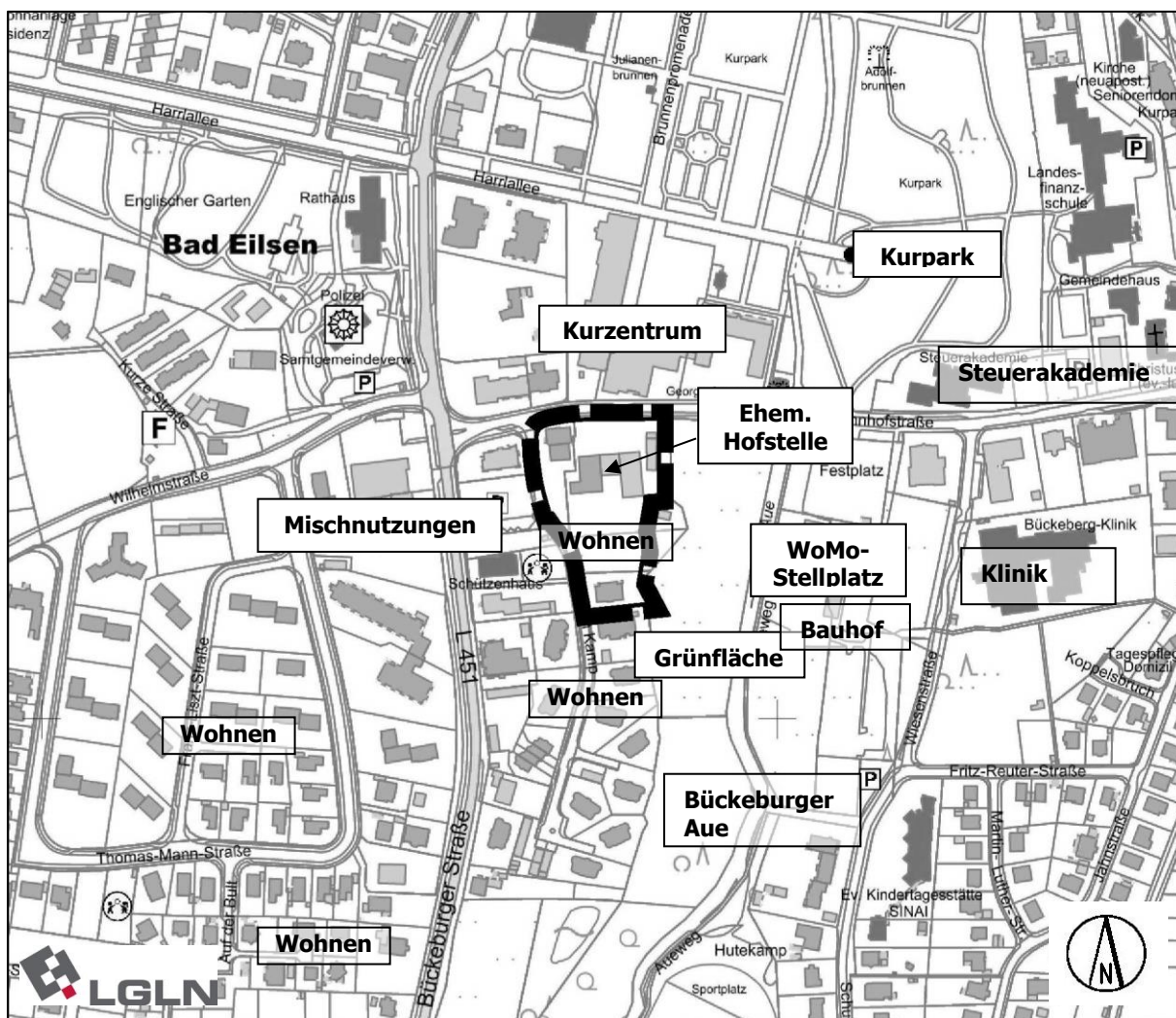
Der Planbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 wird im Norden von der Bahnhofstraße und im Westen durch die Straße Im Langen Kamp begrenzt, die der Erschließung des südlich und südwestlich angrenzenden und durch den Bebauungsplan Nr. 20 planungsrechtlich gesicherten Wohnsiedlungsbereiches dient.

Die die westlich sowie südlich an die ehemalige Hofstelle anschließenden Wohnsiedlungsbereiche prägenden Maße der baulichen Nutzung können der unten folgenden Auflistung entnommen werden. Im Wesentlichen handelt es sich um Gebäude, die in offener Bauweise mit II bis III Vollgeschossen realisiert wurden, deren unbebaute Grundstücksflächen

neben Flächen zur Ordnung des ruhenden Verkehrs auch hinreichend begrünte Hausgärten aufweisen. Im Wesentlichen handelt es sich um Mehrfamilienhäuser, die der Deckung des auf das Versorgungszentrum Bad Eilsen bezogenen Wohnbedarfs dienen und unterschiedlich große Wohnungen zur Berücksichtigung der individuellen Wohnbedarfe aufweisen.

Im Osten grenzen Wiesen- und Freiflächen an die im Plangebiet befindliche ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle an, die wiederum im Osten durch den Verlauf der Aue begrenzt und in Bezug auf saisonal bedingte Überflutungsereignisse geprägt und dadurch auch hinsichtlich ihrer Nutzungsmöglichkeiten eingeschränkt werden. Diese Flächen liegen innerhalb des gesetzlich festgelegten Überschwemmungsgebietes und des Landschaftsschutzgebietes. Ferner liegen diese Flächen, wie das hier in Rede stehende Plangebiet insgesamt, im Heilquellenschutzgebiet der Zone III.

**Abb.: Nutzungsstrukturen im Plangebiet, Kartengrundlage: Auszug aus der Amtlichen Karte, AK 5, M. 1:5.000, © 2023 LGLN, Regionaldirektion Hameln-Hannover, Katasteramt Rinteln**



