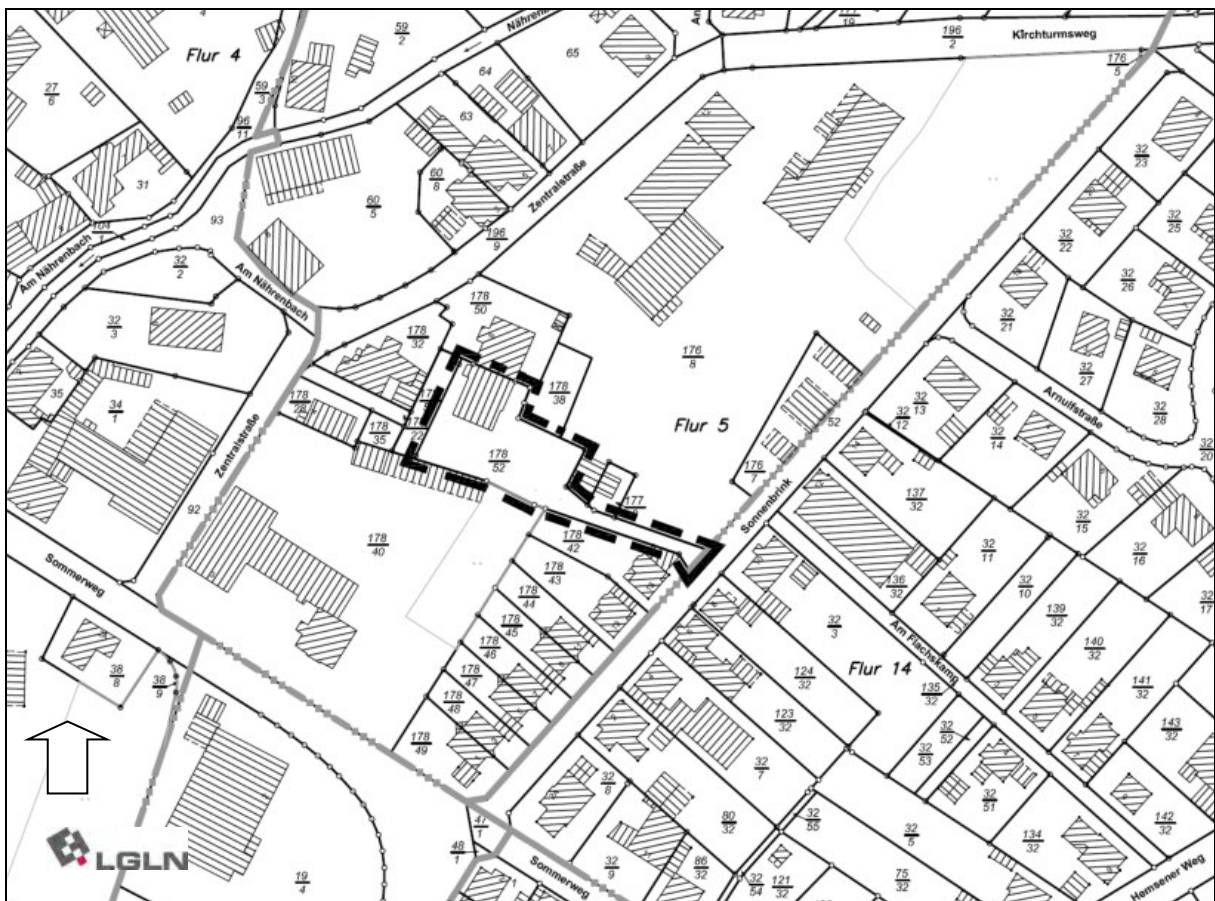


# Stadt Hessisch Oldendorf

## Bebauungsplan Nr. 23 „Nordwestlich Sonnenbrink“, 1. Änderung ST Fischbeck mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung Verfahren nach § 13a BauGB

Begründung

ABSCHRIFT



Übersichtsplan und Geltungsbereich



PLANUNGSBÜRO  
**FLASPÖHLER**

**PETER FLASPÖHLER**  
DIPL.-ING.  
ARCHITEKT & STADTPLANER  
FALKENWEG 16  
31840 HESSISCH OLDENDORF  
FON: 0 (49) 51 52 – 96 24 66  
peter.flaspoebler@t-online.de  
www.peter-flaspoebler.de

## Gliederung

|                                                                                             | Seite |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| 1 Anlass und Aufgabe des Bebauungsplans                                                     | 2     |
| 2 Geltungsbereich                                                                           | 3     |
| 3 Gewähltes Verfahren                                                                       | 4     |
| 4 Planerische Vorgaben, Rahmenbedingungen und Fachgutachten                                 | 4     |
| 4.1 Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Hameln-Pyrmont (RROP)                         | 4     |
| 4.2 Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Hameln-Pyrmont (LRP)                            | 5     |
| 4.3 Flächennutzungsplan der Stadt Hessisch Oldendorf (FNP)                                  | 5     |
| 4.4 Bestehende Festsetzungen und Bauvorschriften im Änderungsbereich und in dessen Umgebung | 6     |
| 4.5 Sonstige Rahmenbedingungen und Zustand des Plangebiets                                  | 7     |
| 4.6 Denkmalschutz                                                                           | 8     |
| 4.7 Artenschutzrechtliche Belange                                                           | 9     |
| 5 Planungserfordernis, Ziel und Zweck der Planung, städtebauliches Konzept                  | 9     |
| 6 Verbindliche Festsetzungen                                                                | 11    |
| 6.1 Art der baulichen Nutzung                                                               | 11    |
| 6.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche                   | 12    |
| 6.3 Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung                                                | 14    |
| 7 Erschließung, Altlasten und Hinweise                                                      | 16    |
| 7.1 Verkehrliche Erschließung und ÖPNV                                                      | 16    |
| 7.2 Ver- und Entsorgung                                                                     | 16    |
| 7.3 Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte und Kampfmittel                                | 17    |
| 7.4 Archäologische Hinweise                                                                 | 18    |
| 7.5 Hinweise zum Denkmalschutz                                                              | 18    |
| 7.6 Hinweise zum Arten- und Baumschutz                                                      | 18    |
| 8 Bodenordnung                                                                              | 19    |
| 9 Kosten                                                                                    | 19    |
| 10 Abwägung                                                                                 | 20    |
| 11 Beschluss                                                                                | 26    |

Bauleitplanung der



**STADT**  
**HESSISCH OLDENDORF**  
Marktplatz 13  
31840 Hessisch Oldendorf

Planverfasser:



**PLANUNGSBÜRO**  
**FLASPÖHLER**

**PETER FLASPÖHLER**  
DIPL.-ING.  
ARCHITEKT & STADTPLANER  
FALKENWEG 16  
31840 HESSISCH OLDENDORF  
FON: 0 (49) 51 52 – 96 24 66  
peter.flaspoebler@t-online.de  
www.peter-flaspoebler.de

## 1 Anlass und Aufgabe des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan Nr. 23 „Nordwestlich Sonnenbrink“ mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung ist seit dem 10.10.1997 rechtskräftig. Ein wesentliches Planungsziel war es seinerzeit, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Neubau von Wohnhäusern an der Straße *Sonnenbrink* und zur ergänzenden Bebauung auf Grundstücken in einem gemischt strukturierten Teilbereich der alten Ortslage von Fischbeck zu schaffen. Der Plan setzt als Art der baulichen Nutzung *Mischgebiete (MI)* und *allgemeine Wohngebiete (WA)* fest.

Inzwischen wurden die städtebaulichen Ziele in einem Großteil des Plangebiets erreicht, da die überbaubaren Grundstücksflächen bis auf ein sehr klein bemessenes Baufeld auf dem heutigen Flurstück 178/52, der Bebauung zugeführt werden.

Ein weiteres Planungsziel war es seinerzeit, geeignete Festsetzungen zu treffen, die zum Erhalt und zur Sanierung eines historischen Fachwerkgebäudes im Plangebiet beitragen konnten. Hierbei handelt es sich um das Gebäude Zentralstraße 8, ein Baudenkmal, das aus einem nördlichen Wohnteil und einem südlichen ehemaligen Wirtschaftsteil besteht, der inzwischen abgebrochen wurde. Wohn- und Wirtschaftsteil wurden vor etwa 25 Jahren eigentumsrechtlich getrennt. Der nördliche Gebäudeteil (Flurstück 178/50) wurde seinerzeit verkauft und durch den neuen Eigentümer saniert. Dieser Gebäudeteil stellt sich als vorbildlich gestaltetes, ortsbildprägendes Gebäude dar.

