

# Bauleitplanung der Gemeinde Bad Eilsen

## Landkreis Schaumburg

### 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Die Kreuzbreite“

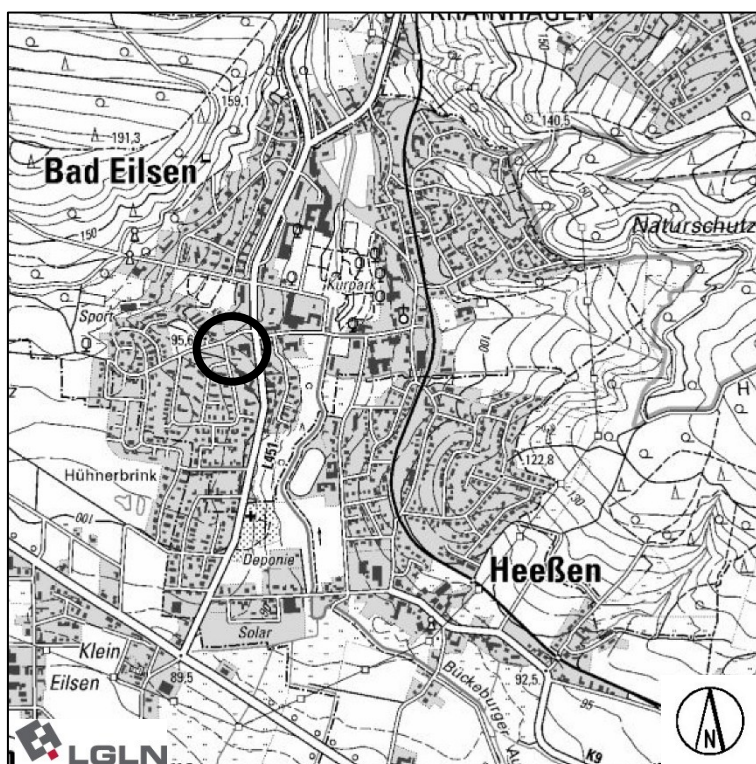
einschl. örtlicher Bauvorschriften  
und Berichtigung des Flächennutzungsplanes  
der Samtgemeinde Eilsen

#### Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

#### Bebauungsplan der Innenentwicklung

gem. § 13 a BauGB



#### Entwurf

Stand: gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB



**Reinold.** Stadtplanung GmbH  
Fauststraße 7  
31675 Bückeburg  
Telefon 05722 - 7188760

## **Gliederung**

<b>1 Grundlagen</b>	<b>3</b>
1.1 Gesetze und Verordnungen	3
1.2 Beschlüsse	3
1.3 Vorliegende Fachgutachten	3
1.4 Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB	3
1.5 Entwicklung aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Eilsen (Berichtigung)	8
1.6 Zielvorgaben durch übergeordnete Planungen	9
<b>2 Aufgaben des Bebauungsplanes</b>	<b>13</b>
<b>3 Städtebauliches Konzept</b>	<b>14</b>
3.1 Räumlicher Geltungsbereich	14
3.2 Nutzungsstrukturen und städtebauliche Situation	15
3.3 Ziele und Zwecke der Planung	21
<b>4 Inhalt des Bebauungsplanes</b>	<b>24</b>
4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	24
4.2 Örtliche Bauvorschriften	30
4.3 Verkehr	31
4.4 Belange von Natur und Landschaft/ Eingriffsregelung	32
4.5 Immissionsschutz	39
<b>5 Klimaschutz und Klimaanpassung</b>	<b>45</b>
<b>6 Sonstige zu beachtende öffentliche Belange</b>	<b>46</b>
6.1 Altlasten und Kampfmittel	46
6.2 Denkmalschutz	46
6.3 Heilquellenschutzgebiet	47
6.4 Militärische Flugplätze	47
<b>7 Daten zum Plangebiet</b>	<b>48</b>
<b>8 Durchführung des Bebauungsplanes</b>	<b>48</b>
8.1 Bodenordnung	48
8.2 Ver- und Entsorgung	48
8.3 Baugrund	51
8.4 Kosten	51
<b>Anlage: Berichtigung des Flächennutzungsplanes</b>	<b>52</b>

# 1 Grundlagen

## 1.1 Gesetze und Verordnungen

- *Baugesetzbuch (BauGB)*  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) 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. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- *Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanZV)*  
vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.
- *Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)*  
vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29. Januar 2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 3).
- *Niedersächsische Bauordnung (NBauO)*  
vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. Juni 2025 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 51).

## 1.2 Beschlüsse

Der Rat der Gemeinde Bad Eilsen hat in seiner Sitzung am ..... den Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB für die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Die Kreuzbreite“, einschl. örtlicher Bauvorschriften, gefasst, der als B-Plan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB aufgestellt werden soll.

Der B-Plan wird gem. § 13 a Abs. 2 BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

In seiner Sitzung am ..... hat der Rat der Gemeinde Bad Eilsen den Beschluss zur Veröffentlichung (Veröffentlichungsbeschluss) gem. § 3 Abs. 2 i.V.m. § 13 a BauGB gefasst.

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB wurde durch den Rat in seiner Sitzung am ..... gefasst.

## 1.3 Vorliegende Fachgutachten

- GTA Gesellschaft für Technische Akustik mbH: „Schalltechnische Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 18, 4. Änderung der Gemeinde Bad Eilsen“, Hannover, 15.01.2026
- patroVIT Ökologische Betriebsbegleitung & Landschaftsplanung GmbH: „Artenschutzrechtliche Voreinschätzung zu einem Bauleitplanverfahren für Flurstück 2/21, Gemeinde Bad Eilsen, Landkreis Schaumburg“, Rinteln, 04.03.2025

## 1.4 Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB

Die 4. Änderung des B-Planes Nr. 18 soll als B-Plan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB aufgestellt werden.

Der räumliche Geltungsbereich der 4. Änderung des B-Planes Nr. 18 „Die Kreuzbreite“ liegt im Kernbereich Bad Eilsens westlich der Bückeburger Straße, südlich der Wilhelmstraße und erstreckt sich auf die Flächen des ehemaligen Markant-Marktes, der westlich angrenzenden bestehenden Wohnnutzung und der westlich unbebauten Grünfläche.

- *Allgemeines städtebauliches Ziel der Planung*

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Die Kreuzbreite“ erstreckt sich auf Teilflächen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 18 und dient der Neuordnung der Flächen östlich der Thomas-Mann-Straße und der wohnbedarfsorientierten Nachverdichtung westlich der Thomas-Mann-Straße.

Die Veranlassung ergibt sich aus den konkreten Entwicklungs- und Nutzungsabsichten der Grundstückseigentümerin der ehemaligen Flächen des Markant-Marktes. Die Eigentümerin beabsichtigt, bestehende bauliche Anlagen sowie bislang untergenutzte Gebäudeteile einer geordneten Nachnutzung und funktionalen Neuordnung zuzuführen. Ziel ist es, den Standort entsprechend seiner zentralen Lage innerhalb des Siedlungsbereiches weiterzuentwickeln und dabei sowohl wirtschaftliche Nutzungen als auch wohnverträgliche Dienstleistungen zu ermöglichen. Die geplanten Nutzungen dienen der wohnortnahen Versorgung, der Dienstleistungserbringung sowie der Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen. Zu diesem Zweck ist für die Flächen des ehem. Markant-Marktes die Festsetzung eines Mischgebietes (MI) gem. § 6 BauNVO beabsichtigt. Das in diesem Bereich bisher festgesetzte Allgemeine Wohngebiet (WA) wird entsprechend in ein Mischgebiet geändert.

Zur Deckung des Wohnbedarfs soll das im B-Plan Nr. 18 bereits festgesetzte WA-Gebiet, westlich angrenzend an die ehemaligen Flächen des Markant-Marktes, als Allgemeines Wohngebiet (WA) bestehen bleiben.

Zusätzlich soll die östlich des Kreuzungsbereiches Wilhelmstraße - Thomas-Mann-Straße gelegene und bisher unbebaute Grundstücksfläche der im B-Plan Nr. 18 festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ in ein Allgemeines Wohngebiet (WA) geändert werden, da die Gemeinde Bad Eilsen das Ziel verfolgt, an diesem Standort die bisher ungenutzte Fläche zur Deckung des Wohnbedarfs zu fördern und innerörtliche Flächenpotenziale zu nutzen.

Die angestrebte bauliche Nutzung liegt im unmittelbaren Nahbereich des Versorgungskerns Bad Eilsen, wodurch kurze Wege zu relevanten Einrichtungen der Grundversorgung gegeben sind.

- *Aktuelle Nutzung*

Die im östlichen Änderungsgebiet gelegenen Flächen sind vor allem geprägt durch die bestehenden Bestandsgebäude. Auf den Flächen des ehem. Markant-Marktes befindet sich derzeit noch das Bestandsgebäude des Marktes mit einem nördlich vorgelagerten Parkplatz, welcher über die Wilhelmstraße befahren werden kann. Südlich grenzt ein eingeschossiges Gebäude mit einer Café-Nutzung an. Dieses kann im Osten fußläufig über die Bückeburger Straße erschlossen werden. Dieser Teil des Änderungsbereiches ist im Süden und Südwesten umsäumt von dicht gewachsenen Bestandsbäumen.

Die daran westlich angrenzende Fläche östlich der Thomas-Mann-Straße und südlich der Wilhelmstraße ist geprägt durch ein dreigeschossiges Mehrfamilienhaus. Die fußläufige Erschließung der zwei östlich gelegenen Eingänge erfolgt im Westen über die Thomas-Mann-Straße. Dazugehörige Stellplätze befinden sich entlang der Thomas-Mann-Straße. Auf dieser Seite ist das Wohngrundstück von einer Hecke umsäumt. Auf dem Grundstück stehen vereinzelte Bäume. Dieser Bereich wird von der 4. Änderung nicht betroffen, jedoch aufgrund allgemeiner städtebaulicher Ordnungsüberlegungen in den hier in Rede stehenden Plangeltungsbereich einbezogen.

Die Fläche, die im rechtskräftigen B-Plan Nr. 18 als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt ist, stellt sich aktuell als Scherrasenfläche mit randlich gelegenen Hecken und Bäumen eingefasst dar.

Weitere Wohngebäude schließen sich im Westen und Süden des Plangebietes an, diese sind überwiegend durch die gestaffelt niedriger werdende Geschossigkeit in Richtung Süden (III-Geschosse bis I-Geschoss) aufgrund der Hanglage geprägt.

Östlich der Bückeburger Straße schließt sich im weiteren Verlauf der Siedlungskern der Gemeinde Bad Eilsen an, der sich auf die Flächen beidseits der Bahnhofstraße erstreckt. Dort befinden sich gemischt genutzte Gebäude (Apotheke, Gastronomie, Banken und Arztpraxen sowie Wohnungen), die ausgedehnten Flächen des Kurparks Bad Eilsen sowie im weiteren Anschluss das Rehasentrum Bad Eilsen und das Hotel *Fürstenhof* sowie das Veranstaltungsgebäude *Palais im Park*. Nördlich der Wilhelmstraße sind die Freiwillige Feuerwehr und das Verwaltungsgebäude der Samtgemeinde Eilsen angesiedelt.

- *Städtebauliche Ziele: Sicherung, Entwicklung und Schaffung von wohnortnaher Versorgung, der Dienstleistungsunterbringung, von Arbeitsplätzen sowie zu der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen der Deckung des Wohnbedarfs*

Die 4. Änderung des B-Planes Nr. 18 „Die Kreuzbreite“ dient der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die konkreten Entwicklungs- und Nutzungsabsichten der Grundstückseigentümerin der ehem. Flächen des Markant-Marktes. Ziel ist es, den Standort entsprechend seiner zentralen Lage innerhalb des Siedlungsbereiches wieder nutzbar zu machen und dabei sowohl gewerbliche Nutzungen als auch wohnverträgliche Dienstleistungen zu ermöglichen.

Darüber hinaus wird eine Wohnnutzung im unmittelbaren Nahbereich des Versorgungskernes angestrebt, sodass neben der Deckung des lokalen Wohnbedarfs kurze Wege zu relevanten Einrichtungen der Grundversorgung genutzt werden können.

Zu diesem Zweck ist auf der Grundlage des für diesen Bereich bereits rechtsverbindlichen B-Planes Nr. 18

- die Festsetzung eines Mischgebietes (MI) mit ausreichend dimensionierten überbaubaren Grundstücksflächen,
- die Änderung der öffentlichen Grünfläche in ein Allgemeines Wohngebiet (WA) mit ausreichend dimensionierten überbaubaren Grundstücksflächen
- die Festsetzung einer entsprechend angepassten Grundflächenzahl,
- die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse,
- die Festsetzung der Begrenzung der Höhen der baulichen Anlagen sowie
- die Festsetzung der Bauweise

vorgesehen. Darüber hinaus sollen Festsetzungen zur Erhaltung und Durchgrünung des Standortes aufgenommen und Aussagen zur Ordnung des ruhenden Verkehrs getroffen werden.

Für die im Plangebiet gelegenen Siedlungsbereiche sollen die Möglichkeiten der Förderung der Innenentwicklung genutzt und so der auf den grundzentralen Ort bezogene Baulandbedarf gedeckt werden können.

Zur Deckung des auf den Kernbereich bezogenen Baulandbedarfs kann auf eine zusätzliche Inanspruchnahme bisher unbebauter und im Außenbereich gelegener Freiflächen verzichtet und zur Förderung der Innenentwicklung und damit zur Deckung des Baulandbedarfs beigetragen werden.

- **Planungsrechtliche Voraussetzungen der Anwendung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung (gem. § 13 a BauGB)**

Ein B-Plan der Innenentwicklung kann unter den nachfolgenden planungsrechtlichen Voraussetzungen aufgestellt werden. Die für diesen Planbereich relevanten rechtlichen Rahmenbedingungen sind **fett** gedruckt dargestellt:

***(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.*

Zur Beurteilung der Kriterien werden diese einzeln wie folgt dokumentiert:

- *Lage innerhalb des Siedlungszusammenhanges*

Der umgebende Siedlungszusammenhang, der durch die Bebauung beidseits der Wilhelmstraße und Thomas-Mann-Straße aber auch durch die baulichen Anlagen innerhalb des Plangebietes erkennbar ist, lässt die Zuordnung zu einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil erkennen.

- *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 B-Planes (§ 19 Abs. 2 BauNVO) liegt mit rd. 3.678 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 4. Änderung des B-Planes

Nr. 18 in einem räumlichen und funktionalen Zusammenhang stehen.

Östlich des Plangebietes, in einem Abstand von rd. 200 m, befindet sich südlich der Bahnhofstraße die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Obere Bahnhofstraße/Bückeburger Straße“ in Aufstellung. Dieser B-Plan weist zwar keinen funktionalen Zusammenhang zu der hier in Rede stehenden 4. Änderung des B-Planes Nr. 18 auf, dennoch stellt die räumliche Nähe ein Kriterium dafür dar, dass die Grundfläche dieses B-Planes bei der Ermittlung der maximalen Grundfläche zu berücksichtigen ist.

**Tab.: Ermittlung der zu Grunde zu legenden zulässigen Grundfläche = Fläche in m<sup>2</sup> x Grundflächenzahl (GRZ 1)**

<b>4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Die Kreuzbreite“</b>
Allgemeines Wohngebiet (WA): $1.842 \text{ m}^2 \times 0,3 = 553 \text{ m}^2$
Allgemeines Wohngebiet (WA): $2.060 \text{ m}^2 \times 0,4 = 824 \text{ m}^2$
Mischgebiet (MI): $4.602 \text{ m}^2 \times 0,5 = 2.301 \text{ m}^2$
<b>7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Obere Bahnhofstraße/Bückeburger Straße“</b>
Allgemeines Wohngebiet (WA): $3.534 \text{ m}^2 \times 0,3 = 1.060 \text{ m}^2$
Mischgebiet (MI): $4.257 \text{ m}^2 \times 0,4 = 1.703 \text{ m}^2$
<b>Gesamt: = 3.678 m<sup>2</sup> (4. Änderung B-Plan Nr. 18) + 2.763 m<sup>2</sup> (7. Änderung B-Plan Nr. 20) = 6.441 m<sup>2</sup></b>

Aus der Berechnung ergibt sich, dass auch unter Berücksichtigung der Grundfläche der 7. Änderung des B-Planes Nr. 20 der v. g. Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> nicht überschritten wird. Die Voraussetzungen des § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB in Bezug auf die Anwendung des B-Planes 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 4 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 4. Änderung des B-Planes Nr. 18 bereitet über die mit dem rechtverbindlichen B-Plan Nr. 18 verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft keine darüber wesentlich hinausgehenden Eingriffe vor. Daher wird von der Umweltprüfung und der Ausarbeitung eines Umweltberichtes abgesehen.

Im beschleunigten Verfahren gelten in den Fällen des § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des B-Plans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Der Gesetzgeber geht davon aus, dass die 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 zu einem großen

Teil nur auf die Flächen, die bereits im rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 18 für eine bauliche Nutzung vorgesehen waren.

Die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13 a BauGB (B-Plan der Innenentwicklung) liegen somit vor. Ein erheblicher Konflikt mit den Belangen von Boden, Natur und Landschaft sowie dem Artenschutz ist nicht ableitbar.

- *Artenschutzrechtliche Beurteilung*

Die Vermeidung des Eintretens vom Störungs- und Tötungsverbot (Bundesnaturschutzgesetz) erfolgt durch Aufnahme von Regelungen zur Bauzeitenregelung und Baufeldfreimachung. Die Inanspruchnahme bestehender baulicher Anlagen erfolgt nach vorheriger artenschutzrechtlicher Untersuchung, sodass keine Lebensräume oder Brutstätten gestört oder beseitigt werden.

- *Keine UVP-Pflicht*

Durch die 4. Änderung des B-Plans Nr. 18 wird keine Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens gem. Anlage 1 UVP-G (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 Vegetationsbestände werden berücksichtigt und erhalten.

- *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 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 Änderung des Bebauungsplanes als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen erfüllt, so dass von diesem Instrument Gebrauch gemacht wird.

## **1.5 Entwicklung aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Eilsen (Berichtigung)**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Eilsen stellt die von der 4. Änderung des B-Planes Nr. 18 betroffenen östlichen Flächen als Allgemeines Wohngebiet (WA) und die westlichen Flächen als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ dar.

Die 4. Änderung des B-Planes Nr. 18 hat für die östlichen Flächen des Plangebietes (östlich der Thomas-Mann-Straße) die Änderung des bisher festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA) in ein Mischgebiet (MI) zum Ziel. Zudem soll die im Westen bisher als Grünfläche „Spielplatz“ festgesetzte Fläche in ein WA-Gebiet geändert werden.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Eilsen wird daher im Zuge der Berichtigung derart geändert, dass die bisher wirksam dargestellten WA-Flächen für die Festsetzung eines Mischgebietes in eine gemischte Baufläche (M) und die westlich daran

angrenzenden bisher wirksam dargestellte WA-Flächen und Grünfläche „Spielplatz“ in eine Wohnbaufläche geändert werden.

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.

Auf die als Anlage dieser Begründung beigefügte Planzeichnung der Berichtigung des FNPs wird hingewiesen und Bezug genommen.

**Abb.: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Eilsen** (Lage des Plangebietes ist mit einem Pfeil gekennzeichnet)



## 1.6 Zielvorgaben durch übergeordnete Planungen

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

### 1.6.1 Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP 2017/LROP-VO 2022)

#### Allgemeine Darstellungen

Grundsätzlich werden in Bezug auf die Siedlungsentwicklung und die Ausweisung von Bauflächen im Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen die folgenden Ziele und Grundsätze formuliert:

- Die Auswirkungen des demographischen Wandels, die weitere Entwicklung der Bevölkerungsstruktur und die räumliche Bevölkerungsverteilung sind bei allen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen.

- Darüber hinaus werden grundsätzliche regionalplanerisch relevante Hinweise und Grundsätze für die Beanspruchung von Siedlungs- und Freiräumen getroffen. Danach sollen in der Siedlungsstruktur gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen sowie siedlungsnahe Freiräume erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden (LROP 2.1.01). Ferner sollen Siedlungsstrukturen gesichert und entwickelt werden, in denen die Ausstattung mit und die Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge für alle Bevölkerungsgruppen gewährleistet werden; sie sollen in das öffentliche Personennahverkehrsnetz eingebunden werden (LROP 2.1.02).
- Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung sollen Vorrang vor Planungen und Maßnahmen der Außenentwicklung haben (LROP 2.1.06 Satz 1).
- Gemäß 3.1.1.02 LROP ist die weitere Inanspruchnahme von Freiräumen für die Siedlungsentwicklung, den Ausbau von Verkehrswegen und sonstigen Infrastruktureinrichtungen zu minimieren. Flächenbeanspruchende Maßnahmen sollen dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprechen; dabei sollen Möglichkeiten der Innenentwicklung und der Wiedernutzung brachgefallener Industrie-, Gewerbe- und Militärstandorte genutzt werden (LROP 3.1.1.04 Satz 2).

Den Vorgaben der Raumordnung wird im Rahmen der 4. Änderung des B-Plans Nr. 18 entsprochen, da durch die Inanspruchnahme bereits bebauter Grundstücksflächen sowie kleinräumiger daran anschließender Grünflächen Flächen im Siedlungszusammenhang planungsrechtlich vorbereitet bzw. hinsichtlich ihrer bisher planungsrechtlich möglichen Bebaubarkeit optimiert werden, die zur Deckung des Baulandbedarfes beitragen werden.

Durch die Inanspruchnahme von bereits siedlungsstrukturell geprägten Flächen kann der weiteren großflächigen Inanspruchnahme von im Außenbereich gelegenen Flächen vorgebeugt werden. In diesem Zuge wird auch dem schonenden und sparsamen Umgang mit dem Schutzgut Boden Rechnung getragen, da für die Realisierung der v. g. Nutzungen und Einrichtungen nur die unbedingt erforderlichen Flächen und dabei im Wesentlichen bereits baulich beanspruchte Flächen einbezogen werden.

Die Förderung der Innenentwicklung bietet sich in diesem Bereich an, da die infrastrukturellen Voraussetzungen zur Ver- und Entsorgung sowie zur Erschließung des Plangebietes vorhanden sind. Im unmittelbaren Umfeld des Planbereiches grenzen weitere Wohn- und Mischnutzungen an, die diese Entwicklung unterstützen.

#### Darstellungen LROP 2017/LROP-VO 2022 für den Planbereich

Für das Plangebiet trifft das Landes-Raumordnungsprogramm (LROP 2017/LROP-VO 2022) keine besonderen Darstellungen.