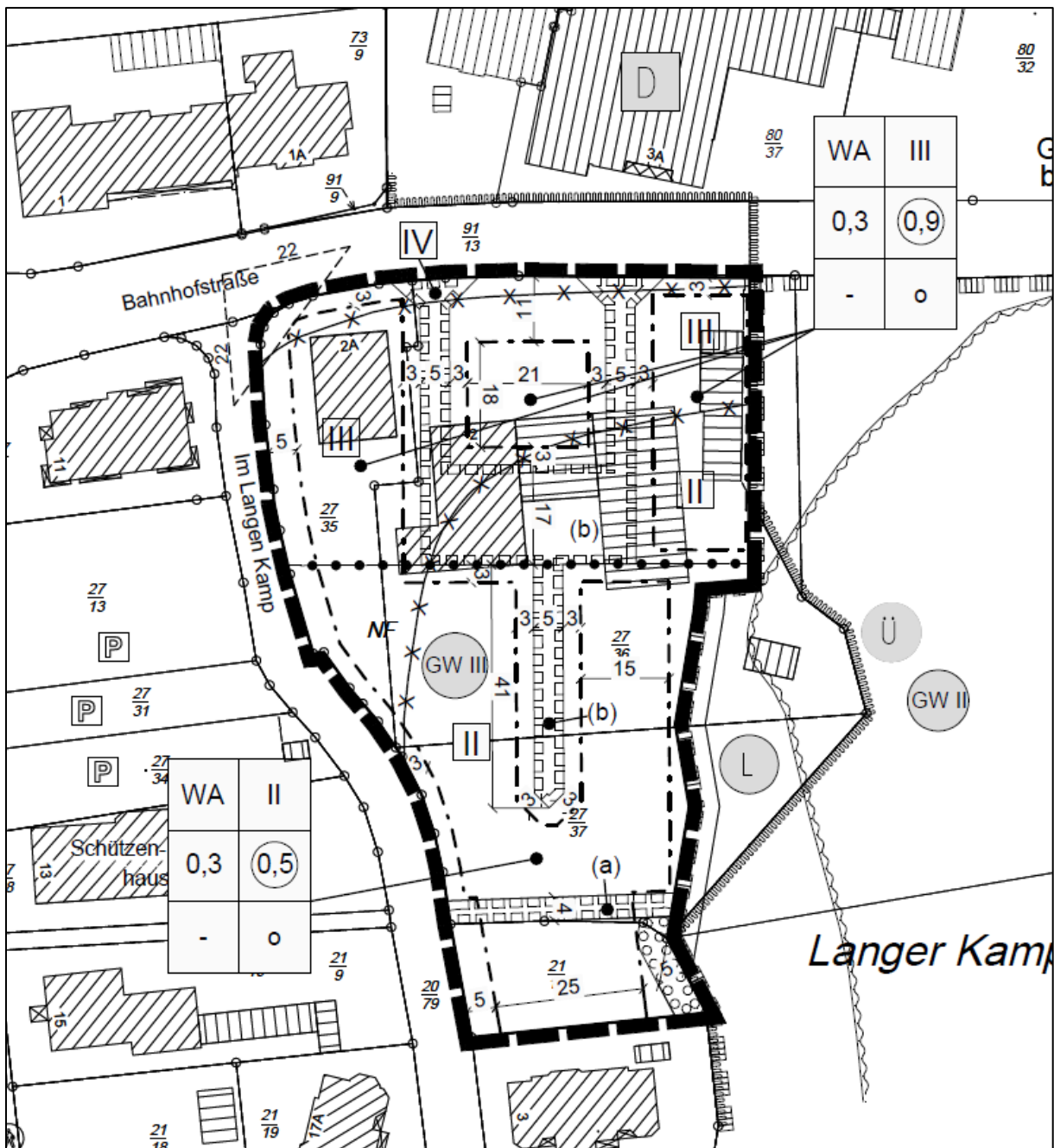
- *Festsetzungen des rechtsverbindlichen B-Planes Nr. 20, 6. Änderung*

Die von der 6. Änderung des B-Planes Nr. 20 „Obere Bahnhofstraße/Bückeberger Straße“ betroffenen Grundstücksflächen befinden sich im zentralen Siedlungsbereich Bad Eilsen, innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 20 „Obere Bahnhofstraße/Bückeberger Straße“ (6. Änderung), der für den Änderungsbereich die nachfolgenden Festsetzungen trifft:

- Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
- Grundflächenzahl (GRZ): 0,3
- Geschossflächenzahl (GFZ): 0,5 bzw. 0,9
- Bauweise: offene Bauweise
- Zahl der Vollgeschosse: II bzw. III
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
- mit Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Heilquellenschutzgebiet, Schutzzone III

Die zeichnerischen Festsetzungen sind dem nachfolgend abgebildeten Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 20 (6. Änderung) zu entnehmen.

**Abb.: Auszug aus der rechtsverbindlichen 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Obere Bahnhofstraße/Bückeburger Straße“**



### 3.3 Ziele und Zwecke der Planung

Der Eigentümer der Hofstelle Bahnhofstraße 2 ist an die Gemeinde Bad Eilsen mit der Bitte um Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 herangetreten. Entgegen den Entwicklungszielen der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 (Festsetzung eines Allgemeines Wohngebietes zum Zwecke der Deckung des Wohnbedarfs) ist nunmehr die Erhaltung, Ertüchtigung und Entwicklung der baulichen Anlage der ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle beabsichtigt. Die ehemalige Hofstelle soll weiterhin für die Wohnnutzung aber auch für die Errichtung eines Hofcafés mit Hofladen und als Standort für Handwerks- und nicht störende Gewerbebetriebe genutzt werden.

Die bisher festgesetzte Art der baulichen Nutzung (WA) und die im Zuge der 6. Änderung des Bebauungsplanes sehr differenziert festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen stehen dieser Entwicklung jedoch entgegen. Die bisher festgesetzten Baugrenzen erfassen die überwiegenden bebauten Grundstücksflächen nicht, sodass eine Erhaltung und Entwicklung unter Einbeziehung der bestehenden baulichen Anlagen ohne Änderung der Baugrenzen und ohne Anpassung der Grundflächenzahl nicht realisierbar sind.

Zu diesem Zweck ist für die an die Bahnhofstraße unmittelbar angrenzenden Grundstücksflächen die Änderung des bisher festgesetzten WA-Gebietes in ein Mischgebiet (MI gemäß § 6 BauNVO) erforderlich. Dies ist städtebaulich sinnvoll, da hierdurch die gemischten Nutzungen, die den beidseits der Bahnhofstraße sich darstellenden Versorgungskern Bad Eilsen prägen, planungsrechtlich gesichert und gestärkt werden können.

Für das Mischgebiet erfolgt eine geringfügige Erhöhung der GRZ von 0,3 auf 0,4. Für das auf den südlichen Flächen unverändert festgesetzte Allgemeine Wohngebiet wird die Geschossflächenzahl geringfügig von 0,5 auf 0,6 erhöht, um die Deckung des Wohnbedarfs im Sinne der Förderung der Innenentwicklung bestmöglich zu stützen.

Die Erhaltung und Weiterentwicklung der baulichen Struktur der ehem. Hofstelle im Sinne einer gemischten Nutzungsstruktur stellt ein sinnvolles städtebauliches Ziel dar, das dazu geeignet ist, das Grundzentrum Bad Eilsen zu stärken und einen Beitrag zur Verbesserung der Versorgungsstruktur zu leisten.

## 4 Inhalt des Bebauungsplanes

### 4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

#### 4.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die in der rechtsverbindlichen 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 festgesetzte Art der baulichen Nutzung wird in Bezug auf die im südlichen Plangebiet bereits festgesetzte Art der baulichen Nutzung nicht verändert und bleibt daher als **Allgemeines Wohngebiet** (WA) gem. § 4 BauNVO unverändert rechtsverbindlich. Das WA-Gebiet dient auch weiterhin der Deckung des auf den grundzentralen Ort Bad Eilsen bezogenen Wohnbedarfs. Darüber hinaus sollen auch weiterhin darin Nutzungen, die der Versorgung des Gebietes dienen, zugelassen werden, da diese aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Versorgungskern eine wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung gewährleisten sollen.