Auf dem südlich angrenzenden heutigen Flurstück 178/52 befand sich bis vor Kurzem der ehemalige Wirtschaftsteil des Objekts Zentralstraße 8. Dieser, bis dato im ursprünglichen Eigentum verbliebene, südlich angebaute Gebäudeteil, wurde zunächst sporadisch als Pferdestall genutzt und entwickelte sich danach zum Leerstand.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 23 im Jahre 1997 war es noch städtebauliches Ziel, das Gebäude Zentralstraße 8, trotz der unterschiedlichen Eigentumsverhältnisse, als Einheit mit Wohn- und Wirtschaftsteil zu erhalten und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Revitalisierung des Leerstands durch die Einrichtung einer Wohn- oder Gewerbenutzung zu schaffen. Deshalb wurden der sanierte und auch der leerstehende Gebäudeteil bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 23 mit einer überbaubaren Grundstücksfläche eng umfasst und für den südlich gelegenen Gartenbereich eine nicht überbaubare Fläche ausgewiesen. Eine kleine zusätzliche Baumöglichkeit erhielt das Grundstück nur im äußersten östlichen Teil. Der aktuell geltende Bebauungsplan ist unter Punkt 4.4 abgebildet.

In den Folgejahren konnte der leerstehende ehemalige Wirtschaftsteil allerdings keiner neuen Nutzung zugeführt werden. Auch das östlich davon gelegene Baufeld blieb unbebaut.

Das leerstehende Objekt verfiel zusehend und bot ein ruinöses Erscheinungsbild. Im Rahmen der Bestandserhebung zur Dorferneuerungsplanung wurde das Haus als abgängig beurteilt. Da die Erhaltung und Sanierung dieses Gebäudeteils nicht erreicht werden konnte,

wurde der Abriss unumgänglich, auch um bauordnungsrechtliche Gefahren und städtebauliche Missstände abzuwenden. Deshalb wurde durch den Landkreis Hameln-Pyrmont am 31.07.2017 eine Abbruchgenehmigung erteilt und das marode und baufällige Gebäude daraufhin durch die neuen Eigentümer abgebrochen.

Diese beabsichtigen nach dem dem Abbruch die Errichtung eines Neubaus in angemessenem Abstand zum verbleibenden Baudenkmal auf dem nördlich benachbarten Flurstück.

Um einen Neubau zu ermöglichen ist es erforderlich, die Festsetzungen des Bebauungsplans im Bereich dieses Flurstücks an die aktuellen Gegebenheiten anzupassen. Aus diesem Anlass hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Hessisch Oldendorf den Aufstellungsbeschluss für diese 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 „Nordwestlich Sonnenbrink“ gefasst.

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke im Plangebiet entsprechend den kommunalen Planungs- und Entwicklungszielen zu leiten. Der Bebauungsplan soll als Angebotsplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Abwendung sich abzeichnender städtebaulicher Missstände und zur Realisierung eines Wohnhauses als Maßnahme der Innenentwicklung schaffen.

## **2 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 23 „Nordwestlich Sonnenbrink“, 1. Änderung umfasst Grundstücksflächen innerhalb der zentralen Ortslage des Stadtteils Fischbeck. Betroffen ist das Flurstück 178/52, Flur 5, Gemarkung Fischbeck.

Auf der Titelseite der Planbegründung ist der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 abgebildet. Der genaue Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung.

Der Geltungsbereich wurde so gewählt, um nach der Durchführung unumgänglicher städtebaulicher Ordnungsmaßnahmen, eine Neubebauung zur Förderung der Innenentwicklung zu ermöglichen,

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,165 ha.

## **3 Gewähltes Verfahren**

Der Bebauungsplan erfüllt die Anforderungen des § 13a BauGB und wird gemäß der Vorschriften des Baugesetzbuchs (BauGB) als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt.

Für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung kann ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden und wie im vereinfachten Verfahren auf die Durchführung einer Umweltprüfung verzichtet werden, sofern der Plan eine Grundfläche i. S. d. § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festsetzt und voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Ein Bebauungsplan, dessen festgesetzte Grundfläche zwischen 20.000 m<sup>2</sup> bis weniger als 70.000 m<sup>2</sup> beträgt, kann ebenfalls im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn im Rahmen einer überschlägigen Prüfung (Vorprüfung des Einzelfalls) die Einschätzung erlangt wird, dass voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen vorliegen werden.

Diese 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 „Nordwestlich Sonnenbrink“ dient Maßnahmen der Innenentwicklung und der Nachverdichtung i. S. v. § 13a Abs. 1 BauGB. Der Plan setzt eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 BauNVO fest, die weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt und begründet nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es liegen keine Hinweise vor, dass Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter vorliegen könnten.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten die durch diese Bauleitplanung zu erwartenden Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird im Verfahren nach § 13a BauGB von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen. Die allgemeinen Grundsätze, insbesondere zur Beachtung von Belangen des Umwelt- und Artenschutzes, gelten uneingeschränkt auch im Verfahren nach § 13a BauGB.

## **4 Übergeordnete Vorgaben und Rahmenbedingungen**

### **4.1 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)**

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) stellt die planerische Konzeption für die Entwicklung der Region dar, in diesem Falle für den Landkreis Hameln-Pyrmont. Die Vorgaben des Landesraumordnungsprogramms (LROP) werden im RROP auf die regionale Ebene übertragen. Das RROP für den Landkreis Hameln Pyrmont ist seit dem Jahre 2001 gültig und muss neu aufgestellt werden. Am 12.07.2012 hat der Landkreis Hameln-Pyrmont die geplante Neuaufstellung des RROP und die allgemeinen Planungsabsichten bekanntgemacht. Bis zum Abschluss des Verfahrens zur Neuaufstellung des RROP gilt das bisherige RROP 2001 fort.

Die Festsetzungen dieser Bauleitplanung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Maßnahmen der Innenentwicklung schaffen. Inhalt und Zielsetzung dieser Bebauungsplanänderung stellen einen kommunalen Beitrag zum Erreichen der regionalplanerischen



Zielsetzungen dar und stehen somit nicht in Konkurrenz zu den Vorgaben der Regionalplanung.

#### 4.2 Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Hameln-Pyrmont (LRP)

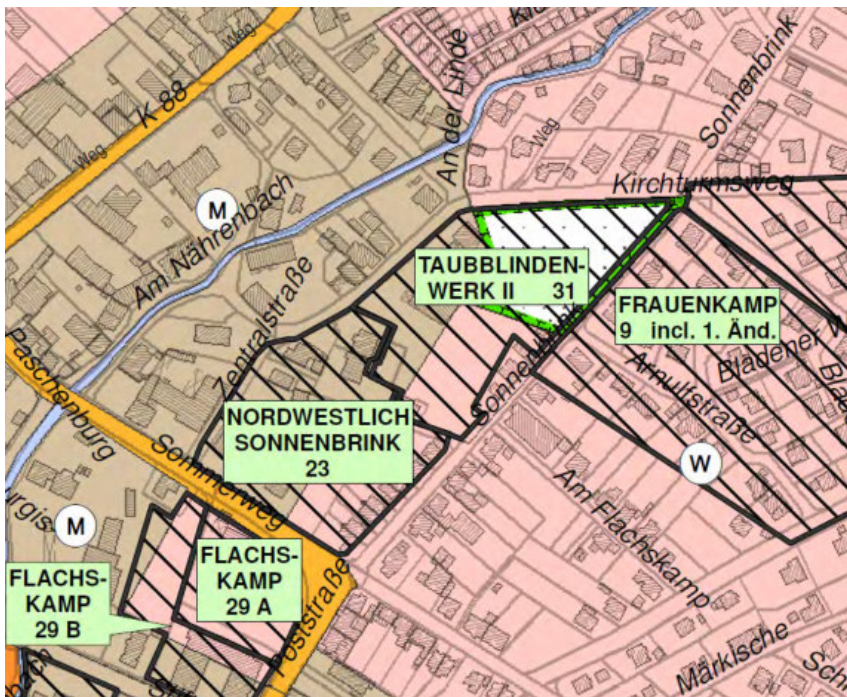
Der Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Hameln-Pyrmont liegt seit 2001 als vom Kreistag beschlossenes Fachgutachten vor. Da es sich um den besiedelten Bereich handelt, trifft der LRP für das Plangebiet keine planungsrelevanten umweltbezogenen Informationen.

