

Bauleitplanung der Gemeinde Bad Eilsen

Landkreis Schaumburg

Bebauungsplan Nr. 18

„Die Kreuzbreite“

einschl. örtlicher Bauvorschriften und Berichtigung des
Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Eilsen
- 4. Änderung -

Bebauungsplan der Innenentwicklung
gem. § 13 a BauGB

-Entwurf-

M. 1:1.000

Stand 05/2026

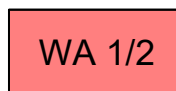


Reinold. Stadtplanung GmbH
Fauststraße 7
31675 Bückeburg
Telefon 05722 - 7188760

Planzeichenerklärung

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB



Allgemeines Wohngebiet
(siehe textl. Festsetzungen § 1)

§ 4 BauNVO

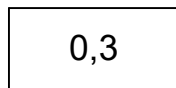


Mischgebiet
(siehe textl. Festsetzungen § 2)

§ 6 BauNVO

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB



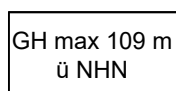
Grundflächenzahl

§ 16 (2) Nr. 1 BauNVO



Zahl der Vollgeschosse

§ 16 BauNVO

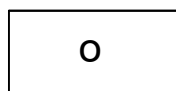


maximale Gebäudehöhe in Meter
über Normalhöhennull
(siehe textl. Festsetzungen § 3)

§ 16 (2) Nr. 3 BauNVO

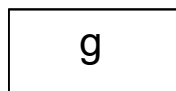
BAUWEISE; BAUGRENZE

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB



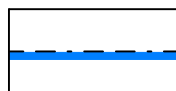
offene Bauweise

§ 22 BauNVO



geschlossene Bauweise

§ 22 BauNVO



Baugrenze

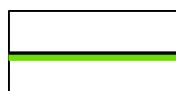
§ 23 BauNVO

VERKEHRSFLÄCHEN

§ 9 (1) Nr. 11 BauGB



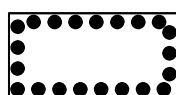
öffentliche Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie

FLÄCHEN MIT BINDUNGEN AN DEN ERHALT VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

§ 9 (1) Nr. 25 BauGB



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen an den
Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen
Bepflanzungen (siehe textl. Festsetzungen § 7)

§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB



Erhalt Einzelbaum
(siehe textl. Festsetzungen § 8)

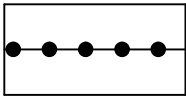
§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung

§ 9 (7) BauGB



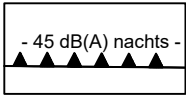
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

§ 16 (5) BauNVO



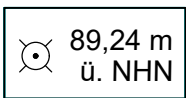
Grenze der maßgeblichen Außengeräuschpegel, die Abgrenzung richtet sich nach dem schalltechnischen Gutachten (siehe textl. Festsetzungen § 5 Abs. 1)

§ 9 (1) Nr. 24 BauGB



45 dB(A) Grenze - Beurteilungspegel Verkehrslärm nachts, die Abgrenzung richtet sich nach dem schalltechnischen Gutachten (siehe textl. Festsetzungen § 5 Abs. 2)

§ 9 (1) Nr. 24 BauGB



Höhenbezugspunkt in m ü. NHN für die Begrenzung der Gebäudehöhe

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (innerhalb des Plangebietes)

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

§ 9 (6) BauGB



Heilquellenschutzgebiet Bad Eilsen (Schutzzone III), gilt für den gesamten räumlichen Geltungsbereich

SONSTIGE DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



Gebäude

$\frac{22}{6}$

Flurstücksnummer



Flurstücksgrenzen mit Grenzpunkten



Bemaßung



Sichtdreiecksflächen, auf diesen Flächen sind jegliche sichtbehindernde Einrichtungen, bauliche Anlagen und Bewuchs ab einer Höhe von 0,80 m gemessen von der jeweils nächstliegenden Fahrbahnoberkante unzulässig.

I. Bodenrechtliche Festsetzungen

§ 1 Art der baulichen Nutzung – Allgemeines Wohngebiet (WA1/WA2) (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

- (1) Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (WA1/WA2) sind nachfolgend aufgeführte Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig:
1. Wohngebäude,
 2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- (2) Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (WA1/WA2) sind nachfolgend aufgeführte Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig:
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
 3. Anlagen für Verwaltungen,
 4. Gartenbaubetriebe,
 5. Tankstellen.

§ 2 Art der baulichen Nutzung - Mischgebiet (MI) (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 6 BauNVO)

- (1) Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes (MI) sind nachfolgend aufgeführte Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig:
1. Wohngebäude,
 2. Geschäfts- und Bürogebäude,
 3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 4. sonstige Gewerbebetriebe,
 5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- (2) Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes (MI) sind nachfolgend aufgeführte Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig:
1. Gartenbaubetriebe,
 2. Tankstellen,
 3. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind,
- (3) Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes (MI) werden gem. § 6 Abs. 3 i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO außerhalb der in § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teile des Gebiets nicht zugelassen.