Die auf der Grundlage des Ursprungsbebauungsplanes bestehenden Nutzungseinschränkungen sollen auch weiterhin im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ein möglichst konfliktfreies Nebeneinander von Nutzungen ermöglichen und die bestehenden Wohnnutzungen, als auch die im Siedlungskern vorhandenen Versorgungsstrukturen und Einrichtungen, die der allgemeinen, täglichen Versorgung der Bevölkerung dienen, nicht nachträglich beeinträchtigen. Die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 erstreckt sich, wie

auch die 6. Änderung, nicht auf die nachfolgende textliche Festsetzung, die daher auch weiterhin für das festgesetzte Allgemeine Wohngebiet rechtsverbindlich bleibt:

*Innerhalb des im Geltungsbereich liegenden Allgemeinen Wohngebietes sind die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO der Versorgung des Gebietes dienenden Läden nur bis zu einer Größe von max. 300 qm Verkaufsfläche zulässig.*

Für die südlich an die Bahnhofstraße angrenzenden Flächen der ehemaligen Hofstelle wird ein **Mischgebiet** (MI) gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes sind die Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6 bis 8 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO und Nutzungen gem. § 6 Abs. 3 i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Hierbei handelt es sich um

- *Gartenbaubetriebe,*
- *Tankstellen,*
- *Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, sowie um*
- *ausnahmsweise zulässige Vergnügungsstätten gem. § 6 Abs. 3 BauNVO.*

Bei diesen Nutzungen handelt es sich nicht um Nutzungen, die aus städtebaulichen Gründen zur Verbesserung der Versorgungsstrukturen des Grundzentrums erforderlich sind. Hierbei handelt es sich vielmehr um Nutzungen, die innerhalb des Gemeindegebietes bereits vorhanden sind oder auf andere Flächen ausweichen können. Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen, da diese in dieser städtebaulich prominenten Situation aufgrund der besonders in den Abend- und Nachtstunden stattfindenden Aktivitäten/Betriebszeiten erheblich beeinträchtigend auf den besonders historisch geprägten Versorgungskern mit Kur- und Kurfolgeeinrichtungen einwirken können.

#### **4.1.2 Maße der baulichen Nutzung, Bauweise und Vollgeschosse**

Zur Gewährleistung einer städtebaulich angemessenen Integration der hinzukommenden baulichen Nutzungen in den örtlich bestehenden Siedlungszusammenhang und aus Gründen der Förderung der Innenentwicklung und damit der bestmöglichen Ausnutzung bereits baulich beanspruchter und geprägter Grundstücksflächen wird für das neu festgesetzte Mischgebiet die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 festgesetzt. Auf die Festsetzung der Geschoßflächenzahl (GFZ) wird zu Gunsten der bereits festgesetzten III Vollgeschosse auch vor dem Hintergrund der möglichst flexiblen baulichen Nutzung zum Zwecke der Schaffung von Wohnraum verzichtet.

In dem unverändert festgesetzten WA-Gebiet wird zur besseren Bereitstellung von Wohnungen und ebenfalls aus Gründen der bestmöglichen Förderung der Innenentwicklung die GFZ von 0,5 auf 0,6 geändert. Die bisher festgesetzte GRZ bleibt im WA-Gebiet unverändert.

Die so festgesetzten Maße der baulichen Nutzung sind mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Die Anforderungen an die Belichtung und Belüftung von Grundstücksflächen und Gebäuden werden im Rahmen der diesem Bebauungsplan nachfolgenden konkreten Vorhabenplanungen (Baugenehmigungsverfahren) berücksichtigt.

Unverändert wird sowohl für das MI-Gebiet als auch für das WA-Gebiet eine offene Bauweise festgesetzt. Hierdurch werden unproportional wirkende Raumkanten > 50 Länge vermieden.

#### **4.1.3 Baugrenzen und überbaubare Grundstücksflächen**

Die bisher festgesetzten Baugrenzen und damit verbundenen überbaubaren Grundstücksflächen werden an das aktuell beabsichtigte Nutzungs- und Baukonzept angepasst.

Die Festsetzung des Mischgebietes erfolgt, damit im Nahbereich der ehemaligen Hofstelle südlich der Bahnhofstraße die der v.g. Hofstelle zugehörigen baulichen Anlagen zukünftig für gemischte Nutzungen beansprucht werden können. Im Vordergrund steht dabei die Nutzung der ehemaligen Hofstelle. Dies wäre auf der Grundlage der im Zuge der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 differenziert festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche nicht möglich gewesen. Die nunmehr festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sollen sowohl für das festgesetzte Mischgebiet als auch für das Allgemeine Wohngebiet die heutigen individuellen Bauanforderungen ermöglichen, sodass die bisher differenzierten überbaubaren Grundstücksflächen zusammengefasst wurden.

Durch die festgesetzten und durch die neu geordneten und überwiegend zusammengefassten überbaubaren Grundstücksflächen sollen der örtliche Wohnbedarf und die damit verbundene individuell ausgerichtete Bebauung im Mischgebiet unter Würdigung der Bestandserhaltung der Hofstelle ermöglicht werden.

## **4.2 Örtliche Bauvorschriften**

Die im Ursprungsbebauungsplan Nr. 20, einschl. seiner 1. bis 6. Änderung, festgesetzten örtlichen Bauvorschriften bleiben in der 7. Änderung weiterhin unverändert rechtsverbindlich.

Darin werden Regelungen zu Außenwänden, Dachform und Dachneigung, Farbgestaltung von baulichen Anlagen sowie Regelungen zu Werbeanlagen getroffen. Diese werden zur Klarstellung dieser Begründung als Anlage beigelegt.

## **4.3 Verkehr**

### **4.3.1 Verkehrliche Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Änderungsbereiches erfolgt über die nördlich an das Plangebiet anschließende Bahnhofstraße und über die westlich angrenzende Straße Im Langen Kamp. Über den Anschluss an die L 451 (Bückerburger Straße) wird der Planbereich an weitere örtliche und überörtliche Ziele angebunden.

Die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 wirkt sich mit den Änderungsgegenständen nicht auf die angrenzend verlaufend festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen aus und nimmt auch keinen Einfluss auf die Sicherheit und Leichtigkeit des in diesen Straßen fließenden Verkehrs. Die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen der Bahnhofstraße sind zur Aufnahme des mit dieser 7. Änderung verbundenen Verkehrsgeschehens ausreichend dimensioniert und leistungsfähig.

Die Erschließung der östlich der Straße Im Langen Kamp gelegenen Grundstücksflächen des dort festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes soll zukünftig von der v.g. Straße erfolgen. Da die konkrete Grundstücksaufteilung noch nicht bekannt ist, wird im Zuge der konkreten Vorhabenplanung eine ausreichende verkehrliche und technische Erschließung der im östlichen Bereich des WA- Gebietes möglichen Grundstücksflächen festgelegt und durch Grunddienstbarkeiten gesichert.

In diesen Bereichen erfolgt die Entsorgung des anfallenden Abfalles durch Abfallsammelplätze, die im Nahbereich der Straße Im Langen Kamp auf den Baugrundstücksflächen zu realisieren sind.

Nördlich des Grundstückes 21/25 (Im Langen Kamp Nr. 2) ist eine Fläche, die mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsberechtigten zu belasten ist, unverändert aus den Festsetzungen der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 übernommen worden.



### **4.3.2 Ruhender Verkehr**

Der erforderliche Stellplatzbedarf ist weiterhin gemäß den Regelungen der NBauO auf den jeweiligen Grundstücksflächen sicherzustellen.

### **4.3.3 ÖPNV**

Über die in unmittelbarer Nähe in der Bahnhofstraße gelegenen Haltestelle des ÖPNV können örtliche und überörtliche Ziele erreicht werden. Verbindungen in Richtung Rinteln, Stadthagen und Bückeburg werden ermöglicht.

## **4.4 Belange von Natur und Landschaft/ Eingriffsregelung**

### **4.4.1 Eingriffsregelung/ Umweltverträglichkeitsprüfung**

Der vorliegende Bebauungsplan dient der Innenentwicklung und Nachverdichtung des Siedlungsbereiches und wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB aufgestellt. Durch die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 wird mit rd. 2.763 m<sup>2</sup> und im Zusammenhang mit dem nördlich der Bahnhofstraße ebenfalls im Verfahren nach § 13 a BauGB in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 31 „Bildungscampus-Steuerakademie“ insgesamt eine Grundfläche von 14.455 m<sup>2</sup> und damit eine Fläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt, so dass keine überschlägige Vorprüfung der Umweltauswirkungen sowie ein Scoping erforderlich werden.