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

Der nordwestlich gelegene Harri ist als Vorranggebiet Wald festgelegt, welches durch die vorliegende Planung jedoch nicht tangiert wird. Das Plangebiet hält ausreichend Abstand zu bestehenden Waldflächen. Gleiches gilt für das östlich der L 451 gelegene Vorranggebiet Biotopverbund (linienförmig).

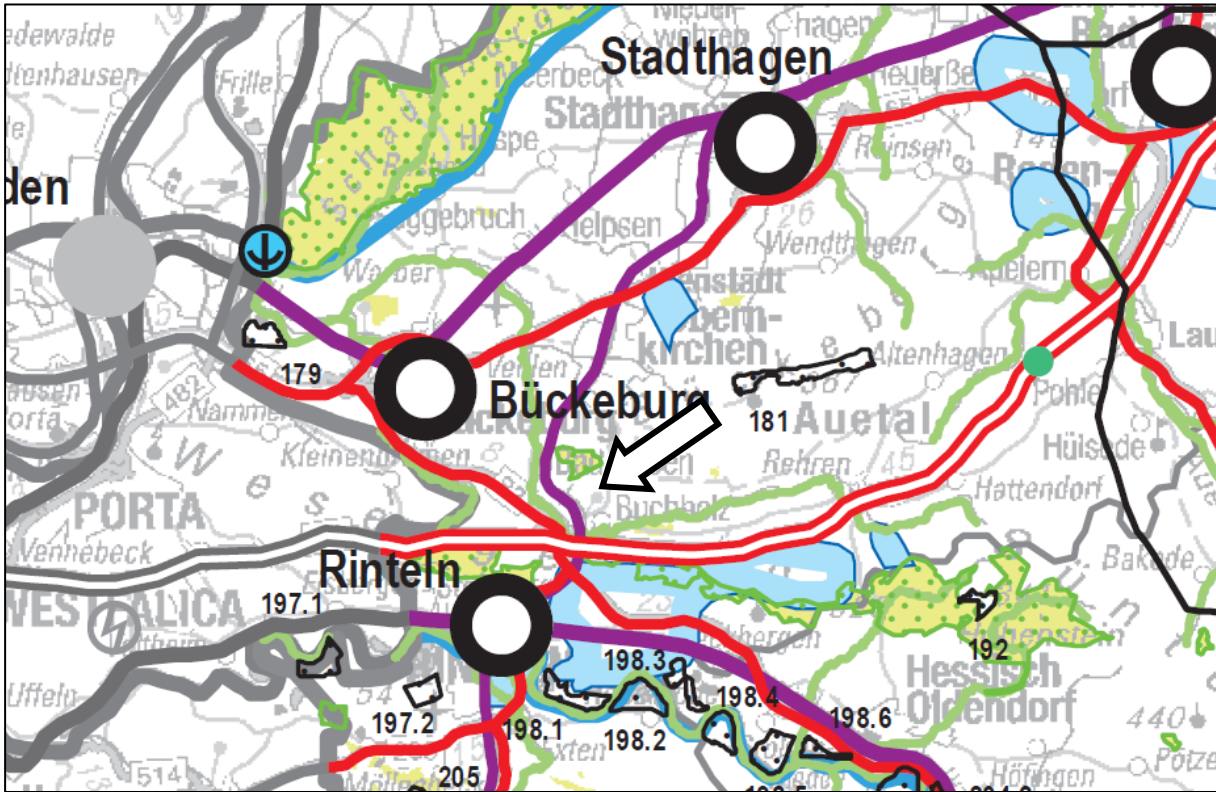
Die südlich von Bad Eilsen verlaufende B 83 ist als Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße und die A2 als Vorranggebiet Autobahn festgelegt.

#### Fazit

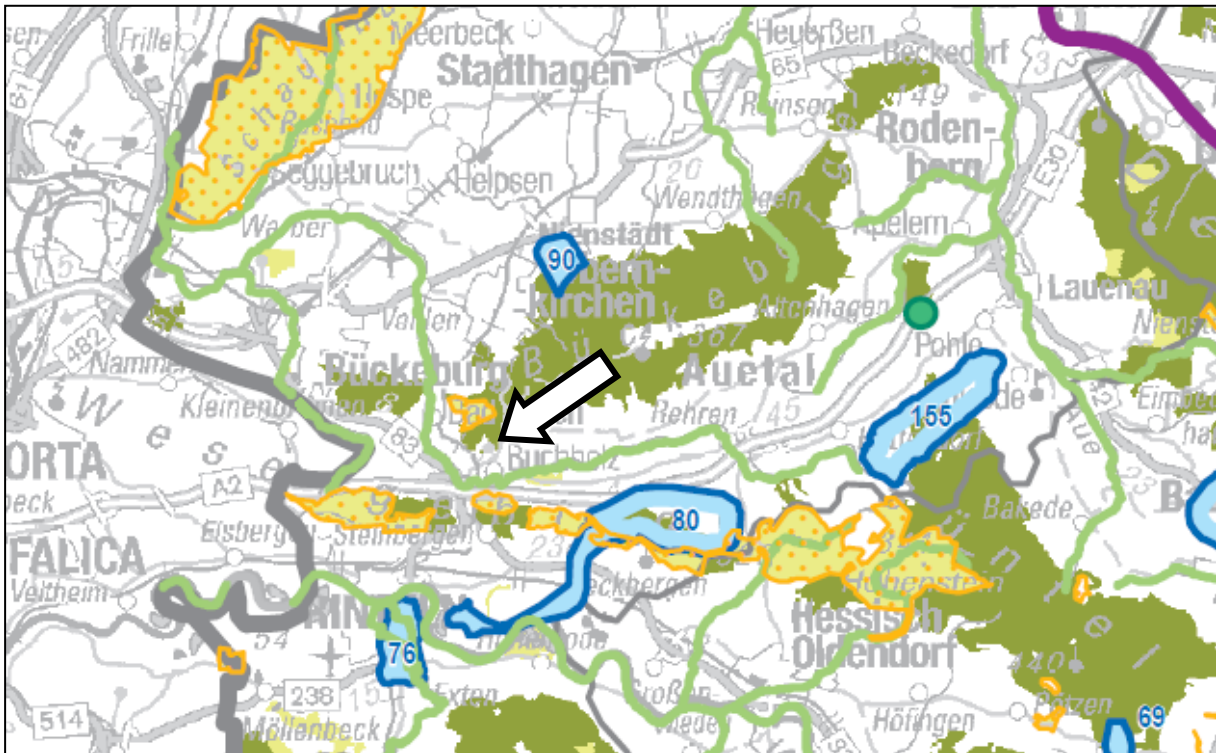
Der Bebauungsplan trägt den v. g. Zielen und Grundsätzen der Landesplanung Rechnung. Diese Bauleitplanung erstreckt sich auf Flächen innerhalb des bestehenden

Siedlungsbereiches, die der Deckung des sich auf die Gemeinde Bad Eilsen beziehenden Baulandbedarfes dienen.

**Abb.: Auszug aus dem Landes-Raumordnungsprogramm LROP 2017** (Lage des Plangebietes durch Pfeil markiert)



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



## **1.6.2 Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Schaumburg (2003)**

Das Regionale Raumordnungsprogramm konkretisiert die Aussagen und Darstellungen aus dem Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen. Zu beachten ist, dass das Regionale Raumordnungsprogramm (2003) sich auf ein älteres Modell des Landes-Raumordnungsprogramms Niedersachsen bezieht und daher die Darstellungen von den o.g. abweichen können.

Darüber hinaus wird derzeit vom Landkreis Schaumburg das Regionale Raumordnungsprogramm neu aufgestellt. In diesem Zusammenhang führte der Landkreis Schaumburg für den Entwurf des RROP 2025 das öffentliche Beteiligungsverfahren im Zeitraum vom 09. Februar bis zum 26. März 2026 durch.

Nachfolgend wird jedoch auf das RROP aus dem Jahr 2003 Bezug genommen, da dieses derzeit die maßgebliche und rechtsverbindliche Grundlage bildet.

### Allgemeine Darstellungen und Ziele des RROPs

- Gemäß Regionalem Raumordnungsprogramm des Landkreises Schaumburg (RROP) wird Bad Eilsen innerhalb der Samtgemeinde Eilsen die Funktion eines Grundzentrums (D 1.6.03) zugewiesen, welches verkehrsgünstig an der im RROP als Hauptverkehrsstraße von überregionaler Bedeutung dargestellten B 83 und der als Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung dargestellten L 451 liegt (D 3.6.3.01).
- Ferner ist Bad Eilsen als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Fremdenverkehr dargestellt (vgl. D 1.5.07 und D 3.8.06).
- In den Erläuterungen zum Regionalem Raumordnungsprogramm wird darauf hingewiesen, „dass vor der siedlungsmäßigen Überplanung von Außenbereichsflächen die Kommunen vorrangig zu prüfen haben, inwieweit der neue Flächenbedarf durch sog. Innenentwicklungsmaßnahmen gedeckt werden kann (städtebauliche Innenentwicklung). So sollen die benötigten Bauflächen nach Möglichkeit in Baulücken, auf Brachflächen, ehemaligem Militärgelände (Konversion) und als Arrondierungsflächen am Rande vorhandener Siedlungen untergebracht werden.“ (E 1.5.02)
- Bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen soll auf eine sparsame Inanspruchnahme und eine möglichst geringe zusätzliche Versiegelung des Bodens hingewirkt werden. Einer Zersiedelung der Landschaft ist entgegenzuwirken. Freiräume sind nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für Bebauung jeglicher Art in Anspruch zu nehmen. Vorrangig sind vorhandene Baulücken zu schließen und Ortsrandlagen abzurunden (D 1.5.02).

Diesem Sachverhalt kann durch die vorliegende Planung Folge geleistet werden.

### Darstellungen des RROPs für das Plangebiet

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

Die östlich an das Plangebiet angrenzende Bückeburger Straße ist als Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung festgelegt.

Der östlich des Plangebietes im weiteren Umfeld verlaufende Kurpark ist als Vorsorgegebiet Natur und Landschaft festgelegt. Die vorliegende Planung wirkt sich jedoch nicht auf die Flächen des Kurparks und die darauf vorhandenen Vegetationsbestände aus.

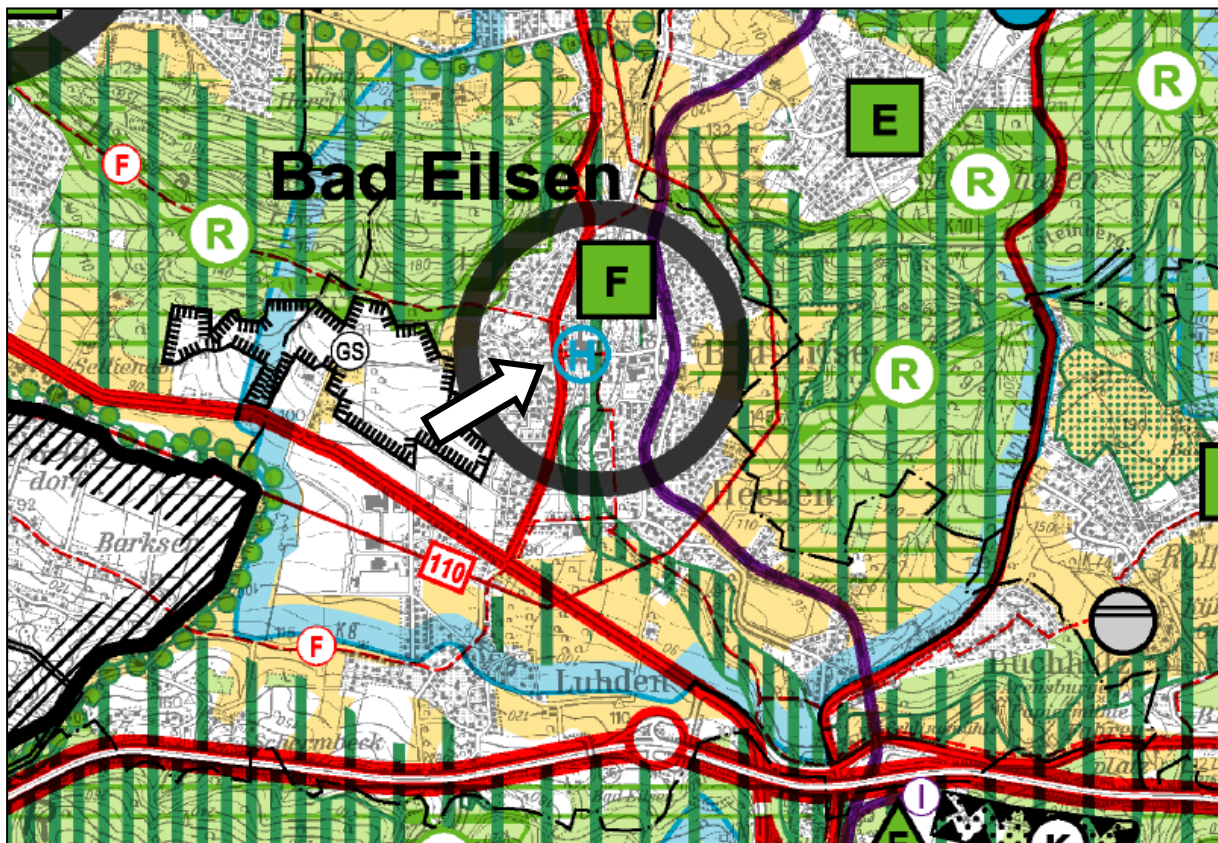
Im weiteren östlichen Umfeld des verläuft eine sonstige Eisenbahnstrecke.

Am östlichen Siedlungsrand schließen Flächen eines Vorsorgegebietes für Landwirtschaft, aufgrund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotenzials, sowie eines Vorsorgegebietes für Erholung in Kombination mit Vorsorgegebieten für Natur und Landschaft an. Westlich ist entlang der Bückeburger Aue ein Vorranggebiet für Natur und Landschaft festgelegt.

Im weiteren westlichen Umfeld am westlichen Siedlungsrand ist eine regional bedeutsame Sportanlage Golfport dargestellt.

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

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



## 2 Aufgaben des Bebauungsplanes

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 soll als verbindlicher Bauleitplan die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen, damit die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in seinem Geltungsbereich im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung erfolgt.

Dabei sollen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen werden. Der B-Plan ist darüber hinaus auch Grundlage für die weiteren Maßnahmen zur Sicherung und Durchführung der Planung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches.

In diesem Sinne soll diese Bauleitplanung 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

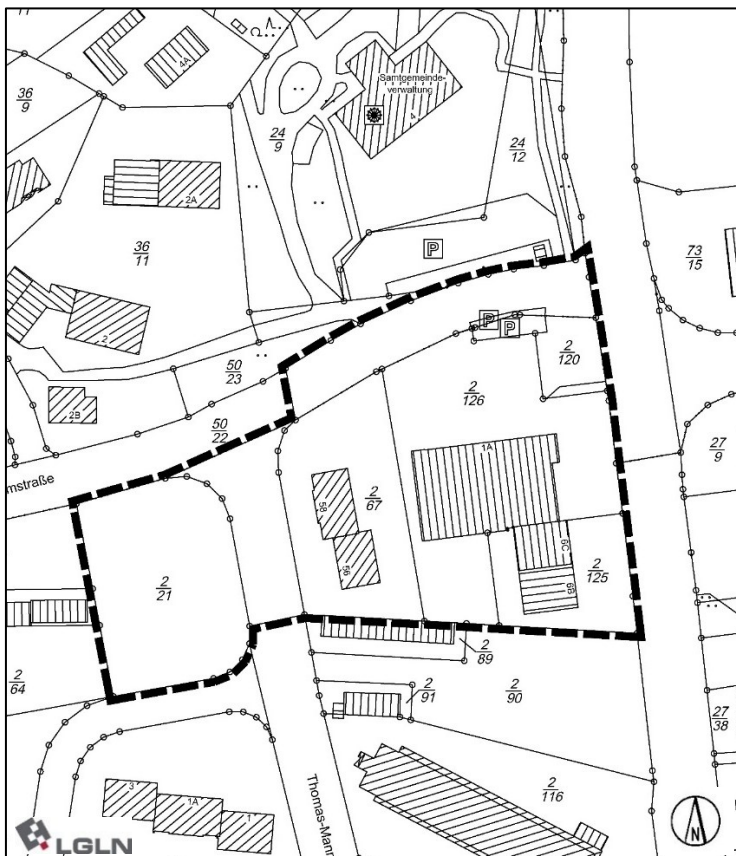
Der räumliche Geltungsbereich erstreckt sich auf eine Fläche von insgesamt 10.463 m<sup>2</sup> und wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden: durch die südlichen Grenzen des Flst. 50/22 (Wilhelmstraße) auf einer Länge von 63,4 m, das Flst. 50/22 schräg querend von der südlichen bis zur nördlichen Grenze dieses Flst. auf einer Länge von 14,6 m, durch die südliche Grenze des Flst. 50/23 auf einer Länge von 48,2 m und durch die südliche Grenze des Flst. 24/12 auf einer Länge von 39 m
- im Osten: durch die östliche Grenze des Flst. 51/3 (Bückeburger Straße) auf einer Länge von 102 m,
- im Süden: durch die nördliche Grenze der Flst. 2/90 und 2/89, weiter das Flst. 2/86 (Thomas-Mann-Straße) orthogonal querend in Ost-West-Richtung sowie durch die nördliche Grenze des Flst. 2/123 (Franz-Liszt-Straße) bis zum westlichsten Punkt des Flst. 2/19
- im Westen: durch die östliche Grenze des Flst. 2/62, des Flst. 2/63 und des Flst. 2/64.

Die Flurstücke liegen innerhalb der Gemarkung Bad Eilsen, Flur 5.

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches der 4. Änderung des B-Planes Nr. 18 wird in der Planzeichnung im Maßstab 1:1.000 verbindlich dargestellt.

**Abb.: Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes**, Kartengrundlage: ALKIS, M. 1:1.000 i.O., © GeoBasis-DE/LGLN (2024)



## **3.2 Nutzungsstrukturen und städtebauliche Situation**

### **3.2.1 Nutzungsstrukturen im Plangebiet und dessen unmittelbarer Umgebung**

Der Änderungsbereich der hier vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Die Kreuzbreite“ liegt im Kernbereich Bad Eilsens, westlich der Bückeburger Straße (L 451), südlich der Wilhelmstraße und beidseits der Thomas-Mann-Straße und erstreckt sich auf die Flächen des ehemaligen Markant-Marktes, die randlich vorhandenen öffentlichen Straßen, einem bereits mit zwei Mehrfamilienhäusern bebauten Grundstück (WA) sowie auf die bisher im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzte öffentliche Grünfläche „Spielplatz“. Letztere Fläche ist bisher unbebaut. Eine weitergehende Nutzung stellt sich nicht dar bzw. wurde nicht ausgeübt. Die als öffentliche Grünfläche festgesetzte Fläche stellt sich als intensiv genutzte Rasenfläche mit randlich teilweise bestehenden Gehölzeinfassungen dar.

Die im östlichen Änderungsgebiet gelegenen Flächen sind maßgeblich durch die vorhandenen Bestandsgebäude geprägt. Auf den Flächen des ehemaligen Markant-Marktes befindet sich derzeit das Bestandsgebäude des Marktes mit einem nördlich vorgelagerten Parkplatz, der über die Wilhelmstraße erschlossen wird. Südlich schließt ein eingeschossiges Gebäude mit Café-Nutzung an, das fußläufig über die Bückeburger Straße erreichbar ist. Der südliche und südwestliche Bereich wird durch dichte Bestandsbäume räumlich gefasst.

Die westlich angrenzende Fläche östlich der Thomas-Mann-Straße und südlich der Wilhelmstraße wird durch ein dreigeschossiges Mehrfamilienhaus geprägt. Die Erschließung erfolgt über die Thomas-Mann-Straße; die zugehörigen Stellplätze befinden sich entlang dieser Straße. Das Grundstück ist durch eine Hecke eingefasst und weist einzelne Baumbestände auf. Dieser Bereich wird aus städtebaulichen Ordnungsgründen in den Geltungsbereich einbezogen, ohne dass hier Änderungen vorgesehen sind.

Die bislang als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzte Fläche stellt sich aktuell als Scherrasenfläche dar, die von randlichen Hecken und einzelnen Bäumen eingefasst wird.

Im weiteren nördlichen Anschluss der Wilhelmstraße befinden sich nördlich des dort vorhandenen Parkplatzes die Verwaltung der Samtgemeinde Eilsen sowie das Gemeindebüro der Gemeinde Bad Eilsen.

Das Plangebiet liegt im Siedlungskern Bad Eilsens, das sich östlich des Plangebietes auf die historisch gewachsenen und baulich entsprechend gestalteten Areale Bad Eilsens beidseits der Bahnhofstraße, Arensbürger Straße und Friedrichstraße erstreckt. Die Erreichbarkeit der Einrichtungen, die der allgemeinen täglichen Versorgung dienen, können fußläufig gut erreicht werden.

Im räumlichen Zusammenhang zwischen den örtlich bestehenden Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben sowie gastronomischen Betrieben und Kureinrichtungen im Nahbereich der Bahnhofstraße sowie der Samtgemeindeverwaltung nördlich der Wilhelmstraße leistete bisher der hier in Rede stehende Standort mit seinen kleinteiligen Nutzungsstrukturen einen wichtigen Beitrag zur Versorgung der in Bad Eilsen lebenden Bevölkerung.

Nach Süden, Westen und Südosten schließen sich dem Plangebiet ausgedehnte Wohnsiedlungsbereiche an, die sich westlich des Geltungsbereiches und der Bückeburger Straße fortsetzen, jedoch räumlich durch die zentral in Bad Eilsen befindlichen Ausläufer des Landschaftsschutzgebietes begrenzt werden.

Im Bereich der Bahnhofstraße befinden sich diverse Dienstleistungs- und Einzelhandelsnutzungen mit unterschiedlichen Sortimenten (u.a. Zahnarzt, Optiker, Drogeriemarkt, Kreditinstitute sowie Schreibwaren) und, östlich der Arensbürger Straße, ein Lebensmitteleinzelhandel.