Ein Landschaftsplan liegt für die Stadt Hessisch Oldendorf nicht vor.

#### 4.3 Flächennutzungsplan der Stadt Hessisch Oldendorf (FNP)

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind die verbindlichen Festsetzungen der Bebauungspläne aus den vorbereitenden Darstellungen des Flächennutzungsplans (FNP) zu entwickeln.

Der genehmigte Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Hessisch Oldendorf stellt im Geltungsbereich dieser Bauleitplanung die allgemeine Art der baulichen Nutzung als *gemischte Bauflächen (M)* und als *Wohnbauflächen (W)* dar, die der Bebauungsplan Nr. 23 hinsichtlich der besonderen Art der baulichen Nutzung als *Mischgebiet (MI)* und *allgemeines Wohngebiet (WA)* konkretisiert.



Wirksame  
Flächennutzungsplan-  
darstellung der Stadt Hessisch  
Oldendorf und Plangebiete  
rechtskräftiger Bebauungs-  
pläne  
Quelle: Stadtverwaltung

Im Rahmen dieser 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 „Nordwestlich Sonnenbrink“, werden die festgesetzten Arten der baulichen Nutzung (*M* und *WA*) nicht verändert. Die

Festsetzungen des Bebauungsplans sind somit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

#### **4.4 Bestehende Festsetzungen und Bauvorschriften im Änderungsbereich und in dessen Umgebung**

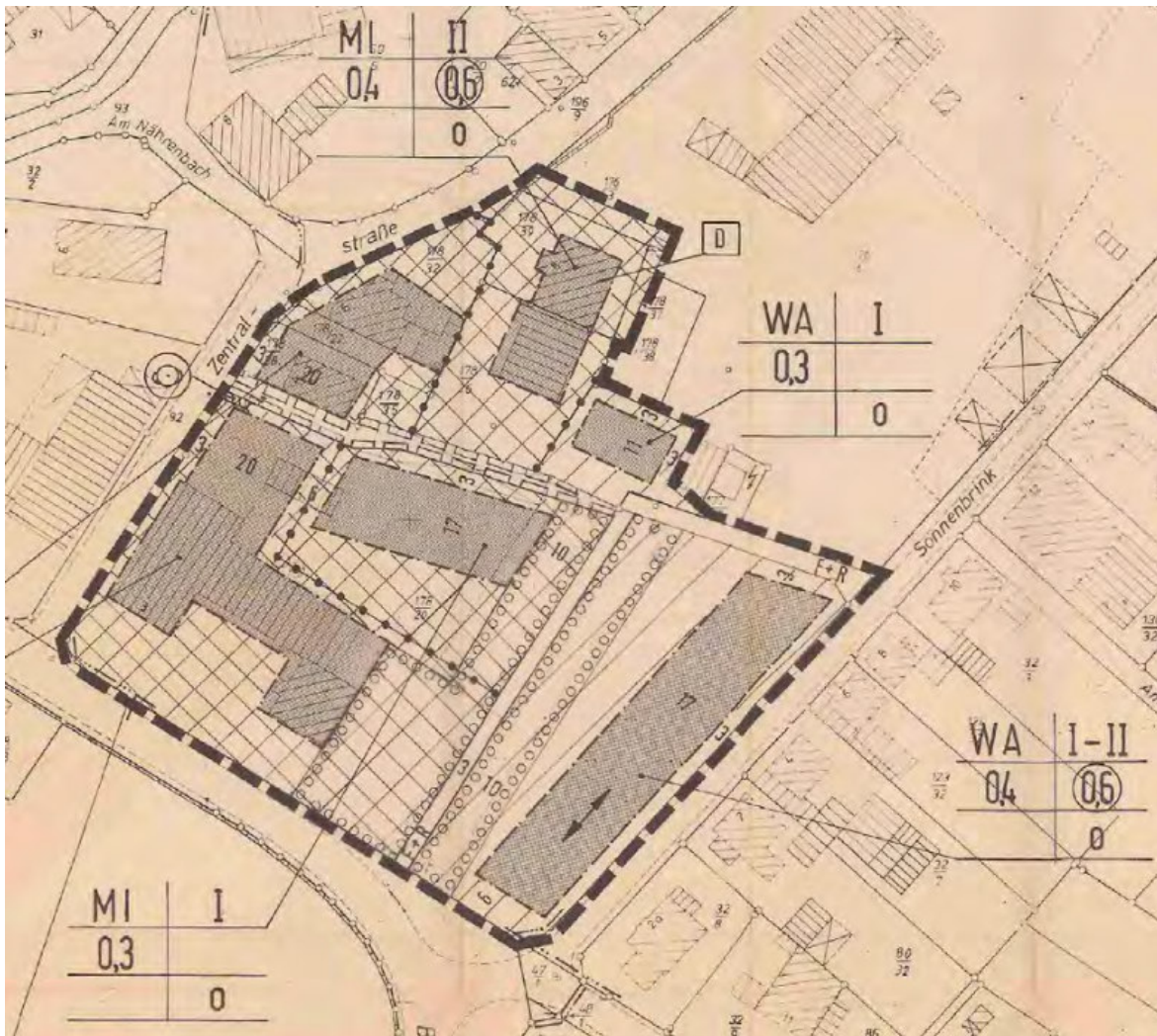
Der Bebauungsplan Nr. 23 „Nordwestlich Sonnenbrink“ trifft bisher im Bereich dieser Planänderung und in den daran angrenzenden Bereichen die folgenden maßgeblichen Festsetzungen und Bauvorschriften:

##### **Bisherige planungsrechtliche Festsetzungen (Auszug)**

- Allgemeines Wohngebiet (WA)
  - Grundflächenzahl 0,3, zzgl. Überschreitung gem. § 19 Abs. 4 BauNVO um 20%
  - Maximal ein Vollgeschoss,
  - Offene Bauweise,
  - Ausschluss von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, sonstigen Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetrieben und Tankstellen.
- Dächer mit weniger als 22° Neigung sind dauerhaft zu begrünen.
- Mischgebiet (MI)
  - Grundflächenzahl 0,4 zzgl. Überschreitung gem. § 19 Abs. 4 BauNVO um 20%
  - Geschossflächenzahl 0,6
  - Maximal zwei Vollgeschosse,
  - Offene Bauweise,
  - Ausschluss von Gartenbaubetrieben, Tankstellen und Vergnügungsstätten.

##### **Bisherige örtliche Bauvorschriften über Gestaltung**

- Auf Hauptgebäuden sind nur symmetrische Satteldächer mit Dachneigungen von 30° bis 48° zulässig.
- Die Gesamtlänge der Dachaufbauten darf je Dachseite nicht mehr als 3/5 der Trauflänge betragen.
- Für die Dacheindeckung sind nur rote bis rot-braune Dachziegel- oder Betondachsteine zulässig.
- Grasdächer sind allgemein zulässig. Ausnahmsweise kann bei Grasdächern eine geringere Dachneigung als 30° zugelassen werden.
- Fassaden sind nur in Ziegeln der Farben rot- bis rotbraun, Putz in weißer oder pastellfarbig heller Farbgebung, Holz und Holzfachwerk zulässig.



Auszug Bebauungsplan Nr. 23, bisher rechtskräftige Festsetzungen

Quelle: Stadt Hessisch Oldendorf

Mit Inkrafttreten dieser 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 „Nordwestlich Sonnenbrink“ mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung treten die bisher geltenden Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans Nr. 23 für den neu überplanten Bereich außer Kraft und werden durch die neuen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften ersetzt. Auf die im Anschluss an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 23 „Nordwestlich Sonnenbrink“, 1. Änderung weiterhin geltenden Bestimmungen des Bebauungsplans Nr. 23 wird hingewiesen.