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

Durch den Bebauungsplan werden auch keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gem. UVPG unterliegen.

Die Planung ist dadurch gekennzeichnet, dass sich das Plangebiet in einem rechtsverbindlichen Bebauungsplan i.S.d. § 30 BauGB befindet. Die Möglichkeiten der bisherigen baulichen Nutzung werden durch Festsetzungen definiert.

Die bislang baulich nicht genutzten Grundstücksflächen stellen sich im Wesentlichen als Hausgärten und im südlichen Bereich als Grünflächen dar und grenzen im Osten an die im Landschaftsschutzgebiet LSG SHG 010 „Auetal“ gelegenen Grünflächen. Durch die vorliegende 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 soll zu einer Nachverdichtung und zur Berücksichtigung der individuellen Wohnbedürfnisse im Sinne der Gewährleistung eines zeitgemäßen Wohnens sowie zur Sicherung und Entwicklung der bestehenden Handwerks- und Gewerbebetriebe beigetragen werden.

Die hier in Rede stehende Bauleitplanung berücksichtigt das Gebot (gem. § 1 a Abs. 2 BauGB) mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen und hierfür Maßnahmen zur Innenentwicklung des Siedlungsbereiches zu nutzen.

Dies berücksichtigend sind die aus der Überbauung voraussichtlich resultierenden Umweltauswirkungen, welche sich vornehmlich auf Eingriffe in bereits funktional weitgehend beeinträchtigte Bodenstrukturen und auf planungsrechtlich gesicherte Bauflächen beziehen, zu relativieren. Es wird daher davon ausgegangen, dass es sich bei der Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen und bei der Anhebung der Grund- und Geschossflächenzahl um nur kleinräumig wirksame Änderungen handelt, die nicht dazu geeignet sind, einen zusätzlichen erheblichen Eingriff in Boden, Natur und Landschaft zu bewirken.

#### 4.4.2 Umweltvorsorge/grünordnerische Festsetzungen

Die in der 6. Änderung bereits zur Rahmeneingrünung des Plangebietes festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern bleiben unverändert wie folgt dargestellt verbindlich.

**§ 3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**  
(gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

*Auf den im Plan festgesetzten Flächen 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 (Anlage 1 der Begründung). Die Pflanzungen sind zu 20 % aus Bäumen als Heister mit einer Höhe von mind. 2,00 m und zu 80 % aus Sträuchern herzustellen. Sie sind so anzulegen und zu pflegen, dass sich ein artenreiches, freiwachsendes Gehölz entwickeln kann.*

*Die Pflanzmaßnahmen sind nach dem Beginn der privaten Baumaßnahmen auf den jeweiligen Baugrundstücken auszuführen.*

Entlang der östlichen Grenze des Plangebietes verläuft die Grenze des Landschaftsschutzgebietes LSG SHG 010 „Auetal“. Der Grenzverlauf wurde nachrichtlich in die Planzeichnung der 7. Änderung des Bebauungsplanes aufgenommen. Das Landschaftsschutzgebiet setzt sich in nördliche Richtung weiter fort und schließt die Flächen des nördlich gelegenen Kurparks ein. Beeinträchtigungen des Landschaftsschutzgebietes LSG SHG 010 „Auetal“ bzw. nachteilige Umweltauswirkungen sind diesbezüglich nicht zu erwarten.

#### 4.5 Immissionsschutz

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Immissionsschutzes als Bestandteil der Belange des Umweltschutzes gem. § 1 Abs. 5 Nr. 7 zu berücksichtigen.

##### **Verkehrslärmimmissionen**

Das Plangebiet ist bereits Verkehrslärmimmissionen der nördlich angrenzend verlaufenden Bahnhofstraße und der weiter westlich verlaufenden L 451 (Bückeburger Straße) ausgesetzt.

In der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 ist für den gesamten Planbereich ein WA-Gebiet festgesetzt. Die 7. Änderung ändert für den nördlichen Planbereich, der an die Bahnhofstraße angrenzt, die Art der Baulichen Nutzung in ein MI-Gebiet.

Auf der Grundlage der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ sind in

- WA-Gebieten Orientierungswerte von tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) bzw. 40 dB(A) und in
- MI-Gebieten 60 dB(A) tags und 50 dB(A)/45 dB(A) nachts einzuhalten.

Der letztgenannte Wert gilt für Gewerbelärm. Die Orientierungswerte können im Einzelfall auch geringfügig überschritten werden.

Die 7. Änderung des B-Planes bewirkt für sich über die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 20., 6. Änderung, hinaus keine weitergehende Zunahme des auf der Bahnhofstraße zu erwartenden Verkehrs. Die hier in Rede stehende Bauleitplanung wird auch nicht für Maßnahmen im Straßenraum ursächlich, die als wesentlicher baulicher Eingriff, etwa im Sinne einer Abbiegespur o.ä., beurteilt werden könnten. Lärmschutzmaßnahmen, die auf die allgemeine Beanspruchung der v.g. öffentlichen Straßen zurückgeführt werden, können daher nicht reklamiert werden.

Auf Grund der bestehenden Verkehrsbelastungen sowie der Entfernung der Bückeburger Straße zum Plangebiet sind jedoch aus Gründen der Konfliktvermeidung und planerischen

Vorsorge die von der L 451 (Bückeburger Straße) und Bahnhofstraße ausgehenden und auf das Gebiet einwirkenden Verkehrslärmimmission überprüf worden. Im Ergebnis ist festzustellen, dass aufgrund der Verkehrsbelastung der Bahnhofstraße von rd. 3.200 Fahrzeugen pro Tag und der Verkehrsbelastung der L 451 (Bückeburger Straße) für den Prognosefall der Klinikansiedlung von 8.300 Fahrzeugen pro Tag Überschreitungen der o.g. und für WA-Gebiete zulässigen Orientierungswerte festgestellt worden bzw. auf der Grundlage der vorliegenden Informationen wahrscheinlich sind. Zwischenzeitlich ist im Stadtgebiet Obernkirchen die Klinik realisiert worden. Aktuelle Verkehrsmengen der L 451 liegen in der Zwischenzeit jedoch nicht vor.

Um innerhalb des WA-Gebietes und dem neu geänderten MI-Gebiet gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleisten zu können, sind in die 7. Änderung des Bebauungsplanes auf der Grundlage der im Zuge der 6. Änderung erarbeiteten schalltechnischen Untersuchung Festsetzungen zur Vermeidung eines Immissionskonfliktes in Form von passiven Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden aufgenommen worden.

Unter Berücksichtigung der gegenwärtigen und für die genannten Straßen prognostizierten Verkehrsbelastung sind in dem südlich der Bahnhofstraße angrenzenden Bereich in einer Entfernung bis zu 10 m von der Bahnhofstraße tags rd. 63 bis 65 dB(A) und nachts rd. 53 bis 55 dB(A) zu erwarten. Diese Werte reduzieren sich jedoch nach rd. 50 m auf die in WA-Gebieten möglichst einzuhaltenen 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts. Auf Grund des von Nordwesten von der Bückeburger Straße einwirkenden Verkehrslärms verläuft die Ausbreitung der Isophonen nicht parallel zur Bahnhofstraße, sondern bogenförmig in Richtung Bückeburger Straße.