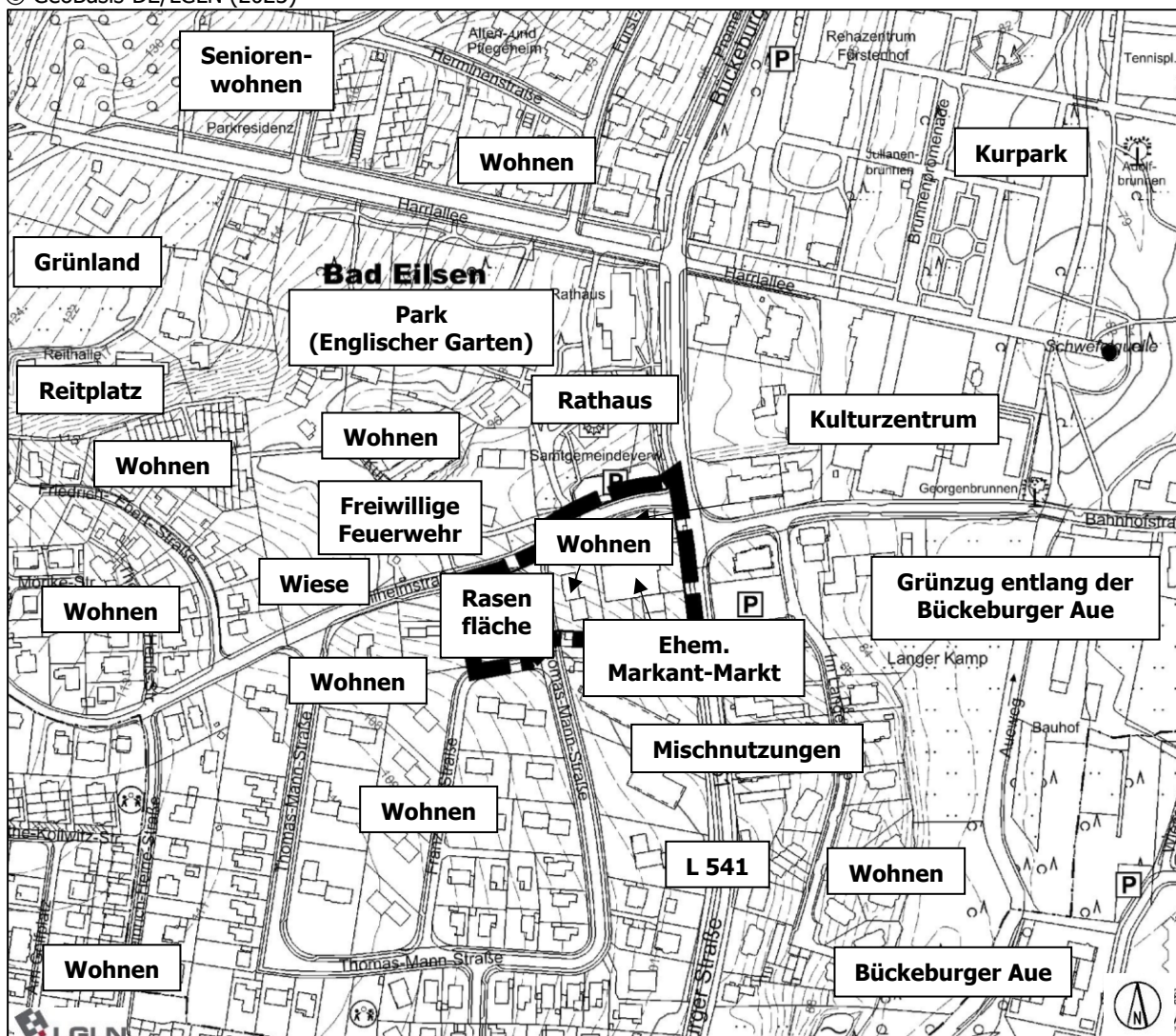
Östlich der Bückeburger Straße setzt sich der zentrale Siedlungsbereich von Bad Eilsen mit gemischt genutzten Gebäuden fort. Ergänzt wird dieser Bereich durch die Anlagen des Kurparks sowie angrenzende Einrichtungen wie das Rehaszentrum, das Hotel Fürstenhof und das Veranstaltungsgebäude Palais im Park.

Nördlich des Plangebietes befinden sich, am Rande des Englischen Gartens gelegen, die Verwaltungen der Samtgemeinde Eilsen und der Gemeinde Bad Eilsen sowie Wohngebäude. Im weiteren nördlichen Anschluss setzt sich die Wohnbebauung fort.

Im näheren Umfeld des Plangebietes befinden sich neben den örtlichen Versorgungseinrichtungen auch die weitläufigen Anlagen des für Bad Eilsen ortsbildprägenden Kurareals. So erstreckt sich nördlich der Bahnhofstraße der Kurpark, der neben weitläufigen Grünflächen auch den Georgen- und Adolfsbrunnen sowie die Bad Eilsener Schwefelquelle umfasst.

Das Plangebiet wird im Norden über die Wilhelmstraße und im Westen über die angrenzende Thomas-Mann-Straße erschlossen und an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches orientiert sich an den vorhandenen Flurstücksgrenzen, den vorhandenen Nutzungsstrukturen sowie den angrenzenden und für die Erschließung der im Plangebiet gelegenen Grundstücksflächen relevanten öffentlichen Verkehrsflächen.

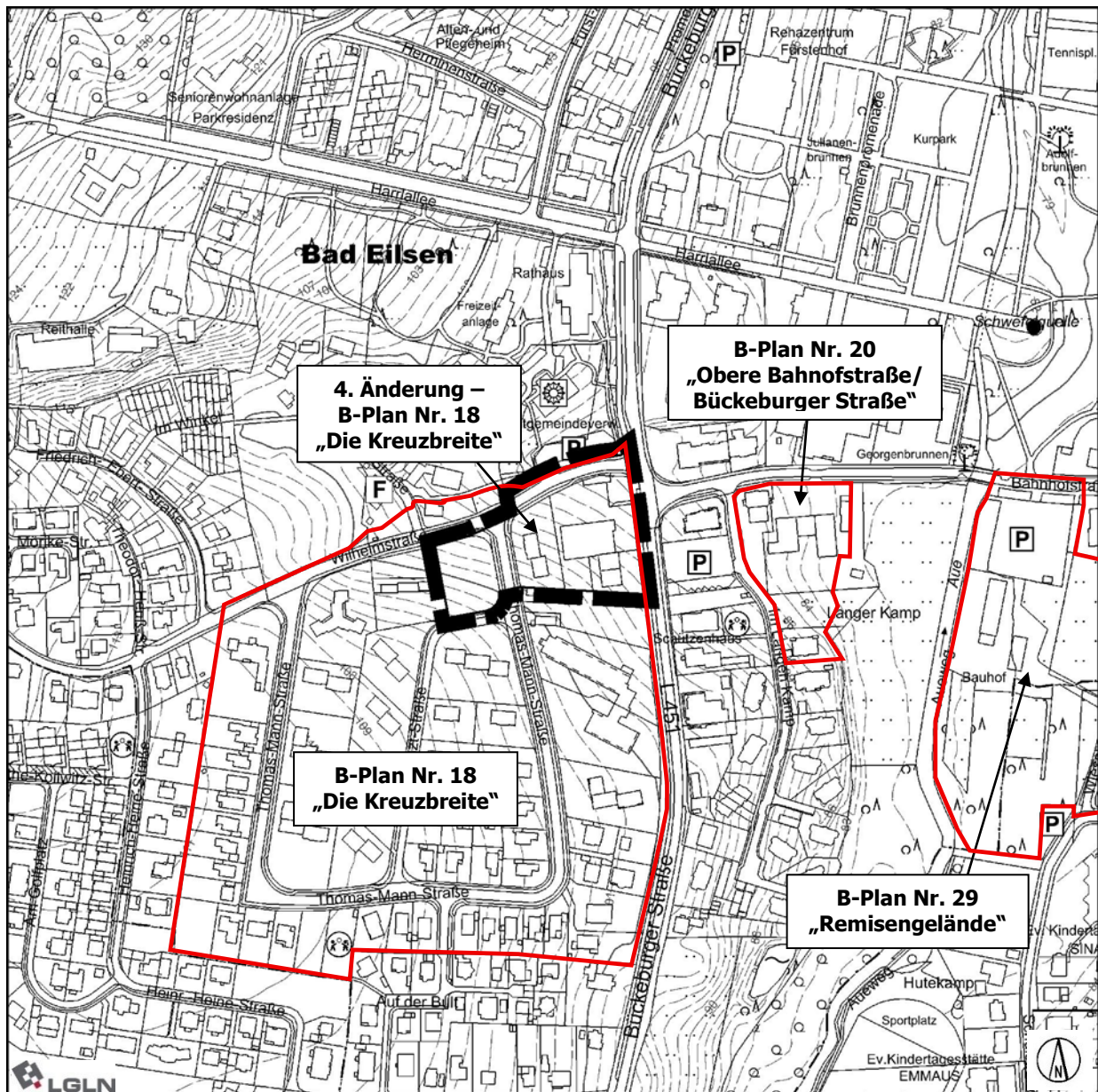
**Abb.: Nutzungsstrukturen im Plangebiet und dessen Umgebung**, Kartengrundlage: AK 5, M. 1:5.000  
© GeoBasis-DE/LGLN (2023)



### 3.2.2 Baurechtliche Situation

Aus der nachfolgenden Abbildung gehen die Lage und Abgrenzung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 sowie die Abgrenzung der in der unmittelbaren Umgebung gelegenen rechtsverbindlichen Bebauungspläne hervor.

**Abb.: Übersicht der Bebauungspläne in der Umgebung des Planbereiches,** Kartengrundlage: Auszug aus der Amtlichen Karte (AK 5), M 1:5.000 (i.O.), © GeoBasis-DE/LGLN (2023)



#### ➤ *Bebauungsplan Nr. 18 „Die Kreuzbreite“*

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 erstreckt sich auf Teilflächen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 18 „Die Kreuzbreite“. Diese setzt im Wesentlichen umfangreiche WA- und WR-Gebiete und die dafür erforderlichen öffentlichen Straßen fest. Die Maße der baulichen Nutzung stellen sich mit einer Grundflächenzahl von 0,3 bis 0,4 und I bis III Vollgeschossen derart dar, dass der Wohnbedarf gedeckt werden konnte. Der Bebauungsplan Nr. 18 ist vollständig realisiert und hat bereits 2. Änderung erfahren, die sich jedoch nicht auf das Gebiet der 4. Änderung auswirkt. Die 3. Änderung wurde begonnen,

jedoch nicht abgeschlossen.

Der Ursprungsbebauungsplan setzte zudem für einen Bereich an der östlichen Kreuzung Wilhelmstraße - Thomas-Mann-Straße eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ fest. Diese Fläche ist jedoch aufgrund ihrer topographisch ausgeprägten Hanglage nur sehr eingeschränkt nutzbar und zur Deckung des Spiel- und Bewegungsbedarfs von Kindern nur sehr bedingt geeignet. Die Gemeinde Bad Eilsen verfolgt das Ziel, an diesem Standort die bisher ungenutzte Fläche zur Deckung des Wohnbedarfs zu fördern und innerörtliche Flächenpotenziale zu nutzen.

**Abb.: Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 18 „Die Kreuzbreite“, Gemeinde Bad Eilsen mit Fokus auf den Planbereich der vorliegenden 4. Änderung (ohne Maßstab)**



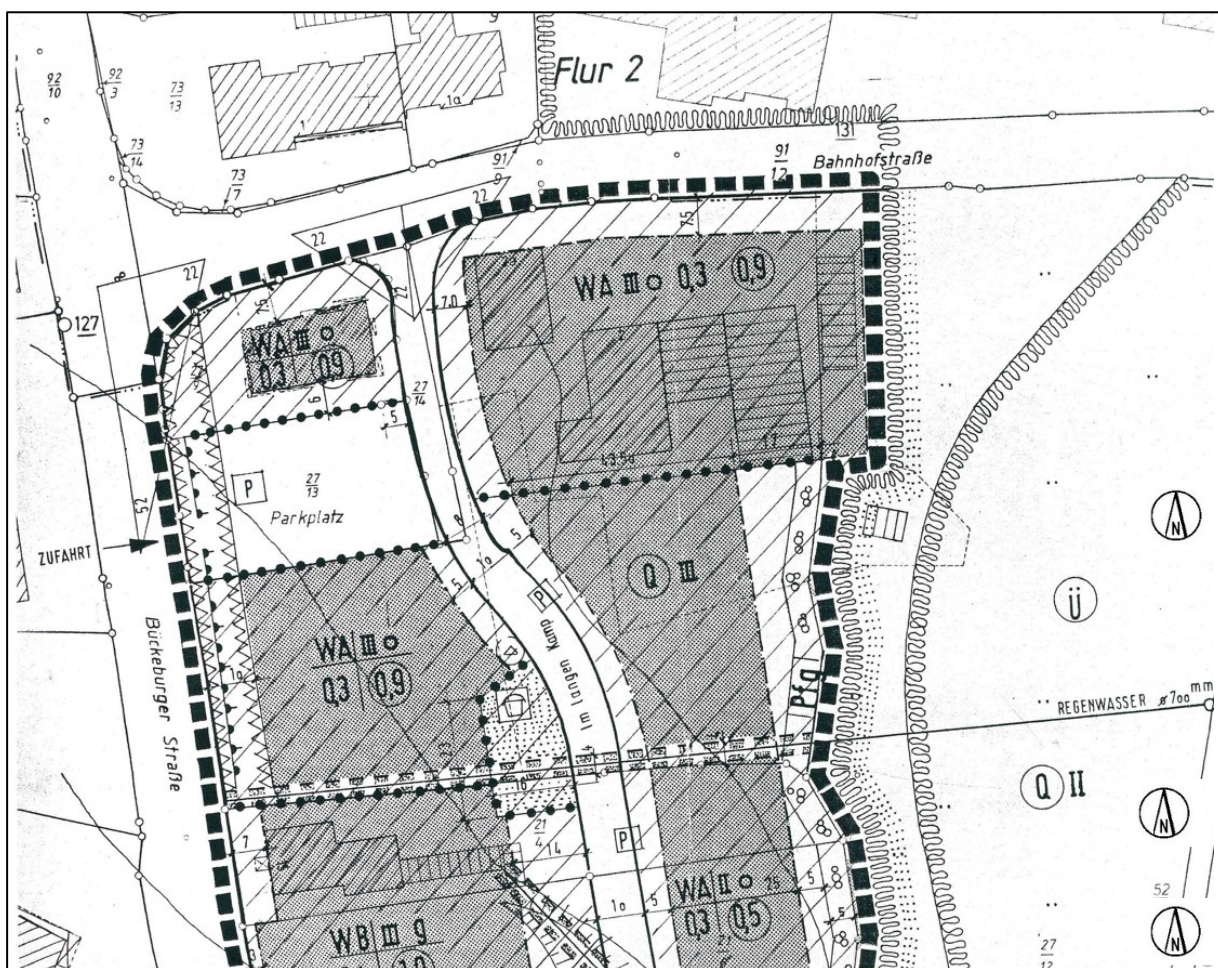
Zudem besteht für das Plangebiet des B-Planes Nr. 18 eine separate Ortssatzung der Gemeinde Bad Eilsen über besondere Anforderungen an die Baugestaltung aus dem Jahre 1975. Diese enthält detaillierte Regelungen unter anderem zu Sockelhöhen, Dachformen und -materialien, Garagen und Nebenanlagen, Einfriedungen sowie zur gärtnerischen Gestaltung der Grundstücksflächen. Ziel dieser Satzung ist es, eine an die örtlichen Gegebenheiten angepasste Bebauung sicherzustellen und ein einheitliches, ortsbildverträgliches Erscheinungsbild zu gewährleisten.

➤ **Bebauungsplan Nr. 20 „Obere Bahnhofstraße/Bückeburger Straße“ (einschl. 1. bis 6. Änderung)**

Der B-Plan Nr. 20 (2. Änderung) setzt als Art der baulichen Nutzung Allgemeine und Besondere Wohngebiete fest. Als Maß der baulichen Nutzung werden eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3, eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5 bzw. 0,9, die Zahl der Vollgeschosse von II bzw. III sowie eine offene Bauweise (WA) bzw. geschlossene Bauweise (WB) festgesetzt. Weiterhin sind Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB, mit Leitungsrechten zu belastende Flächen, Straßenverkehrsflächen und öffentliche Grünflächen festgesetzt. Das Heilquellenschutzgebiet, Schutzzone III, ist nachrichtlich gekennzeichnet.

Ferner sind örtliche Bauvorschriften Gegenstand des B-Planes Nr. 20.

**Abb.: Auszug aus der rechtsverbindlichen 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Obere Bahnhofstraße/Bückeburger Straße“, (ohne Maßstab)**



Die 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 20 dient der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine den heutigen Wohnbedürfnissen entsprechende bauliche Nutzung der im Änderungsbereich gelegenen Grundstücksflächen.

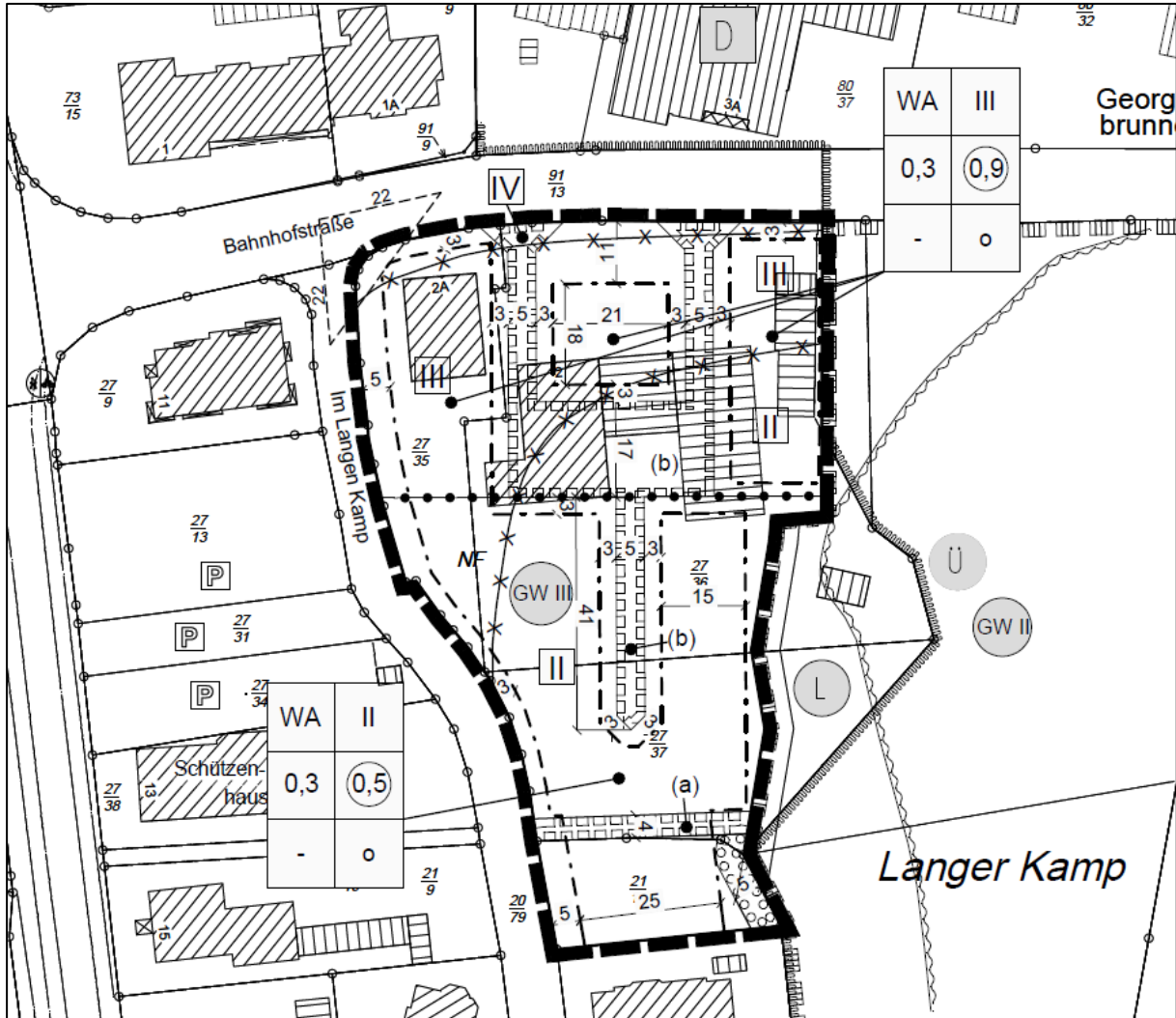
Die zeichnerischen Änderungen im Bebauungsplan bezogen sich auf die Neuordnung der in der 2. Änderung festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen durch Verschiebung der Baugrenzen sowie die Verlegung der bisher festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern um 5 m nach Osten, so dass diese eine kleinräumige Erweiterung und eine landschaftsgerechte Abrundung des Plangebietes bewirkten.

Ferner sollen im Plangebiet die bisher nicht zulässigen sonstigen nicht störenden

Gewerbebetriebe ausnahmsweise zugelassen werden, um im Gebiet Nutzungen zu ermöglichen, die einen Beitrag zur wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung leisten.

Derzeit befindet sich die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 in Aufstellung.

