

# **Bauleitplanung der Gemeinde Bad Eilsen**

## **Landkreis Schaumburg**

### **Bebauungsplan Nr. 31**

### **„Bildungscampus-Steuerakademie“**

einschl. örtlicher Bauvorschriften  
und Berichtigung des Flächennutzungsplanes  
der Samtgemeinde Eilsen

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

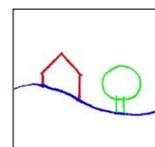
## **-Vorentwurf-**

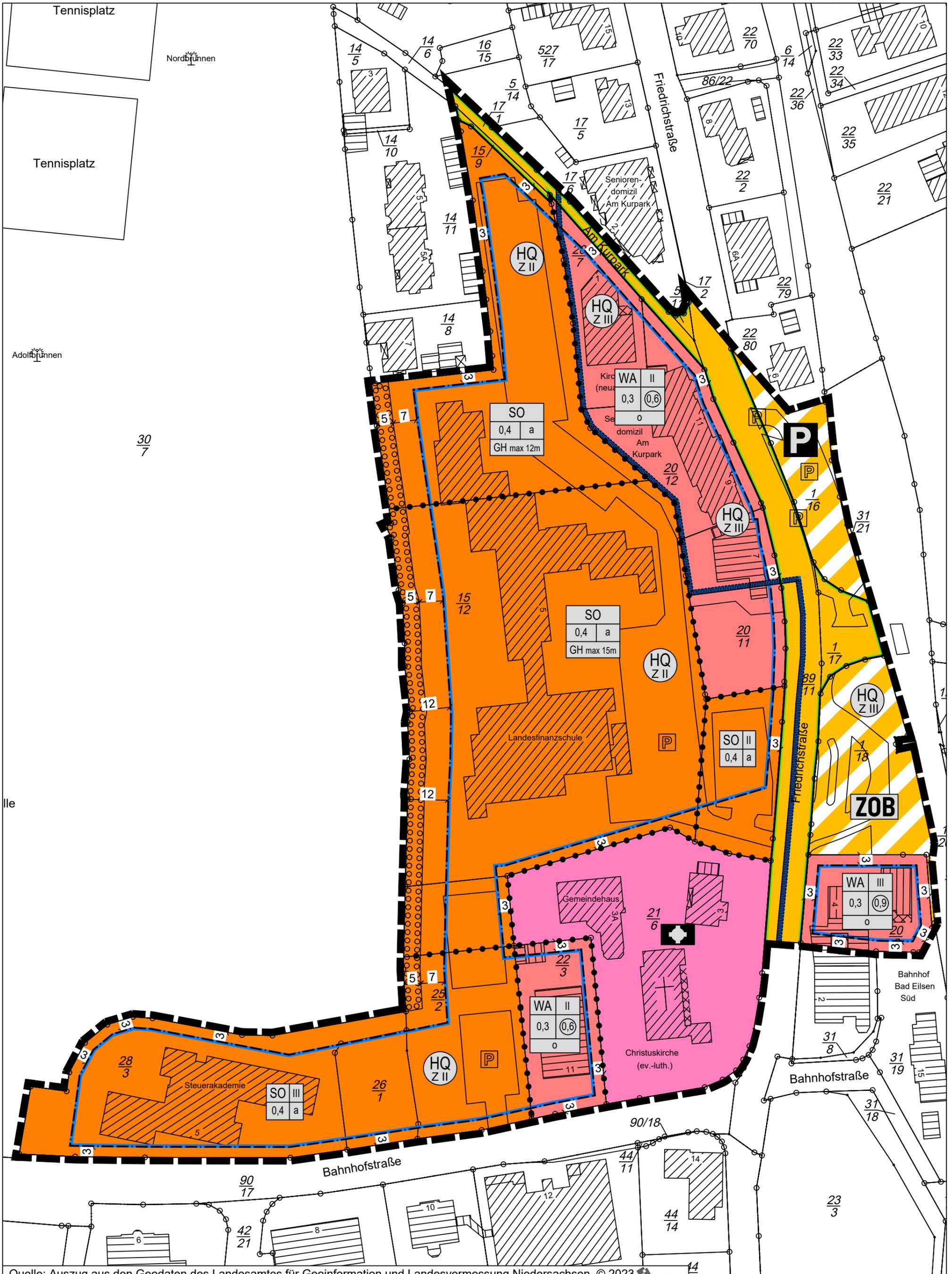
**M. 1:1.000**

**Stand 08/2023**

---

Planungsbüro REINOLD  
Raumplanung und Städtebau (IfR)  
31675 Bückeburg – Fauststraße 7  
Telefon 05722-7188760 - Telefax 05722-7188761





Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, © 2023 LGLN

Planungsbüro REINOLD  
 Raumplanung und Städtebau (IfR)  
 31675 Bückeberg - Fauststraße 7  
 Telefon 05722 - 7188760 Telefax 05722 - 7188761

Maßstab 1 : 1.000

**Bebauungsplan Nr. 31**  
**"Bildungscampus-Steuerakademie"**  
 einschl. örtlicher Bauvorschriften und  
 Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Eilsen  
**Gemeinde Bad Eilsen**

# Planzeichenerklärung

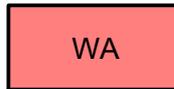
## ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB



Sondergebiet mit der Zweckbestimmung  
"Bildungscampus"  
(siehe textl. Festsetzungen § 1)

§ 11 (2) BauNVO



Allgemeines Wohngebiet  
(siehe textl. Festsetzungen § 2)

§ 4 BauNVO

## FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

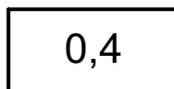
§ 9 (1) Nr. 5 BauGB



Flächen für den Gemeinbedarf "Kirchen und kirchlichen  
Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen"

## MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB



Grundflächenzahl  
(siehe textl. Festsetzungen § 3)

§ 16 (2) Nr. 1 BauNVO



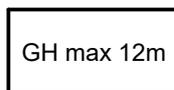
Geschoßflächenzahl

§ 16 (2) Nr. 2 BauNVO



Zahl der Vollgeschosse

§ 16 (2) Nr. 3 BauNVO

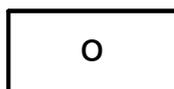


maximale Gebäudehöhe = 12m  
(siehe textl. Festsetzungen § 3)

§ 16 (2) Nr. 3 BauNVO

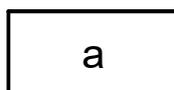
## BAUWEISE; BAUGRENZE

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB



offene Bauweise

§ 22 BauNVO



abweichende Bauweise i.S. der offenen Bauweise  
ohne Begrenzung der Gebäudelänge  
(siehe textl. Festsetzungen § 4)

§ 22 BauNVO



Baugrenze

§ 23 BauNVO

## VERKEHRSFLÄCHEN

§ 9 (1) Nr. 11 BauGB



Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie



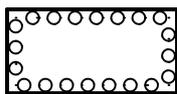
Öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen  
Zweckbestimmung "Zentraler Omnibusbahnhof"



Öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen  
Zweckbestimmung: "Öffentliche Parkfläche"

## FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen,  
Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
(siehe textl. Festsetzungen § 9)

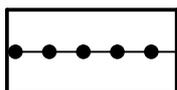
§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB

## SONSTIGE PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
des Bebauungsplanes

§ 9 (7) BauGB



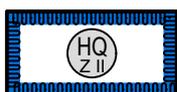
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

§ 16 (5) BauNVO

## NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN (innerhalb des Plangebietes)

### FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES

§ 9 (6) BauGB



Heilquellenschutzgebiet Bad Eilsen  
(Schutzzonen II + III)

## SONSTIGE DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



Gebäude

$\frac{22}{6}$

Flurstücksnummer



Flurstücksgrenzen mit Grenzpunkten

$\sphericalangle 5 \sphericalangle$

Bemaßung

## I. Textliche Festsetzungen – Vorentwurf

### **§ 1 Art der baulichen Nutzung – Sondergebiet „Bildungscampus“** (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 11 (2) BauNVO)

Das festgesetzte Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Bildungscampus“ (SO) dient der Unterbringung von Gebäuden, Einrichtungen und Freiflächen für Bildungseinrichtungen einschließlich der diese Nutzungen ergänzenden Einrichtungen.

