



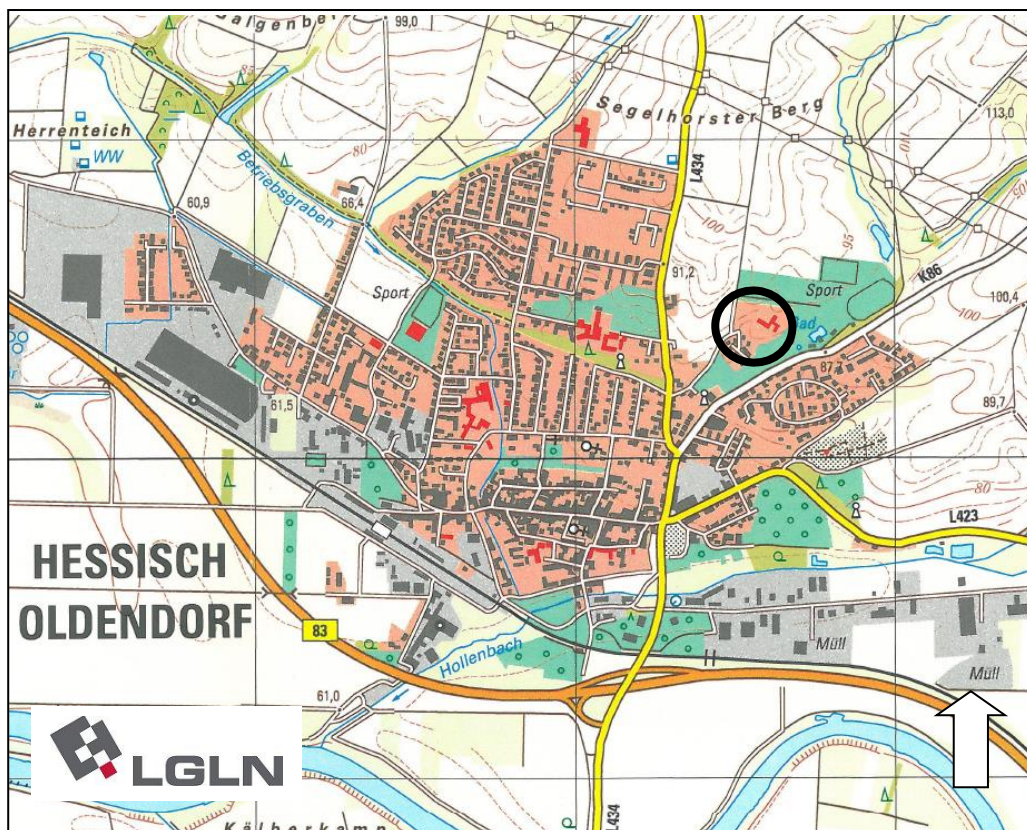
# Stadt Hessisch Oldendorf

## Bebauungsplan Nr. 65 „Wohnpark Immenkopf“ 2. Änderung, ST Hessisch Oldendorf mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung

Verfahren nach § 13a BauGB

Begründung

URSCHRIFT



PLANUNGSBÜRO  
**FLASPÖHLER**

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

## 0 Gliederung

	Seite
1 Anlass der Bebauungsplanänderung	2
2 Geltungsbereich	3
3 Zustand des Plangebiets und aktuelle Festsetzungen im Änderungsbereich	4
4 Städtebauliches Konzept, Ziel und Zweck der Planung	6
5 Verfahren	7
6 Verbindliche Festsetzungen und Bauvorschriften	7
6.1 Art der baulichen Nutzung	11
6.2 Bauweise	12
6.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	13
6.4 Flächen für Versorgungsanlagen	13
7 Planbedingte Auswirkungen, Erschließung und Hinweise	14
7.1 Verkehrliche Erschließung, Emissionen und ÖPNV	14
7.2 Ver- und Entsorgung	14
7.3 Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte und Kampfmittel	17
7.4 Hinweise zum Bodenschutz und Baugrund	17
7.5 Hinweise zum Artenschutz und Baumschutz	18
7.6 Archäologische Hinweise	19
7.7 Rechtsgrundlagen	19
8 Bodenordnung	20
9 Kosten	20
10 Abwägung	21
11 Beschluss	38

### Bauleitplanung:



**Stadt Hessisch Oldendorf**  
Marktplatz 13  
31850 Hessisch Oldendorf

### Auftraggeber:

**Christian Rösemeier**  
Horstweg 16/18  
31850 Hessisch Oldendorf

**Berthold Söhlke**  
Bürgermeister-Söhlke-Straße 3  
31850 Hessisch Oldendorf

### Bearbeitung:



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



## 1 Anlass der Bebauungsplanänderung

Im Jahre 2006 hatte die Stadt Hessisch Oldendorf die Gebäude und Grundstücksflächen des *Berliner Landschulheims* am *Horstweg* erworben, nachdem die bisherige Nutzung als Ferien- und Erholungsheim für Kinder und Jugendliche aufgeben worden war. Mit dem Ziel, die leerstehenden Gebäude und unbebauten Grundstücksflächen einer Nutzungsperspektive zuzuführen, wurde im Jahre 2008 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 65 „Wohnpark Immenkopf“ beschlossen. Es sollten die Voraussetzungen zur Errichtung von Wohnungen für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen geschaffen werden. Geplant war die Errichtung einer Altenwohn- und Pflegeeinrichtung durch einen privaten Investor und als Angebotsplanung die Bereitstellung von Grundstücken für die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern. Der Bebauungsplan setzte deshalb insgesamt hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung ein *allgemeines Wohngebiet (WA)* fest. Bei der Planung wurden vom Abriss bestehender Bausubstanz und einer grundsätzlichen Neuordnung des Areals ausgegangen. Der Bebauungsplan Nr.65 „Wohnpark Immenkopf“ ist seit dem 08.09.2012 rechtskräftig.

Das Vorhaben, eine Altenwohn- und Pflegeeinrichtung zu errichten, konnte nicht realisiert werden und wurde aufgegeben. Auch die Einzel- und Doppelhausgrundstücke konnten bis dato nicht realisiert werden.

Im Jahre 2013 wurde das Gelände an einen privaten Investor veräußert und der Bebauungsplan Nr. 65 „Wohnpark Immenkopf“ erstmalig geändert. Der Geltungsbereich der 1. Änderung umfasste den östlichen Teil des Plangebiets, in dem sich die Gebäude des ehemaligen *Berliner Landschulheims* befinden. Ziel der 1. Änderung war es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Umbau und zur Umnutzung der vorhandenen Objekte zu einem Kompetenz- und Dienstleistungszentrum zu schaffen und ergänzende Gebäude zu ermöglichen. Geplant waren Büro- und Verwaltungsnutzungen. Der Bebauungsplan setzt seitdem im Geltungsbereich der 1. Änderung ein *Sondergebiet „Dienstleistungszentrum“* fest. Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr.65 „Wohnpark Immenkopf“ ist seit dem 12.02.2014 rechtskräftig.

Auf der Grundlage der Festsetzungen der 1. Änderung wurde mit dem Umbau und der Sanierung der Bestandsimmobilien zum Kompetenz- und Dienstleistungszentrum begonnen.

Inzwischen ist das Gelände weiterveräußert worden. Die neuen Eigentümer setzen die Baumaßnahmen zur Realisierung des *Sondergebiets „Dienstleistungszentrum“* intensiv fort. Einige Baumaßnahmen im Bereich der ehemaligen Gästehäuser sind bereits abgeschlossen. Der Umbau einschließlich der umfassenden energetischen Sanierung des ehemaligen *Berliner Landschulheims* steht vor dem Abschluss.

Die neuen Eigentümer beabsichtigen, die Angebotspalette des Dienstleistungszentrums zu erweitern. Es sollen als zusätzliche Nutzungen innerhalb der Sondergebiets *Anlagen und Einrichtungen für soziale und gesundheitliche Zwecke* sowie *für die Fremdenbeherbergung* angesiedelt werden können.

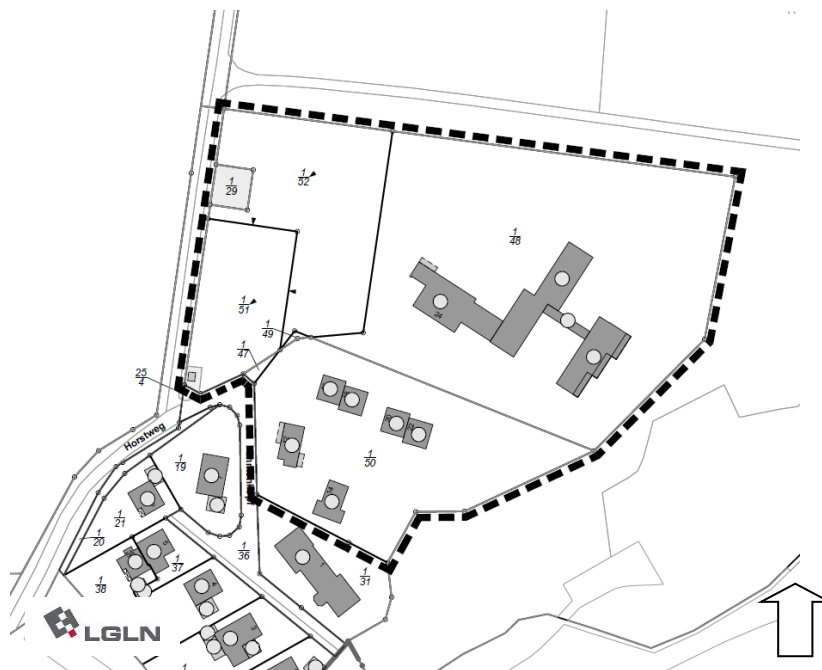
In Bezug auf *Anlagen und Einrichtungen für soziale und gesundheitliche Zwecke* liegt ein konkretes Anmietungsinteresse der *Cura-Seniore-Intensivpflege GmbH* vor, um im östlich gelegenen Block des ehemaligen Schullandheims eine sogenannte Pflegewohngemeinschaft anzusiedeln.

Für *Anlagen und Einrichtungen für die Fremdenbeherbergung*, wie Ferienhäuser, Ferienwohnungen und sonstige Gästeunterkünfte besteht in Hessisch Oldendorf ein Bedarf, der u. a. durch Touristen und die Besucher der Neurologischen Klinik hervorgerufen wird.

Da der Bebauungsplan diese Nutzungen innerhalb des *Sondergebiets* nicht ermöglicht, soll der Zulässigkeitskatalog entsprechend erweitert werden. Dies ist der Anlass zu dieser 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 65 „Wohnpark Immenkopf“.

Darüber hinaus beabsichtigen die neuen Eigentümer auch, das im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 65 festgesetzte *allgemeine Wohngebiet* zu erschließen und dort Wohnungen in Form von Einzel- und Doppelhäusern zu realisieren. Zur inneren Erschließung dieser Flächen und des Geländes insgesamt, setzt der Bebauungsplan bisher eine öffentliche Straßenverkehrsfläche fest. Von Seiten der Stadt wird die Übernahme der Straßenbaulast für die ca. 50 m lange Stichstraße auf dem Privatgelände jedoch nicht angestrebt, so dass die Herstellung und Unterhaltung der Verkehrsflächen auf dem Gelände in Eigenregie durch die Eigentümer erfolgen kann. Um dieses zu ermöglichen, soll im Zuge dieser 2. Änderung anstelle der bisherigen öffentlichen Verkehrsfläche eine private Verkehrsfläche festgesetzt werden.

## 2 Geltungsbereich



### Hinweis:

Die gekennzeichneten Grenzen und Flurstücksbezeichnungen sind noch nicht Bestandteil des Amtlichen Liegenschaftskatasters! Alle Angaben sind bis zur Bestandskraft der Katasterübernahme vorläufig!  
Carsten Fey \* Thomas Hampe ÖbVI

**Abb. 2:**  
Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 65 „Wohnpark Immenkopf“

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 65 „Wohnpark Immenkopf“ umfasst bebaute und unbebaute Grundstücksflächen in der Kernstadt Hessisch Oldendorf im nordöstlichen Anschluss an die Straße *Horstweg*. Das Plangebiet ist in der Abb. 2 mit einer gestrichelten Linie umgeben. Überplant werden die Geltungsbereiche der Bebauungsplangebiete Nr. 65 „Wohnpark Immenkopf“ und 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 65 „Wohnpark Immenkopf“.

Der genaue Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung. Er wurde so gewählt, um

- die bestehenden Festsetzungen der im *Sondergebiet* zulässigen Nutzungen zu ergänzen und damit die mögliche Angebotspalette des Dienstleistungszentrums zu erweitern,
- anstelle der bisherigen *öffentlichen Verkehrsfläche* eine *private Verkehrsfläche* festzusetzen
- und die *Bauweise* innerhalb des *Sondergebiets* der tatsächlich vorhandenen Bebauung anzupassen.