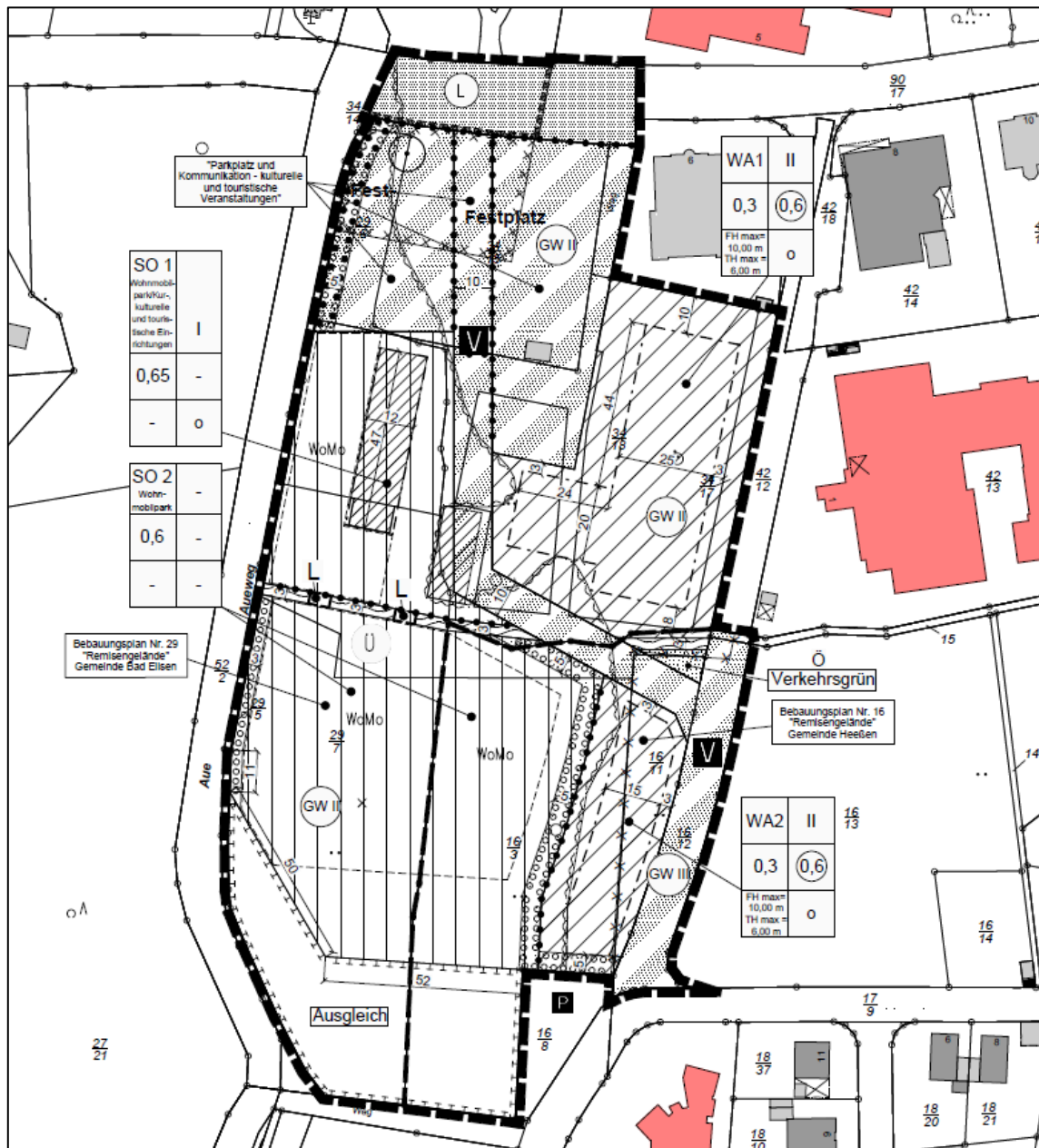
**Abb.: Auszug aus der rechtsverbindlichen 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Obere Bahnhofstraße/Bückeburger Straße“, (ohne Maßstab)**



➤ *Bebauungsplan Nr. 29 „Remisengelände“*

Mit dem Bebauungsplan Nr. 29 (zusammengefasst mit dem Bebauungsplan Nr. 16, Gemeinde Heeßen) wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die gestalterische Aufwertung der zwischen der Bahnhofstraße und Wiesenstraße gelegenen und überwiegend un bebauten Grundstücksflächen und Stellplatzflächen („Remisengelände“) geschaffen. Zu diesem Zweck wurden neben öffentlichen Verkehrsflächen mit den Zweckbestimmungen „Verkehrsberuhigter Bereich“ und „Parkplatz und Kommunikation – kulturelle und touristische Veranstaltungen“ auch Sondergebiete mit den Zweckbestimmungen „Wohnmobilpark/Kur-, kulturelle und touristische Einrichtungen“ und „Wohnmobilpark“, Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO sowie öffentliche Grünflächen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt.

Abb.: Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 29 „Remisengelände“, (ohne Maßstab)



➤ Fazit

Unmittelbare städtebaulich negative Auswirkungen auf die in Rede stehende 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 sind aufgrund der Entfernung zu den hier in Rede stehenden Bebauungsplänen nicht zu erwarten.

### 3.3 Ziele und Zwecke der Planung

Die Veranlassung für die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Die Kreuzbreite“ ergibt sich aus den konkreten Entwicklungs- und Nutzungsabsichten der Grundstückseigentümerin der vom geplanten Mischgebiet betroffenen Flächen.

Die Eigentümerin beabsichtigt, bestehende bauliche Anlagen sowie bislang untergenutzte Gebäudeteile einer geordneten Nachnutzung und funktionalen Neuordnung zuzuführen. Ziel ist es, den Standort entsprechend seiner zentralen Lage innerhalb des Siedlungsbereiches

weiterzuentwickeln und dabei sowohl das umgebende Wohnen, nicht störende gewerbliche Nutzungen als auch wohnverträgliche Dienstleistungen zu ermöglichen.

Für das geplante Mischgebiet ist unter Einbeziehung der bestehenden Gebäude ein Nutzungskonzept vorgesehen, welches sich aus mehreren, räumlich und funktional voneinander getrennten Nutzungen zusammensetzt. Geplant sind insbesondere:

- die Nutzung der ehemaligen Apotheke als Fitnessstudio,
- die Nutzung eines rückwärtigen Gebäudeteils als Trockenlager für haltbare Lebensmittel (z. B. Süßwaren, Chips), wobei weder Gefahrstoffe noch Kühl- oder Flüssigstoffe gelagert werden,
- sowie die Einrichtung eines Büroraumes für einen Autohandel, der ausschließlich im Terminbetrieb geführt wird und ausdrücklich keine Werkstatt- oder Reparaturnutzung vorsieht.

Die geplanten Nutzungen dienen der wohnortnahen Versorgung, der Dienstleistungserbringung sowie der Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen und entsprechen den städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde Bad Eilsen als grundzentraler Ort im Sinne der Raumordnung.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt für den Änderungsbereich bislang ein Allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Die beschriebenen Nutzungsabsichten sind mit dieser Festsetzung nicht in vollem Umfang vereinbar. Aus diesem Grund soll mittels der 4. Änderung des B-Planes Nr. 18 die Änderung der Art der baulichen Nutzung für die Flächen des ehem. Markant-Marktes in ein **Mischgebiet (MI)** erfolgen.

Diese Nutzung stellt für die städtebauliche Entwicklung eine Entwicklungschance dar, indem eine bauliche Nutzung für die bisher nicht nachgenutzten Gebäude vorgesehen ist und die „gemischten“ Nutzungen einen Beitrag zur Versorgung der Bevölkerung leisten sollen. Durch die Festsetzung eines Mischgebietes wird die zentrale Lage des Standortes städtebaulich gestärkt und eine nachhaltige Nachnutzung vorhandener Bausubstanz ermöglicht. Konflikte zu benachbarten Wohnsiedlungsbereichen sind aufgrund des Übergangsbereiches von gemischten Nutzungen zu Wohnsiedlungsbereichen nicht ableitbar. Die vorgesehenen Nutzungen bewegen sich hinsichtlich Art, Umfang und Betriebsweise innerhalb des für Mischgebiete typischen Nutzungsspektrums und lassen keine erheblichen Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohnnutzungen erwarten. Einzelheiten sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Für die bisher als öffentliche Grünfläche „Spielplatz“ festgesetzte Fläche soll zur Deckung des auf die Gemeinde Bad Eilsen bezogenen Wohnbaulandbedarfs im Zuge der Änderung ein **Allgemeines Wohngebiet (WA)** festgesetzt werden. Diese Fläche ist aufgrund ihrer topographisch ausgeprägten Hanglage nur eingeschränkt für die bisher festgesetzte Nutzung geeignet und lässt mit der angestrebten baulichen Nutzung eine bestmögliche städtebauliche Integration in den umgebenden Wohnsiedlungszusammenhang erwarten.

Die Gemeinde Bad Eilsen verfolgt das Ziel, an diesem Standort die bisher ungenutzte Fläche zur Deckung des Wohnbedarfs zu fördern und innerörtliche Flächenpotenziale zu nutzen. Gleichzeitig bestehen im westlich angrenzenden Wohngebiet bereits geeignete und funktionsfähige Spiel- und Bewegungsangebote, sodass eine ausreichende Versorgung weiterhin gewährleistet ist. Die Aufgabe der bisherigen Zweckbestimmung „Spielplatz“ ist daher unter Berücksichtigung der örtlichen Versorgungssituation sowie der eingeschränkten Nutzbarkeit der Fläche städtebaulich vertretbar.

In den vergangenen Jahren sind in Bebauungsplänen mit festgesetzten Wohngebieten gemäß § 3 Abs. 2 des Nds. Gesetzes über Spielplätze (NSpG) Spielplätze festgesetzt worden. Darin wurde ein Nachweis über die erforderliche und die zur Verfügung stehende Spielfläche für

Kinderspielplätze gefordert. Bereits am 10.12.2008 wurde das Niedersächsische Gesetz über Spielplätze aufgehoben, womit die zuvor bestehende Nachweispflicht entfällt.

Das bereits bebaute Wohngrundstück westlich des Mischgebietes und östlich der Thomas-Mann-Straße soll hinsichtlich der bisher getroffenen bodenrechtlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 18 als **Allgemeines Wohngebiet (WA)** aus den o.g. Gründen übernommen werden.

Im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung werden ergänzend **örtliche Bauvorschriften** zur Gestaltung der Frei- und Gartenflächen festgesetzt. Diese dienen der Sicherung einer durchgrünten und ökologisch wirksamen Grundstücksgestaltung. Zur Sicherung eines einheitlichen und ortsbildverträglichen Erscheinungsbildes gilt für den Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung weiterhin die separat bestehende örtliche Baugestaltungssatzung der Gemeinde Bad Eilsen für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 18 „Die Kreuzbreite“ aus dem Jahr 1975. Die darin enthaltenen Regelungen, insbesondere zu Sockelhöhen, Dachformen und -materialien, Garagen und Nebenanlagen, Einfriedungen sowie zur gärtnerischen Gestaltung der Grundstücksflächen, bleiben von der vorliegenden Bebauungsplanänderung unberührt und gewährleisten weiterhin eine gestalterische Einbindung der baulichen Anlagen in den bestehenden Siedlungszusammenhang. Ergänzend wird in den örtlichen Bauvorschriften der vorliegenden B-Planänderung textlich geregelt, dass neben bekiesten Dachflächen künftig auch begrünte Dächer zulässig sind, um den aktuellen Anforderungen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung Rechnung zu tragen.

Das städtebauliche Konzept sieht auch weiterhin für die im Plangebiet gelegenen Nutzungen eine **Erschließung** über die Wilhelmstraße und über den östlichen Teil der Thomas-Mann-Straße vor. Die verkehrliche Erschließung der im Plangebiet gelegenen Grundstücksflächen ändert sich nicht und ist aufgrund der bereits ausgeübten Arten der Bodennutzungen und Verkehrsfrequenzen auch nicht erforderlich. Die Erschließung des neu hinzukommend geplanten WA-Gebietes erfolgt von Süden. In diesem Bereich befinden sich mit Ausnahme einzelner und zur Erhaltung festgesetzter Bäume im Vergleich zur Ost-, Nord und Westgrenze des Flurstückes keine artenschutzrechtlich relevanten Heckenstrukturen. Die Erschließung ist insgesamt als gesichert anzusehen und bedarf keiner wesentlichen Anpassung der bestehenden Verkehrsinfrastruktur.

Die Belange des **Natur- und Artenschutzes** werden im Rahmen der Durchführung des B-Planes durch Anwendung der im B-Plan benannten Bauzeitenregelungen und Baufeldfreimachungen berücksichtigt. Ein erheblicher Eingriff in Lebensräume und Brutstätten findet insofern auf der Ebene des B-Planes nicht statt. Darüber hinaus werden prägende Gehölzstrukturen planungsrechtlich gesichert, um deren ökologische und gestalterische Funktionen langfristig zu erhalten.

Die Belange des **Immissionsschutzes** wurden aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Bückeburger Straße (L 451) und der damit verbundenen Verkehrslärmbelastungen gutachterlich geprüft. Auf Grundlage einer schalltechnischen Untersuchung wurde festgestellt, dass innerhalb des Plangebietes insbesondere im Nahbereich der Straße Überschreitungen der Orientierungswerte nicht ausgeschlossen werden können. Zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden daher im Bebauungsplan Festsetzungen zum vorsorgenden Immissionsschutz in Form passiver Schallschutzmaßnahmen getroffen. Diese umfassen insbesondere Anforderungen an die bauliche Ausführung schutzbedürftiger Räume sowie an die Anordnung von Außenwohnbereichen.

Die geordnete **Ableitung des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers** erfolgt über die vorhandenen Entwässerungsstrukturen sowie ergänzende Rückhaltemaßnahmen auf den privaten Grundstücksflächen. Durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 sind für

die bereits bebauten und an die vorhandene Regenwasserkanalisation angeschlossenen Flächen keine erheblichen zusätzlichen Auswirkungen auf die Vorflut zu erwarten, da diese Flächen bereits abflusswirksam sind. Für die neu überbaubaren Flächen im WA1-Gebiet, westlich der Thomas-Mann-Straße, ist das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken zurückzuhalten, sodass nur die natürliche Abflussmenge abgegeben wird. Aufgrund der geringen Flächengröße wird auf eine Festsetzung im Bebauungsplan verzichtet. Der entsprechende Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

Die Aspekte der **Ver- und Entsorgung** werden durch diesen Bebauungsplan nicht verändert. Die vorhandenen Leitungsinfrastrukturen sind zur Versorgung der angrenzenden Nutzungen ausreichend dimensioniert.

## **4 Inhalt des Bebauungsplanes**

### **4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Für die innerhalb des B-Planes gelegenen Bauflächen wird zur Realisierung der mit dieser 4. Änderung des Bebauungsplanes verbundenen städtebaulichen Ziele als Art der baulichen Nutzung ein **Allgemeines Wohngebiet (WA-Gebiet)** gem. § 4 BauNVO und ein **Mischgebiet (MI-Gebiet)** gem. § 6 BauNVO festgesetzt.

#### **4.1.1 Art der baulichen Nutzung - Allgemeines Wohngebiet**

Die Festsetzungen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 erstrecken sich sowohl auf die östlich der Thomas-Mann-Straße bereits vorhandenen Wohnnutzungen als auch auf die bisher westlich des Thomas-Mann-Weges bestehende Grünfläche.

Aufgrund der unterschiedlichen Festsetzungsinhalte zur Bauweise und maximalen Höhe baulicher Anlagen werden die WA-Gebiete in ein WA1- und WA2-Gebiet gegliedert. Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung weicht nicht voneinander ab.

- Allgemein zulässige Nutzungen

Innerhalb des WA1- und WA2-Gebietes sind die nachfolgenden Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 BauNVO 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.

Zielsetzung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Deckung des auf den Kernbereich Bad Eilsen sich beziehenden Wohnbedarfs.

Die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung orientiert sich an dem für Allgemeine Wohngebiete unter § 4 Abs. 2 BauNVO vorgegebenen Katalog der allgemein zulässigen Nutzungen. Gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO dienen Allgemeine Wohngebiete vorwiegend – jedoch nicht ausschließlich – dem Wohnen.

Der Siedlungsabschnitt soll sich auch zukünftig hinsichtlich der Nutzungsstruktur und Bauweise in die auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 18 beidseits des Thomas-Mann-Weges realisierten Wohnsiedlungsbereiche einfügen. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, die nicht störenden und für Allgemeine Wohngebiete typischen Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle,

soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sollen jedoch als Elemente der wohnortnahen Grundversorgung der Bevölkerung grundsätzlich zugelassen werden (§ 4 Abs. 2 BauNVO).

Dabei sollen jedoch die neben dem Wohnen zulässigen allgemeinen Nutzungen eine Ergänzung der wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung schaffen sowie Möglichkeiten der Schaffung von Arbeitsstätten und Arbeitsplätzen eröffnen, um die Aspekte der Vereinbarkeit von Familie und Beruf zu fördern.

Vor dem Hintergrund der Förderung der Vereinbarkeit von Familie und Beruf sollen diese wohngebietsverträglichen Nutzungen neben der v. g. Verbesserung der Versorgung auch als wohnortnahe Arbeitsstätten planungsrechtlich zugelassen werden. Dies gilt für die Ausübung von freien Berufen und nicht störenden Dienstleistungsbetrieben.

- Nicht zulässige Nutzungen und Einrichtungen

Da im WA-Gebiet primär der lokal erkennbare Baulandbedarf gedeckt werden soll, werden zur Gewährleistung einer mit dem bestehenden Wohnumfeld zu vereinbarenden Nutzungsstruktur Nutzungen und Einrichtungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO, die dazu geeignet sind, die Wohnqualität der benachbarten und in diesem Bereich neu hinzukommenden Wohnnutzungen durch betriebsbedingte Verkehrsaufkommen (An- und Abfahrten) zu beeinträchtigen oder sich auch aufgrund ihrer Flächeninanspruchnahme nicht mit dem städtebaulichen Ziel der Deckung des Baulandbedarfes vereinbaren lassen (Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO), auch innerhalb dieses WA-Gebietes gem. § 4 Abs. 3 i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen. Hierbei handelt es sich um:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Diese Festsetzung soll auch mit Rücksicht auf die in der unmittelbaren Nachbarschaft angrenzenden Wohnnutzungen dafür Sorge tragen, dass keine Nutzungen zugelassen werden, die grundsätzlich zur Entstehung eines Immissionskonfliktes in Folge von städtebaulichen Spannungen geeignet wären.

Die ausgeschlossenen Nutzungen sind dazu geeignet störende Verkehre in das Baugebiet zu ziehen und damit die Wohnqualität in Folge der vermehrt auftretenden Park- und Suchverkehre zu beeinträchtigen. Hierzu zählen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen.

Tankstellen und Gartenbaubetriebe benötigen in der Regel große Flächen. Dieses würde dem Ziel des Bebauungsplanes, den kurz- und mittelfristigen Wohnbaulandbedarf zu berücksichtigen, sowie einem schonenden Umgang mit Grund und Boden aufgrund der in einem WA-Gebiet unverhältnismäßig hohen Flächenbeanspruchung entgegenstehen. Diese Nutzungen können auch auf andere, im Siedlungszusammenhang bestehende Flächen ausweichen.

#### **4.1.2 Art der baulichen Nutzung - Mischgebiet**

Die Festsetzung eines Mischgebietes soll die lokal als Nachnutzung für die in der Vergangenheit ausgeübte Einzelhandelsnutzung sowie begleitenden gemischten Nutzungen der geplanten und einem Mischgebiet zuordnungsfähigen Nutzungen sichern. Darüber hinaus soll hinsichtlich der Deckung des Baulandbedarfes eine möglichst flexible gemischte Nutzungsstruktur ermöglicht werden, sodass über ein attraktives Angebot der zentral gelegene Standort für ansiedlungswillige Betrieb genutzt wird und der Kernbereich Bad Eilsen städtebaulich

entwickelt werden kann.

- Allgemein zulässige Nutzungen

Unter Berücksichtigung des lokal geplanten Nutzungskonzeptes, u.a. bestehend aus Handelsnutzungen und sportlichen Zwecken dienende Einrichtungen, sind innerhalb des festgesetzten Mischgebietes folgende Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Diese allgemein zulässigen Nutzungen ermöglichen eine vielfältige Mischung unterschiedlicher Nutzungsstrukturen innerhalb des Plangebietes. Bei den im Mischgebiet zulässigen Gewerbebetrieben handelt es sich um solche, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können gewahrt werden. Im Rahmen des dem Bebauungsplan nachfolgenden konkreten Baugenehmigungsverfahrens sind auf Anforderung der Baugenehmigungsbehörde Nachweise in Bezug auf die Verträglichkeit der konkret geplanten Nutzungen zu erbringen.

- Nicht zulässige Nutzungen und Einrichtungen

Um eine hinreichende städtebauliche Integration der hinzutretenden gemischten Nutzungen zu ermöglichen, werden innerhalb des festgesetzten MI-Gebietes die nachfolgend aufgeführten Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO und Nutzungen gem. § 6 Abs. 3 i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zugelassen:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der in § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teile des Gebietes.

Nicht zulässig sind Vergnügungsstätten aller Art. Diese Nutzungen werden nicht zugelassen, um die bisherige Nutzungsstruktur auch mit Blick auf die umgebenden Wohnsiedlungsbereiche sowie der prominenten Lage innerhalb des Kernbereiches Bad Eilsen am Kreuzungsbereich Bückeburger Straße/Wilhelmstraße nicht erheblich zu beeinträchtigen. Des Weiteren dient das geplante Mischgebiet der Sicherung und Entwicklung der konkret geplanten Nutzungen und der Neuansiedlung ggf. weiterer gemischter Nutzungen. Es ist davon auszugehen, dass diese Nutzungen auch durch die in Mischgebieten allgemein zulässigen Wohnnutzungen ergänzt werden können. Die ausgeschlossene Nutzung Vergnügungsstätte bietet im Gegensatz zu den im Mischgebiet geplanten Arbeitsstätten und den damit verbundenen Arbeitsplätzen nicht den mit dieser Planung erhofften Beschäftigungseffekt. Darüber hinaus stellt diese Nutzung auch keinen wesentlichen Beitrag zur Versorgung der Bevölkerung dar. Die Änderung des Bebauungsplanes soll vielmehr die planungsrechtlichen Voraussetzungen für mischgebietsverträgliche Gewerbe- sowie Handwerks- und Dienstleistungsunternehmen bieten, sodass für die überwiegend auf die Abend- und Nachtstunden ausgerichteten Vergnügungsstätten innerhalb dieses Plangebietes auch vor dem Hintergrund der Lage innerhalb des Kurortes kein Raum besteht.

Vergnügungsstätten würden die im Gebiet und daran angrenzenden Wohnnutzungen erheblich stören und im Zusammenwirken mit den bereits vorhandenen gewerblichen Nutzungen in der Umgebung eine sich bis in die Abendstunden hineinziehende Betriebskulisse mit störenden An- und Abfahrten erzeugen. Diese Nutzungsstrukturen sind in diesem Bereich Bad Eilsen derzeit fremd und müssen als potenziell störend beurteilt werden. Daher sollen diese vermieden werden, um die mit diesen Nutzungen häufig einhergehenden städtebaulichen Störungen auch mit Blick auf die Vermeidung von sog. „Trading-Down-Effekten“ zu vermeiden. Diese Nutzungen können auf andere Standorte im Gemeindegebiet ausweichen.

Des Weiteren wird die Errichtung einer Tankstelle nicht zugelassen, da der Bedarf bereits an infrastrukturell besser erreichbaren Standorten hinreichend gedeckt wird. Darüber hinaus werden Gartenbaubetriebe aufgrund ihrer Flächenanforderungen und des Konfliktes mit dem städtebaulichen Ziel der Förderung der Innenentwicklung und Deckung der für diesen Standort aufgezeigten Baulandbedarfe ausgeschlossen.