#### 4.5 Sonstige Rahmenbedingungen und Zustand des Plangebiets

Im gesamtstädtischen Kontext verfolgt der Stadtteil Fischbeck auf der Grundlage der landesweit eingeführten Modelle (Entwicklung, Stabilisierung, Anpassung) die „Entwicklungsstrategie“. Diese „kontrollierte Wachstumsstrategie“ unterstützt die vorrangige Entwicklung als Wohn- und Gewerbestandort, an dem vielfältige Versorgungsstrukturen vorgehalten werden.



Das Plangebiet liegt innerhalb der zentralen Ortslage des Stadtteils Fischbeck, der durch ein vielfältiges Spektrum unterschiedlicher dörflicher Nutzungen geprägt ist.

Die Versorgungsangebote und Infrastruktureinrichtungen befinden sich in fußläufiger Entfernung. Dies begründet die Lagegunst des Plangebiets zum Wohnen.



Blick auf das inzwischen abgebrochene Wirtschaftsgebäude und die ruderalisierten Außenbereiche.

Das Plangebiet umfasst ein rückwärtig gelegenes Grundstück, dessen nordwestlicher Teil bis vor Kurzem einem abgängigen Fachwerkhaus bebaut war und dessen übrige Flächen sich als ruderalisiertes Grünland darstellen. Es konnten sich Ruderalgehölze, vornehmlich Holunder, etablieren, einige Fichten, Eschen, Birke und Ahorn stehen an den Grundstücksbegrenzenden Gebäudewänden der Nachbargebäude. Von den Rand- und Gehölzbereichen wandert Brombeergestrüpp in das Grünland ein.

Schützenswerte Biotope sind im Änderungsbereich und in dessen näherer Umgebung nicht vorhanden.

Auf den Änderungsbereich wirken keine Geräusche oder sonstigen Immissionen ein, die bei der Planung zu berücksichtigen wären.

#### **4.6 Denkmalschutz**

Im Plangebiet und in dessen unmittelbarer Umgebung unterliegt das Gebäude Zentralstraße 8 als Einzelgebäude dem Denkmalschutz (Verzeichnis der Baudenkmale gem. § 3 Abs. 2 NDSchG, Stand 14.11.2016). Das Objekt ist im Bebauungsplan als Baudenkmal gekennzeichnet.

Auf die Vorschriften des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG), insbesondere die §§ 6 bis 11 NDSchG, wird hingewiesen. Die denkmalrechtlichen Regelungen des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) sind bei Baumaßnahmen zu beachten. Für Baudenkmäler sind über die *örtliche Bauvorschrift* hinaus die weitergehenden Vorschriften des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) maßgeblich.

#### **4.7 Artenschutzrechtliche Belange**

Das Vorkommen seltener oder gefährdeter Tier- und Pflanzenarten konnte nicht festgestellt werden. Das abgebrochene Wirtschaftsgebäude kann potentiell für Fledermäuse ein geeignetes Brut- und Sommerquartier gewesen sein. Die benachbarten Freiflächen dienen potentiell als geeignetes Nahrungs- und Jagdhabitat für Vögel und Fledermäuse. Ebenso dürften die Gehölze von Vögeln zu Brutzwecken genutzt werden. Das Plangebiet sowie die angrenzenden Grundstücke zeigen noch sehr dörfliche Gebäude- und Freiraumstrukturen, die ein Vorkommen einer entsprechenden Vogel- und Fledermausfauna begünstigen.

Laut § 44 BNatSchG besteht auf die gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (Arten der FFH-Richtlinie Anhang IV und europäische Vogelarten) ein Zugriffs- und Tötungsverbot. Damit sind nahezu alle wildlebenden Tierarten, insbesondere Fledermäuse und Vogelarten besonders geschützt. Sie dürfen weder gefangen, getötet, vertrieben oder sonst beeinträchtigt werden. Dies gilt auch für ihre Lebens- und Brutstätten.

Die Stadt Hessisch Oldendorf besitzt eine Baumschutzsatzung, die zu beachten ist.

### **5 Planungserfordernis, Ziel und Zweck der Planung, städtebauliches Konzept**

Nach § 1 Abs. 3 BauGB haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Im Bereich des Flurstücks 178/52 sind Ordnungsmaßnahmen unumgänglich, um städtebauliche Missstände abzuwenden und eine Neubebauung zu ermöglichen. Hierbei handelt es sich um Maßnahmen der Innenentwicklung, die ohne Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans nicht durchgeführt werden können. Somit liegt ein Planungserfordernis i. S. d. § 1 BauGB vor.

Diese 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 erfolgt auch nach dem Grundsatz, innerörtlichen Flächen vor einer Besiedlung des Außenbereichs Vorrang einzuräumen, um der fortschreitenden Landschaftszersiedlung entgegen zu wirken.

Das dieser Bauleitplanung zugrundeliegende städtebauliche Konzept ist nachfolgend abgebildet.



Städtebauliches Konzept der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23  
PLANUNGSBÜRO FLASPÖHLER

In erster Linie sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung des dieser Bauleitplanung zugrundeliegende städtebauliche Konzepts geschaffen werden, das die Bebauung des freigemachten Grundstücks mit einem Wohnhaus in angemessenen Abstand zum angrenzenden Baudenkmal vorsieht. Daneben soll grundsätzlich die Möglichkeit verbleiben, im Bereich des inzwischen abgebrochenen Wirtschaftsteil einen denkmalgerechten Ersatzbau zu realisieren.

Die verkehrliche Erschließung des Baugrundstücks kann von der Straße *Sonnenbrink* erfolgen, an die das Flurstück 178/52 anbindet. Der dort bislang vorgesehene öffentliche Fuß- und Radweg soll nicht realisiert werden. Ein öffentlicher Fuß- und Radweg ist in diesem Bereich aufgrund der inzwischen in der vollzogenen städtebaulichen Entwicklung nicht mehr erforderlich.

Mit der Änderung des Bebauungsplans sind darüber hinaus insbesondere folgende Ziele und Zwecke verbunden:

- Bebauung innerörtlicher Grundstücksflächen und Wiedernutzbarmachung von Flächen für Maßnahmen zur Nachverdichtung und zur Innenentwicklung,
- Schaffen der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung von Wohnraum,

- Anpassung der örtlichen Bauvorschriften auf die für das Plangebiet erforderlichen Regelungen,
- Berücksichtigung der Maßstäblichkeit der das Plangebiet umgebenden Bebauung,
- Beachtung der Nutzungen in der Nachbarschaft,
- Ausschluss städtebaulich unerwünschter oder problematischer Nutzungen und Einrichtungen,
- Beachtung der Belange des Arten- und Biotopschutzes.

Zum globalen Klimaschutz sollen beim Bauen grundsätzlich energiebedingte Emissionen von klimarelevanten Gasen durch Energieeinsparungen und den Einsatz erneuerbarer Energien reduziert werden. Der Bebauungsplan soll keine Festsetzungen treffen, durch die klimaschützende Maßnahmen eingeschränkt oder verhindert werden. Darüber hinaus werden folgende Maßnahmen beim Hausbau empfohlen:

- optimale Wärmedämmung und Dichtigkeit, möglichst Passivhausbauweise,
- kompakte Baukörper mit Ausrichtung zur Sonne,
- Einsatz von Solarenergie zur Warmwasserbereitung und Heizungsunterstützung,
- Reduzieren des Energiebedarfs, z. B. durch den Einsatz von Fotovoltaik und Wärmérückgewinnungsanlagen.

## 6 Verbindliche Festsetzungen

Die verbindlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplans für die städtebauliche Ordnung bilden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung der zuvor beschriebenen städtebaulichen Konzeption und Zielsetzungen. Maßgeblich sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) und die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

Der Änderungsbereich ist im westlichen Bereich Bestandteil der gemischten Bebauungsstruktur des Ortskerns. Im östlichen Teil ist der Änderungsbereich dem durch Wohnbauung geprägten Siedlungsteil zugehörig. Vor diesem Hintergrund bleiben im Änderungsbereich die bisherigen Festsetzungen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung als *allgemeines Wohngebiet (WA)* und *Mischgebiet (MI)* beibehalten.