Die Ausbreitung der Isophonen wird auf die Nord- und teilweise die Westseiten der in diesem Bereich gelegenen Wohngebäude einwirken. Diese Seiten sind bei der Beurteilung von Schallschutzmaßnahmen als der Lärmquelle zugewandt zu verstehen. Durch eine entsprechende Grundrissaufteilung und der sich aus der Lage der Gebietes ergebenden Südausrichtung der zukünftigen Wohngebäude mit ihren Außenwohnbereichen kann auf der dem Schall abgewandten Seite eine für Allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete angemessene Nutzung der Grundstücksflächen stattfinden.

Auf Grund der unmittelbaren Nähe des Plangebietes zu den v.g. Straßen, der bereits im Nahbereich der Lärmquellen bestehenden baulichen Anlagen sowie der im unmittelbaren Umfeld befindlichen Baudenkmäler und deren Umgebungsschutz scheidet aktive Schallschutzmaßnahmen in Form einer Lärmschutzwand- oder eines Lärmschutzwalles aus.

Die Empfehlungen zum Immissionsschutz stützen auf Berechnungen der im Gebiet auf der Grundlage der v.g. Verkehrsmengen zu erwartenden Immissionen (Isophonendarstellung). Im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung sind die nachfolgenden Festsetzungen zum passiven Schallschutz unverändert zu berücksichtigen.

### ***Gewerbelärmimmissionen***

Das Plangebiet ist keinen, die Wohnnutzung erheblich beeinträchtigenden Gewerbelärmimmissionen ausgesetzt. Dafür fehlt es an einem in der unmittelbaren Umgebung befindlichen Betrieb oder Nutzung.

Das Nebeneinander von Mischgebieten und Allgemeinen Wohngebiet stellt dem Grunde nach keinen Immissionskonflikt dar. Im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung (Baugenehmigungsverfahren) ist auf der Grundlage der beizubringenden Betriebsbeschreibungen die Verträglichkeit der hinzutretenden gemischten Nutzungen zu prüfen.

Von den östlich des Plangebietes gelegenen landwirtschaftlich genutzten Flächen (Wiesen) können saisonal bedingt Emissionen in Form von Bewirtschaftungsgeräuschen, Geruch und

Staub ausgehen. Diese Immissionen sind jedoch als ortsüblich zu werten und auch weiterhin hinzunehmen. Sofern die „gute fachliche Praxis“ Grundlage der Bewirtschaftung von Flächen ist, ist nicht davon auszugehen, dass damit ein erheblicher Immissionskonflikt vorbereitet wird. In der Vergangenheit sind keine Immissionskonflikte aus der Bewirtschaftung dieser Flächen bekannt geworden.

Vom Plangebiet selbst wirken keine Immissionen oder andere Beeinträchtigungen auf angrenzende Nutzungen ein.

## **5 Sonstige zu beachtende öffentliche Belange**

### **5.1 Klimaschutz und Klimaanpassung**

Der Planbereich nimmt aufgrund der baulich geprägten Flächen, die dem bebauten Ortsteil zugeordnet sind, aufgrund der unmittelbaren Zuordnung zum Siedlungsbereich und der nur kleinräumigen Ausdehnung nur sehr eingeschränkt an der Kaltluftentstehung und dem Kaltlufttransport teil.

Die 7. Änderung des Bebauungsplanes trägt aufgrund der nur kleinräumigen Ausdehnung und der Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Verlegung von Baugrenzen und der Änderung der Art der baulichen Nutzung von WA in MI nicht zu einer wesentlichen Veränderung des bestehenden Zustandes bzw. der bisher bereits planungsrechtlich zulässigen baulichen Entwicklung innerhalb des Plangebietes bei.

Innerhalb des Plangebietes sind ferner bereits bauliche Nutzungen vorhanden. Bei neu hinzukommenden Gebäuden bzw. bei einer ggf. erforderlichen Sanierung sind die baulichen Nutzungen auf der Grundlage des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) derart zu errichten bzw. zu sanieren, dass diese einen wesentlichen Beitrag zum Klimaschutz leisten.

Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, die durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht reduziert werden (südlicher Planbereich), werden auch weiterhin einen Beitrag zur Verbesserung des Kleinklimas leisten. Dies kann durch die Staubfilterung der Luft, Schattenspende und durch die verbesserte Luftfeuchtigkeit zum Ausdruck gebracht und erwartet werden.

Eingriffe in die klimatische Situation des Gebietes waren bereits durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 20 (6. Änderung) möglich, so dass die 7. Änderung nicht oder nur unwesentlich zu einer Veränderung der klimatischen Situation beitragen wird. Die 7. Änderung trägt auch nicht dazu bei, dass die mit der 6. Änderung des Bebauungsplanes bereits ermöglichte Flächenversiegelung wesentlich zunehmen wird. Die GRZ wird im Bereich des geplanten MI-Gebietes aus städtebaulichen Gründen erhöht, um unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Flächenversiegelungen für die gemischten Nutzungen ausreichend betrieblichen Freiraum anbieten zu können.

Aufgrund der östlich an den Planbereich anschließenden Freiräume und der daran anschließenden und gewässerbegleitenden Vegetationsflächen wird auch zukünftig nicht in die in den Siedlungskern hineinführende Frischluftschneise eingegriffen.

Die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 trifft keine Festsetzungen, die dazu geeignet wären, die Nutzung der regenerativen Energien zu beeinträchtigen. Es werden jedoch auch keine Festsetzungen zur Nutzung regenerativer Energien getroffen, da diese Regelungen bereits im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung durch Anwendung der sich aus der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) ergebenden Anforderungen (z.B. PV-Anlagen auf Dächern) abgeleitet werden müssen.

## **5.2 Altlasten und Kampfmittel**

### Altlasten

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

### Kampfmittel

Es sind keine Kampfmittelfunde innerhalb des Plangebietes oder seiner näheren Umgebung bekannt. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN, Regionaldirektion Hameln-Hannover, umgehend zu benachrichtigen.

## **5.3 Denkmalschutz**

### **5.3.1 Baudenkmalpflege**

Das Plangebiet befindet sich in der unmittelbaren Nachbarschaft der Baudenkmale Parkanlage Kurpark Bad Eilsen (Gruppe baulicher Anlagen gemäß § 3 Abs. 3 NDSchG), Badehotel Harrlallee 1 (konstituierender Bestandteil einer Gruppe baulicher Anlagen gemäß § 3 Abs. 3 NDSchG), Kurhaus Bahnhofstraße 3A (Einzeldenkmal gemäß § 3 Abs. 2 NDSchG) und Gästehaus Bahnhofstraße 3 B (Georg-Wilhelm-Haus, konstituierender Bestandteil einer Gruppe baulicher Anlagen gemäß § 3 Abs. 3 NDSchG). Für neue Baukörper entlang der Bahnhofstraße als Anlagen in der Umgebung der o.g. Baudenkmale ist nach § 10 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) im Rahmen der Baugenehmigung eine denkmalrechtliche Genehmigung einzuholen.

Gemäß § 8 NDSchG dürfen Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmal nicht errichtet, geändert, oder beseitigt werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Baudenkmal beeinträchtigt wird. Bauliche Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmal 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 im Vorfeld mit der Unteren Denkmalschutzbehörde (UDSchB) abzustimmen.

### **5.3.2 Archäologische Denkmalpflege**

Aus der Umgebung des Plangebietes liegen archäologische Funde vor. Von Erdarbeiten ist ein neuzeitlicher Brunnen (Bad Eilsen FStNr. 4) bekannt. Daneben liegt ein Mahlstein vor, der eine urgeschichtliche Siedlung anzeigen könnte (Bad Eilsen FStNr. 2).