#### **4.1.3 Maß der baulichen Nutzung**

- Grundflächenzahl (GRZ)

Für den räumlichen Geltungsbereich der 4. Änderung des B-Planes Nr. 18 liegt der rechtsverbindliche B-Plan Nr. 18 „Die Kreuzbreite“ vor, der für das Plangebiet Allgemeine Wohngebiete, eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ und öffentliche (Straßen)Verkehrsflächen festsetzt. Die Grundflächenzahl ist mit 0,3 festgesetzt.

Die Grundflächenzahl gibt den Anteil der max. überbaubaren Grundstücksfläche bezogen auf die Grundstücksgröße an.

##### WA-Gebiete

Für das westlich bestehende WA2-Gebiet, das östlich an die Thomas-Mann Straße angrenzt, wird die im rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 18 „Kreuzbreite“ bereits festgesetzte GRZ von 0,3 unverändert übernommen.

Für das festgesetzte WA1-Gebiet orientieren sich die Maße der baulichen Nutzung grundsätzlich an dem östlich angrenzenden WA2-Gebiet. Zur Gewährleistung einer bedarfsgerechten baulichen Entwicklung und zur Schaffung einer höheren Flexibilität bei der Grundstücksnutzung wird jedoch eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt und damit gegenüber dem WA2-Gebiet geringfügig um 0,1 erhöht. Die geringfügige Erhöhung der GRZ ermöglicht eine angemessene bauliche Ausnutzung der Grundstücke, ohne die städtebauliche Einbindung in die umgebenden Wohnsiedlungen zu beeinträchtigen. Gleichzeitig wird eine insgesamt harmonische bauliche Dichte im Plangebiet gewährleistet.

##### MI-Gebiet

Auf der Grundlage des konkret für das Mischgebiet beabsichtigten Konzeptes der Nachnutzung der ehemals ausgeübten Einzelhandelsnutzung mit anschließender Apotheke wird für das MI-Gebiet die Grundflächenzahl geringfügig von 0,3 auf 0,5 erhöht. Dies erfolgt vor dem Hintergrund, eine angemessene bauliche Ausnutzung der Grundstücke für die vorgesehenen Nutzungen zu ermöglichen und gleichzeitig den bereits vorhandenen baulichen Bestand planungsrechtlich abzusichern. Die Anpassung trägt somit zur städtebaulich sinnvollen Nachverdichtung im Innenbereich bei, ohne dass hierdurch zusätzliche erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet werden, da die Flächen bereits überwiegend baulich vorgeprägt sind.

Die festgesetzte GRZ darf dabei durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen i.S. d. § 14 BauNVO gem. § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 50 % überschritten werden, sodass sich eine max. versiegelbare Grundstücksfläche von 0,45 bzw. 0,6 (WA) und

0,75 (MI) ergibt. Die gewählte GRZ ist zur Förderung der Innenentwicklung sinnvoll aber auch erforderlich, um den auf den zentralen Siedlungsbereich bezogenen Baulandbedarf einschl. Stellplatzbedarf decken zu können.

Die betreffenden Flächen des MI-Gebietes sind bereits aufgrund der bisherigen „gemischten“ Nutzungen mit Stellplatzflächen versehen worden. Durch die geplante Erhöhung der GRZ auf 0,5 und der damit verbundenen Überschreitungsmöglichkeit für Stellplätze und Nebenanlagen von weiteren 50 % könnte eine Gesamtversiegelung von 75 % der Grundstücksfläche erzeugt werden. Im Vergleich zur bisherigen Flächenbefestigung führt diese Erhöhung jedoch nicht zu einer zusätzlichen Flächenversiegelung. Ein Konflikt wird durch die Erhöhung der GRZ auf 0,5 nicht vorbereitet.

Grundsätzlich wird der zulässige Versiegelungsgrad durch die geringfügige Erhöhung der Grundflächenzahl im MI-Gebiet sowie durch die Ausweisung des WA1-Gebietes auf einer bislang als öffentliche Grünfläche festgesetzten, jedoch in den Siedlungszusammenhang eingebundenen Fläche erweitert. Die hierdurch vorbereiteten Eingriffe beschränken sich jedoch auf bereits siedlungsstrukturell geprägte Bereiche der Innenentwicklung. Vor diesem Hintergrund sind keine erheblichen zusätzlichen Beeinträchtigungen von Boden, Natur und Landschaft zu erwarten.

- Geschossflächenzahl (GFZ)

Auf die im B-Plan Nr. 18 ursprünglich getroffene Festsetzung einer GFZ wird verzichtet, da die bauliche Entwicklung im Änderungsbereich durch differenziertere Festsetzungen (Baugrenzen, Zahl der Vollgeschosse) ausreichend gesteuert werden kann.

#### **4.1.4 Zahl der Vollgeschosse und Begrenzung der Höhen der baulichen Anlagen**

##### WA-Gebiete

Für das WA2-Gebiet wird auch mit Blick auf den baulichen Bestand die bereits im B-Plan Nr. 18 festgesetzte Zahl der Vollgeschosse von III unverändert übernommen. Zur Gewährleistung der Integration in den Siedlungszusammenhang wird diese für das WA1-Gebiet übernommen.

Vor dem Hintergrund der in diesem Gebiet (WA1) vorherrschenden Hanglage soll die III-geschossige Bauweise auch Möglichkeiten für eine bestmögliche gestalterische Integration der zukünftigen Gebäude in die Hangsituation ermöglichen. Um diese zu ermöglichen werden flankierend Begrenzungen der Höhen baulicher Anlagen Gegenstand des Bebauungsplanes (hier: für das WA1).

Zur weiteren Konkretisierung und Steuerung der baulichen Höhenentwicklung wird daher für das WA1-Gebiet ergänzend eine maximale Gebäudehöhe festgesetzt. Diese dient dazu, trotz der vorgesehenen dreigeschossigen Bauweise eine städtebaulich verträgliche und an die Topographie angepasste Entwicklung sicherzustellen.

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe wurde unter Berücksichtigung der vorhandenen Geländehöhen ermittelt und entspricht einer Höhenentwicklung von 11,00 m. Hierdurch wird einerseits die Umsetzung der vorgesehenen III-geschossigen Bebauung ermöglicht, andererseits eine übermäßige Höhenentwicklung vermieden.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH max) wird im Bebauungsplan in Metern über Normalhöhennull (m ü. NHN) festgesetzt. Als Gebäudehöhe gilt der höchste Punkt der Dachhaut, bei Flachdächern die Oberkante der Attika. Bezugspunkt ist ein im Bebauungsplan festgesetzter, unveränderbarer Referenzpunkt innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche, wodurch eine eindeutige und dauerhaft nachvollziehbare Höhenbestimmung gewährleistet wird.

Insgesamt gewährleistet die Kombination aus der Festsetzung der Vollgeschossigkeit und der maximalen Gebäudehöhe eine an die Hanglage angepasste, städtebaulich verträgliche Höhenentwicklung, ohne die gestalterischen Spielräume der Bauherren unverhältnismäßig einzuschränken.

#### MI-Gebiet

Für das MI-Gebiet werden II Vollgeschosse festgesetzt, um hinsichtlich der Höhenentwicklung der baulichen Anlagen einen harmonischen Übergang zu den vorhandenen Wohnnutzungen zu gewährleisten und um eine städtebauliche Dominanz zu den angrenzenden baulichen Anlagen beidseits der Bückeburger Straße und Bahnhofstraße auch vor dem Hintergrund der dort befindlichen und den Kurort prägenden Baudenkmäler zu vermeiden.

Weder die gewählte Zahl der Vollgeschosse noch die Festsetzungen der Begrenzung der Höhe von baulichen Anlagen lassen einen Konflikt mit nachbarlichen Belangen erwarten, da weiterhin grundsätzlich Möglichkeiten der Sichtbeziehung zwischen baulichen Anlagen hindurch ermöglicht werden, ohne eine störende Barrierewirkung zu erzeugen.

#### **4.1.5 Bauweise**

Innerhalb der WA2- und MI-Gebiete wird die im rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 18 „Kreuzbreite“ bereits festgesetzte geschlossene Bauweise unverändert übernommen. Für das WA1-Gebiet wird als Bauweise vor dem Hintergrund der bereits südlich und westlich angrenzenden Siedlungsbereiche eine offene Bauweise festgesetzt. Hierdurch soll eine bestmögliche städtebauliche Einfügung in den auch sonst locker bebauten Siedlungsbereich, der von Westen bis an die Bückeburger Straße heranreicht, gewährleistet werden.

#### **4.1.6 Überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenzen)**

Die innerhalb des WA1-Gebietes festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen nehmen Rücksicht auf den westlich, östlich und südlich das Baugrundstück einfassenden Vegetationsbestand. Hierzu gehört auch ein ausreichender Abstand zwischen Baugrenzen und Baumkrone bzw. Sträuchern. Die durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen lassen auch vor dem Hintergrund der Hanglage ausreichend Nutzungsmöglichkeiten, um den lokalen Baulandbedarf hinreichend genug decken und in das städtebauliche Gesamtbild integrieren zu können.

Die für das WA2-Gebiet festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen werden unverändert aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 18 übernommen. Das Grundstück ist mit einem Wohnhaus bebaut, ein darüberhinausgehender Bedarf besteht nicht.

Innerhalb des Mischgebietes werden die Baugrenzen mit Rücksicht auf die von der L 451 ausgehenden Verkehrslärmimmissionen und der bereits auf dem Grundstück bestehenden baulichen Anlagen so festgesetzt, dass eine städtebaulich sinnvolle Nachnutzung der bestehenden Gebäude und darüber hinaus auch eine maßvolle Erweiterung der baulichen Nutzungen ermöglicht werden kann.

Eine Beeinträchtigung nachbarlicher Belange in Bezug auf die Belichtung und Belüftung benachbarter Grundstücksflächen und Gebäude kann aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht abgeleitet werden und ist unter Einhaltung der Abstandsvorschriften (Grenzabstände gem. NBauO) auch nicht zu erwarten. Mit der geplanten Bebauung werden daher keine Verhältnisse vorbereitet, die auf ungesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse hindeuten und auch nicht dazu beitragen, die Belichtung und Belüftung der angrenzenden Bebauung in erheblich beeinträchtigender Weise zu stören.

Die Gemeinde Bad Eilsen räumt der maßvollen Erweiterung der im MI-Gebiet festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen aus Gründen der Förderung der Innenentwicklung eines im

zentralen Siedlungsbereiches gelegenen Areals den Vorrang vor der Beibehaltung der bisher im Bereich des geplanten MI-Gebietes festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ein.

## 4.2 Örtliche Bauvorschriften

### 4.2.1 Ortssatzung der Gemeinde Bad Eilsen für den Bebauungsplan Nr. 18

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines gewachsenen Siedlungsbereiches von Bad Eilsen. Die Umgebung ist geprägt durch eine ein- bis dreigeschossige Bebauung sowie eine ortsbildprägende Geländetopographie, die zu einer gestaffelten Anordnung der Baukörper führt. Vor diesem Hintergrund kommt der gestalterischen Einfügung neuer Bauvorhaben eine besondere Bedeutung für die Wahrung des Ortsbildes zu.

Für den Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung besteht eine separate Ortssatzung der Gemeinde Bad Eilsen über besondere Anforderungen an die Baugestaltung im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 18 aus dem Jahre 1975. Diese enthält detaillierte Regelungen unter anderem zu Sockelhöhen, Dachformen und -materialien, Garagen und Nebenanlagen, Einfriedungen sowie zur gärtnerischen Gestaltung der Grundstücksflächen. Ziel dieser Satzung ist es, eine an die örtlichen Gegebenheiten angepasste Bebauung sicherzustellen und ein einheitliches, ortsbildverträgliches Erscheinungsbild zu gewährleisten.

Zur Sicherung dieser gestalterischen Kontinuität bleiben die Inhalte der bestehenden Ortssatzung unverändert. Dies betrifft insbesondere:

- die Begrenzung der Sockelhöhen und die Anpassung der Baukörper an die topografischen Gegebenheiten,
- die Vorgaben zu zulässigen Dachformen und Dacheindeckungen,
- die Regelungen zur Ausführung von Garagen und Nebenanlagen,
- die Zulässigkeit von Einfriedungen sowie
- die Verpflichtung zur gärtnerischen Gestaltung und Begrünung der Grundstücksflächen.

Abweichend von der bestehenden Ortssatzung wird im Bebauungsplan lediglich die Regelung zu Flachdächern ergänzt. Während bislang für Flachdächer ausschließlich bekieste Dachpappen oder Rollkiesschüttungen zulässig waren (§ 2 Abs. 2 Nr. 3 der Ortssatzung), wird im vorliegenden Bebauungsplan diese Festsetzung dahingehend ergänzt, dass künftig auch begrünte Dächer zulässig sind.

Diese Anpassung trägt aktuellen Anforderungen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung Rechnung, insbesondere im Hinblick auf die Verbesserung des Kleinklimas, die Rückhaltung von Niederschlagswasser sowie die Förderung der Biodiversität. Gleichzeitig bleibt die grundsätzliche gestalterische Zielsetzung der Ortssatzung unberührt.

Die örtlichen Bauvorschriften schaffen somit einen verbindlichen gestalterischen Rahmen für die zukünftige Bebauung, ohne die individuelle architektonische Ausgestaltung unverhältnismäßig einzuschränken.

#### **§ 2 Dächer**

*Für Flachdächer sind neben bekiesten Dachpappen oder Rollkiesschüttungen (siehe Ortssatzung, Hinweis Nr. 3) auch Gründächer zulässig.*

### 4.2.2 Gestaltung von Frei- und Gartenflächen

Um ein Mindestmaß an Durchgrünung und eine ortsbildverträgliche Gestaltung der Grundstücksflächen innerhalb der MI- und WA-Gebiete als kleinräumige Maßnahme des

Klimaschutzes und der Klimaanpassung sicherzustellen, ist die nach der Inanspruchnahme der Grundflächenzahl (GRZ) einschließlich der zulässigen Überschreitung der GRZ verbleibende Grundstückfläche gärtnerisch anzulegen (Zier- und Nutzgarten). Dies ergibt sich ebenfalls aus dem § 9 Abs. 2 NBauO, in dem eine entsprechende Durchgrünung der Freiflächen von Baugrundstücken festgelegt wird.

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. In der jüngeren Vergangenheit finden sich in den Haus- und Vorgärten häufig Steingärten, die dem Grunde nach einen erheblichen Eingriff in das Schutzgut Boden darstellen und bei der Grundflächenzahl als Flächenbefestigung einzubeziehen wären. Vor diesem Hintergrund werden derartige Flächengestaltungen im Vorgartenbereich ausgeschlossen, um eine zusätzliche Versiegelung zu vermeiden und die ökologischen Funktionen des Bodens sowie ein ortsbildverträgliches Erscheinungsbild zu sichern.

Die gestalterischen Anforderungen sollen neben dem allgemeinen Klimaschutz im Sinne der Vermeidung nicht erforderlicher Flächenversiegelungen auch dem kleinräumigen Klima- und Artenschutz dienen, sodass diese Flächen vermehrt zur direkten Ableitung des darauf anfallenden Oberflächenwassers beitragen als auch Insekten ausreichend Lebensraum bieten. Die Gestaltung mit Materialien, die die ökologischen und klimatischen Bodenfunktionen (z.B. Wasserspeicher, Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Kleinstlebewesen) behindern oder unterbinden (z.B. Material- und Steinschüttungen, Pflaster und sonstige Deckschichten), sind daher auf diesen Flächen nicht zulässig.

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

- (1) *Innerhalb der festgesetzten WA1-, WA2- und MI-Gebiete ist die nach der Inanspruchnahme der Grundflächenzahl (GRZ) einschließlich der zulässigen Überschreitung der GRZ verbleibende Grundstückfläche gärtnerisch anzulegen (Zier- und Nutzgärten).*
- (2) *Die Gestaltung mit Materialien, die die ökologischen und klimatischen Bodenfunktionen (z.B. Wasserspeicher, Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Kleinstlebewesen) behindern oder unterbinden (z.B. Material- und Steinschüttungen, Pflaster und sonstige Deckschichten), ist unzulässig. Die Anlage von Gartenteichen kann ausnahmsweise zugelassen werden. Kiesstreifen um die Gebäude als Spritzschutz sind bis zu einer Breite von max. 0,50 m zulässig.*
- (3) *Im Bereich zwischen der straßenzugewandten Seite der Hauptgebäude und der festgesetzten Straßenflächen (sog. Vorgärten) sind gepflasterte, geschotterte und bekieste Flächen mit Ausnahme von Zufahrten für Stellplätze, Carports und Garagen und notwendige Zuwegungen grundsätzlich unzulässig.*

## **4.3 Verkehr**

Der räumliche Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 grenzt im Osten an die klassifizierte Straße L 451 (Bückeburger Straße), welche die verkehrliche Verbindung zwischen der südlich verlaufenden B 83 (Hameln-Minden) und der B 65 (Minden – Bückeburg – Stadthagen) herstellt.

Das Plangebiet der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 wird über die angrenzend verlaufenden und für den öffentlichen Verkehr gewidmeten Straßen Wilhelmstraße, Bückeburger Straße, Thomas-Mann-Weg sowie Franz-Liszt-Straße erschlossen und an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Gegenüber der bisherigen Erschließungssituation bewirkt der B-Plan Nr. 18 keine weitergehende Veränderung.

Die Abgrenzung der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen und Straßenbegrenzungslinien erfolgt auf der Grundlage der vom Katasteramt bereitgestellten aktuellen Vermessungsdaten. Eine Veränderung der Gliederung oder Funktion des Straßenraumes ist im Rahmen der vorliegenden Planung nicht vorgesehen. Die Erschließung des WA1-Gebietes soll aufgrund der dieses Grundstück umgebenden und prägenden Vegetation vorwiegend von der Franz-Liszt-Straße erfolgen. In diesem Bereich ist eine Erschließung ohne Vegetationsverlust möglich. Ausnahmsweise kann eine Zufahrt vom Thomas-Mann-Weg zugelassen werden. Für diesen Fall kann die festgesetzte Fläche mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern in einer Breite von maximal 5 m unterbrochen werden. Die dafür entfallende Vegetation ist entlang des Thomas- Mann-Weges oder der Franz-Liszt-Straße durch Anpflanzung im gleichen Umfang und in der gleichen Art zu kompensieren. Siehe hierzu § 7 der textlichen Festsetzungen in Kapitel 4.4.

Die o.g. öffentlichen Straßen sind aufgrund ihres Querschnittes ausreichend dimensioniert, sodass diese auch weiterhin die aufkommenden Verkehre aufnehmen und an das überörtliche Verkehrsnetz abgeben zu können.

Die im WA2- und MI-Gebiet gelegenen Grundstücksflächen sind überwiegend bebaut bzw. lassen weiterhin keine über die bisher ausgeübten Nutzungen erheblich hinausgehende Zunahmen der Verkehrsmengen erwarten. Die im WA1-Gebiet zukünftig angestrebte bauliche Nutzung lässt aufgrund der nur kleinräumigen Ausdehnung ebenfalls keine Verkehrsmengen erwarten, die auf die Leistungsfähigkeit der v. g. Straßen erheblichen Einfluss haben könnten.

#### Sicherung des Stellplatzbedarfs

Der ruhende Verkehr soll grundsätzlich auf den jeweiligen Grundstücksflächen sichergestellt werden. Der Stellplatznachweis des festgesetzten MI-Gebietes ist im Zusammenhang mit der dem Bebauungsplan nachfolgenden konkreten Vorhabenplanung im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens entsprechend den Vorgaben der Niedersächsischer Bauordnung (NBauO) zu erbringen.

#### ÖPNV

Der Anschluss an den ÖPNV erfolgt über die in der Bückeburger Straße und Bahnhofstraße befindlichen Haltestellen mit Anbindung an den östlich der Friedrichstraße befindlichen Zentralen Omnibusbahnhof (ZOB). Dieser ermöglicht die Erreichbarkeit von überörtlichen Zielen in Stadthagen, Rinteln und Bückeburg mit den dort befindlichen weitergehenden Anschlussmöglichkeiten an den schienengebundenen ÖPNV.

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

### **4.4.1 Eingriffsregelung/Umweltverträglichkeitsprüfung**

Der vorliegende B-Plan dient der Förderung der Innenentwicklung und Nachverdichtung des Siedlungsbereiches und wird daher als B-Plan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB aufgestellt.

Die Planung ist dadurch gekennzeichnet, dass sich das Plangebiet in einem rechtsverbindlichen B-Plan i.S.d. § 30 BauGB befindet. Die Möglichkeiten der bisherigen baulichen Nutzung werden durch Festsetzungen definiert. Für den räumlichen Geltungsbereich der 4. Änderung des B-Planes Nr. 18 liegt der rechtsverbindliche B-Plan Nr. 18 „Die Kreuzbreite“ vor, der für das Plangebiet Allgemeine Wohngebiete, eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ und öffentliche (Straßen)Verkehrsflächen festsetzt. Die Grundflächenzahl ist mit 0,3 festgesetzt.

Im Zuge der 4. Änderung wird für das festgesetzte MI-Gebiet die Grundflächenzahl geringfügig

von 0,3 auf 0,5 erhöht. Dies erfolgt vor dem Hintergrund, eine angemessene bauliche Ausnutzung der Grundstücke für die vorgesehenen Nutzungen zu ermöglichen und gleichzeitig den bereits vorhandenen baulichen Bestand planungsrechtlich abzusichern. Die Anpassung trägt somit zur städtebaulich sinnvollen Nachverdichtung im Innenbereich bei, ohne dass hierdurch zusätzliche erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet werden, da die Flächen bereits überwiegend baulich vorgeprägt sind.

Die auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 18 „Kreuzbreite“ beschlossenen Maße der baulichen Nutzung sollen für das unmittelbar westlich an das geplante Mischgebiet angrenzende Allgemeine Wohngebiet (WA), das östlich an die Thomas-Mann-Straße angrenzt, unverändert mit einer Grundflächenzahl von 0,3 beibehalten werden. In Anlehnung an die Festsetzungen des angrenzenden Allgemeinen Wohngebietes wird für die Nachverdichtung auf der bisherigen öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Die gegenüber der dort zulässigen GRZ von 0,3 geringfügige Erhöhung trägt den besonderen Anforderungen der Innenentwicklung Rechnung und gewährleistet zugleich eine dem Umfeld entsprechende städtebauliche Dichte.