- *Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.*
- *Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.*

Aufgrund der Kleinräumigkeit des Änderungsbereichs ist es nicht angebracht, im Plangebiet die Nutzungsausschlüsse gegenüber der bisherigen Planung zu modifizieren. Es gelten deshalb weiterhin folgende Regelungen:

*Im allgemeinen Wohngebiet sind gem. § 4 i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO unzulässig:*

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

*Im Mischgebiet sind gem. § 6 i. V. m. § 1 Abs. 6 und § 1 Abs. 9 BauNVO unzulässig:*

- *Tankstellen,*
- *Vergnügungsstätten.*

## **6.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Um den Neubau eines Wohnhauses zu ermöglichen und die Gebäudeanordnung auf dem Grundstück flexibler gestalten zu können ist es erforderlich, im Bereich des Flurstücks 178/52 das zulässige Maß der baulichen Nutzung und die überbaubare Grundstücksfläche an die aktuellen Gegebenheiten anzupassen.

Es werden folgende Änderungen festgesetzt:

- Die aktuell festgesetzten Baufelder des *MI-Gebiets* und des *WA-Gebiets* werden im Änderungsbereich zusammengefasst,
- Für das neu zugeschnittene Baufeld wird das Maß der baulichen Nutzung aus dem *MI-Gebiet* übernommen und so für das Baugrundstück vereinheitlicht.

### **Grundflächenzahl**

*Im Änderungsbereich gilt die Grundflächenzahl (GRZ) 0,4.*

Dieser Wert ist bereits für die nördlich anschließende Bebauung im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzt und ermöglicht eine wirtschaftliche Grundstücksausnutzung, wobei ausreichende Freiflächen verbleiben. Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen gem. § 12 BauNVO mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche entsprechend den Vorgaben des § 19 BauNVO um 50% überschritten werden. Somit sind die Vorausset-



zungen gegeben, um eine ausreichende Anzahl privater Einstellplätze anzulegen und die lange Zuwegung von der Straße *Sonnenbrink*, die auf die GRZ anzurechnen ist, zu befestigen.

Auf die Festschreibung wasserdurchlässiger Materialien zur Befestigung von Zufahrten und Stellplätzen wird im Änderungsbereich verzichtet, um eine barrierefreie bzw. barrierearme Ausgestaltung insbesondere der Zuwegung zu ermöglichen. Da das anfallende Oberflächenwasser in Plangebiet durch geeignete Maßnahmen zu versickern ist (vgl. Punkt 8.2), ist die Festschreibung wasserdurchlässiger Materialien aus Gründen des Umweltschutzes und der Grundwasserneubildung nicht erforderlich.

### **Geschossflächenzahl und Zahl der Vollgeschosse**

*Im Änderungsbereich gilt die Geschossflächenzahl (GFZ) 0,6.*

Unter Berücksichtigung des Zulässigkeitsmaßstabs und der Bebauungsstruktur in der Umgebung wird im Änderungsbereich die *Geschossflächenzahl von 0,6* in Verbindung mit *maximal zwei Vollgeschossen* festgesetzt. So wird eine wirtschaftliche Ausnutzung ermöglicht, so dass die Anforderungen an das flächensparende Bauen erfüllt werden. Gleichzeitig ist sichergestellt, dass sich die künftige Bebauung in die Maßstäblichkeit der Umgebung einfügt.

### **Bauweise**

*Im Änderungsbereich gilt die offene Bauweise*

Wie bisher setzt der Bebauungsplan die *offene Bauweise* fest. Innerhalb dieser Bauweise ist die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern sowie keinen Hausgruppen möglich. Die Abstandsvorschriften der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sind einzuhalten.

### **Baugrenzen und überbaubare Grundstücksfläche**

Durch die *Baugrenzen* wird die *überbaubare Grundstücksfläche* bestimmt. Innerhalb des durch die Baugrenzen gebildeten Baufeldes müssen die Hauptgebäude errichtet werden. Die bisher festgesetzten Baufelder des *MI-Gebiets* und des *WA-Gebiets* werden im Änderungsbereich zusammengefasst. Die Baugrenzen des Änderungsbereichs schließen somit an das nördlich bestehende Baufeld an und halten zu den übrigen benachbarten Grundstücksgrenzen die bisher festgesetzten Abstände ein. Zur südlichen Grundstücksgrenze ist ein Abstand von 6 m einzuhalten. Somit ist ein ausreichender Abstand der neuen Bebauung zu den Nachbargrundstücken gewährleistet, ein Heranrücken der Neubebauung an die Nachbargrundstücke mit dem Effekt einer bedrängenden Wirkung als Folge der neuen Bebauung ist vollständig ausgeschlossen. Darüber hinaus gelten die Abstandsvorschriften des § 5 NBauO von mindestens 0,5 H.

### 6.3 Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung gem. § 84 NBauO

#### Geltungsbereich

*Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 23 „Nordwestlich Sonnenbrink“, 1. Änderung.*

Der Bebauungsplan Nr. 23 beinhaltet bereits örtliche Bauvorschriften über Gestaltung, die auf den Grundsätzen einer historisch gewachsenen, regionaltypischen Bauweise basieren und die inhaltlich weitestgehend übernommen werden. Die Bauvorschriften sind jedoch zur Eindeutigkeit teilweise umformuliert und um Farbtöne des RAL-Registers ergänzt worden.

Die örtlichen Bauvorschriften betreffen wie bisher die Dächer und Fassaden der Hauptgebäude. Sie ergänzen die bauleitplanerischen Regelungen des Bebauungsplans zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche.

#### Dächer

*Auf Hauptgebäuden sind nur symmetrische Satteldächer mit Dachneigungen von 22° bis 48° zulässig.*

Die Wirkung von Gebäuden auf das Orts- und Landschaftsbild wird maßgeblich durch die Dachform und das Material sowie die Farbe der Dacheindeckung bestimmt. Regionaltypische Dachform ist das symmetrisch geneigte Satteldach. Wegen der unmittelbaren Nachbarschaft zum Baudenkmal Zentralstraße 8 soll weiterhin ausschließlich diese Dachform bei den Hauptgebäuden zugelassen werden. Die bisher festgesetzte Mindestdachneigung von 30° wird jedoch verringert, um eine kompakte und damit wirtschaftliche Gebäudeform zu ermöglichen. Ein geneigtes Dach tritt ab einer Neigung von ca. 22° wirkungsvoll in Erscheinung. Deshalb müssen die Dächer der Hauptgebäude im Änderungsbereich mindestens diese Dachneigung aufweisen. Untergeordnete Dachelemente wie Dachgauben und Zwerchhäuser entfalten keine entsprechende Fernwirkung, sie sind deshalb auch mit anderen Dachneigungen zulässig.

*Für die Eindeckungen der geneigten Dächer sind nur nicht glasierte Ziegel oder Betonsteine der Farben rot bis rotbraun zulässig, die weitestgehend den folgenden Farbtönen (einschließlich Zwischentönen) des Farbregisters RAL 840 HR entsprechen:*

|                 |                 |
|-----------------|-----------------|
| 2001 Rotorange  | 3004 Purpurrot  |
| 2002 Blutorange | 3005 Weinrot    |
| 3000 Feuerrot   | 3009 Oxidrot    |
| 3002 Kaminrot   | 3011 Braunrot   |
| 3003 Rubinrot   | 3013 Tomatenrot |

Diese Vorschrift ist aus dem bisherigen Bebauungsplan übernommen worden. Regionaltypisch ist das rote bis rotbraune Ziegeldach. Ebenso in der optischen Wirkung ist ein Dach aus Betondachsteinen anzusehen. Die Farbpalette von rot bis rotbraun war bereits festgesetzt und macht das Bild der Umgebungsbebauung und weitestgehend noch immer das Bild der harmonisch gewachsenen Dachlandschaft im Dorf aus. Andersfarbige oder glasierte Dachziegel, die glänzen und reflektieren würden sich aus der Gestaltharmonie der geneigten Dächer herausheben und ggf. das Baudenkmal Zentralstraße 8 unangemessen beeinträchtigen. Sie werden deshalb nicht zugelassen. Zur Klarstellung sind die RAL-Farbtöne aufgenommen.