- (1) Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes „Bildungscampus“ sind nur Einrichtungen und Nutzungen zulässig, die mit dieser Hauptnutzung in funktionaler Verbindung stehen.

Hierzu zählen als allgemein zulässige Nutzungen und Einrichtungen:

- Schulen (z.B. berufsbildende Schulen),
- Büro- und Verwaltungsgebäude, die den schulischen Einrichtungen dienen (z.B. Werkstätten),
- Wohnheime,
- Küchen, Kantinen, Mensen, Cafeteria,
- Veranstaltungsräume und -flächen,
- Außensportanlagen und Spielflächen,
- Lager-, Neben- und Sozialräume,
- die der Ver- und Entsorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen,
- Stellplätze als Sammelparkanlage (Stellplätze, Parkhaus und Parkpalette).

- (2) Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes „Bildungscampus“ können ausnahmsweise zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Anlagen für soziale, sportliche, gesundheitliche und kulturelle Zwecke,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Sondergebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Gebäude, die der Betreuung ihrer Bewohner dienen,
- Sonstige Gewerbebetriebe gem. § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO,
- Gebäude für freie Berufe.

### **§ 2 Art der baulichen Nutzung – Allgemeines Wohngebiet** (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

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

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

- (2) Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete können gem. § 4 Abs. 3 BauNVO nachfolgend aufgeführte Nutzungen ausnahmsweise zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

- (3) Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete werden gem. § 4 Abs. 3 i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO nachfolgend aufgeführte Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
  - Anlagen für Verwaltungen,
  - Gartenbaubetriebe,
  - Tankstellen.

### **§ 3 Maß der baulichen Nutzung**

(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB; §§ 16, 18 und 19 (3) und (4) BauNVO)

- (1) Überschreitung der Obergrenzen der Grundflächenzahl

Bei Vorhaben gem. § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO kann als Ausnahme eine Überschreitung der GRZ bis zu einer GRZ um weitere 0,1 zugelassen werden, wenn Dächer von Hauptgebäuden und Nebenanlagen mit einer extensiven Dachbegrünung gemäß § 9 (3) Nr. 1 in dem Umfang der Überschreitung der GRZ versehen werden.

- (2) Ermittlung der Grundfläche

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, nicht mitzurechnen.

- (3) Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen

1. Die Höhe baulicher Anlagen (Gebäudehöhe, GH) ist durch Planzeichen festgesetzt. Als Gebäudehöhe wird der höchste Punkt der Dachhaut lotrecht zur Bezugsebene gem. Nr. 2 definiert.
2. Der Bezugspunkt für die Ermittlung der o.g. Höhen (m üNN) ist im Bebauungsplan durch Planzeichen (Referenzpunkt) innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt.  
*(Hinweis: der Referenzpunkt wird im weiteren Verfahren anhand bestehender Kanalhöhen definiert.)*
3. Die festgesetzten Begrenzungen der Gebäudehöhen (GH) gelten als Höchstgrenzen und dürfen nur von untergeordneten Gebäudeteilen, z.B. Schornsteinen, Erkern und Lüftungsanlagen sowie sonstigen technischen Anlagen, die für den Betrieb der Einrichtung erforderlich sind, überschritten werden.

### **§ 4 Abweichende Bauweise**

(gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Innerhalb des im Bebauungsplan festgesetzten Sondergebietes „Bildungscampus“ gilt eine abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise ohne Begrenzung der Gebäudelänge.

### **§ 5 Ableitung des Oberflächenwassers**

(gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB)

Das in den Sondergebieten anfallende nicht verunreinigte Oberflächenwasser ist durch geeignete bauliche oder sonstige Maßnahmen derart auf den Grundstücksflächen zurückzuhalten, dass nur die natürliche Abfluss-Spende an die Vorflut abgegeben wird. Der Drosselabfluss wird mit 3 l/Sec und ha bei einem 10-jährlichen Regenereignis festgesetzt. Von dieser Festsetzung sind die bereits versiegelten Grundstücksflächen ausgenommen.