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 könnte daher lediglich für die bisher im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 18 festgesetzte öffentliche Grünfläche einen Eingriff in bestehende faunistische Strukturen vorbereiten. Hierbei ist zu prüfen, ob durch die Inhalte der 4. Änderung des Bebauungsplanes naturschutzrechtliche Verbotstatbestände erfüllt werden könnten. Für alle übrigen im Plangebiet gelegenen Flächen bereitet die 4. Änderung keine artenschutzrechtlichen Eingriffe vor. Eingriffe in bestehende Vegetationsbestände werden im Vergleich zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan nicht vorbereitet, sodass durch die 4. Änderung auch keine zusätzlichen Eingriffe in die lokale Fauna ableitbar sind. Im Übrigen sind die naturschutzrechtlich definierten Stör- und Tötungsverbote durch Berücksichtigung der Regelungen zur Baufeldfreimachung und Bauzeitenregelung zu beachten.

Für den B-Plan der Innenentwicklung gelten gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB erhebliche Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des B-Planes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Somit ist die Eingriffsregelung in Bezug auf den Boden nicht anzuwenden bzw. ein Ausgleich im Grundsatz nicht erforderlich. Durch den B-Plan werden auch keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gem. UVPG unterliegen.

Die im Plangebiet befindlichen Grundstücksflächen sind zu einem überwiegenden Teil bereits bebaut, baulich geprägt und weisen Flächen für Stellplätze, Fahr- und Gehwege sowie befestigte Flächen der bestehenden baulichen Nutzungen auf (MI sowie WA2-Gebiet). Für die öffentliche Grünfläche trifft dies jedoch nicht zu. In diesem Bereich wird zwar die Eingriffsregelung für die Inanspruchnahme des Bodens nicht anwendbar, dennoch ist zu prüfen, ob in diesem Bereich artenschutzrelevante Verbotstatbestände vorbereitet werden könnten. Um diesen Sachverhalt klären zu können, wurde vom Büro Patrovit, Rinteln, speziell die Zusammensetzung der Habitatausstattung auf der bisher un bebauten öffentlichen Grünfläche erörtert.

Das Büro Patrovit kommt hinsichtlich der untersuchten öffentlichen Grünfläche zur folgenden Beurteilung:

- *„Beschreibung der Habitatausstattung*

*Bei der 2.062 m<sup>2</sup> großen Fläche (Flurstück 2/21, Abb. 1, 2) handelt es sich um eine Grünfläche (GRA) mit Heckenstrukturen und Einzelbäumen. Die rechteckig geschnittene Fläche ist zu drei Seiten von Fußgängerwegen mit angrenzenden Straßen umgeben und liegt im Innenbereich. Richtung Westen grenzen Flächen mit Parkmöglichkeiten teils vor Garagen an.*

Die Strauchschicht ist zwischen eineinhalb und vier Meter hoch und weist eine dichte, diverse Bewuchsstruktur mit Gemeiner Hasel, Weide, Esche, Birke, Kornelkirsche, Berberitzengewächse, Roter Hartriegel und Gewöhnlicher Linguster auf. Innerhalb dieser Schicht finden sich zudem Brombeeren, Japanische Quitte, Wildrose, Efeu und Zwerg-Mispel. Der Boden ist größtenteils mit einer Schicht aus Laub bedeckt. Nur wenige Passagen durchbrechen diese Vegetation und ermöglichen den Zugang zur offenen Grünfläche, welche vorwiegend mit Gras, Moos und stellenweise mit Kriechendem Hahnenfuß bedeckt ist. In der Baumschicht finden sich Sal- Weiden, Fichte, Kiefer, Kornelkirsche, Kastanie und Birke. In deren Kronen wachsen mitunter Misteln.

[...]



Abbildung 2: Detailansicht Untersuchungsgebiet Flurstück 2/21 (rot markiert).

- **Artschutzrechtliches Fazit**

Bei der Begehung wurde ein altes Nest in der Hecke und Altbäume mit Höhlen festgestellt. Diese können von unterschiedlichen Wildtieren bewohnt sein. Für das Bauleitplanverfahren wird eine Brutvogelkartierung mit vier Untersuchungsterminen empfohlen. Hierbei sollten der Untersuchungsschwerpunkt im Mai liegen (1 Termin im April, 2 Termine im Mai und 1 Termin in der ersten Junihälfte), um insbesondere ggf. vorkommende, gefährdete Zugvogelarten als Brutvögel zu erfassen. Zudem sollte eine Kontrolle der Baumhöhle/n stattfinden. Derzeit stellen die Gehölzstrukturen im weiteren Zusammenhang keine geschlossene Struktur zum Biotopverbund dar, so dass eine Leitstruktur für Fledermäuse unwahrscheinlich ist. Die Gehölzstrukturen, teils Baum-Strauchhecke, stellen allerdings sicher ein Jagdhabitat für Fledermäuse dar und sollten bei Rodung durch Neupflanzung heimischer Gehölze auf dem Grundstück oder in räumlichen Zusammenhang ausgeglichen werden. Sollte die Baumhöhlenkontrolle einen Befund (z. B. Fledermauskot) ergeben, sind entsprechende Untersuchungen von Fledermäusen (Quartiersnutzung) zu ergänzen. Altgehölz mit einem Brusthöhendurchmesser von über 30 cm sollten wenn möglich erhalten bleiben. Falls größere Bäume gefällt werden müssen, wird empfohlen eine Ökologische Baubegleitung hinzuzuziehen, um zu prüfen ob geschützte holzbewohnende Käferarten oder

*höhlenbewohnende Fledermausarten betroffen sind. Gehölzmaßnahmen sind gem. § 39 BNatSchG zwischen Oktober bis Ende Februar durchzuführen.*<sup>1</sup>

- Ergebnis für die Bebauungsplanung für den Bereich des WA1-Gebietes:

In der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 werden die rahmengebenden Vegetationsbestände aufgrund ihrer faunistischen Bedeutung zur Erhaltung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzt. Eingriffe in den Vegetationsbestand und damit ein Konflikt mit den naturschutzrechtlich definierten Tötungs- und Störungsverböten kann hierdurch wirksam vermieden werden. Daraus hinaus ergibt sich, dass weitergehende artenschutzrechtlich bedingte Kompensationsmaßnahmen nicht erforderlich werden.

- Zusammenfassung

Durch die vorliegende 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 soll zu einer Wiedernutzung und Nachverdichtung sowie zur Berücksichtigung der individuellen Wohnbedarfe 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. Insofern werden auch nur für Teilbereiche des Bebauungsplanes, für die eine bauliche Entwicklung zur Deckung des Wohnraumbedarfs und zur städtebaulichen Nachverdichtung erforderlich ist, die überbaubaren Grundstücksflächen neu geordnet sowie die bisherigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung angepasst (WA1- und MI-Gebiet).

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. Zwar wird der Versiegelungsgrad durch die geringfügige Erhöhung der Grundflächenzahl im MI-Gebiet sowie durch die Ausweisung des WA1-Gebietes erhöht, jedoch beschränken sich die hierdurch vorbereiteten Eingriffe auf bereits siedlungsstrukturell geprägte Bereiche der Innenentwicklung. Es wird daher davon ausgegangen, dass es sich bei der Inanspruchnahme siedlungsstrukturell geprägter Flächen, der Neuordnung der überbaubaren Grundstücksflächen und bei der Anhebung der Grundflächenzahl um nur kleinräumig wirksame Änderungen handelt, die nicht dazu geeignet sind, einen zusätzlichen erheblichen Eingriff in Boden, Natur und Landschaft zu bewirken. Kleinräumige und linienhaft bereits bestehende randlichen Pflanzflächen leisten einen Beitrag zum Ausgleich bestehender bzw. zukünftig zu erwartender Bodeneingriffe und sollten im baulichen Bestand auch weiterhin erhalten werden.

Erhebliche und kompensationspflichtige Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft sind unter Bezugnahme auf den hier gewählten Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB nicht ableitbar.

#### **4.4.2 Umweltvorsorge/grünordnerische Festsetzungen**

##### **a. Grünordnerische Festsetzungen**

Um auch zukünftig die im Planbereich gelegenen, bisher als öffentliche Grünfläche festgesetzten Flächen mit Blick auf die angestrebte Wohnnutzung landschaftlich einzugrünen und in den umgebenden Siedlungszusammenhang städtebaulich angemessen zu integrieren sowie die ökologischen Qualitäten der das WA1-Gebiet einfassenden Heckenstrukturen zu sichern, wird die Erhaltung der randlich das WA-1 Gebiet umfassende Vegetationsbestand gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzt. Für den Fall des Abganges einzelner Gehölze und Bäume

---

<sup>1</sup> patroVIT Ökologische Betriebsbegleitung & Landschaftsplanung GmbH: „Artenschutzrechtliche Voreinschätzung zu einem Bauleitplanverfahren für Flurstück 2/21, Gemeinde Bad Eilsen, Landkreis Schaumburg“, Rinteln, 04.03.2025, S. 1-3

ist zur dauerhaften Sicherung neben der Pflege auch der gleichartige Ersatz der betroffenen Bäume und Sträucher festgesetzt.

Zudem wird der am südlichen Plangebietsrand des WA1-Gebietes bestehende Einzelbaum zum Erhalt festgesetzt. Die Erhaltung dieses Einzelbaumes dient der Sicherung eines prägenden Vegetationselements mit besonderer Bedeutung für das Ortsbild und die ökologische Funktion. Durch die Festsetzung von Pflege- und Ersatzmaßnahmen wird gewährleistet, dass diese Funktion langfristig erhalten bleibt.

Zur weiteren Verbesserung der ökologischen Funktionen sowie zur Minderung der durch Bebauung bedingten Eingriffe werden darüber hinaus Maßnahmen zur Begrünung von Dächern festgesetzt. Die extensive Begrünung von Flachdächern und flach geneigten Dächern auf Nebenanlagen, Garagen und Carports trägt zur Reduzierung von Aufheizungseffekten, zur Verbesserung des Kleinklimas sowie zur Förderung der Biodiversität bei. Gleichzeitig können begrünte Dachflächen Lebensräume für Insekten schaffen und einen Beitrag zur Rückhaltung von Niederschlagswasser leisten. Die Kombination mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie ermöglicht dabei eine effiziente Flächennutzung im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung.

Insgesamt tragen die grünordnerischen Festsetzungen dazu bei, die Eingriffe in Natur und Landschaft zu minimieren, vorhandene Qualitäten zu sichern und das Plangebiet sowohl ökologisch als auch gestalterisch nachhaltig zu entwickeln.

#### **§ 6 Begrünung von Dächern**

*(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)*

- (1) *Innerhalb des festgesetzten WA- und MI-Gebietes sind Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 15 Grad Dachneigung von Nebenanlagen, Garagen und Carports (offene Kleingaragen) auf mindestens 50 % der Dachfläche mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrat zu versehen und extensiv zu begrünen (siehe Artenliste 2, Hinweis Nr. 7). Die Dachflächen sind mit standortgerechten Sedum-Arten, Kräutern und Gräsern zu bepflanzen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Dachbegrünungen sind auch in Kombination mit Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie zulässig.*
- (2) *Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen gem. Abs. 1 sind mit dem Beginn der Errichtung von Nebenanlagen, Garagen und Carports (offene Kleingaragen) auszuführen. Die genannten Pflanzmaßnahmen sind jedoch spätestens innerhalb von 2 Pflanzperioden nach Baubeginn fertigzustellen.*

#### **§ 7 Flächen mit Bindungen an den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

*(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)*

*Auf den im Bebauungsplan festgesetzten Flächen mit Bindungen an den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Die Ersatzpflanzung 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 Artenliste 1 (Hinweis Nr. 6). Für eine Zufahrt vom Thomas-Mann-Weg ist eine Unterbrechung der festgesetzten Fläche mit Bindungen an den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in einer Breite von maximal 5 m ausnahmsweise zulässig. Für die dafür entfallende Vegetation ist entsprechend Ersatz im gleicher Art und Umfang auf dem Grundstück zu pflanzen.*

**§ 8 Erhalt von Einzelbäumen**  
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

*Der als zu erhaltende Einzelbaum gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzte Baum ist dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch gleichartigen zu ersetzen. Bei Abgang ist der als Ersatz zu pflanzende Laubbaum mit einem Stammumfang von mind. 14-16 cm in 1 m Höhe zu pflanzen. Die Artenwahl richtet sich nach den Angaben der Artenliste 1 (Hinweis Nr. 6).*

**b. Maßnahmen zum Artenschutz**

Im Hinblick auf den Schutz von Insekten sowie zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen künstlicher Beleuchtung werden im Bebauungsplan Maßnahmen zur insektenfreundlichen Außenbeleuchtung festgesetzt. Insbesondere künstliche Beleuchtung kann sich nachteilig auf nachtaktive Arten wie Insekten und Fledermäuse auswirken, etwa durch Anlockeffekte, Störungen von Lebensräumen und erhöhte Mortalität. Vor diesem Hintergrund werden für die festgesetzten WA- und MI-Gebiete sowie die öffentlichen Straßenverkehrsflächen Vorgaben zur Gestaltung der Außenbeleuchtung getroffen.

Zur Reduzierung der Anziehungskraft auf Insekten wird die Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel mit warm-weißem Licht von maximal 2.700 Kelvin vorgegeben. Ergänzend wird durch den Einsatz streulichtarmer, abgeschirmter beziehungsweise lichtlenkender Leuchtenkörper sichergestellt, dass Lichtemissionen auf das erforderliche Maß begrenzt und unerwünschte Abstrahlungen in angrenzende Lebensräume vermieden werden.

Darüber hinaus wird festgesetzt, dass eine Anstrahlung der im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen mit Bindungen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen unzulässig ist. Dadurch wird gewährleistet, dass diese ökologisch bedeutsamen Vegetationsstrukturen in ihrer Funktion als Rückzugs-, Nahrungs- und Lebensräume nicht durch Lichtimmissionen beeinträchtigt werden. Insgesamt tragen die Regelungen dazu bei, die Auswirkungen von Lichtverschmutzung zu minimieren und die ökologischen Funktionen des Plangebietes nachhaltig zu sichern.

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

*Innerhalb der festgesetzten WA- und MI-Gebiete und der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind zur Beleuchtung der Fahrwege, Stellplatzanlagen, Grünflächen und Außenflächen folgende Maßnahmen zu berücksichtigen:*

- 1. Verwendung von insektenfreundlichen Leuchtmitteln und Beleuchtungen mit warm-weißem Licht (max. 2.700 Kelvin).*
- 2. Verwendung eines streulichtarmen (abgeschirmter/ lichtlenkender) Leuchtenkörpers.*
- 3. Eine Anstrahlung der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen mit Bindungen an den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 7 ist unzulässig.*

**c. Hinweise zum Artenschutz – Baufeldfreimachung und Bauzeitregelungen**

Innerhalb des Plangebietes sind grundsätzlich die sich bereits aus dem § 44 BNatSchG ableitbaren Regelungen zur Baufeldfreimachung und Bauzeitenregelung zu beachten.

Zum Schutz der Fauna ist 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 vom 01. Oktober bis 28./29. Februar (außerhalb der Brut- und Vegetationszeit)

zulässig. Soweit das Vorkommen von Brut-, Nist- und Schlafplätzen durch eine fachlich qualifizierte Person (Ornithologe) vor Baubeginn auszuschließen ist, ist jeweils auch ein abweichender Baubeginn möglich. Ein abweichender Baubeginn innerhalb der Brutzeit ist im Einzelfall bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Schaumburg zu beantragen und nur nach vorheriger Prüfung und Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.

Aus artenschutzrechtlichen Gründen ist vor einer möglichen Fällung bzw. Rodung von Gehölzen und/oder dem Abriss von Gebäuden eine Sichtkontrolle durchzuführen (Fachperson für Fledermäuse), ob Nester, Spalten oder Höhlen in den Gehölzen und 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. Die Ergebnisse sind zu dokumentieren. Der Bericht ist vor Fällung bzw. Rodung von Gehölzen und/oder dem Abriss von Gebäuden der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Schaumburg zur Prüfung vorzulegen. Die Fällung bzw. Rodung eines durch Fledermäuse genutzten Höhlenbaumes oder der Abriss eines genutzten Gebäudes ist im Einzelfall bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Schaumburg zu beantragen und nur nach vorheriger Prüfung und Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.

#### ***d. Bodenschutz***

Aus bodenschutzfachlicher Sicht sollten die nachfolgenden allgemeinen Hinweise zu Maßnahmen der Vermeidung und Verminderung von Bodenbeeinträchtigungen berücksichtigt werden:

Oberboden ist, sofern für die Realisierung von Bauvorhaben erforderlich, vor Baubeginn abzuschleifen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zuzuführen. Mit Oberboden ist schonend umzugehen. Er ist in einem nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu bewahren (s. § 202 BauGB). Der Oberboden ist nach Abschluss der Bauarbeiten auf geeigneten Flächen wieder einzubringen (Wiederandeckung).

Im Rahmen der Bautätigkeiten sollen einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (v.a. DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial).

Arbeitsflächen sollen sich auf das notwendige Maß beschränken. Um dauerhaft negative Auswirkungen auf die von Bebauung freizuhaltenden Bereiche (z.B. Grünflächen, Freiflächen) zu vermeiden, sollte der Boden im Bereich der Bewegungs-, Arbeits- und Lagerflächen durch geeignete Maßnahmen geschützt werden (z.B. Überfahrungsverbotszonen, ggf. Baggermatten etc.). Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden in Bodenmieten sollte ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19639 und 18915). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden. Generell sollen Verdichtungen und Strukturschäden des Bodens vermieden werden. Der Geobericht 28 des LBEG kann hier als Leitfaden dienen. Weitere Hinweise zur Vermeidung und Minderung von Bodenbeeinträchtigungen sowie zur Wiederherstellung von Bodenfunktionen sind zudem in den Geofakten 31 „Erhalt und Wiederherstellung von Bodenfunktionen in der Planungspraxis“ zu finden.

Auf die Hinweise zum Bebauungsplan wird in diesem Zusammenhang hingewiesen.

## **4.5 Immissionsschutz**

### **4.5.1 Grundlagen**

Im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes, insbesondere auch die des Immissionsschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 und Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Im Rahmen der Bauleitplanung sind die Anforderung an die Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 c BauGB).

Für die Beurteilung der mit dieser Bauleitplanung verbundenen Immissionssituation ist die Berücksichtigung des unmittelbaren Planungsumfeldes von Bedeutung. Das unmittelbare Umfeld des Plangebietes wird durch die bereits bestehenden Allgemeinen Wohngebiete und Mischgebiete sowie der östlich verlaufenden Bückeburger Straße (L 451) bestimmt.

Auf das Plangebiet können daher insbesondere Verkehrslärmimmissionen aus der Beanspruchung der angrenzenden L 451 einwirken.

Zur Beurteilung der auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen wurde von der GTA Gesellschaft für Technische Akustik mbH, Hannover, eine schalltechnische Stellungnahme<sup>2</sup> erstellt, dessen Ergebnisse und Empfehlungen in Bezug auf erforderliche Lärmschutzmaßnahmen in der Begründung und den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan entsprechend berücksichtigt werden.

### **4.5.2 Beurteilung der Schutzwürdigkeit von Nutzungen in Bezug auf Immissionen**

Zur Beurteilung der zukünftig zu erwartenden Immissionssituation ist die Schutzwürdigkeit der im Plangebiet und in dessen Wirkungsumfeld bestehenden und geplanten Art der baulichen Nutzung in Anlehnung an die in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) aufgeführten Gebietstypen zu ermitteln. In diesem Zusammenhang sind zur Beurteilung der auf das Gebiet einwirkenden Lärmimmissionen die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ tags und nachts je nach Gebietstyp der Baunutzungsverordnung zu berücksichtigen.

Im der 4. Änderung des B-Planes Nr. 18 sind als Art der baulichen Nutzung

- ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO
- ein Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO

festgesetzt.

Die südlich und westlich des Plangebietes angrenzenden Nutzungen sind entsprechend ihrer prägenden Art der baulichen Nutzung überwiegend als Allgemeines Wohngebiet eingestuft. Nördlich und östlich des Plangebietes befinden sich Mischnutzungen (neben Wohnnutzungen auch das Rathaus der SG Eilsen, mit vorgelagertem Parkplatz, Bank und kulturellen Zwecken dienende Gebäude).

Für die im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen sind die folgenden Orientierungswerte zu berücksichtigen. Danach sind für

- WA-Gebiete 55 dB(A) tags und 45 dB(A) bzw. 40 dB(A) nachts
- MI-Gebiete 60 dB(A) tags und 50 dB(A) bzw. 45 dB(A) nachts und für

zu berücksichtigen. Der letztgenannte (kleinere) Wert gilt für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm.

---

<sup>2</sup> GTA Gesellschaft für Technische Akustik mbH: „Schalltechnische Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 18, 4. Änderung der Gemeinde Bad Eilsen“, Hannover, 15.01.2026

Die v. g. Werte stellen keine Grenzwerte sondern nur Orientierungswerte für die städtebauliche Planung dar und können im Einzelfall auch überschritten werden.

Den v. g. Werten ist zu entnehmen, dass die festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (WA) gegenüber dem festgesetzten Mischgebiet (MI) einen höheren Schutzanspruch haben. Es können potenziell erst einmal Immissionen von Mischgebieten ausgehen. Im geplanten Mischgebiet (MI) sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe
- sowie sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe.

Grundsätzlich ist festzustellen, dass das Nebeneinander von Misch- und Allgemeinen Wohngebieten aus rein planungsrechtlicher Sicht nicht auf einen Immissionskonflikt hindeutet. In Bezug auf das konkret im Mischgebiet geplanten Nutzungskonzept ist festzustellen, dass sich die von der Grundstückseigentümerin vorgesehenen Nutzungen hinsichtlich Art, Umfang, Betriebsweise und zeitlicher Nutzung eindeutig innerhalb dieses Nutzungskatalogs bewegen. Sie überschreiten weder die für ein Mischgebiet typischen Belastungen noch führen sie zu Nutzungskonflikten mit der Umgebung. Auch ist auf Grundlage der vorgelegten Betriebsbeschreibung der im geplanten MI-Gebiet geplanten Nutzungen nach erster allgemeiner Einschätzung davon auszugehen, dass von den geplanten Nutzungen keine schädlichen Umwelteinwirkungen ausgehen. Geplant sind insbesondere:

- die Nutzung der ehemaligen Apotheke als Fitnessstudio,
- die Nutzung eines rückwärtigen Gebäudeteils als Trockenlager für haltbare Lebensmittel (z. B. Süßwaren, Chips), wobei weder Gefahrstoffe noch Kühl- oder Flüssigstoffe gelagert werden,
- sowie die Einrichtung eines Büroraumes für einen Autohandel, der ausschließlich im Terminbetrieb geführt wird und ausdrücklich keine Werkstatt- oder Reparaturnutzung vorsieht.