*Für untergeordnete Dächer, Dachgauben, Solarelemente und Dachfenster sind andere Dachneigungen, Materialien und Farben zulässig.*

Diese Vorschrift ist aus dem bisherigen Bebauungsplan übernommen worden. Für *untergeordnete Dächer* und *Dachgauben* sind auch andere Dachneigungen, Materialien und Farben zulässig, da diese Bauteile i. d. R. keine prägende Wirkung auf das Ortsbild entfalten. Der Hinweis auf *Solarelemente und Dachfenster* dient der Klarstellung.

*Grasdächer sind allgemein zulässig. Ausnahmsweise kann bei Grasdächern eine geringere Dachneigung als 22° zugelassen werden.*

Diese Vorschrift ist aus dem bisherigen Bebauungsplan übernommen worden. Aus Gründen des Umweltschutzes und des Hochwasserschutzes sind auch *Grasdächer* allgemein zulässig. Sie mindern den Versiegelungsgrad und speichern das Regenwasser, so dass es zeitverzögert abgeführt wird.

*Dachflächen mit weniger als 22° Neigung sind dauerhaft zu begrünen.*

Diese Vorschrift ist aus dem bisherigen Bebauungsplan übernommen worden. Zur Minderung des Versiegelungsgrads sollen insbesondere bei Flachdachgaragen und Nebenanlagen Dachbegrünungen ausgeführt werden. Eine Dachbegrünung ist leicht und kostengünstig zu realisieren. Bei flach geneigten Dächern und Flachdächern reicht eine Substratstärke von 5 cm für ein extensiv zu begrünendes Dach bereits aus.

### **Dachgauben und Dachaufbauten**

*Die Gesamtlänge von Dachgauben und Dachaufbauten darf je Dachseite maximal 3/5 der jeweiligen Dachseitenlänge gemessen am Fußpunkt der Gaube betragen. Die maßgebliche Dachseitenlänge ist das Maß zwischen den Ortgängen.*

Diese Vorschrift ist aus dem bisherigen Bebauungsplan übernommen worden. Überdimensionale Dachgauben oder Dachaufbauten beeinträchtigen die Gebäudeproportionen und damit die städtebauliche Wirkung. Sie werden deshalb wie bisher im Geltungsbereich dieser Satzung in der Länge auf 3/5 der Trauflänge begrenzt. Zur weiteren Klarstellung erfolgt die Defi-

dition der maßgeblichen Trauflänge als Abstand zwischen den maßgeblichen Giebelseiten ergänzend.

## Fassaden

*Für Fassaden sind ausschließlich zulässig:*

- *Ziegel der Farben rot- bis rotbraun, die weitestgehend den folgenden Farbtönen (einschließlich Zwischentönen) des Farbregisters RAL 840 HR entsprechen:*

|                        |                        |
|------------------------|------------------------|
| <i>2001 Rotorange</i>  | <i>3004 Purpurrot</i>  |
| <i>2002 Blutorange</i> | <i>3005 Weinrot</i>    |
| <i>3000 Feuerrot</i>   | <i>3009 Oxidrot</i>    |
| <i>3002 Kaminrot</i>   | <i>3011 Braunrot</i>   |
| <i>3003 Rubinrot</i>   | <i>3013 Tomatenrot</i> |
- *Putz in weißer oder pastellfarbig heller Farbgebung,*
- *Holz und Holzfachwerk.*

Diese Vorschrift ist aus dem bisherigen Bebauungsplan übernommen worden. Die Gestaltungsvorschriften für Fassaden bleiben ebenfalls grundsätzlich unverändert. Die Gestaltung der Fassaden bestimmt die optische Wirkung innerhalb der Siedlungsstruktur. Um die gestalterische Harmonie zu gewährleisten ist es notwendig, die möglichen Materialien und Farben einzugrenzen. So soll das erforderliche Mindestmaß an architektonischer Übereinstimmung im Gebiet erreicht werden, ohne die individuellen Gestaltungsfreiheiten der Bauwilligen über Gebühr einzuschränken. Regionaltypisch und historisch begründet sind rote- bis rotbraune Mauerwerks-, weiße oder pastellfarbig helle Putzfassaden sowie Holz und Holzfachwerk. Diese Materialien und Farben werden deshalb wie bisher als bestimmende Elemente zugelassen.

## 7 Erschließung, Altlasten und Hinweise

### 7.1 Verkehrliche Erschließung und ÖPNV

Die verkehrliche Erschließung des Flurstücks 178/52 erfolgt über die vorhandene öffentliche Straße *Sonnenbrink*.

Der Änderungsbereich ist an das Netz des ÖPNV angeschlossen. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich ca. 200 m entfernt.

### 7.2 Ver- und Entsorgung

Der Änderungsbereich kann an die bestehenden Leitungsnetze der Ver- und Entsorgungsunternehmen angeschlossen werden.

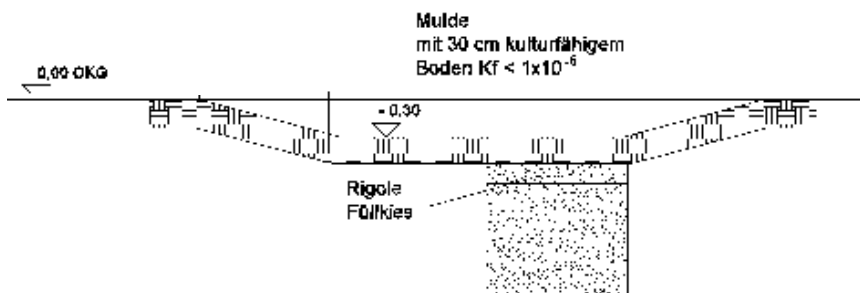
Träger der Strom- und Gasversorgung ist E-On.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Hessisch Oldendorf.

Träger der Abwasserentsorgung ist der Abwasserbetrieb der Stadt Hessisch Oldendorf.

Träger der Löschwasserversorgung ist die Stadt Hessisch Oldendorf. Die Stadt stellt den Grundschutz im Änderungsbereich sicher.

Ein Anschluss an den Regenwasserkanal ist nicht vorgesehen. Das anfallende Niederschlagswasser ist deshalb zur Versickerung zu bringen. Hierzu sind auf den privaten Grundstücksflächen nach DWA-Arbeitsblatt A 138 dimensionierte Versickerungsanlagen anzulegen. Die Muldentiefe darf max. 50 cm betragen. Die Versickerung ist nur über die belebte Bodenzone zulässig. Den Mulden kann eine Regenwasserzisterne oder ein Gartenteich vorgeschaltet werden.



Beispiel: Systemschnitt  
Mulden-Rigolen-System

Das Plangebiet ist an das zentrale Kommunikationsnetz der Telekom angeschlossen.

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Hameln-Pyrmont. Die Mülltonnen sind am Abfuhrtag an der Straße *Sonnenbrink* bereit zu stellen.

### 7.3 Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte und Kampfmittel

Es liegen zurzeit keine Hinweise auf Altlasten oder Bodenverunreinigungen innerhalb des Geltungsbereichs dieser Bauleitplanung vor. Falls wider Erwarten bei der Durchführung von baulichen Maßnahmen Bodenkontaminationen festgestellt werden, ist die Abfallbehörde des Landkreises Hameln-Pyrmont zu unterrichten.



#### **7.4 Archäologische Hinweise**

Es wird darauf hingewiesen, dass ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde wie etwa Keramikscherben, Steingeräte oder Schlacken sowie Holzkohlesammlungen, Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, gem. § 14 Abs. 1 NDSchG auch in geringer Menge meldepflichtig sind. 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.

#### **7.5 Hinweise zum Denkmalschutz**

Das Objekt Zentralstraße 8 unterliegt als Einzelanlage dem Denkmalschutz. Für Maßnahmen im Sinne des § 10 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) ist eine denkmalrechtliche Genehmigung einzuholen.

Neben den Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften unterliegen Baudenkmale erhöhten Anforderungen, die aus dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz (NDSG) resultieren. Dies gilt mitunter auch für die in der Umgebung vorhandenen Anlagen. In diesen Fällen sind die Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften nicht anzuwenden.

#### **7.6 Hinweise zum Arten- und Baumschutzschutz**

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die vorhandenen Gebäude und Gebäudereste als Brut- und Lebensraum insbesondere von Fledermäusen genutzt werden. Deshalb ist vor Aufnahme von Abrissarbeiten bzw. Bautätigkeiten eine Überprüfung der vorhandenen Gebäude zwingend erforderlich und ggf. entsprechende Schutzmaßnahmen (z. B. Beginn der Abrissarbeiten bzw. Bautätigkeit nach Ende der Brutzeit) zu ergreifen.