### **3 Zustand des Plangebiets und aktuelle Festsetzungen im Änderungsbereich**

Der Zustand des Plangebietes ist in der Planbegründung zum Bebauungsplan Nr. 65 „Wohnpark Immenkopf“ bzw. im Umweltbericht vom 16.05.2011 (Verfasser: Büro Mextorf) umfassend beschrieben worden. Es wurden seinerzeit umfangreiche floristische und faunistische Erhebungen durchgeführt, deren Ergebnisse bei der Bauleitplanung Berücksichtigung fanden und die im Jahre 2014 zur 1. Änderung des B-Planes noch einmal überprüft wurden.

Bei aktuell durchgeführten Ortsbegehungen zur 2. Änderung des Bebauungsplans im Zeitraum Frühjahr bis Herbst 2019 durch Mitarbeiter des Planungsbüros zeigte sich, dass es seitdem auf den unbebauten Teilen des Grundstücks keine wesentlichen Veränderungen gab, so dass in Bezug auf die hier angestrebten Ergänzungen und Modifizierungen der Planung, die im Umweltbericht vom 16.05.2011 dargestellten Untersuchungsergebnisse und die daraus abgeleiteten Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen, als aktuell angesehen werden können und kein weiterer floristischer oder faunistischer Erhebungsbedarf besteht.

Derzeit werden im Plangebiet umfangreiche Bau- und Umbaumaßnahmen durchgeführt.

Bisher gelten im Plangebiet die Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 65 „Wohnpark Immenkopf“ und 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 65 „Wohnpark Immenkopf“. Die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen dieser beiden Pläne sowie die bestehenden örtlichen Bauvorschriften werden durch diese 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 65 weitgehend übernommen. Nachfolgend sind die Planzeichnungen der beiden aktuell rechtskräftigen Bebauungspläne abgebildet.

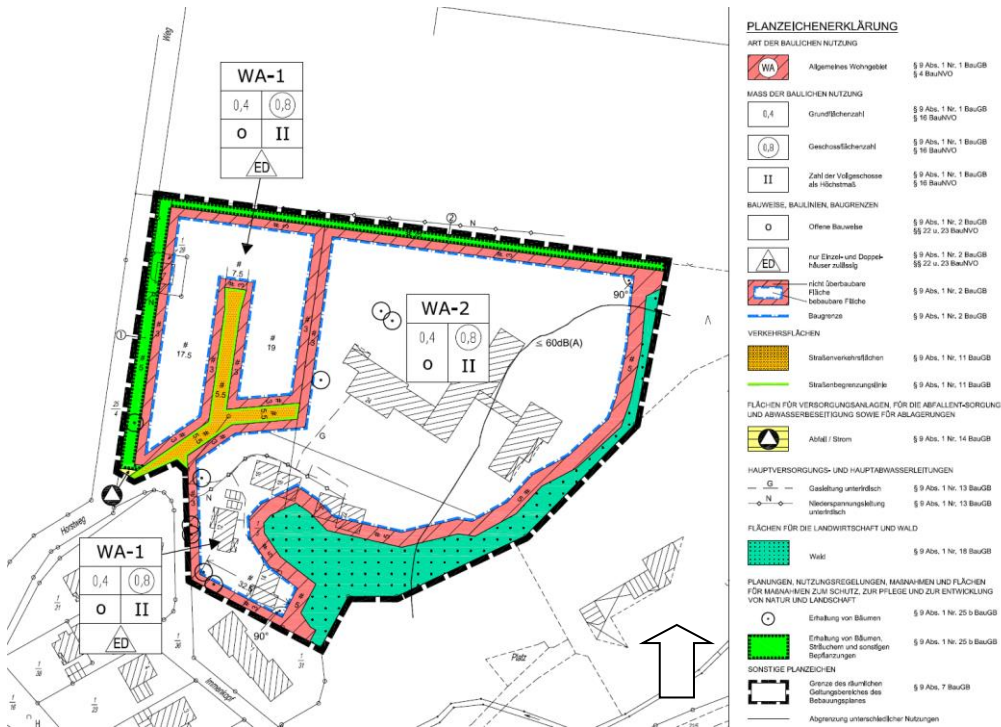
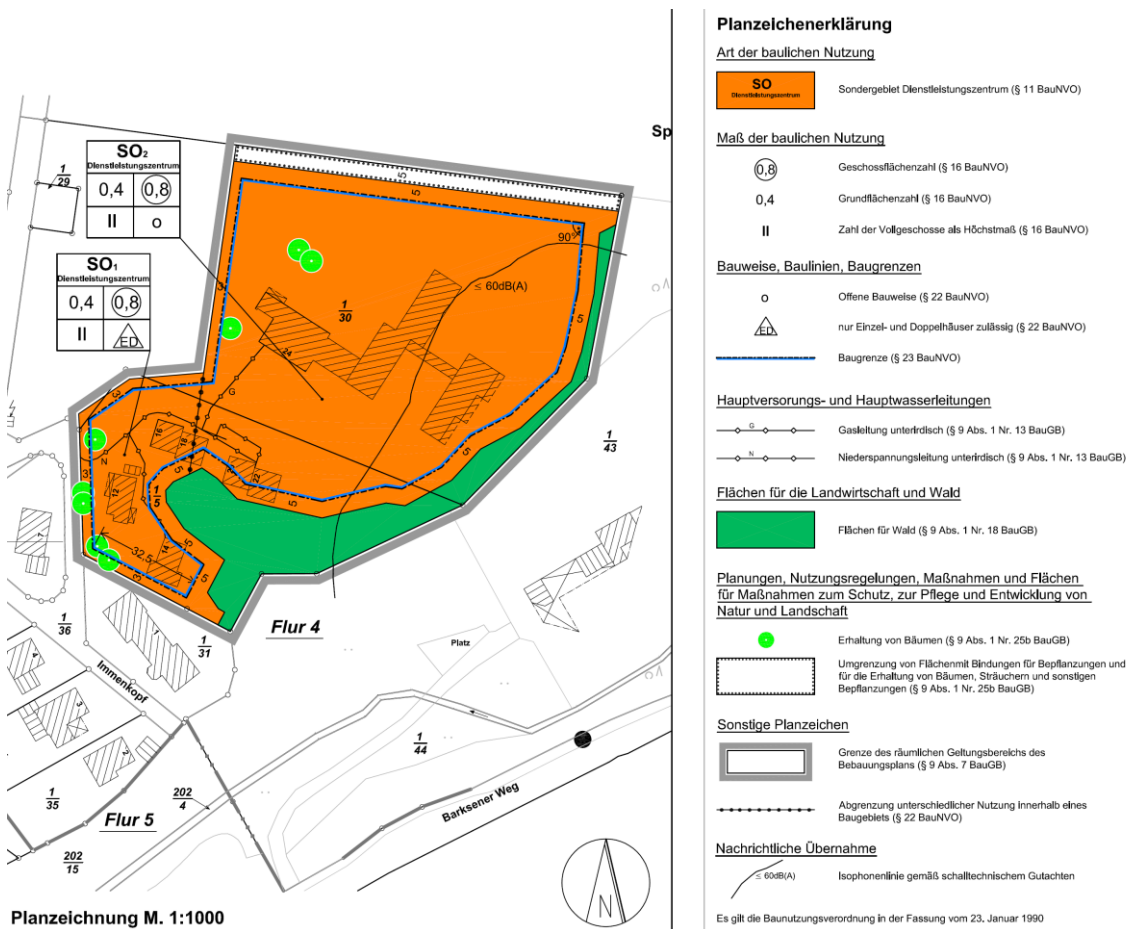


Abb. 3: Bebauungsplan Nr. 65, Quelle: Stadt Hessisch Oldendorf



Planzeichnung M. 1:1000

Abb. 4: 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 65, Quelle: Stadt Hessisch Oldendorf

#### 4 Städtebauliches Konzept, Ziel und Zweck der Planung

Das bisherige städtebauliche Konzept zur Revitalisierung der Gebäude- und Grundstücksflächen des ehemaligen *Berliner Landschulheims* bildet auch die Grundlage für diese 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 65 „Wohnpark Immenkopf“.

Diese Konzeption sieht im westlichen Teil des Plangebiets die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern vor, welche über eine Stichstraße erschlossen werden.

Im östlichen Teil des Plangebiets soll die bestehende Bausubstanz weitgehend erhalten, umgebaut, erweitert und umgenutzt werden. Dies findet derzeit statt bzw. ist teilweise bereits erfolgt. Daneben ermöglicht die bereits festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche zusätzliche Bebauung bzw. ergänzende Baukörper innerhalb des *Sondergebiets*.

Planungsziel ist es einerseits, die bauleitplanerischen Rahmenbedingungen in Bezug auf die verkehrliche Erschließung zu modifizieren. Es soll eine wirtschaftliche innere Erschließung der Grundstücksflächen durch eine Privatstraße ermöglicht werden.

Außerdem soll der Zulässigkeitskatalog für das Dienstleistungszentrum erweitert werden, um die Revitalisierung und städtebauliche Entwicklung auf dem Gelände des ehemaligen *Berliner Landschulheims* erfolgreich zum Abschluss zu bringen zu können. Der neue Eigentümer möchte innerhalb des Dienstleistungszentrums zusätzliche Leistungen anbieten.

Während der Umbauphase sind konkrete Mieter- und Nutzeranfragen eingegangen, die eine sinnvolle Ergänzung der bereits zulässigen Dienstleistungsangebote darstellen.

Hierbei handelt es sich zum Einen um eine Pflegeeinrichtung, deren Zulässigkeit durch diese Planänderung begründet werden soll. Bei der geplanten sogenannten Pflegewohngemeinschaft der *Cura-Seniore-Intensivpflege GmbH* handelt es sich um eine Einrichtung für *soziale und gesundheitliche Zwecke*. Ziel der Planänderung ist es aber auch als Angebotsplanung, andere Einrichtungen des sozialen oder gesundheitlichen Sektors im Bereich des Sondergebiets zu ermöglichen, die eine sinnvolle Erweiterung der Dienstleistungsangebote darstellen können, wie z. B. Praxen etc.

Darüber hinaus soll die Möglichkeit eröffnet werden, Ferienwohnungen, Ferienhäuser, Baumhäuser und Gästezimmer etc. innerhalb des *Sondergebiets* zu realisieren. Im Stadtgebiet von Hessisch Oldendorf fehlen nach Informationen des Touristikzentrums Westliches Weserbergland familiengerechte Ferienwohnungen und insbesondere Ferienunterkünfte mit Alleinstellungsmerkmal, wie beispielsweise Baumhäuser oder Zirkuswagenhotel. Darüber hinaus besteht eine Nachfrage nach Unterkünften für i. d. R. ein bis zwei Wochen durch die Besucher der Patienten der Neurologischen Klinik. Diesem Bedarf soll in geeigneter Lage auf dem Gelände des ehemaligen *Berliner Landschulheims* ein Angebot gegenübergestellt werden, welches die ohnehin bereits im Plangebiet zulässigen Nutzungen ergänzt.

## 5 Verfahren

Die Aufstellung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ist für die angestrebten Planänderungen nicht möglich, da die Grundzüge der Planung berührt werden.

Der Bebauungsplan dient Maßnahmen der Innenentwicklung. Der Plan setzt eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO fest, die weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt. Die Planung begründet nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es gibt keine Hinweise darauf, dass Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter vorliegen könnten. Bebauungspläne, die einen engen räumlichen, sachlichen und zeitlichen Zusammenhang mit dieser Bebauungsplanung aufweisen, werden aktuell nicht aufgestellt.

Der Bebauungsplan erfüllt somit die Anforderungen des § 13a BauGB und soll im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden. Ein entsprechender Beschluss durch den Verwaltungsausschuss liegt vor.

Zur Verfahrensbeschleunigung kann auf die Durchführung der Beteiligungsschritte nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB (Bebauungspläne mit einer Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup>) die durch diese Bauleitplanung zu erwartenden Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass die Umweltprüfung und der Umweltbericht entfallen. Die allgemeinen Grundsätze, insbesondere zur Beachtung von Belangen des Artenschutzes, gelten uneingeschränkt auch im Verfahren nach § 13a BauGB.