Mit dem Auftreten archäologischer Bodenfunde im Plangebiet ist daher zu rechnen. Die genannten Fundstellen sind Kulturdenkmale i. S. v. § 3 Abs. 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG). Durch die geplanten Bau- und Erdarbeiten würden die archäologischen Kulturdenkmale in Teilen unwiederbringlich zerstört. Sämtliche in den Boden eingreifenden Erdarbeiten, wie Erschließungsarbeiten, Oberbodenabtrag und alle in den Unterboden reichenden Bodeneingriffe, bedürfen nach § 13 Abs. 1 NDSchG einer denkmalrechtlichen Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises. Bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen ist diese zusammen mit der Baugenehmigung zu erteilen. Diese kann gem. § 13 Abs. 2 NDSchG versagt oder mit Auflagen und Bedingungen verbunden werden.

Mit folgenden Nebenbestimmungen ist zu rechnen:

1. Der angestrebte Beginn der Bau- und Erdarbeiten (Oberbodenabtrag und alle in den Unterboden reichenden Erdarbeiten) ist sobald wie möglich, mindestens aber vier Wochen vorher schriftlich anzuzeigen. Die Anzeige ist an die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises sowie an die zuständige Kommunalarchäologie (Schloßplatz 5, 31675 Bückeburg, Tel. 05722/9566-15 oder Email: archaeologie@schaumburgerlandschaft.de) zu richten.
2. Der Oberbodenabtrag hat mit einem Hydraulikbagger mit zahnllosem, schwenkbarem Grabenlöffel nach Vorgaben und im Beisein der Kommunalarchäologie zu erfolgen.
3. Zur Verbesserung der Planungssicherheit sollten im Vorfeld und in Abstimmung mit der Kommunalarchäologie archäologische Voruntersuchungen in Form von Sondagen durchgeführt werden. Erst dadurch kann die Denkmalqualität und -ausdehnung bestimmt und Störungen des weiteren Bauablaufes durch unerwartet auftretende Funde minimiert werden.
4. Im Falle erhaltener Befunde sind wiederum in Abstimmung mit der Kommunalarchäologie archäologische Ausgrabungen anzusetzen, deren Umfang und Dauer von der Ausdehnung der Funde und Befunde abhängig ist. Die Details einer archäologischen Untersuchung sind in einer gesonderten Vereinbarung festzuhalten.
5. Die durch die Untersuchungen entstehenden Mehrkosten für Personal- und Maschineneinsatz können nicht von der Kommunalarchäologie getragen werden (Verursacherprinzip gem. § 6 Abs. 3 NDSchG).
6. Weiter wird darauf hingewiesen, dass ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde wie etwa Keramikscherben, Steingeräte oder Schlacken sowie Holzkohleansammlungen, Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, gem. § 14 Abs. 1 des NDSchG auch in geringer Menge meldepflichtig sind. Sie müssen der zuständigen Kommunalarchäologie (Tel. 05722/9566-15 oder Email: archaeologie@schaumburgerlandschaft.de) sowie der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. 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.
7. Für die Sicherung und Dokumentation unerwartet auftretender archäologischer Bodenfunde ist der Kommunalarchäologie jeweils ein Zeitraum von bis zu drei Wochen einzuräumen.

#### **5.4 Bauschutzbereich des militärischen Flugplatzes Bückeburg**

Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, werden nicht anerkannt. Das Aufstellen von Baukränen ist beim Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Infra I 3 gesondert zu beantragen.

#### **5.5 Heilquellenschutzgebiet**

Das gesamte Plangebiet befindet sich im Heilquellenschutzgebiet (HQSG) Bad Eilsen, Gebietsnummer 03257005191, Teilgebietsnummer 002, Schutzzone III. Die Bestimmungen der Heilquellenschutzverordnung sind zu beachten. Insbesondere die Genehmigungspflichten bzw. Verbote von Bodeneingriffen bestimmter Tiefe sind zu beachten. Eine entsprechende Kennzeichnung ist im Bebauungsplan dargestellt.



## 6 Daten zum Plangebiet

Der räumliche Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Obere Bahnhofstraße/Bückeburger Straße“ umfasst die nachfolgenden Teilflächen:

Mischgebiet (MI-Gebiet)		4.257 m <sup>2</sup>
Allgemeines Wohngebiet (WA-Gebiet)		3.534 m <sup>2</sup>
• <i>davon Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</i>	<i>91 m<sup>2</sup></i>	
• <i>davon mit Leitungsrechten zu belastende Flächen</i>	<i>153 m<sup>2</sup></i>	
Plangebiet gesamt		7.791 m <sup>2</sup>

## 7 Durchführung des Bebauungsplanes

### 7.1 Bodenordnung

Zur Durchführung der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

### 7.2 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist durch die umgebende Nutzung voll erschlossen. Die vorhandene leitungsgebundene Infrastrukturausstattung ist auf die bisherige Nutzung ausgelegt, in den angrenzenden öffentlichen Straßen vorhanden und kann in der bestehenden Form genutzt werden.

#### 7.2.1 Abwasserbeseitigung

Die im Plangebiet befindlichen baulichen Nutzungen sind gegenwärtig an die in der Bahnhofstraße befindliche Schmutzwasserleitung angeschlossen. Das anfallende Schmutzwasser wird über den Schmutzwasserkanal an die Kläranlage des Abwasserbetriebes Auetal abgegeben. Die Kläranlage ist zur Aufnahme der mit dieser Bauleitplanung verbundenen baulichen Entwicklung ausreichend dimensioniert.

#### 7.2.2 Oberflächenentwässerung

Das in den WA- und MI-Gebieten des Plangebietes anfallende abflusswirksame Oberflächenwasser wird weiterhin unverändert- wie es bereits die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 vorgesehen hat - an die in den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen verlaufenden Regenwasserkanäle abgeleitet.

In die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 wird die in der 6. Änderung des B-Planes Nr. 20 festgesetzte, mit Leitungsrechten zu Gunsten der Entsorgungsberechtigten zu belastende Fläche, die der Sicherung des das Plangebiet querenden Regenwasserkanals dient, unverändert übernommen.

#### 7.2.3 Trink- und Löschwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch den Anschluss an die vorhandenen Leitungen (Stadtwerke Schaumburg – Lippe GmbH).

Für den Grundschutz bereitzustellende Löschwassermengen sind nach der 1. WasSV vom 31.05.1970 und den Technischen Regeln des DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.) - Arbeitsblatt W 405/Februar 2008 - zu bemessen. Der Grundschutz für

das ausgewiesene Bebauungsgebiet beträgt nach den Richtwerttabellen des Arbeitsblattes W 405 aufgrund der künftigen Nutzungen WA 96 m<sup>3</sup>/h. für eine Löschzelt von mind. zwei Stunden. Die Löschwassermengen sind über die Grundbelastung für Trink- und Brauchwasser hinaus bereitzustellen. Der Löschwasserbereich erfasst normalerweise sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300 m um das Brandobjekt.

Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung durch die öffentliche Trinkwasserversorgung und erforderlichenfalls durch zusätzliche unabhängige Löschwasserentnahmestellen, z.B. Löschwasserteiche, Löschwasserbrunnen, Zisternen usw., ist nachzuweisen. Der Nachweis erfolgt im Rahmen der konkreten Vorhaben- und Erschließungsplanung auf der Ebene des Bauantragsverfahrens.