Hierzu hat die Eigentümerin auf Nachfrage ausgeführt:

- Der Lieferverkehr für das Trockenlager beschränkt sich auf maximal zwei Anlieferungen pro Monat und erfolgt ausschließlich werktags im Zeitraum zwischen 10:00 und 14:00 Uhr.
- Der Autohandel wird ausschließlich im reinen Büro- und Terminbetrieb geführt; ein kontinuierlicher Publikumsverkehr ist nicht zu erwarten.
- Das Fitnessstudio verursacht lediglich übliche, wohnverträgliche Trainingsgeräusche, wie sie in Mischgebieten allgemein zulässig sind.
- Ein Nachtbetrieb findet nicht statt.
- Es werden keine Gefahrstoffe, keine wassergefährdenden Stoffe und keine emissionsrelevanten Maschinen eingesetzt.
- Werkstatt-, Reparatur- oder Produktionsprozesse sind ausdrücklich ausgeschlossen.

Insgesamt ist festzustellen, dass die geplanten Nutzungen das Wohnen nicht wesentlich stören und die Schutzansprüche der angrenzenden Wohngebiete gewahrt bleiben. Erhebliche Immissionskonflikte sind auf der Grundlage der bisher vorliegenden Informationen zu den geplanten Betrieben jedoch nicht zu erwarten. Insofern ist festzuhalten, dass das konkret

geplante Mischgebiet bei Berücksichtigung des seitens der Grundstückseigentümerin vorgesehenen Nutzungskonzeptes umsetzungsfähig ist.

Auf die ggf. erforderlichen Nachweise in Bezug auf die im Mischgebiet vorgesehenen Nutzungsarten, die im Baugenehmigungsverfahren seitens der Baugenehmigungsbehörde angefordert werden können, wird hingewiesen. Darin wird in Abhängigkeit von der konkret geplanten Art der Nutzungen über die baurechtliche Zulässigkeit entschieden.

#### **4.5.3 Verkehrslärm**

Auf das Plangebiet können aufgrund der unmittelbar östlich angrenzenden Bückeburger Straße (L 451) Verkehrslärmimmissionen einwirken.

Das Plangebiet wird im Norden von der Wilhelmstraße, im Osten von der Bückeburger Straße (L 451) und tlw. im Süden durch die Franz-Liszt-Straße begrenzt. Die Thomas-Mann-Straße verläuft in Nord-Süd-Richtung durch das Plangebiet. Die angrenzende Bahnhofstraße weist über die allgemeine Zunahme der Verkehre hinaus keine erhebliche Veränderung der Verkehrsmengen auf. Über die mit den im Bebauungsplan bereits derzeit und ehemals vorhandenen und planungsrechtlich auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 18 möglichen Nutzungen werden darüber hinaus keine erheblichen Zunahmen der Verkehrsmengen erwartet.

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung und maßvolle Entwicklung der bereits vorhandenen Arten der Bodennutzung schaffen. Daher werden die angrenzenden Straßen, mit Ausnahme der allgemein zu erwartenden Zunahme des Verkehrs, die jedoch nicht auf die Festsetzungen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 zurückzuführen ist, maßvoll durchmischt. Es wird davon ausgegangen, dass durch die im Bereich der bisher festgesetzten öffentlichen Grünfläche, die nunmehr als WA1-Gebiet zum Zwecke der Wohnbebauung festgesetzt wird, ebenfalls keine Verkehre erzeugt werden, welche dazu geeignet sein könnten, die umgebenden Wohnsiedlungsbereiche hinsichtlich der erzeugten Immissionssituation in Folge von Verkehrslärm erheblich zu beeinträchtigen.

Darüber hinaus werden durch die 4. Änderung des B-Planes Nr. 18 keine baulichen Maßnahmen im Straßenraum der Wilhelmstraße, der Franz-Liszt-Straße oder der Thomas-Mann-Straße vorbereitet, die als erheblicher Eingriff gem. der 16. BImSchV zu werten wären. Aus diesem Grund sind für diese, durch das Wohnen geprägten Bereiche mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 keine Immissionsschutzmaßnahmen ableitbar.

Immissionsschutzmaßnahmen sind daher eher aus den allgemeinen vorsorglichen Planungserwägungen zu berücksichtigen, die auf die verkehrliche Belastung der Bückeburger Straße zurückzuführen sind.

Auf Grund der unmittelbaren Nähe Bückeburger Straße (L 451) und den damit verbundenen Verkehrsbelastungen sind innerhalb des Plangebietes erhöhte Verkehrslärmimmissionen zu erwarten.

Gemäß dem planerischen Gebot der Konfliktvermeidung und Konfliktlösung hat der Bebauungsplan neben der gegenwärtigen Verkehrssituation auch die zukünftig zu erwartenden Verkehrsverhältnisse im Hinblick auf die Ermittlung der im Plangebiet zu erwartenden Lärmimmissionen als Prognosegrundlage zu berücksichtigen. Daher wurden auch die zukünftig prognostizierbaren und auf der o.g. Verkehrsfläche stattfindenden bzw. zu erwartenden Verkehrsgeschehen in die gutachterliche Beurteilung mit Blick auf die Prüfung ggf. erforderlicher Immissionsschutzmaßnahmen einbezogen.

Dabei wurden als Grundlage Verkehrsmengen der Verkehrsmengenkarte Niedersachsen aus 2021 verwendet. *„Die Verkehrszählung aus 2021 enthält die folgenden Verkehrsmengen:*

Straße	Kfz/24h	SV/24h	pT1 [%]	pT2 [%]	pN1 [%]	pN2 [%]
L 451 (2021)	4600	100	0,8	1,3	1,3	1,6
L 451 (ca. 2025)	5300	120	0,8	1,4	1,4	1,6

Es wird für die Lkw-Verkehre die Tag-/Nachtverteilung der RLS-19 für Landesstraßen angesetzt. Als zul. Höchstgeschwindigkeit wird von 50 km/h ausgegangen. [...]

Am Tage wird der Orientierungswert in den geplanten allgemeinen Wohngebieten unterschritten.

Im Mischgebiet wird er auf ca. der Hälfte der Fläche überschritten. Hier sollten Außenwohnbereiche auf der straßenabgewandten Gebäudeseite angeordnet werden. Auch baulicher Schallschutz ist erforderlich. Nachts ist der Orientierungswert in den geplanten allgemeinen Wohngebieten um bis zu gerundet 2 dB überschritten. Maßnahmen sind nicht zwingend erforderlich, diese Überschreitung kann gegenüber anderen Belangen abgewogen werden. Im Mischgebiet wird der Orientierungswert wiederum auf ca. der Hälfte überschritten. Auf Grundlage dieser Beurteilungspegel sollte baulicher Schallschutz bemessen und für diesen Bereich festgesetzt werden.<sup>13</sup>

Der Umfang des baulichen Schallschutzes kann aus der nachfolgenden Abbildung entnommen werden.

**Abb.: Maßgeblicher Außengeräuschpegel gem. DIN 4109-2:2018-01**, entnommen aus GTA Gesellschaft für Technische Akustik mbH: „Schalltechnische Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 18, 4. Änderung der Gemeinde Bad Eilsen“, Hannover, 15.01.2026, Anlage 2.9



<sup>3</sup> Vgl. GTA Gesellschaft für Technische Akustik mbH: „Schalltechnische Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 18, 4. Änderung der Gemeinde Bad Eilsen“, Hannover, 15.01.2026, S. 1-2

• **Festsetzungen zum Immissionsschutz gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**

Aufbauend auf den gutachterlich ermittelten Beurteilungspegeln und den daraus resultierenden Anforderungen an den Immissionsschutz werden die in das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen durch entsprechende Festsetzungen zum passiven Schallschutz berücksichtigt. Die im Gutachten ermittelten maßgeblichen Außengeräuschpegel verlaufen dabei nahezu parallel zur Bückeburger Straße und werden im Bebauungsplan entsprechend abgebildet.

Aus Gründen des vorsorgenden Immissionsschutzes werden diese Pegel im Bebauungsplan festgesetzt und durch entsprechende textliche Regelungen ergänzt. Hierdurch wird sichergestellt, dass im Rahmen der konkreten Vorhabenplanungen neben den Mitteln der architektonischen Selbsthilfe auch geeignete bauliche Maßnahmen am Gebäude umgesetzt werden können. Eine Konkretisierung des Immissionsschutzes erfolgt daher im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung und Baugenehmigungsverfahren.

Zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden auf dieser Grundlage passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Diese verpflichten bei Neubauten und wesentlichen Änderungen zur Umsetzung baulicher Schallschutzmaßnahmen entsprechend der jeweils gültigen DIN 4109. Ergänzend wird für schutzbedürftige Schlafräume bei erhöhten Lärmpegeln in der Nacht der Einbau schallgedämmter Lüftungseinrichtungen erforderlich, um eine ausreichende Belüftung auch bei geschlossenen Fenstern zu gewährleisten. Unter Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an den baulichen Wärmeschutz sind hierdurch im Rahmen der konkreten Vorhabenplanungen keine erheblichen zusätzlichen Belastungen zu erwarten.

Darüber hinaus wird im MI-Gebiet die Anordnung von Außenwohnbereichen auf die lärmabgewandten Gebäudeseiten beschränkt, um die Aufenthaltsqualität im Freien zu verbessern. Die Möglichkeit von Abweichungen im Einzelfall stellt sicher, dass bei nachgewiesener günstiger Gebäudestellung oder Eigenabschirmung flexible und zugleich sachgerechte Lösungen umgesetzt werden können.

Von der Festsetzung aktiver Schallschutzmaßnahmen (z. B. Lärmschutzwände oder -wälle) wird abgesehen. Diese wären aufgrund der bestehenden baulichen Situation entlang der Bückeburger Straße und der Wilhelmstraße räumlich kaum umsetzbar, würden Zufahrten und Nutzungen erheblich einschränken und könnten durch entstehende Schalllücken in ihrer Wirksamkeit beeinträchtigt werden. Zudem würden sie eine erhebliche städtebauliche Barriere darstellen und das Ortsbild beeinträchtigen. Insbesondere im Hinblick auf die denkmalgeprägte Umgebung des Versorgungskernes von Bad Eilsen wären solche Maßnahmen mit nachteiligen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild verbunden.

Vor diesem Hintergrund wird der bestehende Nutzungskonflikt sachgerecht über passive Schallschutzmaßnahmen gelöst. Insgesamt wird damit ein angemessener Ausgleich zwischen den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie den städtebaulichen und denkmalpflegerischen Belangen gewährleistet.

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

*Innerhalb der festgesetzten WA- und MI-Gebiete sind aufgrund der vorhandenen Verkehrslärmsituation (Bückeburger Straße) gegenüber der gemäß DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" definierten Orientierungswerte erhöhte Lärmimmissionen möglich bzw. zu erwarten. Zum Schutz vor den von der v.g. Straße hervorgerufenen Lärmimmissionen werden gegen Außenlärm bauliche Schallschutzmaßnahmen festgesetzt (passiver Schallschutz).*

- (1) *Für schutzbedürftige Räume sind im Falle von Neubauten oder wesentlichen baulichen Veränderungen bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm auf Grundlage der zum Zeitpunkt der Genehmigung gültigen Fassung der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ anhand der in der Planzeichnung gekennzeichneten maßgeblichen Außengeräuschpegel umzusetzen.*
- (2) *Ab einer Schalleinwirkung von mehr als 45 dB(A) nachts ist nachts für schutzwürdige Räume (z.B. Schlafräume, Kinderzimmer, Gästezimmer) eine vom manuellen Öffnen und Schließen der Fenster unabhängige, schallgedämmte Lüftungslösung vorzusehen. Soweit die fensterunabhängige Lüftung über Lüftungsöffnungen bzw. Lüfter (z.B. Außenwandluftdurchlässe) in der Außenfassade der schutzwürdigen Aufenthaltsräume erfolgt, sind die Lüftungseinrichtungen bei der Bemessung des erforderlichen baulichen Schallschutzes grundsätzlich entsprechenden den Berechnungsvorschriften der DIN 4109 zu berücksichtigen.*
- (3) *Innerhalb des MI-Gebietes sind Außenwohnbereiche (Balkone, Terrassen und Freisitze) nur an den der Bückeburger Straße abgewandten Gebäudeseiten anzuordnen.*
- (4) *Unter Erbringung eines Einzelnachweises kann von den o.g. Festsetzungen (Absatz 1 bis 3) im Einzelfall unter Berücksichtigung der tatsächlichen Bebauungsstruktur (Einzel- und Doppelhäuser, Hausgruppen) in Form einer Abschirmung durch vorgelagerte Baukörper oder die Eigenabschirmung einzelner Baukörper abgewichen werden.*

#### **4.5.4 Geruch**

Geruchsintensive Nutzungen und Einrichtungen sind weder innerhalb noch im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes vorhanden. Der Schutzanspruch der im B-Plan festgesetzten Art der baulichen Nutzungen (WA und MI) richtet sich nach der TA Luft (Anhang 7), die zur Anwendung empfohlen wird. Danach sind in WA- und MI-Gebieten max. 10 % Geruchswahrnehmungshäufigkeiten zulässig.

Der Gemeinde Bad Eilsen liegen auch keine Kenntnisse von etwaigen Geruchsemissionen, die das ortsübliche Maß übersteigen, vor.

#### **4.5.5 Trennungsgebot gem. § 50 BImSchG und Störfallverordnung**

Das Trennungsgebot stellt im Wesentlichen darauf ab, dass dem Grunde nach konkurrierende Nutzungen einen ausreichenden Abstand zueinander einhalten sollen, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten. Es ist festzustellen, dass das Nebeneinander der im Plangebiet vorgesehenen Wohnnutzungen, Mischgebiete und der im nahen Umfeld des Gebiets bereits vorhandenen und ausgeübten Wohnnutzungen sowie gemischten Nutzungen aufgrund der nicht als erheblich zu bezeichnenden Immissionskonflikte auch mit dem Trennungsgebot gem. § 50 BImSchG vereinbar ist.

Die im Plangebiet ermöglichten baulichen Nutzungen stellen neben der Wohnnutzung, für das festgesetzte Mischgebiet eine Fitnessstudionutzung, eine Büronutzung und eine Nutzung als Trockenlager für haltbare Lebensmittel dar, die nicht dazu geeignet sind, gegenüber den südlich und westlich angrenzenden Wohnsiedlungsbereichen und den östlich angrenzenden Kernsiedlungsbereich Bad Eilsens und im weiteren Verlauf Kurgebieten und -kliniken erheblich beeinträchtigend zu wirken.

Gemäß dem Grundsatz der zweckmäßigen Zuordnung von verträglichen Nutzungen ist der Plangeber gehalten, ein Nebeneinander von Störfallbetrieben und schutzbedürftigen Nutzungen zu vermeiden. Diese Verpflichtung ergibt sich auch aus dem Trennungsgrundsatz des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG). Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so

zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete (Verkehrswege, Freizeitgebiete etc.) so weit wie möglich vermieden werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet nach Kenntnis der Gemeinde Bad Eilsen nicht in einem Achtungsabstand von einem störfallrelevanten Gewerbebetrieb liegt.

## **5 Klimaschutz und Klimaanpassung**

Die hier in Rede stehende Planung bezieht sich auf Flächen, die größtenteils bereits mit baulichen Einrichtungen im Sinne von bestehenden baulichen Anlagen bisher ausgeübter und teilweise zwischenzeitlich aufgegebenen Nutzungen bebaut sind. Die im Gebiet bestehenden baulichen Anlagen sowie befestigten Grundstücksflächen, die bereits auf der Grundlage des B-Planes Nr. 18 errichtet wurden, werden als bestehende Eingriffe in den Boden in die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 übernommen. Die Flächen haben aufgrund der siedlungsstrukturellen Prägung keine wesentliche Bedeutung für den Klimaschutz.

Wesentliche Veränderungen der Gestaltung der Freiflächennutzungen und des Versiegelungsgrades werden sich lediglich für die bisher als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzte Fläche westlich der Thomas-Mann-Straße ergeben, da für diese Fläche eine bauliche Nutzung vorgesehen ist. Auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes hätte jedoch die Fläche als Spielplatz auch mit Spielgeräten und befestigten Flächen und Wegen ausgestattet werden können, sodass planbedingt bauliche Eingriffe bereits auch für diese Fläche zulässig waren. Die bauliche Nachverdichtung trägt daher nur unwesentlich zu einer Veränderung der kleinklimatischen Situation bei.

Eingriffe in den Boden werden jedoch auf ein notwendiges Maß reduziert, um nachteilige Auswirkungen auf das lokale Klima so gering wie möglich zu halten. Dies wird insbesondere durch die für ein Allgemeines Wohngebiet teilweise vergleichsweise geringe Grundflächenzahl unterstützt, wodurch der Versiegelungsgrad reduziert wird. Zudem trägt die Erhaltung der bestehenden, das Gebiet prägenden Vegetationsbestände zur Sicherung mikroklimatischer Funktionen bei, etwa durch Verschattung, Verdunstung und die Minderung von Aufheizungseffekten. Darüber hinaus leisten die vorhandenen Grünstrukturen einen Beitrag zur Verbesserung der Luftqualität sowie zur Förderung der Biodiversität und stärken insgesamt die klimatische Resilienz des Plangebiets.

Zur weiteren Verbesserung der mikroklimatischen Situation sowie zur Minderung zusätzlicher Aufheizungseffekte werden ergänzend Maßnahmen zur Begrünung von Dächern vorgesehen. Die extensive Begrünung von Flachdächern und flach geneigten Dächern auf Nebenanlagen, Garagen und Carports trägt zur Reduzierung von Temperaturspitzen, zur Verbesserung des Kleinklimas sowie zur Förderung der Biodiversität bei. Gleichzeitig können begrünte Dachflächen Lebensräume für Insekten schaffen und einen Beitrag zur Rückhaltung von Niederschlagswasser leisten. Die Kombination mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie ermöglicht dabei eine effiziente Flächennutzung im Sinne einer nachhaltigen und klimagerechten Siedlungsentwicklung.

Die 4. Änderung des B-Planes Nr. 18 trägt somit nicht dazu bei, die bereits vorbereiteten klimatischen Verhältnisse erheblich zu verschlechtern.

Innerhalb der festgesetzten Baugebiete sind Gebäude so zu errichten, dass auf der Grundlage der NBauO mindestens 50 % der Dachfläche mit Photovoltaikanlagen ausgestattet werden

müssen. Auf eine entsprechende Festsetzung gleichen Inhalts wird im vorliegenden Bebauungsplan jedoch verzichtet, damit durch eine Vorfestlegung eines gegenwärtigen Standes der Technik ein zukünftiger „Stand der Technik“ durch Festsetzung im Bebauungsplan nicht ausgeschlossen, erschwert oder die Anwendung von einer erforderlichen Änderung des Bebauungsplanes abhängig gemacht werden.

Weitergehende Festsetzungen zur Nutzung regenerativer Energien trifft der B-Plan nicht. Er schließt somit die Nutzung regenerativer Energien oder sonstige bauliche Maßnahmen zum Klimaschutz weder aus noch erschwert er sie in maßgeblicher Weise. Insofern wird den allgemeinen Klimaschutzzielen der Gemeinde und damit auch der Anwendung regenerativer Energien Rechnung getragen.

Einschränkungen in Bezug auf die Ausrichtung der Hauptbaukörper werden nicht festgesetzt, sodass eine individuelle und energetische Ausrichtung der Baukörper möglich wird. Die neu hinzukommenden Gebäude sind derart zu errichten, dass diese einen wesentlichen Beitrag zum Klimaschutz leisten. Auf die aktuellen einschlägigen Gesetze zur energetischen Gestaltung und Ausstattung von Gebäuden wird hingewiesen.

Es wird darauf hingewiesen, dass für die Flächen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 für die bisher unversiegelten Flächen aufgrund der zunehmenden Anzahl und Intensität der Niederschläge mit der Zunahme von Oberflächenwasser zu rechnen ist. Daher ist bei der Dimensionierung der Versickerungs- und Rückhalteeinrichtungen zur Grundstücksentwässerung auch zukünftig auf eine ausreichende Kapazität zu achten. Eine Konkretisierung der Entwässerungsanforderungen erfolgt im Zuge der konkreten Vorhabenplanung.

## **6 Sonstige zu beachtende öffentliche Belange**

### **6.1 Altlasten und Kampfmittel**

#### **6.1.1 Altlasten**

Nach Kenntnis der Gemeinde Bad Eilsen sind innerhalb bzw. in der näheren Umgebung des Plangebietes keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen vorhanden.

#### **6.1.2 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.

### **6.2 Denkmalschutz**

#### **6.2.1 Baudenkmalschutz**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Gebäude oder baulichen Anlagen, die dem Baudenkmalschutz unterliegen.

Das Plangebiet befindet sich in Nachbarschaft der östlich gelegenen Parkanlage Kurpark, die als Einzeldenkmal gemäß § 3 Abs. 2 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) in der Gruppe baulicher Anlagen der Kuranlagen Bad Eilsen gemäß § 3 Abs. 3 NDSchG im Verzeichnis der Kulturdenkmale eingetragen ist. Außerdem befindet sich das Plangebiet in der direkten Umgebung des nördlich gelegenen Baudenkmales ehemaliger Hof Nr. 6 mit zwei

Wohn-/Wirtschaftsgebäuden in der Wilhelmstraße 2 und 2a, das als Gruppe baulicher Anlagen gemäß § 3 Abs. 3 S. 1 NDSchG im Verzeichnis der Kulturdenkmale eingetragen ist.