## 6 Verbindliche Festsetzungen und Bauvorschriften

Im Rahmen dieser 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 65 „Wohnpark Immenkopf“ werden folgende textliche Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 65 „Wohnpark Immenkopf“ und der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 65 „Wohnpark Immenkopf“ übernommen:

***Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs.1 Satz 1 BauGB und § 4 BauNVO)***

*Im allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO definierten Ausnahmen ausdrücklich nicht zugelassen.*

***Sondergebiet „Dienstleistungszentrum“ (§ 9 Abs.1 Satz 1 BauGB und § 11 BauNVO)***

*Das Sondergebiet „Dienstleistungszentrum“ (SO1 und SO2) dient der Nutzung zu Büro- und Verwaltungszwecken und den dazugehörigen Nutzungen und Einrichtungen.*



*Im Sondergebiet „Dienstleistungszentrum“ (SO1 und SO2) sind folgende Nutzungen zulässig:*

- *Büro- und Verwaltungsgebäude mit den für die ausgeübten Büro- und Verwaltungstätigkeiten notwendigen Räumlichkeiten und den erforderlichen zusätzlichen Räumen und Einrichtungen wie z. B. Labor, Küche, Kantine, Besprechungs- und Seminarräume*
- *Wohnungen, die im Zusammenhang mit der Hauptnutzung „Dienstleistungszentrum“ stehen, wie Wohnungen für Betriebsleiter, Mitarbeiter und befristet untergebrachte Gäste*
- *Betriebskindergarten*
- *Lagerräume, die im Zusammenhang mit der Nutzung „Dienstleistungszentrum“ notwendig sind*
- *Garagen und Stellplätze*
- *Anlagen für die Energieversorgung, die sich der Hauptnutzung räumlich unterordnen*
- *Anlagen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses.*

**Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 4 BauNVO)**

*Im SO1 ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 unzulässig.*

**Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)**

*Im WA, SO1 und SO2 ist ein drittes Vollgeschoss im Sinne des § 2 Abs. 7 NBauO ausnahmsweise dann zulässig, wenn es sich dabei um das Kellergeschoss bzw. Sockelgeschoss handelt, welches sich auf Grund der natürlich gewachsenen starken Hängigkeit des Geländes in Teilen der überbaubaren Fläche ergibt.*

**Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b) und anzupflanzende Einzelbäume (§ 9 (1) 25a BauGB)**

- 1 *Die im Plan gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit durch Neuanpflanzung standortheimischer bzw. naturraumtypischer Bäume mit einem Stammumfang von 14 – 16 cm zu ersetzen. Dies gilt auch für den Fall, dass einzelne Bäume aus zwingenden Gründen des Nachbarrechts, der Verkehrssicherungspflicht o. ä. beseitigt werden müssen.*
- 2 *Der übrige bestehende Baumbestand im WA, SO1 und SO2 ist grundsätzlich zu erhalten. Müssen aus bautechnischen Gründen Bäume entfernt werden, so ist innerhalb des SO1 bzw. SO2 je entfernten Laubbaum ein Laubbaum 1. Ordnung laut Gehölzliste mit einem Stammumfang von 14 - 16 cm neu zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.*

**Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b)**

- 1 *Im Bereich der mit WA gekennzeichneten Fläche ist je Baugrundstück jeweils ein hochwachsender Laubbaum (1. Größenordnung) als Hochstamm mit einem Stamm-Umfang von 14-16 cm anzupflanzen, zu entwickeln, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit in gleicher Art zu ersetzen.*
- 2 *Auf der mit (1) gekennzeichneten Fläche ist der vorhandene Gehölzbestand in seiner Zusammensetzung aus Bäumen und Sträuchern auf einer Breite von insgesamt 5 Metern dauerhaft zu erhalten. Nadelgehölze sind zu entfernen, die entstehenden Lücken sind zeitgleich zum Freiräumen mit standortheimischen Gehölzen der im Umweltbericht enthaltenden Artenliste zu bepflanzen, so dass sich eine naturnahe Zusammensetzung des Bestandes ergibt.  
Für den Lückenschluß ist eine Pflanzdichte von einer Pflanze pro Quadratmeter anzusetzen. Der Anteil der zu pflanzenden Straucharten beträgt 95 % und der Anteil der zu pflanzenden Baumarten 5 % der erforderlichen Stückzahlen.  
Sträucher sind als zweimal verpflanzte Gehölze, Höhe 60 - 100 cm, und Bäume als Heister, 150 - 200 cm, zu setzen.  
Rückschnitt der vorhandenen Laubgehölze zwecks Regeneration und Wiederaustrieb ist zulässig, ausgenommen davon ist der festgesetzte Einzelbaum.*
- 3 *Auf der mit (2) gekennzeichneten Fläche ist der vorhandene Gehölzbestand in seiner Zusammensetzung aus Bäumen und Sträuchern auf einer Breite von insgesamt 3 Metern dauerhaft zu erhalten. Nadelgehölze sind zu entfernen, die entstehenden Lücken sind zeitgleich zum Freiräumen mit standortheimischen Gehölzen der im Umweltbericht enthaltenden Artenliste zu bepflanzen, so dass sich eine naturnahe Zusammensetzung des Bestandes ergibt.  
Für den Lückenschluß ist eine Pflanzdichte von einer Pflanze pro Quadratmeter anzusetzen. Der Anteil der zu pflanzenden Straucharten beträgt 95 % und der Anteil der zu pflanzenden Baumarten 5 % der erforderlichen Stückzahlen.  
Sträucher sind als zweimal verpflanzte Gehölze, Höhe 60 - 100 cm, und Bäume als Heister, 150 - 200 cm, zu setzen.  
Auf der mit (3) gekennzeichneten Fläche ist der vorhandene Gehölzbestand in seiner Zusammensetzung aus Bäumen und Sträuchern zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.*
- 4 *Die im Plan gekennzeichneten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit durch Neupflanzung standortheimischer / naturraumtypischer Bäume mit einem Stammumfang von 14 - 16 cm zu ersetzen.  
Dies gilt auch für den Fall, dass einzelne Bäume aus zwingenden Gründen des Nachbarrechts, der Verkehrssicherungspflicht o.ä. beseitigt werden müssen.*
- 5 *Auf dem Flurstück 1/43, Flur 4 der Gemarkung Hessisch Oldendorf, ist auf einem Flächenanteil von ca. 7.300 qm der bisherige Ackerstatus aufzugeben.  
Diese Fläche ist durch Anpflanzung heimischer Laubbaumarten zu standortgerechtem Laubwald zu entwickeln und dauerhaft als Wald zu erhalten. Zu den östlich und südlich angrenzenden Wegen hin sind jeweils 3 m breite un bepflanzte Ruderalsäume zu belassen, daran anschließend sind zum Kernbereich hin jeweils 5 m breite Waldsäume durch Anpflanzung standortheimischer Straucharten herzustellen.*

- 6 *Anpflanzungen und Maßnahmen nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes werden als Kompensationsmaßnahmen den Eingriffen in die Belange von Natur und Landschaft zugeordnet, die in den Bebauungsgebieten dieses Bebauungsplanes seinen Festsetzungen entsprechend durchgeführt werden. Sie sind innerhalb der Baugebiete durch den jeweiligen Grundstückseigentümer spätestens in der auf den Beginn der Baumaßnahme folgenden Anpflanzperiode (Oktober bis April) durchzuführen (gemäß § 9 (1a) BauGB).*

Im Rahmen dieser 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 65 „Wohnpark Immenkopf“ bleiben folgende örtliche Bauvorschriften vollständig bestehen:

### **Fassaden**

*Für Fassaden sind Ziegel der Farben Rot bis Rotbraun entsprechend der RAL-Farbtöne 2001, 2002, 3000 bis 3003 und 3013 sowie Putz in gebrochenen Weiß- und Beigetönen zulässig.*

*Ebenfalls zulässig sind Fassaden aus Holz, naturbelassen oder pastellfarbig hell gestrichen, als Stülp- oder Boden-Deckel-Schalung ausgeführt und Fassaden aus Solar- bzw. Fotovoltaikelementen.*

*Metallverkleidungen sind bis zu 1/3 der Gesamtfassadenfläche zulässig.*

### **Dächer**

*Für die Dächer der Hauptgebäude sind folgende Materialien und Farben zulässig:*

- *Ziegel oder Betondachsteine in den Farben Rot bis Rotbraun entsprechend der RAL-Farbtöne 2001, 2002, 3000 bis 3003 und 3013*
- *Gründächer*
- *Dacheindeckungen aus Metall bis zu maximal 1/3 der Gesamtdachfläche*

*Generell zulässig sind Solarelemente und Fotovoltaikanlagen sowie Dachfenster.*

*Dachaufbauten und untergeordnete Anbauten dürfen auch in anderen Materialien ausgeführt werden.*

*Ausnahmen sind zulässig.*

### **Dachaufbauten**

*Dachaufbauten sind im Sondergebiet grundsätzlich zulässig.*

Die zuvor genannten verbindlichen Festsetzungen und Bauvorschriften werden durch diese 2. Änderung in folgenden Punkten ergänzt bzw. modifiziert:

- Art der baulichen Nutzung,
- Bauweise,
- Verkehrsflächen.

Die Festsetzungen bilden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung der zuvor beschriebenen städtebaulichen Konzeption und Zielsetzungen.

Nachfolgend sind die neuen Festsetzungen jeweils aufgeführt (***kursiv fett*** geschrieben) und begründet.

## 6.1 Art der baulichen Nutzung

*Das Sondergebiet „Dienstleistungszentrum“ (SO1 und SO2) dient der Nutzung zu Büro- und Verwaltungszwecken, **Anlagen und Einrichtungen für soziale und gesundheitliche Zwecke und für die Fremdenbeherbergung** sowie den dazugehörigen Nutzungen und Einrichtungen.*

*Im Sondergebiet „Dienstleistungszentrum“ (SO1 und SO2) sind folgende Nutzungen zulässig:*

- ...
- **Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke, wie z. B. Pflege- und Therapieeinrichtungen,**

*Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke* stellen ein sinnvolles Segment zur Vervollständigung der Angebotspalette innerhalb des Dienstleistungszentrums dar. Angesichts des demografischen Wandels steigt die Nachfrage insbesondere nach Angeboten der Tages- und Intensivpflege. Die Gebäude- und Grundrissstruktur des ehemaligen Berliner Schullandheims ist besonders geeignet, um durch punktuelle Umbaumaßnahmen, Raum für derartige Angebote bereit zu stellen. Hinzu kommt die Möglichkeit der Kooperation bzw. Zusammenarbeit mit der nahegelegenen neurologischen Fachklinik, dem betreuten Wohnen und den übrigen Seniorenwohneinrichtungen im Stadtgebiet.

Bei dem konkret beabsichtigten Vorhaben handelt es sich um eine Pflege-, Therapie- und Betreuungseinrichtung. Durch Umbau sollen Pflege- bzw. Bewohnerzimmer für etwa zehn Patienten entstehen. Hinzu kommen ein Aufenthaltsbereich mit Küche für die Patienten und Pflegebäder. Außerdem wird ein Aufenthaltsbereich für etwa zehn bis dreizehn Mitarbeiter geschaffen. Das Gebäude erhält einen Personenaufzug.

Neben dieser aktuell geplanten Einrichtung, ist die Ansiedlung weiterer Einrichtungen des sozialen oder gesundheitlichen Sektors vorstellbar. Es liegen allerdings noch keine konkreten diesbezüglichen Planungen vor.

Das Gelände des ehemaligen Berliner Schullandheims liegt zentral im Stadtgebiet, am Rande der Hessisch Oldendorfer Kernstadt und ist deshalb für derartige Nutzungen besonders gut geeignet. Die Kernstadt hat als zentraler Ort (Grundzentrum) innerhalb des Gemeindegebiets die zentralörtlichen Versorgungsfunktionen zu übernehmen. Hierzu gehören auch soziale und gesundheitliche Einrichtungen, für die sich nach allgemeiner Auffassung zukünftig ein noch größerer Bedarf abzeichnet.

- **Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gästezimmer, Ferienwohnungen und Ferienhäuser.**

Für die vorgenannten *Anlagen und Einrichtungen für die Fremdenbeherbergung* besteht aus den folgenden Gründen ein Bedarf:

Die Stadt Hessisch Oldendorf liegt im Herzen der Tourismusregion Weserbergland und im gleichnamigen Naturpark. Seit Jahren verbessert, erweitert und vernetzt die Stadt kontinuierlich ihre Naherholungs- und touristischen Angebote. Zu nennen sind beispielsweise die touristischen Ziele im Süntel, wie Schillathöhle, Wasserfall, Hohenstein sowie der Premiumwanderweg Weserberglandweg und Kulturgüter wie das Stift Fischbeck, historische Profan- und Sakralbauten in den Dörfern, das Stadtzentrum Hessisch Oldendorfs mit der historischen Altstadt, St. Marienkirche, Münchhausenhof, Stadtwall und dem privaten VW-Museum.

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet verläuft der Weserradweg. Dieser wird jährlich von etwa 150.000 Fahrradurlaubern befahren. Dieser Radfernweg wurde aktuell wieder einmal zum beliebtesten in Deutschland gewählt.

Nahezu unmittelbar am Plangebiet vorbei führt der Pilgerweg Loccum-Volkenroda, der sich wachsender Beliebtheit erfreut. Das Freibad ist auf kurzem Wege vom Plangebiet aus fußläufig erreichbar und auch die Altstadt mit dem gastronomischen Angebot ist fußläufig nur wenige Minuten entfernt.

Zudem suchen Besucher der Patienten der neurologischen Fachklinik in Hessisch Oldendorf immer häufiger zeitlich befristete Unterkünfte für etwa ein bis zwei Wochen. Die Fachklinik befindet sich in kurzer fußläufiger Entfernung zum Plangebiet.

Die *Anlagen und Einrichtungen für die Fremdenbeherbergung* bilden eine sinnvolle Ergänzung der bestehenden Nutzungsmöglichkeiten innerhalb des *Sondergebiets Dienstleistungszentrum*. Die Realisierung eines entsprechenden Angebots ist durch die Grundstückseigentümer vorgesehen. Angedacht ist insbesondere ein Angebot von Ferienunterkünften mit Alleinstellungsmerkmal wie beispielsweise Baumhäuser.