Bei einer Löschwasserversorgung durch die öffentliche Trinkwasserversorgungsleitung sind zur Löschwasserentnahme innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen Hydranten entsprechend der Hydranten-Richtlinien des DVGW-Arbeitsblattes W 331/I-VII zu installieren. Bei einer Löschwasserversorgung über unabhängige Löschwasserentnahmestellen ist die Entnahme von Löschwasser durch Sauganschlüsse nach DIN 14 244 sicherzustellen. Die Löschwasserentnahmestellen sind freizuhalten und müssen durch die Feuerwehr jederzeit ungehindert erreicht werden können.

#### **7.2.4 Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung wird durch die AWS Abfallwirtschaftsgesellschaft Landkreis Schaumburg mbH sichergestellt.

Die Abfallentsorgung erfolgt über die Bahnhofstraße und die Straße Im Langen Kamp.

#### **7.2.5 Energieversorgung (Elektrizität und Gas)**

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität erfolgt durch die Westfalen Weser Netz GmbH. Die Gasversorgung wird durch die Stadtwerke Schaumburg – Lippe GmbH sichergestellt.

#### **7.2.6 Kommunikation**

Das Plangebiet kann an das Kommunikationsnetz der Deutschen Telekom angeschlossen werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie Koordinierung mit Baumaßnahmen anderer Leistungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom Technik GmbH, Technische Infrastrukturniederlassung Nordwest, PTI 21 –FS-, Neue-Land-Str. 6, 30625 Hannover, so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

In allen Straßen und Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von 0,5 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe hier u.a. Abschnitt 3, zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Vodafone GmbH/Vodafone Deutschland GmbH. Sollte eine Umverlegung der Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, hat zu gegebener Zeit ein Koordinationsgespräch mit den betroffenen Versorgern stattzufinden, zu dem möglichst frühzeitig einzuladen ist. Die Anlagen sind bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern, dürfen nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden.

### **7.3 Kosten**

Der Gemeinde Bad Eilsen entstehen durch die Durchführung des Bebauungsplanes keine Kosten i.S.d. § 127 BauGB.

## Teil II Anlagen

### Anlage 1: Artenliste für standortheimische und -gerechte Gehölzpflanzungen

#### Großkronige Laubbäume

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Betula pendula	Hängebirke
Fagus sylvatica	Rotbuche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Salix alba	Silber-Weide

#### Mittel- bis kleinkronige Laubbäume

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Malus sylvestris	Wildapfel
Juglans regia	Walnuss
Pyrus pyraster	Wildbirne
Acer campestre	Feldahorn
Salix fragilis	Bruch-Weide

#### Sträucher

Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)  
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaea*)  
Hartriegel (*Cornus sanguinea*)  
Haselnuss (*Corylus avellana*)  
Hundsrose (*Rosa canina*)  
Liguster (*Ligustrum vulgare*)  
Schlehe (*Prunus spinosa*)  
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)  
Weißdorn (*Crataegus monogyna*)

## **Anlage 2: Rechtsverbindliche örtliche Bauvorschriften der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20**

### **Örtliche Bauvorschriften**

- 3.1 Für die Gebäude auf den Parz. 145/20, 20/6 und 20/5, sowie für die Gebäude östlich der Straße "Im langen Kamp" auf den Parzellen 21/8, 21/6 und 21/4 sind nur Sattel-, oder Walmdächer oder ähnlich gestaltete Dächer zulässig.
- Die Drempehöhe von Gebäuden darf 40 cm nicht überschreiten.
- Die Drempehöhe ist das Maß von Oberkante Dachgeschoßfußboden bis zum Schnittpunkt der äußeren Außenwandflächen mit der Dachhaut.
- Die Dachneigung der Gebäude darf 25° nicht unterschreiten und 40° nicht überschreiten. Ausgenommen sind Gebäude, die nach § 12 der Nds. Bauordnung (NBauO) zulässig sind. Dieses gilt ebenfalls auch für Nebenanlagen.
- 3.2 Für die Gebäude östlich der Straße "Im langen Kamp" im Bereich WA II 0,3 0,5' darf die Gebäudehöhe gemessen vom vorh. Gelände an der talseitigen Außenwand bis zur waagerechten Projektion des Firstes 10,50 m nicht überschreiten.
- Für die Gebäude auf der Parz. 27/9 und dem nordöstlich bebauten Grundstücksteil der Parz. 27/12 darf die Gebäudehöhe gemessen vom vorh. Gelände bis zum höchsten Punkt des Daches 12,00 m nicht überschreiten.
- 3.3 (1) Als überwiegendes Material für Fassaden bei Neubauten in Baulücken sowie Ersatzbauten sind möglichst aus natürlichen Rohstoffen erstellte Materialien zu verwenden.
- (2) 1. Nichtzulässige Materialien für die Gestaltung von Fassaden, die von öffentlichen Verkehrsflächen aus sichtbar sind:
- Platten, die größer als 1 m<sup>2</sup> sind.
  - Hochglänzende Baustoffe (z.B. Edelstahl, emaillierte Fassadenelemente einschl. Fliesen o.ä.)
  - Verkleidungen aus Materialien, die andere Baustoffe vortäuschen.
2. Intensiv monochrome Farbwirkungen und Leuchteffekte sind unzulässig.
- 3.4 Dachaufbauten dürfen 1/2 der Trauflängen nicht überschreiten.
- Dacheinschnitte (Negativgauben) sind nur zulässig, wenn sie dem Betrachter von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht einsehbar sind.
- 3.5 (1) Für jedes Geschäft ist auf einer Hausfront nur eine Werbeanlage zulässig, die aus mehreren zusammenhängenden Teilen bestehen kann. Die Anordnung der Werbeanlagen muss sich auf ein Haus beziehen, übergreifende Werbung ist nicht zulässig.
- (2) Werbeanlagen sind auf das Erdgeschoss einschließlich des Brüstungsbandes des 1. Obergeschosses zu begrenzen, jedoch nicht höher als 4,50 m über der Straßenoberkante.
- (3) Werbeanlagen dürfen nicht mehr als 10 % der nach Abs. (2) zulässigen Fläche abdecken. Als Fläche der Werbeanlage gilt bei nicht rechteckiger Form der Werbeanlage das Rechteck, das die Anlage umschließt.
- (4) Unzulässig sind Werbeanlagen mit Lichtwechsel, mit grellem Licht sowie Spannbänder und Fahnen, soweit sie nicht nur für die Dauer zeitlich begrenzter Sonderveranstaltungen angebracht werden.
- (5) Historische Schmuckelemente (z.B. Rosetten, Profilierungen, o.ä.) dürfen nicht von Werbeanlagen abgedeckt sein.
- (6) Ausnahmen von (1) bis (5) sind im öffentlichen Interesse möglich.