**§ 6 Maßnahmen zum Artenschutz** (gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Zur Beleuchtung der Fahrwege, Stellplatzanlagen, Grünflächen und Außenflächen im Bereich der Gebäude ist nur die Verwendung von Leuchten mit warm-weißem Licht (max. 3.000 Kelvin) zulässig.

**§ 7 Maßnahmen zur Nutzung erneuerbarer Energien**  
(gem. § 9 (1) Nr. 23 b BauGB)

Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes und Allgemeinen Wohngebiete sind Gebäude so zu errichten, dass mindestens 50 % der Dachfläche mit Photovoltaikanlagen ausgestattet werden.

**§ 8 Festsetzungen zum Immissionsschutz**  
(gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)

*Wird bei Bedarf im weiteren Planaufstellungsverfahren auf der Grundlage einer schalltechnischen Stellungnahme ergänzt.*

**§ 9 Durchgrünung des Plangebietes**  
(gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

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

1. Auf den im Bebauungsplan festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind standortgerechte, im Naturraum heimische Sträucher und Bäume zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Pflanzung ist zu 10 % aus Bäumen als Heister und zu 90 % aus Sträuchern herzustellen. Die Pflanzungen sind aus heimischen, 1 x verpflanzten Sträuchern mit Höhen zwischen 60 bis 100 cm und Bäumen als 1 x verpflanzte Heister mit Höhen zwischen 150 bis 200 cm herzustellen. Die Bäume und Sträucher sind zueinander versetzt, mit einem Abstand von 1 - 1,50 m zueinander und in Gruppen von 3 bis 5 Stück pro Art mehrreihig zu pflanzen. Sie sind so anzulegen und zu pflegen, dass sich ein artenreiches, freiwachsendes Gehölz entwickeln kann. Die Artenwahl richtet sich nach den Angaben der Artenlisten gem. Abs. 4 Nr. 1.
2. Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist zur fußläufigen Anbindung an den Kurpark ein insgesamt max. 2 m breiter Fußweg zulässig.
3. Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind nach Beginn der Hochbaumaßnahmen auszuführen. Die genannten Pflanzmaßnahmen sind jedoch spätestens innerhalb von 2 Pflanzperioden nach Baubeginn fertigzustellen.

(2) Durchgrünung von Stellplätzen

1. Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes ist je angefangene 10 Stellplätze zwischen den Stellplätzen und außen am Rand der Stellplatzreihen als gliederndes Element ein Laubbaum gebietseigener Herkunft einschl. Baumscheibe (mind. 6 m<sup>2</sup> in offener oder geschlossener Bauweise) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang von Gehölzen ist entsprechender Ersatz zu pflanzen. Die Artenwahl richtet sich nach Angaben der Artenliste unter Abs. 3.
2. Bäume, die im Bereich von Stellplätzen gepflanzt werden, sind mit mind. 2,20 m Stammhöhe (für spätere Aufastung) und mit einem Stammumfang von mind. 18/20 cm (3xv, mB) zu pflanzen. Im Bereich von Verkehrsflächen ist ein wirksamer Anfahrerschutz anzubringen.

3. Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen (Durchgrünung Stellplätze) sind mit dem Beginn der Errichtung von Stellplätzen auszuführen. Die genannten Pflanzmaßnahmen sind jedoch spätestens innerhalb von 2 Pflanzperioden nach Baubeginn fertigzustellen.

(3) Begrünung von Dächern

1. Innerhalb des festgesetzten SO-Gebietes sind Flachdächer von baulichen Anlagen mit mindestens 50 % der Dachflächen von Gebäuden mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrat zu versehen und zu begrünen. Die Dachflächen sind mit einer Substratschicht von mindestens 10 cm auszuführen und mit einer standortgerechten Gräser-/Kräutermischung anzusäen oder mit standortgerechten Stauden und Sedumsprossen zu bepflanzen. Dachbegrünungen sind auch in Kombination mit Dach-Photovoltaikanlagen zulässig.
2. Die in Nr. 1. genannten Pflanzmaßnahmen (Begrünung von Dachflächen) sind mit dem Beginn der Errichtung von Gebäuden und Stellplätzen auszuführen. Die genannten Pflanzmaßnahmen sind jedoch spätestens innerhalb von 2 Vegetationsperioden nach Baubeginn fertigzustellen.