## 6.2 **Bauweise**

***Als abweichende Bauweise gilt die offene Bauweise ohne Längenbeschränkung.***

Die Festsetzung einer *abweichenden Bauweise* ist im *Sondergebiet (SO)* erforderlich und erfolgt nur dort. Im *SO* gilt bisher die *offene Bauweise*. Gemäß § 22 BauNVO sind innerhalb der *offenen Bauweise* Gebäude mit seitlichem Grenzabstand bis zu einer Länge von höchstens 50 m zulässig. Der dort bestehende Hauptbaukörper des ehemaligen *Landschulheims* weist eine Länge von rund 70 m auf. Um diesen Widerspruch zu korrigieren, wird im *Sondergebiet* nunmehr eine *abweichende Bauweise*, als *offene Bauweise ohne Längenbeschränkung*, festgesetzt.

### 6.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

***Die Verkehrsflächen im Plangebiet werden als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung Privatstraße festgesetzt.***

Bisher sind auf den privaten Grundstücksflächen im Plangebiet *öffentliche Verkehrsflächen* festgesetzt, die an die bestehende öffentliche Straße *Horstweg* anschließen. Diese Festsetzung umfasst bereits bestehende Erschließungsanlagen und einen von dort in nördliche Richtung abzweigende, neu anzulegende ca. 50 m lange und 5,5 m breite Straße zur Erschließung des noch nicht realisierten *allgemeinen Wohngebiets*.

Die Grundstücksflächen innerhalb des Plangebiets sind inzwischen eigentumsrechtlich in drei Bereiche aufgeteilt. In diesem Zusammenhang wurde die bestehende Erschließungsanlage durch einen öffentlich bestellten Vermesser eingemessen und es erfolgte eine grundbuchliche Absicherung, um die Erschließung der drei Eigentumsbereiche zu gewährleisten. Insofern liegt kein Erfordernis mehr vor, den *Horstweg* zur Erschließung des Geländes als öffentliche Straße zu verlängern, so wie es im Bebauungsplan Nr. 65 bisher vorgesehen ist. Diese 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 65 übernimmt die örtlich eingemessene bestehende Erschließungsstraße als *Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Privatstraße* in der Bestandsbreite von 5,5 m. Damit wird die innere Erschließung gewährleistet.

Zur Erschließung des *allgemeinen Wohngebiets* ist bisher eine von der Verlängerung des *Horstwegs* abzweigende öffentliche Verkehrsfläche in 5,5 m Breite und ca. 50 m Länge festgesetzt. Der Eigentümer der Grundstücksflächen im *WA-Gebiet* beabsichtigt, dort eine kleine ökologisch orientierte Wohnsiedlung in Eigenregie zu entwickeln. In diesem Zusammenhang soll auch die verkehrliche Erschließung privatrechtlich geregelt werden. Um die Umsetzung dieser Konzeption zu ermöglichen, wird im Rahmen dieser 2. Änderung des Bebauungsplans die bislang als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzte, neu herzustellende Erschließungsstraße, als *Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Privatstraße* festgesetzt. Länge und Breite der festgesetzten *Verkehrsfläche* bleiben unverändert. Für die Stadt Hessisch Oldendorf hat diese Änderung den Vorteil, dass keine Herstellungs- und Unterhaltungskosten anfallen.

### 6.4 Flächen für Versorgungsanlagen

***In der Planzeichnung wird eine Fläche für Versorgungsanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB mit der Zweckbestimmung Aufstellfläche für Abfallbehälter am Abfuhrtag festgesetzt.***

Die vom *Horstweg* abzweigende Privatstraße muss durch das Müllfahrzeug nicht befahren werden, da keine Wendemöglichkeiten vorgesehen sind. Um eine geordnete Entsorgung des Abfalls zu gewährleisten, setzt der Bebauungsplan nördlich an den *Horstweg* angrenzend, eine ausreichend bemessene Aufstellfläche für Abfallbehälter fest. Dort sollen an den Abfuhrtagen die jeweiligen Abfallbehälter aufgestellt werden.

## 7 Planbedingte Auswirkungen, Erschließung und Hinweise

### 7.1 Verkehrliche Erschließung, Emissionen und ÖPNV

#### **Verkehrliche Erschließung**

Die innere verkehrliche Erschließung erfolgt durch eine Privatstraße, die an die öffentliche Straße *Horstweg* anbindet. Innerhalb des Plangebiets sollen außerdem Zufahrten und Stellplätze und Aufstellflächen für die Feuerwehr angelegt werden. Die Fahrbahnbreiten, Kurvenradien und Lichtraumprofile der öffentlichen und privaten Straßenflächen sind ausreichend zu dimensionieren, um den erforderlichen Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsfahrzeugen zu gewährleisten. Generell sind die Anforderungen an die Zuwegung gem. § 1 DVO-NBauO und die Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind gem. §§ 2 DVO-NBauO sowie der DIN 14090 sind zu beachten.

#### **Emissionen des Plangebiets**

Vom festgesetzten *WA-Gebiet* gehen nutzungsbedingt keine Emissionen aus, die in der Umgebung zu Störungen führen können.

Das Verkehrsaufkommen der im *SO-Gebiet* konkret geplanten Pflege-, Therapie- und Betreuungseinrichtung wird vom Betreiber mit ca. 10 An- und Abfahrten der Mitarbeiter angegeben. Hinzu kommen Krankentransportfahrten und Fahrten für Einkäufe, Arztbesuche sowie durch Besuche von Angehörigen. Insgesamt kann aufgrund dieser Nutzung von rund 30 bis 40 zusätzlichen Fahrbewegungen täglich ausgegangen werden.

Das Verkehrsaufkommen der ebenfalls im *SO-Gebiet* vorgesehenen Beherbergungseinrichtungen ist als sehr gering einzustufen. Angedacht ist ein Angebot von Ferienunterkünften mit Alleinstellungsmerkmal, wie beispielsweise einigen von Baumhäusern, die in der Regel wochenweise vermietet werden. Diese Nutzung ist als wohngebietsverträglich einzustufen.

Somit ist derzeit das Erfordernis einer gutachterlichen schalltechnischen Überprüfung im Rahmen dieser Bauleitplanung nicht gegeben.

#### **ÖPNV**

Das Plangebiet ist an das Netz des ÖPNV angeschlossen. Die nächstgelegene Haltestelle der Buslinie 20 Hameln-Hessisch Oldendorf ist ca. 500 m entfernt. Der Bahnhof mit Haltepunkt der Linie Löhne-Elze-Hildesheim befindet sich in ca. 1.000 m Entfernung.

### 7.2 Ver- und Entsorgung

#### **Wasserversorgung und Löschwasser**

Träger der Trinkwasserversorgung sind die Stadtwerke Hessisch Oldendorf GmbH. Das Plangebiet ist an das zentrale Trinkwasserversorgungsnetz angeschlossen. Die Löschwasserversorgung kann nur als sichergestellt angesehen werden, wenn

#### Für WA

- a) der nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW „Bereitstellung von Löschwasser durch öffentliche Trinkwasserversorgung“ erforderliche Löschwasserbedarf für den Grundschatz (96 m<sup>3</sup>/h) vorhanden ist;
- b) die vorgenannte Löschwassermenge für eine Löszeit von 2 Stunden zur Verfügung steht;
- c) ausreichende Entnahmemöglichkeiten in einem Radius von max. 300 m vorgesehen werden;
- d) bei Sicherstellung aus dem Versorgungsnetz der Netzdruck während der Entnahme nicht unter 1,5 bar (erforderlicher Kraftspritzeneingangsdruck) abfällt.

#### Für SO-1

- a) der nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW „Bereitstellung von Löschwasser durch öffentliche Trinkwasserversorgung“ erforderliche Löschwasserbedarf für den Grundschatz (96 m<sup>3</sup>/h) vorhanden ist;
- b) die vorgenannte Löschwassermenge für eine Löszeit von 2 Stunden zur Verfügung steht;
- c) ausreichende Entnahmemöglichkeiten in einem Radius von max. 300 m vorgesehen werden;
- d) bei Sicherstellung aus dem Versorgungsnetz der Netzdruck während der Entnahme nicht unter 1,5 bar (erforderlicher Kraftspritzeneingangsdruck) abfällt.

#### Für SO-2

- a) der nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW „Bereitstellung von Löschwasser durch öffentliche Trinkwasserversorgung“ erforderliche Löschwasserbedarf für den Grundschatz (96 m<sup>3</sup>/h) vorhanden ist;
- b) die vorgenannte Löschwassermenge für eine Löszeit von 2 Stunden zur Verfügung steht;
- c) ausreichende Entnahmemöglichkeiten in einem Radius von max. 300 m vorgesehen werden;
- d) bei Sicherstellung aus dem Versorgungsnetz der Netzdruck während der Entnahme nicht unter 1,5 bar (erforderlicher Kraftspritzeneingangsdruck) abfällt.

Als Träger der Löschwasserversorgung ist die Stadt Hessisch Oldendorf zuständig. Die erforderliche Löschwassermenge kann durch das öffentliche Trinkwassernetz über die Grundbelastung für Trink- und Brauchwasser hinaus bereitgestellt werden.

#### Für alle Gebiete gilt

Die Straßenbreiten, Kurvenradien, Wendebereiche und Aufstellflächen für die Feuerwehr sind gemäß §§ 1 und 2 DVO-NBauO zu bemessen und herzustellen.

Der insgesamt benötigte Löschwasserbedarf ist in einem Umkreis (Radius) von 300 m nachzuweisen. Diese Regelung gilt nicht über unüberwindbare Hindernisse hinweg. Das sind z.B. Bahntrassen, mehrspurige Schnellstraßen sowie große, langgestreckte Gebäudekomplexe, die die tatsächliche Laufstrecke zu den Löschwasserentnahmestellen unverhältnismäßig verlängern. Die Abstände von Hydranten auf Leitungen in Ortsnetzen, die auch der Löschwasserversorgung (Grundschatz) dienen, dürfen 150 m nicht übersteigen. Größere Abstände von Hydranten bedürfen der Kompensation durch andere geeignete Löschwasserentnahmestellen.



## **Schmutzwasser und Niederschlagswasser**

Träger der Abwasserentsorgung ist der Abwasserbetrieb und Baubetriebshof der Stadt Hessisch Oldendorf. Das Plangebiet ist an das Schmutzwasserentsorgungsnetz angeschlossen. Das Schmutzwasser wird zur Kläranlage Hessisch Oldendorf geleitet.

Ein weiteres ungedrosseltes Einleiten von Oberflächenwasser in den Regenwasserkanal ist nicht möglich, da die Kapazitätsgrenze des Kanals erreicht ist. Auf der Basis eines Bodengutachtens des Büros gpb Arke wurde durch die Ingenieurgesellschaft inplan eine Lösung erarbeitet. Danach können die bestehenden Gebäude und versiegelten Flächen weiterhin in den Regenwasserkanal entwässern. Für die Neubebauung bzw. Neuversiegelungen soll im SO2 ein privates Regenrückhaltebecken mit einer Rückhaltekapazität von 120 m<sup>3</sup> angelegt werden. Entsprechende Regelungen zum Umgang mit dem anfallenden Oberflächenwasser werden im Erschließungsvertrag getroffen. Zur Niederschlagswasserentsorgung gilt wie bisher folgender Hinweis:

Die vorhandenen Gebäude und Straßenflächen werden über Regenwasserkanäle entsorgt. Bei einer Fläche von rd. 2.350 m<sup>2</sup> ergibt das einen Abfluss von 24,6 l/s. Für diesen Abfluss besteht Bestandschutz. Um dieses Maß kann das Regenrückhaltebecken reduziert werden. Der natürliche Abfluss aus den bisher unbefestigten Flächen beträgt 17,8 l/s. Damit ergibt sich der Drosselabfluss aus dem neuen Regenrückhaltebecken wie folgt: 24,6 l/s + 17,8 l/s = 42,4 l/s. Das künftige RRB erhält damit ein Volumen 120 m<sup>3</sup>. Bei einer Wassertiefe von 1,00 m und einem Freibord von 0,25 m reicht also eine Fläche von 120 m<sup>2</sup> aus. Berücksichtigt man rund um das Becken noch einen Randstreifen von ca. 1,00 m, so kommt man auf eine Gesamtfläche von rd. 170 m<sup>2</sup>. Für die hier vorliegende Planung bedeutet das, dass für die im WA-Bereich befindlichen versiegelten Flächen im Rahmen des Bestandschutzes der Regenwasserkanal in der Straßenfläche Immenkopf zur Verfügung steht und dass ein privates Regenrückhaltebecken in vorbenannter Größenordnung vom Vorhabenträger angelegt werden muss..

## **Strom und Gasversorgung**

Die Strom- und Gasversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Hameln. Das Plangebiet ist an das zentrale Versorgungsnetz angeschlossen.

## **Telekommunikation und Internet**

Das Plangebiet ist an das zentrale Kommunikationsnetz der Telekom angeschlossen. Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Sollten im Zuge der weiteren Erschließung öffentliche Straßenverkehrsflächen in Privatstraßen gewandelt werden, muss die Trassenlage der ggf. dort vorhandenen Telekommunikationsleitungen gesichert werden. Dafür ist eine grundbuchamtliche Eintragung für die Telekom Deutschland GmbH erforderlich.