Das Tötungsverbot gem. § 44 Abs.1 Satz 1 BNatSchG ist einzuhalten. Es sind die artenschutzrechtlichen Belange bei Eingriffen in Natur und Landschaft zu beachten, d. h. keine Entfernung oder Zerstörung von Gehölzen in der Brutperiode von Vögeln und Fledermäusen bzw. von Brutgelegen oder Fledermauswochenstuben. Das Entfernen von Gehölzen darf zudem nur außerhalb der Vegetationsperiode (nach dem 31.10. und vor dem 01.03.) erfolgen.

Die Baumschutzsatzung der Stadt Hessisch Oldendorf ist einzuhalten.

## **8 Bodenordnung**

Maßnahmen zur Bodenordnung sind nicht erforderlich.

## **9 Kosten**

Die Kosten der Bauleitplanung übernimmt ein privater Investor auf der Grundlage eines städtebaulichen Vertrags.

Der Bebauungsplan setzt keine öffentlichen Erschließungsanlagen gem. § 122 ff. BauGB fest. Somit entstehen der Stadt Hessisch Oldendorf durch diese Bauleitplanung keine Kosten.

## 10 Abwägung

### Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

#### 1 NABU Niedersachsen, 10.01.2018

der NABU bedankt sich für die Beteiligung an dem Verfahren und der Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme.

Der NABU begrüßt die gemäß Planunterlagen vorgesehene Begehung des alten abgängigen Gebäudes hinsichtlich eines dort nicht auszuschließenden Fledermausvorkommens.

Leider wurde dieses Gebäude im Zuge der Vorbereitungen für eine naturschutzfachliche Bewertung des o.g. Vorhabens durch Mitarbeiter des NABU nicht vorgefunden.

Der NABU wurde nicht darüber informiert, dass das Gebäude kurzfristig entfernt werden sollte. Bitte teilen Sie uns mit, ob die vorgesehene Begehung zur Abklärung von Fledermausvorkommen stattgefunden hat. Wenn ja, wann bzw. durch welche fachkundige Person oder Institution diese Begehung durchgeführt wurde und welche Ergebnisse vorliegen. Aufgrund welcher Untersuchung wurde und wird die weitere Abwägung erfolgen? Ist die Schaffung von Ersatzquartieren vorgesehen oder muss evtl. sogar von einer Schädigung einer bestehenden Population ausgegangen werden. Eine naturschutzfachliche Bewertung des Planungsvorhabens seitens des NABU ist aufgrund der nicht vorliegenden Untersuchungsdaten nicht möglich. Wir gehen jedoch davon aus, dass diese Untersuchung der Stadt Hess. Oldendorf vorliegt, da der Abriss dieses Hauses ohne vorherige Prüfung einen Konflikt mit den Bestimmungen des § 44 BNatSchG darstellt, da hier die Tötung besonders geschützter wildlebender Tiere billigend in Kauf genommen wird bzw. die Vernichtung ihrer Lebensstätten.

Sollte der Abriss ohne nachweislich zwingenden Grund erfolgt sein, sehen wir in der zwischenzeitlichen Schaffung „vollendeter Tatsachen“ ein Vorgehen, das uns eine fachlich fundierte umfassende Abwägung anzweifeln lässt. Wir erwarten daher konkrete Aussagen darüber, in welcher Art die artenschutzrechtlichen Belange erfasst und bewertet wurden.

Wir bitten um Übersendung aller vorliegenden Unterlagen zur artenschutzrechtlichen Erfassung, bzw. die Ausführungen des Umweltberichts zu Fledermausvorkommen, mit Angabe der Untersuchungsmethoden, um die Auswirkungen der vorliegenden Bauplanung, insbesondere den Abriss des benannten Gebäudes in Bezug auf die Auswirkungen auf dort evtl. vorkommende Arten bewerten zu können.

Der NABU möchte am weiteren Verfahren beteiligt werden.

## 2 Naturschutzverband Niedersachsen e. V., 10.01.2017

vielen Dank für die Möglichkeit zum o.g. Vorhaben eine Stellungnahme bis zum heutigen Tage (10.1.2018) abgeben zu können.

Dem kann bedauerlicherweise nicht nachgekommen werden, da das zur Rede stehende Gebäude bereits abgerissen ist. Dies hat eines unserer Mitglieder bei einer Vorort-Inaugenscheinnahme am vergangenen Wochenende festgestellt.

Die Berücksichtigung naturschutzfachlicher Hinweise unsererseits zur Fledermausuntersuchung sind somit nicht mehr möglich.

Der vorzeitige Abbruch ist nicht nachzuvollziehen. Ihren Unterlagen zufolge (Seite 9) ergeht Folgendes:

„Vor Beginn der Abrissarbeiten ist es daher zwingend erforderlich, das Gebäude auf Vorkommen von Fledermausquartieren und Wochenstuben zu untersuchen.“

Unseres Erachtens liegt hier ein grober Verfahrensfehler und die unwiderrufliche Beseitigung potenzieller Lebensräume für Arten, die gem. § 44 BNatSchG besonders geschützt sind. Wir bitten um Stellungnahme.

Sie erhalten dieses Schreiben vorab per Email. Die postalische Versendung erfolgt im Nachgang. Wir bitten um Bestätigung des fristgerechten Eingangs.

### Prüfung und Abwägung

Weder der aktuelle Bebauungsplan Nr. 23, noch die hier in Rede stehende 1. Änderung treffen Festsetzungen, die den Erhalt oder den Abriss des Gebäudes vorschreiben. Ob und wann das Gebäude abgebrochen wird ist somit vollständig Sache des Grundstückseigentümers und liegt auch indessen Verantwortungsbereich. Die Stellungnahmen des NABU und des Naturschutzverbands betreffen also nicht die bodenrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans. Sie beziehen sich auf das Tötungsverbot gem. § 44 Abs.1 Satz 1 BNatSchG, das unabhängig von den Vorschriften des Bebauungsplans bzw. der jeweiligen baurechtlichen Situation eines Grundstücks und dessen Bebauung einzuhalten ist. Es wird die Frage aufgeworfen, ob gegen das Tötungsverbot gem. § 44 Abs.1 Satz 1 BNatSchG verstoßen wurde.

Der Bebauungsplan wurde nach den Vorschriften des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Im Verfahren nach § 13a BauGB entfällt der Umweltbericht. Die artenschutzrechtlichen Belange sind allerdings bei der Aufstellung des Bebauungsplans zu beachten. Dies ist in ausreichender Weise erfolgt. Es wurden im Mai/Juni 2017 im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung intensive Ortsbegehungen und Bestandsaufnahmen durchgeführt. Dabei konnte das Vorkommen seltener oder gefährdeter Tier- und Pflanzenarten nicht festgestellt werden (siehe Planbegründung). Es wurde jedoch festgestellt und in der Planbegründung dokumentiert, dass das abgängige Wirtschaftsgebäude insbesondere Fledermäusen ein geeignetes Brut- und Sommerquartier bietet und, in Verbindung mit den benachbarten Freiflächen, das Außengelände ein geeignetes Jagdhabitat darstellt. Ebenso wurde fest-

gestellt und dokumentiert, dass die Gehölze von Vögeln zu Brutzwecken genutzt werden, und das Plangebiet sowie die angrenzenden Grundstücke noch sehr dörfliche Gebäude- und Freiraumstrukturen zeigen, die ein Vorkommen einer entsprechenden Vogel- und Fledermausfauna begünstigen.