(4) Artenliste für standortgerechte Laubbäume und Sträucher

<b>Großkronige Laubbäume</b>		<b>Sträucher</b>	
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn	<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel
<b><i>Acer pseudoplatanus</i></b>	<b>Bergahorn</b>	<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Betula pendula</i>	Birke	<b><i>Crataegus monogyna</i></b>	<b>Eingriffeliger Weißdorn</b>
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche	<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigriffeliger Weißdorn
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde	<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<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>Carpinus betulus</i></b>	<b>Hainbuche</b>	<b><i>Salix caprea</i>*</b>	<b>Salweide</b>
<i>Malus sylvestris</i> *	Wildapfel	<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball
<b><i>Prunus avium</i></b>	<b>Vogelkirsche</b>		
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche		
<b><i>Pyrus pyraeaster</i>*</b>	<b>Wildbirne</b>		
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche		

\* = baum- oder strauchartig

**Fett** = Klimafolgenanpassung, trockentolerant und winterhart (Klima-Arten-Matrix (KLAM), Roloff et. al 2008)

## II. Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung (§ 84 Abs. 3 Nr. 1, 3 und 6 NBauO)

### § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 31.

### § 2 Dächer

- (1) Auf den innerhalb der festgesetzten SO- und WA-Gebieten errichteten Hauptgebäuden sind nur Dachneigungen von 0 - 48 Grad zulässig.
- (2) Flachdächer oder flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung unter 15 Grad sind als Gründach mit einer extensiven Dachbegrünung gem. der textlichen Festsetzung § 9 (3) Nr. 1 auszuführen, sofern die Nutzung der Dachfläche für PV-Anlagen nicht eingeschränkt wird.
- (3) Zur flächenhaften Dachdeckung sind neben den in Abs. 2 aufgeführten Gründächern gebrannte Tonziegel sowie Betondachsteine in den Farben „rot-rotbraun“, „braun-dunkelbraun“ und „schwarz-anthrazit“ zulässig. Glänzend engobierte (mit keramischer Überzugsmasse versehen), reflektierende Dachziegel bzw. -steine, Metallbleche, Faserzement- und Kunststoffeindeckungen sind nicht zulässig.
- (4) Die unter 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), Grasdächer sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, Garagen gem. § 12 BauNVO und Carports (offene Kleingaragen).

### § 3 Farbtöne

Für die in § 2 Absatz 3 festgesetzten Farbtöne sind nur die genannten Farben zu verwenden. Diese Farben sind aus den nachstehend aufgeführten Farbmustern nach Farbbregister RAL 840 HR ableitbar.

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

2001 - Rotorange	3005 – Weinrot
2002 - Blutorange	3009 - Oxydrot
3002 - Karminrot	3011 - Braunrot
3003 - Rubinrot	3013 - Tomatenrot
3004 - Purpurrot	3016 - Korallenrot

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

8001 - Ockerbraun	8014 - Sepiabraun
8003 - Lehm Braun	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 Einfriedungen**

- (1) Für die Einfriedung der Grundstücke in dem SO-Gebiet sind nur die nachfolgend aufgeführten Materialien zulässig:
1. Schnitthecken aus standortgerechten Laubgehölzen,
  2. Holzzäune mit senkrechter Stäbung,
  3. Metallzäune einschl. Stabgitter- und sonstige Drahtgeflechtzäune mit senkrechter Stäbung ohne eingezogene Kunststofffolienbänder.
- (2) Die Höhe der Einfriedungen an öffentlichen Straßenverkehrsflächen ist auf max. 1,20 m Höhe begrenzt. Bezugsebene ist die gewachsene Erdoberfläche. In Bereichen mit Einhaltung notwendiger Sichtbeziehungen (Ein- und Ausfahrten) ist die Höhe auf 0,80 m begrenzt.