## **Abfallbeseitigung**

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Hameln-Pyrmont. Um eine geordnete Entsorgung des Abfalls zu gewährleisten, setzt der Bebauungsplan nördlich an den *Horstweg* angrenzend eine ausreichend bemessene Aufstellfläche für Abfallbehälter fest.

## **Allgemeine Hinweise zur Erschließung**

Es wird darauf hingewiesen, dass in allen Straßen bzw. Gehwegen geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone für die Unterbringung der erforderlichen Leitungen vorzusehen sind. Beginn und Ablauf der Erschließungsarbeiten sind den Ver- und Entsorgungsträgern so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen.

Hinsichtlich Baumpflanzungen ist das Merkblatt DWA-M 162 Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle (2013), zu beachten. Durch die Baumpflanzungen soll der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der unterirdischen Leitungsnetze nicht behindert werden.

Beim Ausbau der technischen Infrastruktur (Straßen- und Wegebau, Ver- und Entsorgung) sind die Ausbauunternehmer vor Beginn von Bauarbeiten verpflichtet, sich rechtzeitig mit den jeweiligen Versorgungsunternehmen, deren Leitungen vor Ort verlegt sind, abzustimmen (Erkundungspflicht der Ausbauunternehmer).

### **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 Untere Abfallbehörde des Landkreises Hameln Pyrmont zu informieren.

Ein konkreter Verdacht auf das Vorhandensein von Kampfmitteln besteht nicht. Für die Flächen des Plangebiets werden auf Antrag die alliierten Luftbilder vom Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Kampfmittelbeseitigungsdienst ausgewertet. Sollte die Auswertung ergeben, dass ein konkreter Verdacht auf das Vorhandensein von Kampfmitteln besteht, so wird der Eigentümer des betroffenen Grundstücks eine Sondierung und ggf. Räumung des Grundstücks veranlassen. Dies geschieht aber außerhalb des Bauleitplanverfahrens.

### **7.4 Hinweise zum Bodenschutz und zum Baugrund**

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden schonend umzugehen. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollen die einschlägigen DIN-Normen (u.a. DIN 18300 Erdarbeiten, DIN 18915 Bodenarbeiten im Landschaftsbau, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial) aktiv Anwendung finden, um negative Umweltauswirkungen zu vermeiden bzw. zu vermindern. Arbeitsflächen sollen sich auf das notwendige Maß beschränken. Bei Abtrag des Bodens soll dies

schichtgetreu erfolgen, der Boden ist ortsnah, schichtgetreu und in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung und Wassereinstau geschützt zu lagern. Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollen geeignete Maßnahmen zum Schutz vor Verdichtung erfolgen.

### **Nicht unterkellerte Gebäude**

Nach den vorliegenden Untersuchungsergebnissen können Wohngebäude im gesamten Baugebiet mit Hilfe von Streifen- und Einzelfundamenten oder auch durch eine Fundamentplatte flach gegründet werden, wobei eine möglichst biegesteife Fundamentplatte einer aufgelösten Gründung generell vorzuziehen ist. Aufgrund der geringen Tragfähigkeit der Lössdecke kann für die Fundamentberechnung lediglich eine Sohlnormalspannung von max.  $s_{zul} = 150 \text{ kN/m}^2$  zum Ansatz gebracht werden. Für die geplanten Wohngebäude ist bei Einhaltung dieser Bodenpressung mit Setzungen von etwa 1 - 2 cm zu rechnen. Um höhere Bauwerkslasten abzutragen, ist der Löss unterhalb der Gründungskonstruktion gegen geeigneten Füllboden auszutauschen. Die Stärke des Sandpolsters ist in Abhängigkeit von der Gründungskonstruktion des jeweiligen Gebäudes separat zu dimensionieren.

### **Unterkellerte Gebäude**

Aufgrund der geringen Durchlässigkeiten des Verwitterungshorizonts wird zulaufendes Oberflächenwasser in den verfüllten Arbeitsräumen nur sehr langsam versickern, so dass die Keller gegen drückendes Wasser abzudichten sind.

Um eine unzulässige Beeinträchtigung des Gebäudes auszuschließen, sollte die Keller aus wasserundurchlässigem Stahlbeton (Weiße Wanne) hergestellt werden.

### **Straßen- / Kanalbau**

Auf Grund der zuvor beschriebenen Eigenschaften ist die Lössdecke als Straßenplanum nur bedingt geeignet. Neben einem Bodenaustausch ist auch eine Baugrundverbesserung des Planums unter Zugabe eines Bindemittels

## **7.5 Hinweise zum Artenschutz und Baumschutz**

Die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG gelten unabhängig vom Bebauungsplan und unabhängig von Baugenehmigungen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Vorgaben des Artenschutzes (insbesondere §44 BNatSchG) auch im Geltungsbereich von bereits rechtskräftigen B-Plänen gelten. Hierauf ist insbesondere zu achten, wenn mit der Bebauung bislang un bebauter Flächen begonnen werden soll. Es ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass es zu keinen Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG kommt. Seitens des Bauherren/ Genehmigungsinhabers ist bei den Planungen zu berücksichtigen, dass im Zuge der Baumaßnahmen, insbesondere bei Abrissarbeiten, Gehölzfällungen, Gehölzrodungen, Bodenabtrag oder sonstigen Arbeiten der Bau-feldfreimachung durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen ist, dass es zu keinen artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen kommt (§39 und § 44 Bundesnaturschutzgesetz, z. B.

Tötung von Vögeln, Zerstörung von Gelegen, erhebliche Beeinträchtigung oder Störung geschützter wild lebender Tier- und Pflanzenarten).

Im Falle konkreter Bauvorhaben sind, im Hinblick auf den vorhandenen Altbaumbestand im Plangebiet, Fledermaus- und Vogelvorkommen zu untersuchen.

Bei Unklarheiten oder beim Auffinden verletzter Tiere (z.B. Vögel, Fledermäuse) ist die Untere Naturschutzbehörde einzubinden.

Gehölze dürfen laut § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG nur außerhalb der Vegetationsperiode (01. März bis 30. September) entfernt oder stark zurückgeschnitten (auf den Stock gesetzt) werden. Zulässig sind Pflegeschnitte.

Im Plangebiet befinden sich geschützte Bäume gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Hessisch Oldendorf. Dieser Baumbestand ist nach Maßgaben der Baumschutzsatzung zu schützen und zu erhalten.

## **7.6 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.

## **7.7 Rechtsgrundlagen**

Für die verbindlichen Festsetzungen dieser 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 65 gelten folgende Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587) m. W. v. 28.03.2020,
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- 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.

## **8 Bodenordnung**

Maßnahmen zur Bodenordnung sind nicht erforderlich.

## **9 Kosten**

Diese 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 65 setzt keine neu anzulegenden, öffentlichen Erschließungsanlagen im Sinne des BauGB fest. Der Stadt Hessisch Oldendorf entstehen somit durch die Umsetzung dieser Bauleitplanung keine Kosten.

## 10 Abwägung

<b>Stellungnahmen der Behörden, Träger öffentlicher Belange und Verbände</b>			
<b>Nr.</b>	<b>Stellungnahme</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>	<b>Ergebnis</b>
<b>1</b>	<b>Landkreis Hameln Pyrmont, 25.05.2020</b>		
1.1	Untere Naturschutzbehörde Aus naturschutzbehördlicher Sicht bestehen gegen die Bauleitplanung keine grundsätzlichen Bedenken. In Bezug auf die textlichen Festsetzungen weise ich darauf hin, dass ein Ausgleich durch Anpflanzung eines Laubbaums je entfernten Baum gem. § 6 Abs. 2 aus Sicht der UNB nicht erreicht werden kann. Vielmehr sollte ein Ausgleich in Abhängigkeit von Alter und Vitalität des Baumes erfolgen (Anpflanzung von mindestens 2 bis 3 Bäumen je entnommenen Baum).	Die Festsetzungen zum Ausgleich entnommener Bäume sind aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 65 nachrichtlich übernommen worden. Sie wurden auf Grundlage der Eingriffsregelung bzw. des Umweltberichts vom Büro Mextorf getroffen. Diese Festsetzung ist nicht Gegenstand der 2. Bebauungsplanänderung.	Wird nicht berücksichtigt
1.2	Die in dem ursprünglichen B-Plan festgesetzten Kompensationsmaßnahmen auf dem Flurstück 1/43, Flur 4 der Gemarkung Hessisch Oldendorf sind seinerzeit zum Teil umgesetzt worden. Diese Festsetzungen haben aus Sicht der UNB nach wie vor Bestand. Ich gehe daher davon aus, dass die Maßnahmen entsprechend der Festsetzungen umgesetzt werden.	Bisher beschränkte sich die Bautätigkeit im Plangebiet auf die Umnutzung und den Umbau des ehemaligen Berliner Landschulheims und der dazugehörigen Gästehäuser, so dass die Ausgleichsmaßnahme, als zur Kompensation der Eingriffe durch die Bebauung, noch nicht vollständig angelegt werden musste. Die Ausgleichsmaßnahme soll mit dem weiteren Vollzug des Bebauungsplans (Bebauung der bisher unbebauten Grundstücksflächen) vollständig umgesetzt werden.	Wird berücksichtigt
1.3	Den Angaben in der Begründung zur Folge haben aktuelle Ortsbegehungen im Plangebiet stattgefunden. Die Notwendigkeit weiterer floristischer und faunistischer Erhebungen wird gemäß Begründung nicht gesehen. Aus Sicht der UNB ist der Zeitraum der Begehungen (Datum, Uhrzeit, Häufigkeit der Begehungen) in die Begründung aufzunehmen. Ich gehe davon aus, dass die Ortsbegehungen durch einen fachkundigen Kartierer / eine fachkundige Kartiererin durchgeführt wurden.	Der Zustand des Plangebiets ist in der Planbegründung zum Bebauungsplan Nr. 65 „Wohnpark Immenkopf“ bzw. im Umweltbericht vom 16.05.2011 umfassend beschrieben worden. Es wurden seinerzeit umfangreiche floristische und faunistische Erhebungen durchgeführt, deren Ergebnisse bei der Bauleitplanung Berücksichtigung fanden und die im Jahre 2014 zur 1. Änderung des B-Planes noch einmal überprüft wurden. Bei aktuell durchgeführten Ortsbegehungen zur 2. Änderung des Bebauungsplans im Zeitraum	Wird berücksichtigt

		Frühjahr bis Herbst 2019 durch Mitarbeiter des Planungsbüros zeigte sich, dass es seitdem auf den unbebauten Teilen des Grundstücks keine wesentlichen Veränderungen gab, so dass in Bezug auf die hier angestrebten Ergänzungen und Modifizierungen der Planung, die im Umweltbericht vom 16.05.2011 dargestellten Untersuchungsergebnisse und die daraus abgeleiteten Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen, als aktuell angesehen werden können und kein weiterer floristischer oder faunistischer Erhebungsbedarf besteht. Begehungsprotokolle wurden nicht angefertigt. Die Planbegründung wird entsprechend ergänzt.	
1.4	Ich weise darüber hinaus darauf hin, dass die Angaben des Umweltberichts zum B-Plan Nr. 65 „Wohnpark Immenkopf“ aus dem Jahr 2011 nicht mehr aktuell sind. Insbesondere im Hinblick auf den vorhandenen Altbaumbestand im Plangebiet rege ich an, das Fledermaus- und Vogelvorkommen zu untersuchen.	Die hier in Rede stehende 2. Bebauungsplanänderung wird nach den Vorschriften des § 13a BauGB aufgestellt. Im Verfahren nach 13a BauGB wird kein Umweltbericht erarbeitet und keine Umweltprüfung durchgeführt. Gleichwohl sind die artenschutzrechtlichen Belange zu berücksichtigen. Hierzu beinhaltet die Bebauungsplanbegründung bereits entsprechende Hinweise, die bei der konkreten Objektplanung und -realisierung zu beachten sind. Diese werden um den Hinweis, dass im Falle konkreter Bauvorhaben, im Hinblick auf den vorhandenen Altbaumbestand im Plangebiet, Fledermaus- und Vogelvorkommen zu untersuchen sind, ergänzt. Die Hinweise werden zudem auf die Planzeichnung übernommen.	Wird berücksichtigt
1.5	In Bezug auf die Errichtung von Baumhäusern innerhalb des Sondergebietes fehlen aus Sicht der UNB konkrete Angaben zur möglichen Umsetzung. Ich weise darauf hin, dass eine Beeinträchtigung der Altbaumbestände zwingend zu vermeiden ist.	Im Rahmen der hier in Rede stehenden 2. Bebauungsplanänderung der Katalog möglicher Nutzungen um <i>Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gästezimmer, Ferienwohnungen und Ferienhäuser</i> erweitert. In der Planbegründung wird beispielhaft ausgeführt: „Angedacht ist insbesondere ein Angebot von Ferienunterkünften mit Alleinstellungsmerkmal wie beispielsweise Baumhäuser.“ Konkrete Angaben zur	Kenntnisnahme