Zum Arten- und Baumschutz wurden folgende Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen: *„Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die vorhandenen Gebäude und Gebäudereste als Brut- und Sommerquartier insbesondere von Fledermäusen genutzt werden. Deshalb ist vor Aufnahme von Abrissarbeiten bzw. Bautätigkeiten eine Überprüfung der vorhandenen Gebäude zwingend erforderlich und ggf. entsprechende Schutzmaßnahmen (z. B. Beginn der Abrissarbeiten bzw. Bautätigkeit nach Ende der Brutzeit) zu ergreifen. Das Tötungsverbot gem. § 44 Abs.1 Satz 1 BNatSchG ist einzuhalten. Es sind die artenschutzrechtlichen Belange bei Eingriffen in Natur und Landschaft zu beachten, d. h. keine Entfernung oder Zerstörung von Gehölzen in der Brutperiode von Vögeln und Fledermäusen bzw. von Brutgelegen oder Fledermauswochenstuben. Das genehmigte Entfernen von Gehölzen darf zudem nur außerhalb der Vegetationsperiode (nach dem 31.10. und vor dem 01.03.) erfolgen.*

*Die Baumschutzsatzung der Stadt Hessisch Oldendorf ist zu beachten.“*

Im Planverfahren wurden seitens der Unteren Naturschutzbehörde keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorgetragen.

Damit wurden auf der Ebene des öffentlichen Baurechts, also bei der Bauleitplanung, die Belange des Artenschutzes vollumfänglich beachtet.

Für den Gebäudeabriss ist nicht die Stadt Hessisch Oldendorf verantwortlich. Die Abrissgenehmigung wurde durch den Landkreis Hameln-Pyrmont mit Datum vom 31.07.2017 dem Grundstückseigentümer gegenüber erteilt. Ob im Zusammenhang mit dem Gebäudeabriss gegen Auflagen in der Abrissgenehmigung oder gegen das Tötungsverbot gem. § 44 Abs.1 Satz 1 BNatSchG verstoßen wurde, ist der Stadt Hessisch Oldendorf nicht bekannt. Da das Gebäude inzwischen abgebrochen wurde, ist die Bebauungsplanbegründung redaktionell angepasst worden. Beim Gebäudeabriss handelt es sich um einen privatrechtlichen Vorgang, der nicht im Zuständigkeitsbereich der Stadt Hessisch Oldendorf liegt, sondern beim Landkreis Hameln-Pyrmont beurteilt und genehmigt wird. Die Beseitigung des Gebäudes hat auch keine Bedeutung für die verbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplans. Der Abriss wurde auch nicht erst durch die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 ermöglicht. Die Stellungnahmen betreffen somit nicht die öffentlich-rechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans. Sie werden somit zur Kenntnis genommen.

Ergebnis: Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen.



### 3 Landesverband Bürgerinitiativen Umweltschutz e. V., vertreten durch Bürgerinitiative zur Verhinderung des Kiesabbaus in Ohr, 09.01.2017

Grundsätzliche Bedenken sind nicht vorzutragen. Da hier dem Artenschutz insbesondere im Zusammenhang mit dem abzureißenden Gebäude eine besondere Bedeutung zukommt, wird angeregt, in der Planzeichnung unter „Hinweise zum Arten- und Baumschutz“ im zweiten Satz die zwingend notwendige Überprüfung des Gebäudes wie folgt zu konkretisieren:

*Deshalb ist **rechtzeitig** vor Aufnahme von Abrissarbeiten bzw. Bautätigkeiten eine Überprüfung der vorhandenen Gebäude **durch eine fachlich qualifizierte Person unter Beteiligung des Regionalbeauftragten für Fledermausschutz** zwingend erforderlich und ggf. entsprechende Schutzmaßnahmen (z. B. Beginn der Abrissarbeiten bzw. Bautätigkeit nach Ende der Brutzeit) zu ergreifen.*

#### Prüfung und Abwägung

Weder der aktuelle Bebauungsplan Nr. 23, noch die hier in Rede stehende 1. Änderung treffen Festsetzungen, die den Erhalt oder den Abriss des Gebäudes vorschreiben. Ob und wann das Gebäude abgebrochen wird ist somit Sache des Grundstückseigentümers und liegt auch in dessen Verantwortungsbereich. Die Abrissgenehmigung wurde durch den Landkreis Hameln-Pyrmont mit Datum vom 31.07.2017 dem Grundstückseigentümer gegenüber erteilt. Das Gebäude ist inzwischen abgebrochen worden. Insofern erübrigt sich die Übernahme des Hinweises.

Ergebnis: Wird nicht berücksichtigt.

## **Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

### **1. Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen – Kampfmittelbeseitigungsdienst, 07.12.2017**

Das LGLN – Kampfmittelbeseitigungsdienst - weist darauf hin, dass nicht unterstellt werden kann, dass keine Kampfmittelbelastung im Plangebiet vorliegt. Es wird keine Gefahrenforschung empfohlen.

#### Prüfung und Abwägung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Da eine Gefahrenforschung empfohlen wird, sind weitergehende Untersuchungen zum aktuellen Zeitpunkt nicht erforderlich.

Ergebnis: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen

### **2 Landkreis Hameln-Pyrmont, 12.12.2016**

#### Untere Bauaufsichtsbehörde

#### Verkehrliche Erschließung

Laut Begründung kann die verkehrliche Anbindung des Baufeldes von der Straße Sonnenbrink aus erfolgen, da der dort bislang vorgesehene öffentliche Fuß- und Radweg nicht mehr realisiert werden soll. Damit würde aber die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte durchgängige öffentliche Rad- und Fußwegeverbindung „gekappt“. Auch das mit der Ursprungsplanung verfolgte Ziel einer direkten fußläufigen Verbindung zwischen Zentralstraße und Sonnenbrink wäre nicht mehr gegeben. Wenn diese Wegeverbindung aus städtebaulichen Gründen nicht mehr weiterverfolgt werden soll, so müsste in der Konsequenz die ursprüngliche Festsetzung insgesamt herausgenommen bzw. überplant werden.

#### Prüfung und Abwägung

Die Stadt Hessisch Oldendorf hat die mögliche Aufhebung des festgesetzten Fußwegs geprüft.

Der Weg wird zwar derzeit nicht benötigt und ist deshalb auch noch nicht realisiert worden. Die Festsetzung soll jedoch bestehen bleiben, um diesen bei einem künftig ggf. möglichen Erschließungsbedarf auszubauen und nutzen zu können.

Ergebnis: Wird nicht berücksichtigt.

### Brandschutz

Gegen den o.d. Bebauungsplanentwurf bestehen von hier aus keine Bedenken, wenn die Löschwasserversorgung (Grundschutz) in dem ausgewiesenen Gebiet sichergestellt wird.

Die Löschwasserversorgung kann nur als sichergestellt angesehen werden, wenn

für das MI

- a) der nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW „Bereitstellung von Löschwasser durch öffentliche Trinkwasserversorgung“ erforderliche Löschwasserbedarf für den Grundschutz ( $96 \text{ m}^3/\text{h}$ ) vorhanden ist;
- b) die vorgenannte Löschwassermenge für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung steht;
- c) ausreichende Entnahmemöglichkeiten vorgesehen werden;
- d) bei Sicherstellung aus dem Versorgungsnetz der Netzdruck während der Entnahme nicht unter 1,5 bar (erforderlicher Kraftspritzeneingangsdruck) abfällt.

Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist noch nachzuweisen.

Die Straßenbreiten, Kurvenradien, Wendebereiche und Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind gemäß §§ 1 und 2 DVO-NBauO und der DIN 14090 zu bemessen.

für das WA

- a) der nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW „Bereitstellung von Löschwasser durch öffentliche Trinkwasserversorgung“ erforderliche Löschwasserbedarf für den Grundschutz ( $96 \text{ m}^3/\text{h}$ ) vorhanden ist;
- b) die vorgenannte Löschwassermenge für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung steht;
- c) ausreichende Entnahmemöglichkeiten vorgesehen werden;
- d) bei Sicherstellung aus dem Versorgungsnetz der Netzdruck während der Entnahme nicht unter 1,5 bar (erforderlicher Kraftspritzeneingangsdruck) abfällt.

Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist noch nachzuweisen.

Die Straßenbreiten, Kurvenradien, Wendebereiche und Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind gemäß §§ 1 und 2 DVO-NBauO und der DIN 14090 zu bemessen.

### Prüfung und Abwägung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet. Träger der Löschwasserversorgung ist die Stadt Hessisch Oldendorf. Die Stadt stellt den Grundschutz im Änderungsreich sicher.

Ergebnis: Wird berücksichtigt.

## 11 Beschluss

Die vorstehende Begründung hat der Rat der Stadt Hessisch Oldendorf in seiner Sitzung am 26.04.2018 als Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Hessisch Oldendorf, 30.08.2018

ghez. Krüger

Bürgermeister