#### **§ 5 Gestaltung von Frei- und Gartenflächen**

- (1) Innerhalb des festgesetzten SO-Gebietes ist die nach der Inanspruchnahme der Grundflächenzahl (GRZ) einschließlich der zulässigen Überschreitung der GRZ verbleibende Grundstückfläche durch Scherrasen und die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern parkähnlich anzulegen.
- (2) 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 Ausnahmen**

Ausnahmen können in begründeten Einzelfällen zugelassen werden (z.B. aus Gründen der Verkehrssicherheit und besonderen Anforderungen aus der Nutzung der angrenzenden Grundstücksflächen).

#### **§ 7 Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig handelt gem. § 80 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführen lässt oder durchführt, die nicht den Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung entspricht. Ein Zuwiderhandeln kann gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einem Bußgeld bis zu einer Höhe von z.Zt. 500.000 € geahndet werden.

### III. Hinweise

#### 1. Rechtsgrundlagen

*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 geändert 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 Gesetz 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).

#### 2. Gutachten

*Die Hinweise werden im weiteren Aufstellungsverfahren ergänzt.*

#### 3. DIN-Vorschriften und Richtlinien

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

#### 4. 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:

- a. 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](mailto:archaeologie@schaumburgerlandschaft.de)) zu richten.

- b. Der Oberbodenabtrag hat mit einem Hydraulikbagger mit zahnlosem, schwenkbarem Grabenlöffel nach Vorgaben und im Beisein der Kommunalarchäologie zu erfolgen.
- c. 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.
- d. 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.
- e. Die durch die Untersuchungen entstehenden Mehrkosten für Personal- und Maschineneinsatz können nicht von der Kommunalarchäologie getragen werden (Verursacherprinzip gem. § 6 Abs. 3 NDSchG).
- f. 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](mailto: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.
- g. Für die Sicherung und Dokumentation unerwartet auftretender archäologischer Bodenfunde ist der Kommunalarchäologie jeweils ein Zeitraum von bis zu drei Wochen einzuräumen.

## 5. Maßnahmen zum Artenschutz

- a. Zum Schutz der Fauna darf die gesamte Baufeldherrichtung (Baufeldräumung, Entfernung von Gehölzen, Abschieben von Oberboden, Abriss von Gebäuden etc.) aus artenschutzrechtlichen Gründen und zur Vermeidung vom Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG nur in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar durchgeführt werden. Falls dieser Zeitraum nicht eingehalten werden sollte, ist durch einen Fachkundigen nachzuweisen, dass auf den betroffenen Flächen/in den betroffenen Gehölzen/Gebäuden keine Brutvorkommen oder Nist- oder Schlafplätze vorhanden sind. Die Ergebnisse sind zu dokumentieren und die Gemeinde Bad Eilsen ist hierüber im Vorfeld zu informieren. Sollten die Ergebnisse der vorgenannten Prüfung ergeben, dass Verbote gemäß § 44 BNatSchG berührt werden, ist die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Schaumburg hinzuziehen.
- b. Aus artenschutzrechtlichen Gründen ist vor einer möglichen Fällung bzw. Rodung von Gehölzen und/oder dem Abriss von Gebäuden eine Sichtkontrolle durchzuführen, ob Nester, Spalten oder Höhlen in den Gehölzen, den Gebäuden vorhanden sind, die zum Fällungs- oder Rodungszeitpunkt als dauerhafte oder aktuelle besetzte Lebensstätten, wiederkehrende Nist- oder Überwinterungshabitate von Fledermäusen, Vögeln oder anderen besonders geschützten Tierarten dienen. Bei der Feststellung solcher

Lebensstätten und Habitate sind die vorgesehenen Arbeiten zu unterlassen und die Untere Naturschutzbehörde hinzuziehen. Ggf. werden vorgezogene Ausgleichs-, Ersatz- oder Vermeidungsmaßnahmen erforderlich.

## **6. Heilquellenschutzgebiet**

Das gesamte Plangebiet befindet sich im Heilquellenschutzgebiet (HQSG) Bad Eilsen, Gebietsnummer 03257005191, Teilgebietsnummer 001, Schutzzone II, sowie 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 B-Plan dargestellt.