		<p>möglichen Umsetzung der Baumhäuser liegen noch nicht vor. Die Errichtung von Baumhäusern war nach den Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans allerdings bereits möglich, beispielsweise als <i>Wohnungen, die im Zusammenhang mit der Hauptnutzung „Dienstleistungszentrum“ stehen, wie Wohnungen für ... befristet untergebrachte Gäste.</i> Zur Vermeidung einer Beeinträchtigung der Altbaumbestände setzt der Bebauungsplan einige Bäume als zu erhalten fest und beinhaltet neben den artenschutzrechtlichen Hinweisen auch einen Hinweis auf die Bauschutzsatzung der Stadt Hessisch Oldendorf.</p>	
1.6	<p>Brandschutz                  Gegen den o.a. 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  <b>Für WA</b>                  a) der nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW „Bereitstellung von Löschwasser durch öffentliche Trinkwasserversorgung“ erforderliche Löschwasserbedarf für den Grundschutz (96 m³/h) vorhanden ist;                  b) die vorgenannte Löschwassermenge für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung steht;                  c) ausreichende Entnahmemöglichkeiten in einem Radius von max. 300 m vorgesehen werden;                  d) bei Sicherstellung aus dem Versorgungsnetz der Netzdruck während der Entnahme nicht unter 1,5 bar (erforderlicher Kraftspritzeneingangsdruck) abfällt.  <b>Für SO-1</b>                  a) der nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW „Bereitstellung von Löschwasser durch öffentliche</p>	<p>Die Hinweise zum Brandschutz werden redaktionell in die Planbegründung übernommen. Als Träger der Löschwasserversorgung ist die Stadt Hessisch Oldendorf zuständig. Die erforderliche Löschwassermenge kann durch das öffentliche Trinkwassernetz über die Grundbelastung für Trink- und Brauchwasser hinaus bereitgestellt werden.</p>	Wird berücksichtigt



<p>Trinkwasserversorgung“ erforderliche Löschwasserbedarf für den Grundschutz (96 m³/h) vorhanden ist; b) die vorgenannte Löschwassermenge für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung steht; c) ausreichende Entnahmemöglichkeiten in einem Radius von max. 300 m vorgesehen werden; d) bei Sicherstellung aus dem Versorgungsnetz der Netzdruck während der Entnahme nicht unter 1,5 bar (erforderlicher Kraftspritzeneingangsdruck) abfällt.</p> <p><b>Für SO-2</b></p> <p>a) der nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW „Bereitstellung von Löschwasser durch öffentliche Trinkwasserversorgung“ erforderliche Löschwasserbedarf für den Grundschutz (96 m³/h) vorhanden ist; b) die vorgenannte Löschwassermenge für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung steht; c) ausreichende Entnahmemöglichkeiten in einem Radius von max. 300 m vorgesehen werden; d) bei Sicherstellung aus dem Versorgungsnetz der Netzdruck während der Entnahme nicht unter 1,5 bar (erforderlicher Kraftspritzeneingangsdruck) abfällt.</p> <p><b>Für alle Gebiete gilt</b></p> <p>Die Straßenbreiten, Kurvenradien, Wendebereiche und Aufstellflächen für die Feuerwehr sind gemäß §§ 1 und 2 DVO-NBauO zu bemessen und herzustellen.</p> <p>Der insgesamt benötigte Löschwasserbedarf ist in einem Umkreis (Radius) von 300 m nachzuweisen. Diese Regelung gilt nicht über unüberwindbare Hindernisse hinweg. Das sind z.B. Bahntrassen, mehrspurige Schnellstraßen sowie große, langgestreckte Gebäudekomplexe, die die tatsächliche Laufstrecke zu den Löschwasserentnahmestellen unverhältnismäßig verlängern. Die Abstände von Hydranten auf Leitungen in Ortsnetzen, die auch der Löschwasserversorgung (Grundschutz) dienen, dürfen 150 m nicht übersteigen.</p>		
---	--	--

	Größere Abstände von Hydranten bedürfen der Kompensation durch andere geeignete Löschwasserentnahmestellen.		
<b>2</b>	<b>NABU, 22.05.2020</b>		
2.1	Die Änderung der Planung berühren die Grundzüge der Planung durch die Hinzunahme des Bereiches nordöstlich des Horstweges und werden daher als Entwurf neu ausgelegt. In diesem Zusammenhang wird die Planung so verstanden, dass auch Eingaben zu dem Verfahren gemacht werden können, die sich nicht allein auf die Änderungen, sondern auch auf den Grundsatz der Planung (Neubewertung) beziehen können. In diesem Sinne entfällt, die unter dieser Voraussetzung nicht vertretbare Einschränkung, dass die Stellungnahmen gemäß § 4a III BauGB lediglich zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können.	Bei der hier in Rede stehenden Planung handelt es sich um die 2. Änderung des Bebauungsplans „Wohnpark Immenkopf“, der zum ersten Mal gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt wurde und nicht um eine erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB. Diese 2. Änderung des Bebauungsplans bezieht sich auf die in der Planzeichnung bzw. den textlichen Festsetzungen gekennzeichneten Bereiche. Gleichwohl konnten uneingeschränkt Stellungnahmen auch zu Punkten abgegeben werden, die nicht Gegenstand dieser 2. Änderung sind. Derzeit gelten für den Änderungsbereich noch die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 65 sowie der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 65. Der Bebauungsplan 65 umfasst das allgemeine Wohngebiet und die Erschließungsstraße. Die 1. Änderung umfasst das Sondergebiet Dienstleistungszentrum. Da im Rahmen dieser 2. Änderung die meisten der bestehenden Festsetzungen unverändert bleiben, sind diese in der 2. Änderung, der besseren Lesbarkeit des Gesamtplanwerks halber, nachrichtlich aufgeführt worden. Änderungen gegenüber den rechtskräftigen Plänen wurden auf der Planzeichnung farbig hervorgehoben. Der Plan enthält den entsprechenden Hinweis: <i>„Nachfolgend sind die bestehenden zeichnerischen und textlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und Hinweise des Bebauungsplans Nr. 65 „Wohnpark Immenkopf“ und der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 65 „Wohnpark Immenkopf“, welche unverändert bleiben, aufgeführt. Diese sind nicht Gegenstand dieser 2. Änderung des Bebauungsplans Nr.</i>	Wird nicht berücksichtigt

		<p>65. Die neuen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen und Hinweise dieser 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 65 „Wohnpark Immenkopf“ sind in der Planzeichenerklärung mit einer roten Strichellinie umgrenzt gekennzeichnet. Die neuen textlichen Festsetzungen und Hinweise dieser 2. Änderung sind in der Farbe Rot geschrieben.“ Dieser Hinweis und die Kennzeichnung auf dem Plan sowie das Hervorheben der Änderungen gegenüber den bestehenden Festsetzungen in der Planbegründung sollte es der Öffentlichkeit und den Behörden erleichtern, die Änderungen gegenüber der aktuell rechtskräftigen Planung nachzuvollziehen und nicht zu Missverständnissen führen. Konkret beinhaltet die hier in Rede stehende 2. Änderung folgendes:</p> <p>1. Im Sondergebiet werden die bislang zulässigen Nutzungen um folgende Nutzungen und Anlagen ergänzt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke, wie z. B. Pflege- und Therapieeinrichtungen</li> <li>• Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gästezimmer, Ferienwohnungen und Ferienhäuser.</li> </ul> <p>2. Die bisher als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzte Erschließungsstraße wird als private Verkehrsfläche festgesetzt.</p>	
2.2	<p>a) Stellungnahme zu Verbotstatbeständen gemäß §44 BNatSchG, hier Töten und Verletzen von streng geschützten Tierarten:                  Die im vorletzten Absatz der Begründung auf der Seite vier dargestellten Untersuchungsergebnisse aus dem Jahr 2011 (Mextorf) werden als nicht mehr zwingend aktuell angesehen, auch wenn sich ggf. weitere Erhebungen dadurch gemäß Planverfasser erübrigen. Im Zuge der Neuauslegung ist das Ergebnis der</p>	<p>Im Plangebiet bestehen verbindliche Baurechte. Das Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse) sowie die überbaubare Grundstücksfläche werden durch diese 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 65 nicht verändert. Der Umweltbericht aus dem Jahre 2011 wurde zwar nicht mit ausgelegt, war aber bei der Stadt Hessisch Oldendorf einsehbar und hätte dem NABU auf Anfrage zur Verfügung gestellt werden können. Um die Auslösung von</p>	<p>Wird teilweise berücksichtigt</p>

<p>Untersuchung zumindest informativ den Antragsunterlagen beizufügen (fehlt). Die Betroffenheit von Fledermäusen oder Vögeln kann daher ohne weitere Informationen so nicht abschließend naturschutzfachlich beurteilt werden. Gemäß § 13a BauGB-Verfahren darf es zu keiner Auslösung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG kommen. Der Planverfasser benennt den Bauherren als verantwortliche Person für die Einhaltung der Vorgaben nach §44BNatSchG. Dieser Sachverhalt wird vom NABU strikt zurückgewiesen. Verantwortlich für die Vermeidung der Verbotstatbestände sowie der Überwachung der Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen ist in einem Verfahren die Genehmigungsbehörde! Es ist auch nicht davon auszugehen, dass der Betreiber / Antragsteller die notwendige Fachkunde besitzt, den Sachverhalt entsprechend beurteilen zu können. Wie Erfahrungen und einschlägige Literaturhinweise betätigen, werden Maßnahmen in Verantwortung privater Grundstückseigentümerinnen bzw. -eigentümer häufig nicht oder nicht fachgerecht umgesetzt. In diesem Zusammenhang wird ein baubegleitendes Monitoring für erforderlich angesehen. Sollten sich ohne weitere Untersuchungen Tatbestände erweisen, könnte es ggf. durch Unterlassung frühzeitiger Untersuchungen vor oder während des Baubeginns zu Verzögerungen im Bauablauf kommen, was mit Kosten verbunden sein kann. Entsprechende Maßnahmen sind von der Behörde festzusetzen.</p>	<p>Verbotsbeständen nach § 44 BNatSchG zu vermeiden, sind auf die Planzeichnung die folgenden artenschutzrechtlichen Hinweise aufgenommen worden: <i>„Die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG gelten unabhängig vom Bebauungsplan und unabhängig von Baugenehmigungen.</i> <i>Es wird darauf hingewiesen, dass die Vorgaben des Artenschutzes (insbesondere §44 BNatSchG) auch im Geltungsbereich von bereits rechtskräftigen B-Plänen gelten. Hierauf ist insbesondere zu achten, wenn mit der Bebauung bislang unbebauter Flächen begonnen werden soll. Es ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass es zu keinen Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG kommt. Seitens des Bauherren/ Genehmigungsinhabers ist bei den Planungen zu berücksichtigen, dass im Zuge der Baumaßnahmen, insbesondere bei Abrissarbeiten, Gehölzfällungen, Gehölzrodungen, Bodenabtrag oder sonstigen Arbeiten der Baufeldfreimachung durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen ist, dass es zu keinen artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen kommt (§39 und § 44 Bundesnaturschutzgesetz, z. B. Tötung von Vögeln, Zerstörung von Gelegen, erhebliche Beeinträchtigung oder Störung geschützter wild lebender Tier- und Pflanzenarten).</i> <i>Im Falle konkreter Bauvorhaben sind, im Hinblick auf den vorhandenen Altbaumbestand im Plangebiet, Fledermaus- und Vogelvorkommen zu untersuchen. Bei Unklarheiten oder beim Auffinden verletzter Tiere (z.B. Vogel, Fledermäuse) ist die Untere Naturschutzbehörde einzubinden.</i> <i>Gehölze dürfen laut § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG nur außerhalb der Vegetationsperiode (01. März bis 30. September) entfernt oder stark zurückgeschnitten (auf</i></p>	
--	--	--