### 6.2.2 Archäologische Denkmalpflege

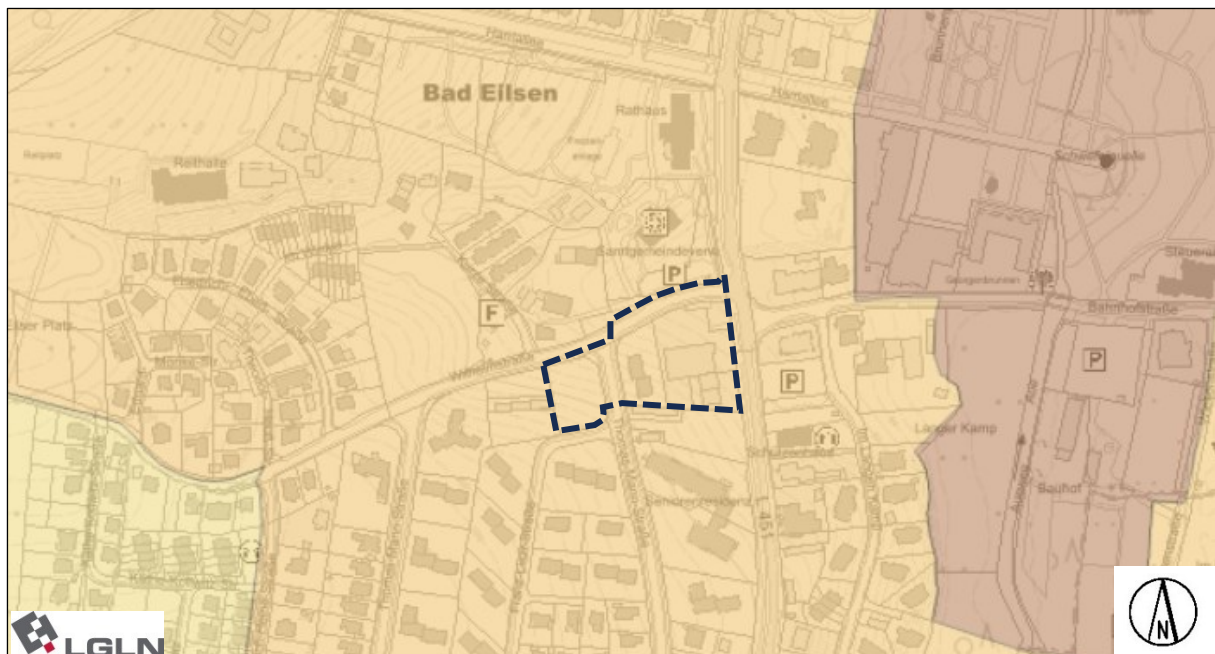
Konkrete archäologische Kulturdenkmale sind nach derzeitigem Kenntnisstand innerhalb des Plangebietes jedoch nicht bekannt.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde wie etwa Keramikscherben, Steingeräte oder Schlacken sowie Holzkohleansammlungen, Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 NDSchG auch in geringer Menge meldepflichtig. Sie müssen der zuständigen Kommunalarchäologie (Tel. 05722/9566-15 oder Email: [archaeologie@schaumburgerlandschaft.de](mailto:archaeologie@schaumburgerlandschaft.de)) und der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

### 6.3 Heilquellenschutzgebiet

Das gesamte Plangebiet befindet sich im Heilquellenschutzgebiet (HQSG) Bad Eilsen, Gebietsnummer 03257005191, Teilgebietsnummer 002, Schutzzone III. Die Bestimmungen der Verordnung über die Festsetzung eines Quellenschutzgebietes für die staatlich anerkannten Heilquellen in Bad Eilsen vom 16.01.1975 sind zu beachten. Insbesondere die Genehmigungspflichten bzw. Verbote von Bodeneingriffen bestimmter Tiefe sind zu beachten. Eine entsprechende Kennzeichnung ist im Bebauungsplan dargestellt.

**Abb.: Heilquellenschutzgebiet (HQSG) 03257005191,** (Lage des Plangebietes ist schwarz gestrichelt gekennzeichnet) Kartengrundlage: AK5, M 1:5.000 © GeoBasis-DE/LGLN (2023)



### 6.4 Militärische Flugplätze

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Bauschutzbereiches gem. § 12 (3) 1 a LuftVG des militärischen Flugplatzes Bückeburg.

Es ist mit Lärm- und Abgasimmissionen durch den Flugbetrieb/Flugplatz und des militärischen Betriebes des Standortübungsplatzes zu rechnen. Diesbezügliche Ersatzansprüche gegen die Bundeswehr werden nicht anerkannt.

Kraneinsatz:

Sollte für die Errichtung der Gebäude/Anlagen der Einsatz eines Baukrans notwendig werden, ist hierfür gemäß § 15 i.V.m. § 12 LuftVG die Genehmigung der militärischen Luftfahrtbehörde erforderlich. Für die Beantragung dieser luftrechtlichen Genehmigung werden folgende Angaben benötigt:

- Lageplan und Koordinaten im Koordinatensystem WGS 84 (geographische Daten Grad/Min./Sek.) des Kranstandortes
- Maximale Arbeitshöhe in m über Grund und über NN
- Standzeit

Die Genehmigung ist vom Bauherrn rechtzeitig vor Baubeginn (mindestens 3 Wochen vorher) bei der militärischen Luftfahrtbehörde zu beantragen.

Anschrift militärische Luftfahrtbehörde:

Luftfahrtamt der Bundeswehr  
Abteilung Referat 1 d  
Luftwaffenkaserne Wahn  
Postfach 90 61 10 / 529  
51127 Köln

[LufABw1dBauschutz@Bundeswehr.org](mailto:LufABw1dBauschutz@Bundeswehr.org)

## 7 Daten zum Plangebiet

Der räumliche Geltungsbereich der 4. Änderung des B-Planes Nr. 18 gliedert sich wie folgt:

Allgemeines Wohngebiet (WA 1/WA2)	3.902 m <sup>2</sup>
<i>davon Flächen mit Bindungen an den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:</i>	<i>428 m<sup>2</sup></i>
Mischgebiet (MI)	4.602 m <sup>2</sup>
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	1.959 m <sup>2</sup>

---

**Plangebiet gesamt** **10.463 m<sup>2</sup>**

## 8 Durchführung des Bebauungsplanes

### 8.1 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind zur Realisierung der 4. Änderung des B-Planes Nr. 18 nicht erforderlich.

### 8.2 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet des vorliegenden B-Planes liegt eingebunden in einen bestehenden und erschlossenen Siedlungsbereich. Die dem Plangebiet angrenzenden Straßen sind bereits voll

erschlossen und weisen die für die Erschließung der Grundstücke erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen auf.

### **8.2.1 Abwasserbeseitigung**

Das Plangebiet kann an den bestehenden Schmutzwasserkanal in der Thomas-Mann-Straße und Wilhelmstraße angeschlossen werden. Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird über den Schmutzwasserkanal an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage der Samtgemeinde Eilsen abgegeben. Die Kläranlage ist zur Aufnahme der mit dieser Bauleitplanung verbundenen baulichen Entwicklung ausreichend dimensioniert.

Für den Anschluss an das Abwassernetz ist frühzeitig eine Abstimmung mit der Samtgemeinde Eilsen vorzunehmen.

### **8.2.2 Oberflächenentwässerung**

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 sind in Bezug auf die bereits auf der Grundlage des rechtsverbindlichen B-Planes Nr. 18 errichteten baulichen Anlagen und sonstigen Flächenbefestigungen einschl. der baulichen Anlagen, die darüber hinaus auf der Grundlage von Einzelgenehmigungen in zulässiger Weise errichtet und an das bestehende Regenwasserkanalnetz angeschlossen sind, keine erheblichen Beeinträchtigungen der aus dem Plangebiet nachfolgenden Vorflut zu erwarten. Diese Flächen nehmen bereits abflusswirksam an der Entwässerung teil.

Für die Flächen, auf denen durch die 4. Änderung erstmals eine Bebauung möglich wird (WA-Gebiet westlich der Thomas-Mann-Straße), entsteht durch zusätzliche Versiegelung ein erhöhter Abfluss von Oberflächenwasser. Das anfallende, nicht verunreinigte Regenwasser ist daher durch geeignete bauliche oder andere Maßnahmen auf den jeweiligen Grundstücken zurückzuhalten. Ziel ist es, dass lediglich die natürliche Abflussmenge in die Vorflut abgegeben wird. Aufgrund der geringen Flächengröße wird in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Schaumburg auf eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan verzichtet. Der erforderliche Nachweis ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens zu erbringen.

### **8.2.3 Trink- und Löschwasserversorgung**

Die Versorgung mit Trink- und Löschwasser erfolgt durch den Anschluss an die in den angrenzenden Verkehrsflächen Wilhelmstraße und Thomas-Mann-Straße vorhandenen Leitungen und wird durch die Stadtwerke Schaumburg-Lippe GmbH sichergestellt.

Für den Grundschatz 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 Grundschatz für das ausgewiesene Bebauungsgebiet beträgt nach den Richtwerttabellen des Arbeitsblattes W 405 aufgrund der geplanten Nutzungen – WA- und MI-Gebiet sowie Gemeinbedarfsfläche - 800 – 1.600 l/min für eine Löschezit von mind. zwei Stunden. Die Löschwassermengen sind über die Grundbelastung für Trink- und Brauchwasser hinaus bereitzustellen. Der Löschwasserbereich erfasst normalerweise sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300 m um das Brandobjekt.

Eine für das Plangebiet ausreichende Löschwasserversorgung gemäß dem DVGW- Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ ist durch die vorhandenen Leitungen und Entnahmestellen (Hydranten) gewährleistet.

Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung durch die öffentliche Trinkwasserversorgung und erforderlichenfalls durch zusätzliche unabhängige Löschwasserentnahmestellen, z.B. Löschwasserteiche, Löschwasserbrunnen, Zisternen usw., ist im Rahmen der konkreten

Vorhabenplanung nachzuweisen.

Wasserversorgungsleitungen, die gleichzeitig der Löschwasserentnahme dienen, müssen einen Mindestdurchmesser von DN 100 mm haben. Der erforderliche Durchmesser richtet sich nach dem Löschwasserbedarf.

Zur Sicherstellung einer ausreichenden Löschwasserversorgung wird darauf hingewiesen, dass

- bei einer Löschwasserversorgung durch die öffentliche Trinkwasserversorgungsleitung zur Löschwasserentnahme innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen Hydranten entsprechend der Hydranten-Richtlinien des DVGW-Arbeitsblattes W 331/I-VII zu installieren sind.
- bei einer Löschwasserversorgung über unabhängige Löschwasserentnahmestellen die Entnahme von Löschwasser durch Sauganschlüsse nach DIN 14 244 sicherzustellen ist.
- die Löschwasserentnahmestellen nach DIN 4066 gut sichtbar und dauerhaft zu kennzeichnen und freizuhalten sind, sodass die Flächen durch die Feuerwehr jederzeit ungehindert erreicht werden können.

Zu allen Gebäuden ist die Zuwegung für die Feuerwehr sicherzustellen. Feuerwehrezufahrten sind gemäß §§ 1 und 2 DVO-NBauO so anzulegen, dass der für den Brandschutz erforderliche Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsgeräten möglich ist. Die Flächen für die Feuerwehr müssen den „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ entsprechend der Liste der Technischen Baubestimmungen vom 28. September 2012 entsprechen.

Eine Berücksichtigung der Belange des Brandschutzes erfolgen im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung in enger Abstimmung mit der für den Brandschutz des Landkreises zuständigen Stelle.

#### **8.2.4 Abfallentsorgung**

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

Im Landkreis Schaumburg werden ausschließlich dreiachsige Mülleinsammelfahrzeuge eingesetzt. Um den Unfallverhütungsvorschriften „Müllbeseitigung“ der Berufsgenossenschaft für Fahrzeughaltungen zu genügen, ist die verkehrliche Erschließung von Baugebieten gemäß für dreiachsige Müllfahrzeuge auszuführen.

Die im Plangebiet gelegenen Grundstücke sind direkt an die öffentlichen Straßenverkehrsflächen angebunden. Ferner sind die im Plangebiet festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen ausreichend dimensioniert, sodass die v. g. Anforderungen berücksichtigt werden können. Eine Anpassung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.

#### **8.2.5 Energieversorgung**

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

Im Rahmen der konkreten Ausbauplanung ist auf vorhandene Leitungen zu achten.

#### **8.2.6 Telekommunikation**

Das Plangebiet kann an das Kommunikationsnetz der Deutschen Telekom Technik GmbH angeschlossen werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen anderer Leistungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der

Deutschen Telekom Technik GmbH, Technische Infrastrukturniederlassung Nordwest, PTI 21 –FS–, Neue-Land-Str. 6, 30625 Hannover, so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Für den Ausbau des Netzes der Vodafone GmbH/Vodafone Deutschland GmbH ist das Team Neubaugebiete zu kontaktieren:

Vodafone GmbH/Vodafone Deutschland GmbH  
Neubaugebiete KMU  
Südwestpark 15  
90449 Nürnberg  
[Neubaugebiete.de@vodafone.com](mailto:Neubaugebiete.de@vodafone.com)

Eine Berücksichtigung der telekommunikationstechnischen Versorgung erfolgt im Rahmen der konkreten Vorhaben- und Erschließungsplanung.

### **8.3 Baugrund**

Im Zuge der Planung von Baumaßnahmen können Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen im Planungsgebiet über den NIBIS-Kartenserver des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (Thema Ingenieurgeologie) abgerufen werden.

Innerhalb des Plangebietes findet sich demnach nicht hebung- und setzungsempfindliche Locker- und Festgesteine mit üblichen, lastabhängigen Setzungen gut tragfähiger Locker- und Festgesteine. Bezogen auf die Baugrundklasse handelt es sich um mäßig bis gut konsolidierte gemischtkörnige, bindige Lockergesteine, lagenweise Sand und Kies. Die Bodenklasse 5: Schwer lösbar Bodenart bis Bodenklasse 4: Mittelschwer lösbar Bodenart liegen vor.

Die Böden weisen eine hohe standortabhängige Verdichtungsempfindlichkeit auf.

Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.

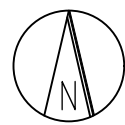
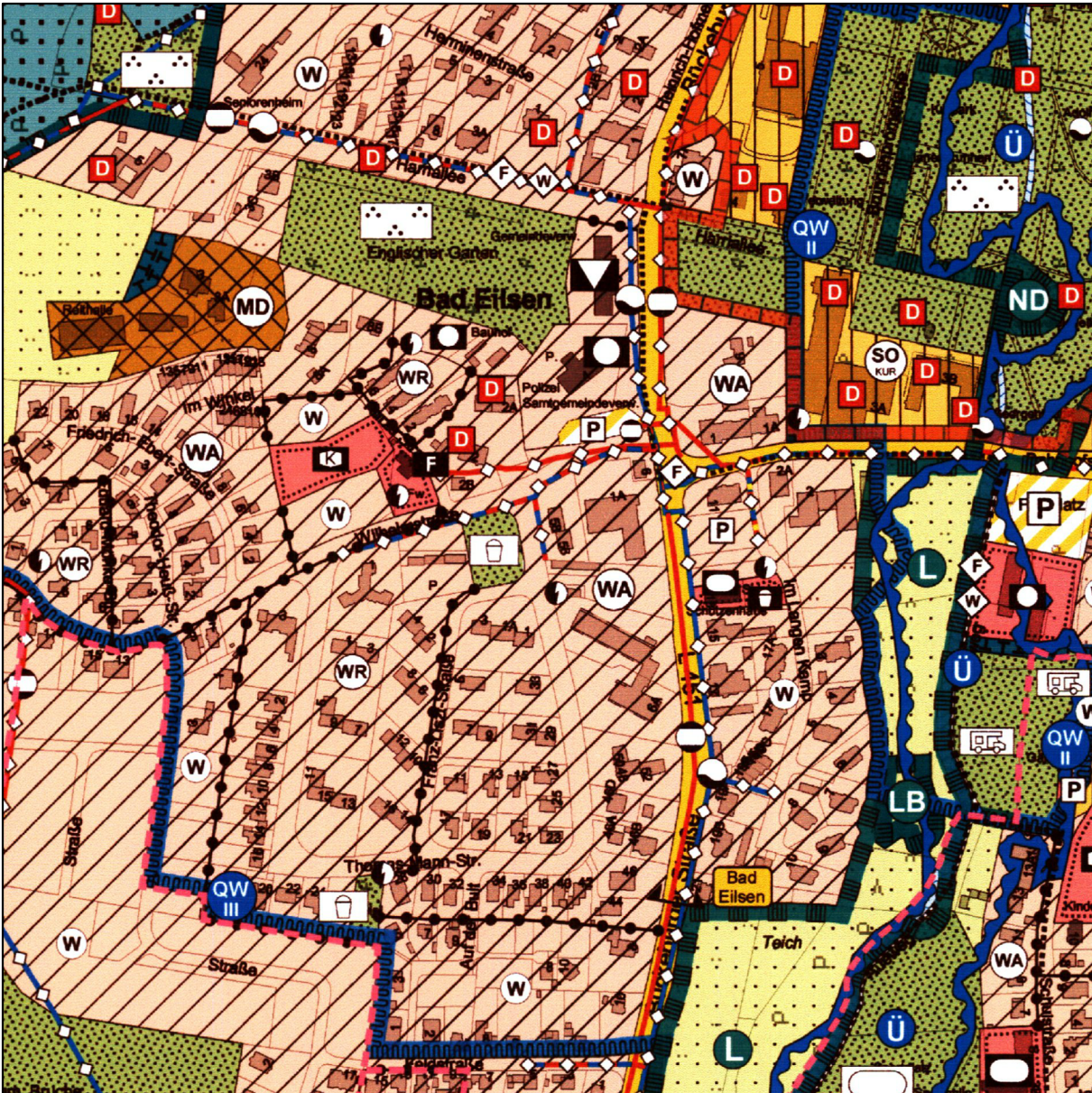
Entsprechende Untersuchungen des Baugrundes erfolgen im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung.

### **8.4 Kosten**

Der Gemeinde Bad Eilsen entstehen durch die Realisierung dieses B-Planes keine Kosten im Sinne des § 127 BauGB (Erhebung des Erschließungsbeitrages).

**Anlage: Berichtigung des Flächennutzungsplanes der  
Samtgemeinde Eilsen**

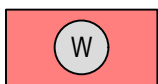
# Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes



# Bauleitplanung der Samtgemeinde Eilsen

## Berichtigung des Flächennutzungsplanes

### Planzeichenerklärung



Wohnbaufläche  
(gem. § 5 (2) Nr. 1 BauGB, § 1 (1) Nr. 1 BauNVO)



Gemischte Baufläche  
(gem. § 5 (2) Nr. 1 BauGB, § 1 (1) Nr. 2 BauNVO)

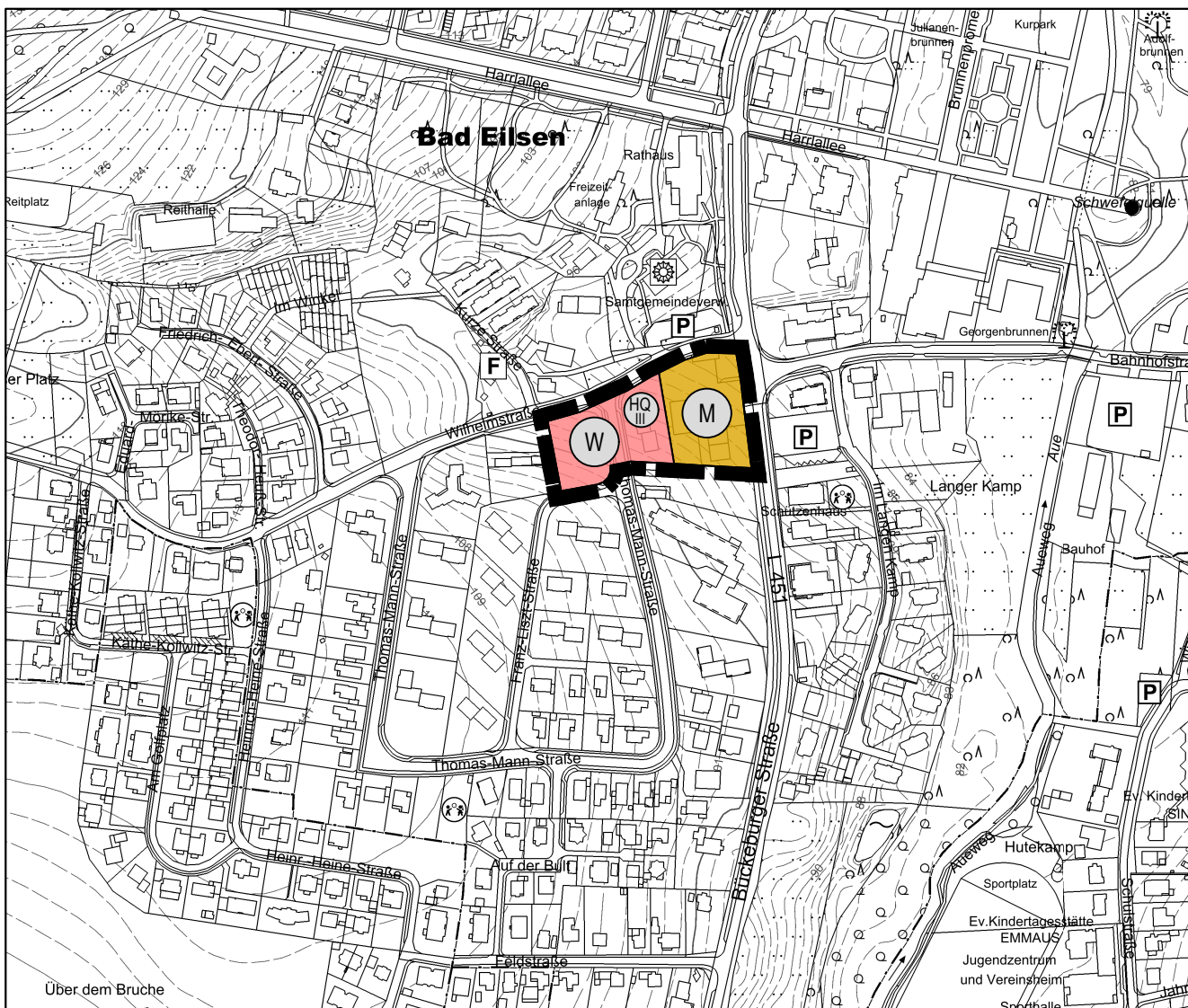


Abgrenzung des räumlichen  
Geltungsbereiches der  
Flächennutzungsplanberichtigung

### nachrichtliche Übernahme



Schutzgebiet für Heilquellwasser,  
Schutzzone III, gilt für den gesamten  
räumlichen Geltungsbereich  
(gem. § 5 (4) BauGB)



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

Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für  
Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen,  
© 2025 LGLN 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. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist, erstellt worden.