§ 3 Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 18 BauNVO)

- (1) Für das festgesetzte WA1-Gebiet wird die Höhe baulicher Anlagen (Gebäudehöhe, GH max) durch Planzeichen festgesetzt. Als maximale Gebäudehöhe wird der höchste Punkt der Dachhaut lotrecht zur Bezugsebene gem. Abs. 2 definiert. Bei Flachdächern gilt die Oberkante der Attika als höchster Punkt.
- (2) Der Bezugspunkt für die Ermittlung der o.g. Höhen in Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN) ist im Bebauungsplan durch Planzeichen (Referenzpunkt) innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

§ 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 warmweißem 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.

§ 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 folgende 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.

§ 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).

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

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften bezieht sich auf die im Bebauungsplan Nr. 18 „Die Kreuzbreite“, 4. Änderung, festgesetzten WA- und MI-Gebiete.

§ 2 Dächer

Für Flachdächer sind neben bekiesten Dachpappen oder Rollkiesschüttungen (siehe Ortssatzung zur Baugestaltung, Hinweis Nr. 3) auch Gründächer 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 Ordnungswidrigkeiten

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

III. Hinweise

1. Rechtsgrundlagen 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. 384) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

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

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

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

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)

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

Niedersächsische Bauordnung (NBauO)

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

2. 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

3. Ortssatzung zur Baugestaltung des Bebauungsplanes Nr. 18

Die bestehende Ortssatzung der Gemeinde Bad Eilsen über besondere Anforderungen an die Baugestaltung im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 18 „Die Kreuzbreite“ bleibt mit Ausnahme des § 2 Abs. 2 (Dächer) Nr. 3 (siehe § 2 der örtlichen Bauvorschriften) unverändert und weiterhin rechtsverbindlich. Auf die v.g. Ortssatzung zur Baugestaltung wird hingewiesen.

4. DIN-Vorschriften und Richtlinien

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

5. Archäologische Denkmalpflege

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) 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. Artenliste 1 für standortgerechte Laubbäume und Sträucher

(siehe textliche Festsetzung § 7 und § 8)

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

Großkronige Laubbäume		Sträucher	
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn	<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn	<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Betula pendula</i>	Birke	<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche	<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigriffeliger Weißdorn
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde	<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde	<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
Mittel- bis kleinkronige Laubbäume		<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn	<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	<i>Salix caprea</i>*	Salweide
<i>Malus sylvestris</i> *	Wildapfel	<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche		
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche		
<i>Pyrus pyraster</i>*	Wildbirne		
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche		

* = baum- oder strauchartig

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

7. Artenliste 2 für Dachbegrünung

(siehe textliche Festsetzung § 6)

Es soll eine extensive Begrünung mit Sedum-Arten, Kräutern und Gräsern erfolgen, die ohne gärtnerische Pflege und Bewässerung stabile Bestände ausbilden.

Es sollte eine Auswahl folgender Arten verwendet werden:

Sedum-Arten und Kräuter

Sedum album	Weißer Mauerpfeffer
Sedum rupestre	Felsen-Fetthenne
Sedum reflexum	Tripmadam
Sedum acre	Scharfer Mauerpfeffer
Medicago lupulina	Hopfenklee
Erodium cicutarium	Reiherschnabel
Allium schoenoprasum	Schnittlauch
Sempervivum tectorum	Echte Hauswurz
Campanula rotundifolia	Rundblättrige Glockenblume

Gräser und Grasartige

Anthoxanthum odoratum	Ruchgras
Festuca ovina	Schafschwingel
Carex caryphyllea	Frühlings-Segge

8. Maßnahmen für den Artenschutz

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

- a. 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 Bruten, 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.
- b. 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.

9. Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Bodenbeeinträchtigungen (Bauphase)

- a. Oberboden ist, sofern für die Realisierung von Bauvorhaben erforderlich, vor Baubeginn abzuschleppen 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 (Wiederandekung).
- b. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollen einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (v.a. DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial).

- c. Arbeitsflächen sollen sich auf das notwendige Maß beschränken. Um dauerhaft negative Auswirkungen auf die von Bebauung freizuhaltenden Bereiche (z.B. Grünflächen, Freiflächen) zu vermeiden, sollte der Boden im Bereich der Bewegungs-, Arbeits- und Lagerflächen durch geeignete Maßnahmen geschützt werden (z.B. Überfahrungsverbotzonen, ggf. Baggermatten etc.). Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden in Bodenmieten sollte 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 vermeiden 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.

10. Belange der Bundeswehr

Durch die vorliegende Planung werden Verteidigungsbelange des Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr nicht beeinträchtigt.

Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm und Abgase etc. beziehen, werden seitens der Bundeswehr nicht anerkannt.

Die Aufstellung von Bauhilfsmitteln wie Kräne oder vergleichbare Gerätschaften, als temporäre Luftfahrthindernisse innerhalb eines Bauschutzbereichs militärischer Flugplätze in Deutschland, ist rechtzeitig (mindestens 3 Wochen vor geplanter Aufstellung) bei der militärischen Luftfahrtbehörde zu beantragen.

11. Hinweise zur Regen- und Brauchwassernutzung

Die Sammlung und Speicherung des auf den Dachflächen der Gebäude anfallenden Oberflächenwassers zur Brauchwassernutzung oder zur Bewässerung von Grünflächen (Gartenteiche und Zisternen) ist zulässig und wünschenswert. Die konkrete Umsetzung ist im Rahmen der Vorhabenplanung unter Berücksichtigung der örtlichen Geländeverhältnisse zu prüfen.

12. 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.