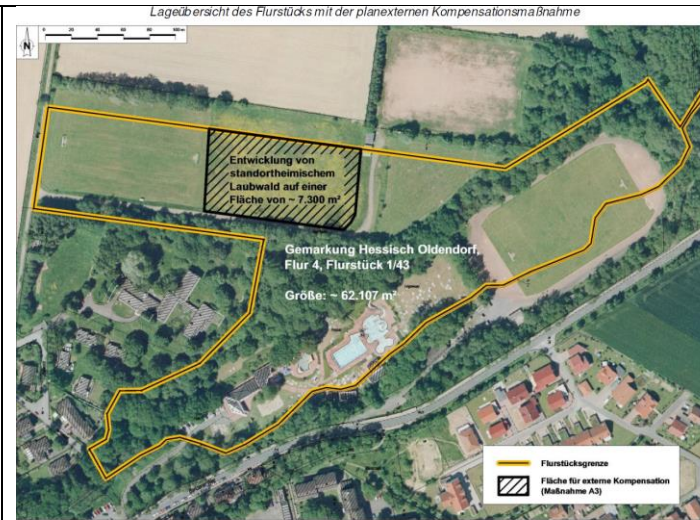
		<p>den Stock gesetzt) werden. Zulässig sind Pflegeschnitte.                  Im Plangebiet befinden sich geschützte Bäume gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Hessisch Oldendorf. Dieser Baumbestand ist nach Maßgaben der Baumschutzsatzung zu schützen und zu erhalten.“</p>	
2.3	<p>b) Stellungnahme zu Verbotstatbeständen gemäß §44 BNatSchG, hier zu ganzjährig geschützten Lebensstätten:                  Neben dem eigentlichen Schutz der Tiere hinsichtlich Stör- oder Tötungsverbote ist im Falle der Beseitigung von ganzjährig geschützten Lebensstätten im Zuge von Modernisierungen an den Bauten oder Änderungen / Abriss und bei Entfernen von Bäumen mit Höhlen auch eine Befreiung von den Artenschutzvorschriften des § 44 Abs. 1 BNatSchG erforderlich. In solch einem Fall, fordert der NABU die Schaffung von Ersatzquartieren wie z. B. Bruthöhlen im Umfeld der Planung sofern ganzjährig geschützte Lebensstätten bei der Baumaßnahme verloren gehen.</p>	<p>Diese 2. Bebauungsplanänderung ermöglicht keine weitergehenden Eingriffe als sie bisher zulässig waren. Unabhängig davon ist der Artenschutz zu beachten. Deshalb wird die zuständige Genehmigungsbehörde im Baugenehmigungsverfahren entsprechende Untersuchungen und Nachweise etwa zu Fledermäusen und Vögeln und in der Baugenehmigung die Herstellung von Ersatzquartieren z. B. für Höhlenbrüter vorschreiben, wenn dieses aufgrund der konkret geplanten Baumaßnahme erforderlich ist.</p>	<p>Wird berücksichtigt</p>
2.4	<p>c) Zur Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b)                  Als Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b) wurde auf dem Flurstück 1/43, Flur 4 der Gemarkung Hessisch Oldendorf, ein Flächenanteil von ca. 7.300 qm benannt, bei der der bisherige Ackerstatus aufzugeben ist. Diese Fläche ist laut Planverfasser durch Anpflanzung heimischer Laubbaumarten zu standortgerechtem Laubwald zu entwickeln und dauerhaft als Wald zu erhalten. Die Lage der Fläche wurde in den Planunterlagen beschrieben, jedoch nicht kartografisch dargestellt. Eine</p>	<p>Beim Flurstück 1/43, Flur 4 handelt es sich um die bereits im Ursprungsplan Nr. 65 festgesetzte externe Ausgleichsfläche, die sich zum Zeitpunkt der Eingriffsbewertung als Acker darstellte und sich in städtischem Eigentum befindet. Die Umsetzung dieser Maßnahme erfolgt im zeitlichen Zusammenhang mit den Eingriffen durch die baulichen Maßnahmen (siehe auch Abwägungsvorschlag 1.2) Die externe Kompensationsfläche befindet sich nördlich des Plangebiets und ist im Umweltbericht kartografisch dargestellt (siehe nachfolgenden Auszug aus dem Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 65).</p>	<p>Wird berücksichtigt</p>

umzuwandelnde Ackerfläche wurde vor Ort nicht vorgefunden. Der Planverfasser möge darstellen, wo sich diese Fläche konkret befindet. Die Anpflanzungsfläche ist als Bestandteil der Kompensation mit in die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen zur planungsrechtlichen Absicherung aufzunehmen. Eine Beschreibung Letztgenannter, wie in der Begründung zum B-Plan dargestellt, wird vom NABU so nicht als ausreichend angesehen. Somit ist die „Sicherung“ dieser Kompensationsfläche offensichtlich nicht oder nicht korrekt erfolgt. Hinsichtlich der dauerhaften Sicherung, muss die Gemeinde ein Verfügungsrecht über die Ausgleichsfläche besitzen. Andernfalls wäre eine dingliche Sicherung der Fläche bzw. Maßnahme erforderlich.

Hinweise:

- Die Ausgleichsmaßnahme hat solange zu erfolgen, bis das Entwicklungsziel erreicht ist und die Wirkungen des Eingriffs tatsächlich kompensiert sind.
- Die Gemeinde ist gemäß § 4c BauGB explizit beauftragt, die Ausgleichsmaßnahmen zu überwachen und Defiziten entgegenzuwirken. Der Planverfasser möge sich äußern, auf welche Art und Weise und in welchen Abständen die Überwachung erfolgen soll.

Gemäß Planverfasser ist Auf dem Flurstück 1/43, Flur 4 der Gemarkung Hessisch Oldendorf, auf einem Flächenanteil von ca. 7.300 qm der bisherige Ackerstatus aufzugeben. Diese Fläche ist durch Anpflanzung heimischer Laubbaumarten zu standortgerechtem Laubwald zu entwickeln und dauerhaft als Wald zu erhalten. Eine Ackerfläche wurde dort nicht vorgefunden. Die Bezeichnung Laubwald wird nach Ansicht des NABU als zu allgemein betrachtet. Welche Art von Laubwald (Bestockung oder LRT) findet bezogen auf welchen Standort



Kartengrundlage: ALK Stadt Hessisch Oldendorf (03.03.02010) und Luftbild 382108 der Stadt Hessisch Oldendorf

	<p>statt? Die zielgerichtete Entwicklung der Fläche ist sicherzustellen und zu überwachen. Im Übrigen fehlt die Liste der Gehölze mit denen die Fläche aufgeforstet werden soll. Der NABU bittet um Auskunft. Die Aufforstung sollte eine Anwachsgarantie haben. Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen. Es ist ausschließlich heimisches und autochthones Pflanzgut zu verwenden. Die Fläche darf keiner land- und forstwirtschaftlichen Nutzung unterzogen werden.</p>		
2.5	<p>Gesamtbewertung:                  Gegen das Änderungsvorhaben bestehen unter den vorgenannten Forderungen des NABU keine grundsätzlichen Bedenken. Der NABU empfiehlt die Planung hinsichtlich der aufgezeigten Mängel vorgenannter Hinsicht grundlegend zu überarbeiten und möchte am weiteren Verfahren beteiligt werden.</p>	<p>Die Gesamtbewertung wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise des NABU beziehen sich allerdings auf Punkte, die nicht Gegenstand dieser 2. Änderung sind. Insofern weist die Planung diesbezüglich auch keine Mängel auf.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<b>3</b>	<p><b>Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, 12.05.2020</b></p>		
	<p>aus Sicht des Fachbereiches <b>Landwirtsch./Bodenschutz</b> wird zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen:                  Aus bodenschutzfachlicher Sicht geben wir einige allgemeine Hinweise zu den Maßnahmen der Vermeidung und Verminderung von Bodenbeeinträchtigungen. Vorhandener Oberboden sollte aufgrund § 202 BauGB vor Baubeginn abgetragen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zugeführt werden. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten 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). Um dauerhaft negative Auswirkungen auf die von Bebauung freizuhaltenden Bereiche (z.B. zukünftige Gärten) zu vermeiden, sollte der Boden im Bereich der Bewegungs-, Arbeits-</p>	<p>Die Hinweise zum Bodenschutz betreffen die konkreten Bauvorhaben und werden zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

	<p>und Lagerflächen durch geeignete Maßnahmen (z.B. Überfahrungsverbotzonen, Baggermatten) geschützt werden. 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 19731). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden. Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollten Stahlplatten oder Baggermatten zum Schutz vor mechanischen Belastungen ausgelegt werden. Besonders bei diesen Böden sollte auf die Witterung und den Feuchtegehalt im Boden geachtet werden, um Strukturschäden zu vermeiden. Der Geobereich 28 „Bodenschutz beim Bauen“ des LBEG dient als Leitfaden zu diesem Thema (<a href="http://www.lbeg.niedersachsen.de">www.lbeg.niedersachsen.de</a> &gt; Karten, Daten &amp; Publikationen &gt; Publikationen &gt; GeoBerichte &gt; GeoBerichte 28). Weitere Anregungen oder Bedenken aus Sicht unseres Hauses bestehen unter Bezugnahme auf unsere Belange nicht.</p>		
<p><b>4</b></p>	<p><b>Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung, 30.04.2020</b></p>		
	<p>Die Bearbeitungszeit für Luftbildauswertungen beträgt derzeit beim KBD ca. 20 Wochen ab Antragstellung. Da diese Zeitspanne zwischen Erteilung einer Baugenehmigung und dem Baubeginn erfahrungsgemäß nicht verfügbar ist, empfehlen wir den Kommunen eine rechtzeitige Antragstellung. Sofern eine solche kostenpflichtige Luftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung unter Verwendung des Antragsformulars und der Rahmenbedingungen, die Sie über folgenden Link abrufen können:</p>	<p>Für die Flächen des Plangebiets werden auf Antrag die alliierten Luftbilder vom Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Kampfmittelbeseitigungsdienst ausgewertet. Sollte die Auswertung ergeben, dass ein konkreter Verdacht auf das Vorhandensein von Kampfmitteln besteht, so wird der Eigentümer des betroffenen Grundstücks eine Sondierung und ggf. Räumung des Grundstücks veranlassen. Dies geschieht aber außerhalb des Bauleitplanverfahrens. Dieser Hinweis wird in die Planbegründung übernommen.</p>	<p>Wird berücksichtigt</p>



	<p><a href="http://www.lgln.niedersachsen.de/startseite/kampfmittelbeseitigung/luftbildauswertung/kampfmittelbeseitigungsdienst-niedersachsen-163427.html">http://www.lgln.niedersachsen.de/startseite/kampfmittelbeseitigung/luftbildauswertung/kampfmittelbeseitigungsdienst-niedersachsen-163427.html</a>                  Für die Planfläche liegen dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen die folgenden Erkenntnisse vor (siehe beigefügte Kartenunterlage).                  Empfehlung: Luftbildauswertung                  Fläche A  <i>Luftbilder:</i> Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet.  <i>Luftbildauswertung:</i> Es wurde keine Luftbildauswertung durchgeführt.  <i>Sondierung:</i> Es wurde keine Sondierung durchgeführt.  <i>Räumung:</i> Die Fläche wurde nicht geräumt.  <i>Belastung:</i> Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.                  In der vorstehenden Empfehlung sind die Erkenntnisse aus der Zeit vor der Einführung des Kampfmittelinformationssystems Niedersachsen (KISNi), dem 11.06.2018, nicht eingeflossen, da sie nicht dem Qualitätsstand von KISNi entsprechen. Sie können natürlich trotzdem von den Kommunen in eigener Zuständigkeit berücksichtigt werden.</p>		
<p><b>5</b></p>	<p><b>Stadt Rinteln, 29.04.2020</b></p>		
	<p>Laut dem Urteil reicht es entsprechend des Art. 43 II 1 Niedersächsische Verfassung (NV) nicht aus, allein § 84 NBauO als Ermächtigungsgrundlage für örtliche Bauvorschriften zu zitieren. Es sei vielmehr notwendig, ebenfalls den Absatz, gegebenenfalls auch die Nummer zusätzlich anzugeben.                  Bei der Durchsicht der von Ihnen übersandten Unterlagen ist mir aufgefallen, dass in Ihrem aktuellen Entwurf diese Zitierweise für die „Örtliche Bauvorschrift zur Gestaltung“ noch nicht vorliegt. Meines Erachtens müsste</p>	<p>Die örtlichen Bauvorschriften sind nicht Gegenstand dieser 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 65. Sie wurden auf die Planzeichnung nachrichtlich übernommen. Der Hinweis auf die Ermächtigungsgrundlage § 84 NBauO wird redaktionell um den Abs. 3 NBauO ergänzt.</p>	<p>Wird berücksichtigt</p>

	hier ein „gem. § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO“ im Planentwurf ergänzt werden, um formelle Mängel zu umgehen. In der Begründung sollten entsprechende Hinweise dann auch angepasst werden.		
<b>6</b>	<b>Deutsche Telekom, 29.04.2020</b>		
	Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Hinsichtlich der TK-Versorgung betrachten wir das Gebiet grundsätzlich als erschlossen und sehen zurzeit keinen Handlungsbedarf. Sollten im Zuge der weiteren Erschließung öffentliche Straßenverkehrsflächen in Privatstraßen gewandelt werden, muss die Trassenlage der ggf. dort vorhandenen Telekommunikationsleitungen gesichert werden. Dafür ist eine grundbuchamtliche Eintragung für die Telekom Deutschland GmbH erforderlich.	Der Hinweis wird in die Planbegründung aufgenommen.	Wird berücksichtigt