**Anlage 3: Lärmpegelbereiche – Büro Bonk-Maire-Hopmann**



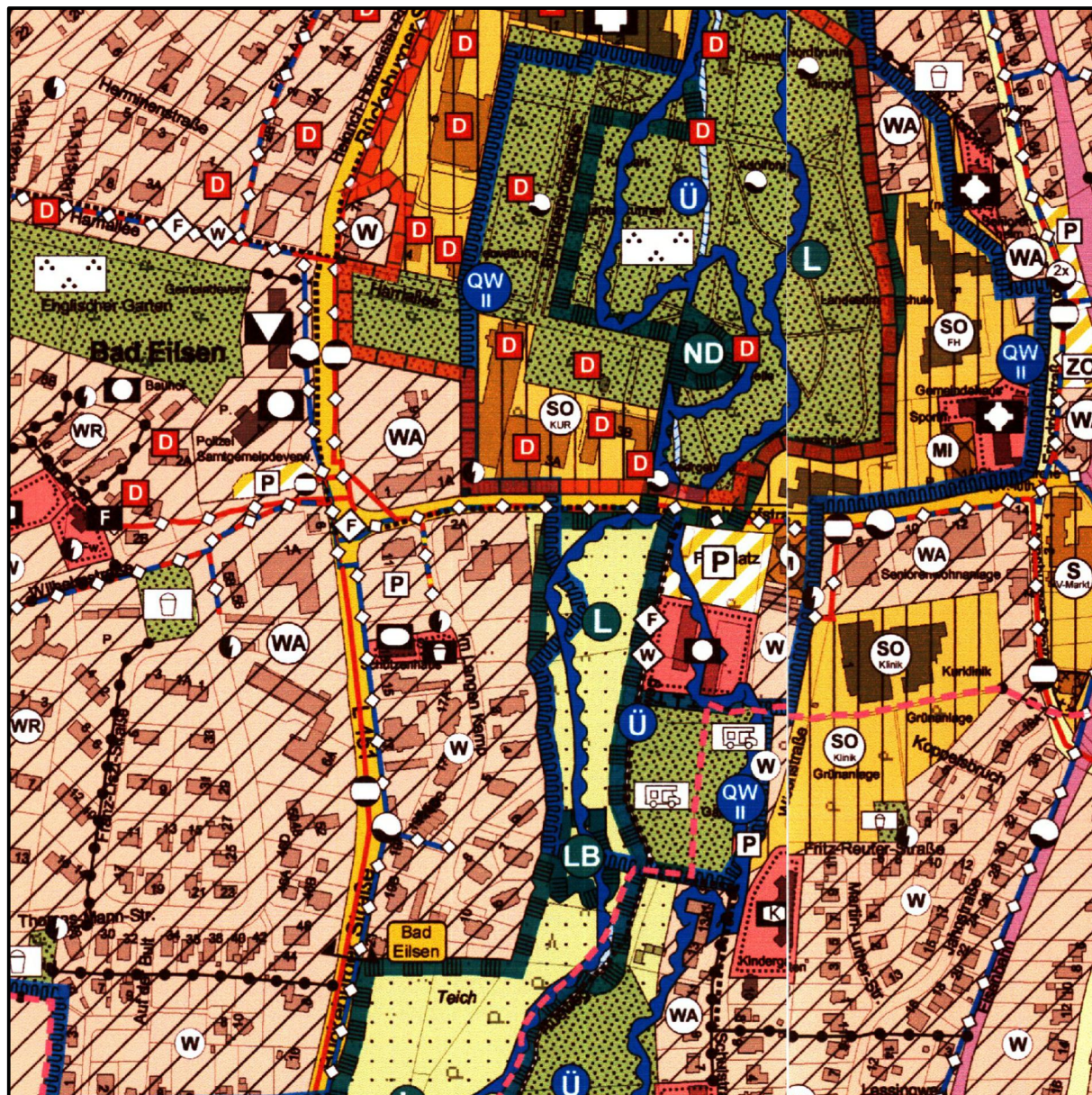
**Pegelwerte  
in dB(A)**

I	<= 55
II	55 < <= 60
III	60 < <= 65
IV	65 <



## **Anlage 4: Berichtigung des Flächennutzungsplanes**

# Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes





# Bauleitplanung der Samtgemeinde Eilsen

## Berichtigung des Flächennutzungsplanes

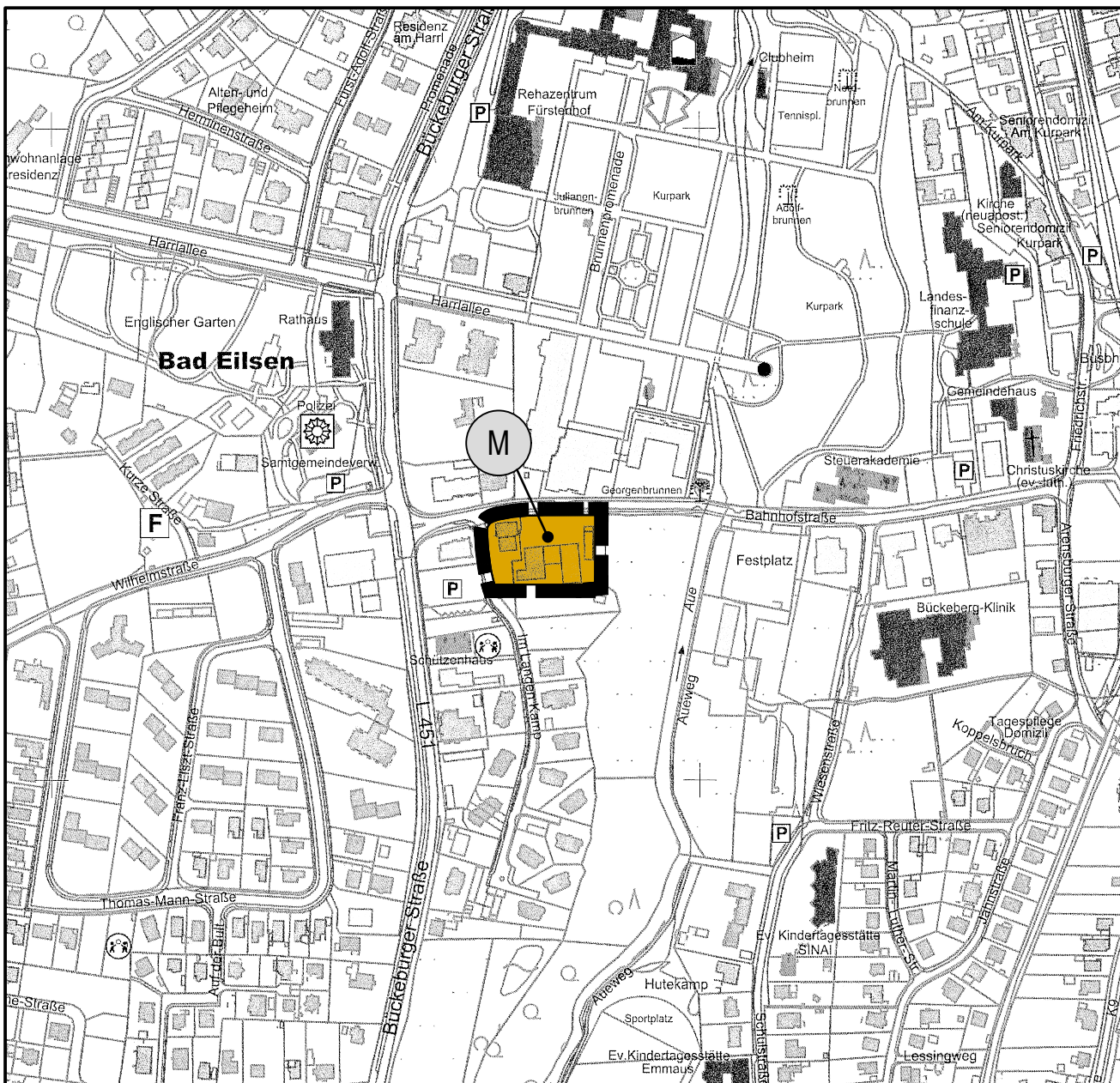
### Planzeichenerklärung




gemischte Bauflächen  
(gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)



Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches der Flächennutzungsplanberichtigung



Kartengrundlage: Amtliche Karte 1:5000 (AK 5)  
Maßstab: 1: 5000

Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, © 2023  Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Hameln-Hannover, Katasteramt Rinteln



### Hinweis:

Diese FNP-Berichtigung ist auf der Grundlage der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176) geändert worden ist, erstellt worden.