<b>Stellungnahmen der Öffentlichkeit</b>			
<b>Nr.</b>	<b>Stellungnahme</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>	<b>Ergebnis</b>
<b>7</b>	<b>Förderverein Baxmannbad e. V., 06.05.2020</b>		
	Der Anlass unseres Schreibens ist die Bekanntmachung der 2. Änderung des o. g. Bebauungsplanes. Der Förderverein Baxmannbad e.V. hatte mit Schreiben vom 30.11.2010 an den Bürgermeister in dieser Angelegenheit schon darauf hingewiesen, dass es durch die Wohnparkbebauung auf dem Immenkopf zu keinen Einschränkungen des Badebetriebes im Freibad sowie der in jeder Saison stattfindenden Veranstaltungen (Volleyball-Turnier, Sommerfest, etc.) kommen darf. Unser Schreiben vom 30.11.2010 ist vollinhaltlich im Sinne der Beteiligung zur 2. Änderung des BP 65 als Stellungnahme zu berücksichtigen. Es sollte darauf hingewirkt werden, dass Annahmen von Schallemissionen des Baxmannbades im Schalltechnischen Gutachten vom 01.10.2010 / 05.01.2011 nicht als absolute Obergrenze festgeschrieben werden, um Beschwerden bzw. Anzeigen der	Der Bebauungsplan beinhaltet folgende Hinweise zum Schallschutz: <i>7.2 Freibadnutzung</i> <i>Es wird darauf hingewiesen, dass die an und für sich maßgeblichen Richtwerte nach § 2 Nr. 3 innerhalb der Ruhezeit um bis zu 5dB(A) überschritten werden können.</i> <i>Ein hinreichender Schutz von Wohnnutzungen "Dritter" ist demgemäß an die Festsetzung passiver (baulicher) Schallschutzmaßnahmen gekoppelt.</i> <i>Aufgrund der Wärmeschutzverordnung ist davon auszugehen, dass zum heutigen Zeitpunkt i.d.R. Fenster mit einem Schalldämmmaß <math>R'w = 30 - 34</math> dB (z.B. Thermoverglasung) eingebaut sind, so dass für die hier maßgeblichen Lärmpegelbereiche der notwendige</i>	Wird berücksichtigt

<p>Anwohner bzw. Betreiber der entstehenden Einrichtungen aus dem Wohnpark zu vermeiden. Des Weiteren bitten wir, dass der Fachbereich II sich für die von ihr zu betreuende Liegenschaft entsprechend im Zuge der Bauleitplanung bis zum 22.05.2020 für unser Anliegen einsetzt. Unser schönes Baxmannbad soll weiterhin mit seinen Attraktionen ein Anziehungspunkt für den Tourismus im Weserbergland sein. Den Bewohnern der Stadt Hessisch Oldendorf mit seinen 24 Ortsteilen, insbesondere den Kindern und Jugendlichen, soll das Bad Fitness und Freizeitvergnügen bieten. Wir bitten Sie im Interesse für das Baxmannbad dafür Sorge zu tragen, dass durch den „Wohnpark Immenkopf“ auch weiterhin keine Einschränkungen für das Freibad entstehen.</p> <p><b>Hinweis der Verwaltung: Nachfolgend ist das Schreiben vom 30.11.2010 informell aufgeführt:</b></p> <p><i>Dem o.g. Zeitungsartikel ist zu entnehmen, dass ein Lärm-schutzgutachten auch im Hinblick auf die Schallimmissionen durch den Betrieb des Baxmannbades erstellt wurde und noch Nachbesserungen in dem Gutachten erforderlich sind. Um eventuelle zukünftige Einschränkungen des Badebetriebes und sonstiger Aktivitäten aufgrund planungsrechtlicher Probleme zu vermeiden, möchten wir vorsorglich auf Folgendes zur Beachtung hinweisen: Zur Unterstützung der Jugendarbeit und zur Steigerung der Attraktivität des Bades haben in den letzten Jahren neben dem reinen Badebetrieb zusätzliche, auch ganztägige Veranstaltungen stattgefunden. Diese sind aufgrund der positiven Resonanz für die Zukunft wieder geplant, z.B. am 03. Juli 2011 ein Fun-Event, gesponsert von der Sparkasse Weserbergland. Bisherige Veranstaltungen fanden in der Regel am Wochenende statt, in wenigen Fällen z.B. bei reinen Musikdarbietungen oder Fackelschwimmen mit musikalischer Untermalung auch bis ca. 24.00 Uhr. Von den etwa 16 bis 18 zur Verfügung stehenden Wochenenden einer Badesaison sind</i></p>	<p><i>Schallschutz bereits bei üblicher baulicher Ausführung der Gebäude gewährleistet ist. Darüber hinaus ist zu beachten, dass schutzwürdige Freiflächenbereiche ausschließlich auf den dem Freibad abgewandten Gebäudeseiten der geplanten Baukörper angeordnet werden.</i></p> <p><b>7.3 Straßenverkehrslärmbelastung Prognosesituation</b></p> <p><i>Durch die i. V. mit dem betrachteten Plangebiet verursachten Ziel- und Quellverkehre auf dem Horstweg Geräuschimmissionen ergeben sich gegenüber der Bestandssituation Pegelerhöhungen um bis zu 0,6 dB(A) am Tage (6.00 bis 22.00 Uhr) bzw. um bis zu 1,5 dB(A) in der Nachtzeit (22.00 bis 6.00 Uhr). Damit kann eine "wesentliche Änderung" im Sinne einer Erhöhung des Mittelungspegels um mindestens 3 dB(A) im Bereich der vom neu entstehenden Erschließungsverkehr am stärksten betroffenen Wohngrundstücke ausgeschlossen werden.</i></p> <p><b>7.4 Geräuschsituation durch den Trainingsbetrieb des TuS</b></p> <p><i>Nach den Ergebnissen der durchgeführten, schalltechnischen Berechnungen ist festzuhalten, dass bei Durchführung eines 1,5-stündigen Trainingsbetriebes an Werktagen außerhalb der Ruhezeiten der für Allgemeine Wohngebiete maßgebliche Immissionsrichtwert innerhalb des Plangebietes sicher eingehalten bzw. unterschritten wird. Unabhängig hiervon ist im Hinblick auf eine ggf. vorge-sehene Nutzung des Spielfeldes zur Durchführung von Fußballturnieren oder anderen Sportfesten anzumerken, dass derartige, auf wenige Tage im Jahr beschränkte Nutzungen als „seltenes Ereignis“ im Sinne der 18. BImSchV betrachtet werden können. In diesem Fall kann auch ohne expliziten rechnerischen</i></p>	
---	--	--

	<p>wahrscheinlich weniger als 10 betroffen. Unser schönes Baxmannbad soll weiterhin mit seinen Attraktionen ein Anziehungspunkt für den Tourismus im Weserbergland sein. Den Bewohnern der Stadt Hessisch Oldendorf, insbesondere den Kindern und Jugendlichen soll das Bad Fitness und Freizeitvergnügen bringen. Wir bitten Sie im Interesse für das Baxmannbad dafür Sorge zu tragen, dass durch den „Wohnpark Immenkopf“ keine Einschränkungen für das Freibad entstehen.</p>	<p>Nachweis von der Einhaltung der dann maßgeblichen Immissionsrichtwerte für ein Allgemeines Wohngebiet ausgegangen werden.</p> <p>Diese Hinweise wurden bereits in der Ursprungsplanung B.-Plan Nr. 65 Immenkopf aus dem Jahre 2012 verankert und sind bei allen nachfolgenden Planänderungen immer wieder übernommen worden. Sie basieren auf dem Schallgutachten aus dem Jahre 2010 (Verf. Bonk-Maire-Hoppmann GbR). Seinerzeit war im Bereich des ehemaligen Landschulheims ein allgemeines Wohngebiet (WA2) festgesetzt worden. Gem. textlicher Festsetzung des B.-Plan Nr. 65 steht dieses WA2-Gebiet dem betreuten Wohnen und der Altenpflege zur Verfügung. Dort ist also der Schutzanspruch gegenüber Lärmimmissionen eines WA-Gebiets angesetzt worden.</p> <p>In der 1. Änderung Bebauungsplans Nr. 65 wurde dann im Jahre 2014 das WA2 in ein Sondergebiet „Dienstleistungszentrum“ umgewandelt. Die Anforderungen an den Schallschutz blieben unverändert der eines WA-Gebiets.</p> <p>Die hier in Rede stehende 2. Änderung des B.-Plans 65 legt unverändert ebenfalls die WA-Schallschutzwerte zugrunde. Es wurde vom Betreiber mitgeteilt, dass es sich bei der geplanten Pflegewohngemeinschaft der <i>Cura-Seniore-Intensivpflege GmbH</i>, um eine Einrichtung handelt deren Schallschutzanspruch mit der eines Altenpflegeheims gleichzusetzen ist und sich somit kein höherer Schallschutzanspruch vorliegt, ergo sich keine Einschränkungen aus Schallschutzgründen für die Sportstätten/Freizeiteinrichtungen ergeben. Sollten größere Anforderungen an den Schallschutz bestehen - das wäre beispielsweise bei einem „klinikartigen Betrieb“ der Fall – muss der Betreiber zusätzliche Schallschutzmaßnahmen durchführen, um</p>	
--	---	---	--

		das Ruhebedürfnis der Bewohner zu gewährleisten. Einschränkungen für das Freibad und die Sportstätten sind somit nicht zu befürchten.	
<b>8</b>	<b>Bürger 1</b>		
8.1	Neu in den B-Plan wurden Pflege- und Therapieeinrichtungen sowie Beherbergungsgewerbe, usw. aufgenommen. a) Ich bitte um Bestätigung, dass nach der Sportanlagen Lärmschutzverordnung das Baxmannbad und die Sportplätze keinerlei Einschränkungen wegen Schallemission unterliegen und rege an, dass die vorgeschlagenen Schallschutzfenster für die Schwerstpflgeplätze dem Schallschutz in Gewerbegebieten Rechnung tragen, um evtl. Interessenkollision aus dem Weg zu gehen.	Siehe Abwägungsvorschlag zu 7	
8.2	b) Ferner bleibt es mir verborgen, wie bei zu erwartenden Mehrverkehr dieses in dem hierfür nicht geeigneten Horstweg funktionieren soll. Ich erwarte zu a. und b. eine Antwort. Die Stadtverwaltung Hess.Oldendorf hat schon einmal neben der Stadthalle ein "Reines Wohngebiert" zugelassen, mit dem Ergebnis, dass die Anwohner sich über Lärmbelästigungen beschweren.- Ich gehe davon aus, dass der Bürgermeister solche Planungsfehler vermeiden will.	Das Verkehrsaufkommen der im SO-Gebiet konkret geplanten Pflege-, Therapie- und Betreuungseinrichtung wird vom Betreiber mit ca. 10 An- und Abfahrten der Mitarbeiter angegeben. Hinzu kommen Krankentransportfahrten und Fahrten für Einkäufe, Arztbesuche sowie durch Besuche von Angehörigen. Insgesamt kann aufgrund dieser Nutzung von rund 30 bis 40 zusätzlichen Fahrbewegungen täglich ausgegangen werden. Das Verkehrsaufkommen der ebenfalls im SO-Gebiet vorgesehenen Beherbergungseinrichtungen ist als sehr gering einzustufen. Angedacht ist ein Angebot von Ferienunterkünften mit Alleinstellungsmerkmal, wie beispielsweise einigen von Baumhäusern, die in der Regel wochenweise vermietet werden. Nach Auskunft der zuständigen Fachabteilung ist der Horstweg als öffentliche Straße ausreichend, um das aus Verkehrsaufkommen (ausschließlich Ziel- und Quellverkehr) aufzunehmen. Ein Fußweg oder eine Verbreiterung sind nicht geplant. Es ist allerdings technisch möglich, dass der Wirtschaftsweg vom Horstweg zur L 434 mit Baustellenfahrzeugen befahren wird. Derzeit fahren dort schon	

		Lkws und Sattelschlepper im Rahmen des landwirtschaftlichen Verkehrs. Die abfahrenden Baustellenfahrzeuge können somit über den Wirtschaftsweg geleitet werden.	
<b>9</b>	<b>Bürger 2, 20.04.2020</b>		
9.1	<p>Bürger 2 spricht sich nicht grundsätzlich gegen die 2. Änderung des Bebauungsplanes und hier insbesondere nicht gegen die geplante Zulässigkeit von Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke aus (hier: Einrichtung von Intensivpflegebetten). Er äußert jedoch folgende Anregungen und Bedenken:</p> <p>Durch den Betrieb der Intensivpflege darf das an den Bebauungsplan angrenzende Baxmannbad in seiner Nutzung nicht eingeschränkt werden. Bürger 2 befürchtet, dass durch die Lärmemissionen vom Baxmannbad die Nutzung des Bades hinsichtlich der Betriebszeiten (z. B. am Wochenende) eingeschränkt werden könnte.</p>	Siehe Abwägungsvorschlag zu 7	Wird berücksichtigt
9.2	<p>Verkehrssituation Horstweg: Als Anlieger im Einmündungsbereich Horstweg/Segelhorster Straße befürchtet Bürger 2, dass durch den zusätzlichen Baustellen- und Anliegerverkehr der Horstweg in seiner Oberflächenbeschaffenheit weiter beeinträchtigt wird und dass es aufgrund des Ausbauzustandes des Horstweges (insbesondere Straßenbreite und fehlender Fußweg) zu gefährlichen Situationen kommen kann. Er regt an, dass der Verkehr auch über die landwirtschaftlichen Wege zur Landestraße abgeführt werden könnte.</p>	Siehe Abwägungsvorschlag zu 8.2	Wird teilweise berücksichtigt

## 11 **Beschluss**

Die vorstehende Begründung hat der Rat der Stadt Hessisch Oldendorf in seiner Sitzung am 24.09.2020 als Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Hessisch Oldendorf,

Bürgermeister

