



# Stadt Hessisch Oldendorf

Bebauungsplan Nr. 24 „Über der Heinebecker Brücke II“

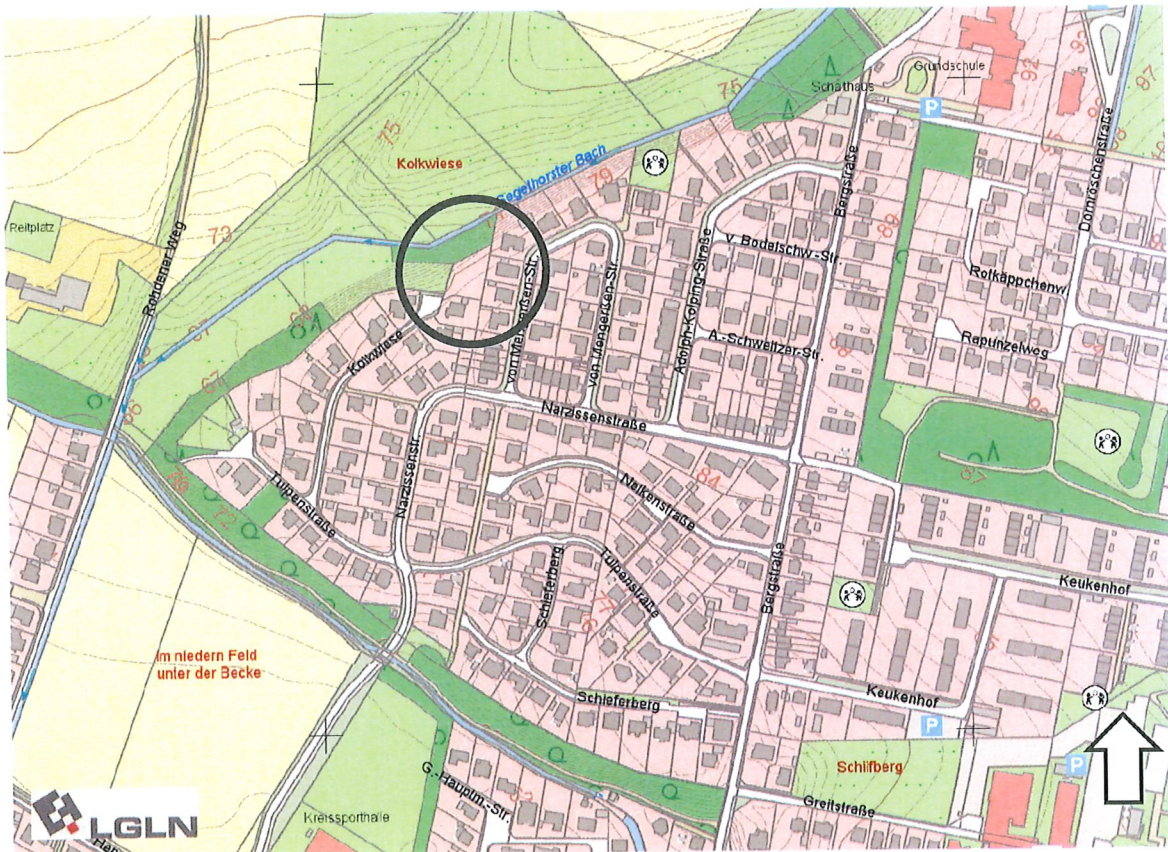
1. Änderung, ST Hessisch Oldendorf

mit örtlicher Bauvorschrift

Verfahren nach § 13b BauGB

Begründung

URSCHRIFT



Übersichtsplan AK 5



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

<b>0</b>	<b>Gliederung</b>	<b>Seite</b>
<b>1</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Anlass und Aufgabe des Bebauungsplans</b>	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>Geltungsbereich und Verfahren</b>	<b>3</b>
<b>4</b>	<b>Planerische Vorgaben</b>	<b>5</b>
4.1	Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Hameln-Pyrmont (RROP)	5
4.2	Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Hameln-Pyrmont (LRP) und Umweltinformationen	6
4.3	Flächennutzungsplan der Stadt Hessisch Oldendorf (FNP)	7
4.4	Bisher wirksame Bebauungsplanfestsetzungen	8
<b>5</b>	<b>Rahmenbedingungen und Zustand des Plangebiets</b>	<b>9</b>
<b>6</b>	<b>Naturschutz- und Artenschutzbelange</b>	<b>10</b>
<b>7</b>	<b>Städtebauliches Konzept, Ziel und Zweck der Planung</b>	<b>13</b>
<b>8</b>	<b>Verbindliche Festsetzungen und Bauvorschriften</b>	<b>13</b>
8.1	Art der baulichen Nutzung	14
8.2	Beschränkung der Zahl der Wohnungen	14
8.3	Maß der baulichen Nutzung	15
8.4	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	15
8.5	Örtliche Bauvorschrift	16
<b>9</b>	<b>Städtebauliche Werte</b>	<b>16</b>
<b>10</b>	<b>Erschließung, sonstige planbedingte Auswirkungen und Hinweise</b>	<b>16</b>
10.1	Verkehrliche Erschließung und Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	16
10.2	Ver- und Entsorgung	16
10.3	Altlasten und Kampfmittel	17
10.4	Hinweise zum Bodenschutz	18
10.5	Hinweise zum Artenschutz	18
10.6	Archäologische Hinweise	19
10.7	Hinweise der Bundeswehr	19
<b>11</b>	<b>Kosten</b>	<b>19</b>
<b>12</b>	<b>Abwägung</b>	<b>20</b>
<b>13</b>	<b>Beschluss</b>	<b>38</b>

Bauleitplanung:



**Stadt Hessisch Oldendorf**  
Marktplatz 13  
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 Rechtsgrundlagen

Für den vorliegenden Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften sind die folgenden Rechtsgrundlagen maßgeblich:

- **Planungssicherstellungsgesetz (PlanSiG)** vom 20. Mai 2020 (BGBl. I S. 1041) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 353)
- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz) vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz) vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
- **Planzeichenverordnung (PlanzVO)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz) vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- **Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306), m. W. v. 04.03.2021,
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901),
- **Niedersächsische Bauordnung (NBauO)** i. d. F. vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. 2012, 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. November 2020 (Nds. GVBl. S. 384),
- **Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)** i. d. F. vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 29 des Gesetzes vom 13.10.2011 (Nds. GVBl. S. 353).
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz- BNatSchG)** in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306),
- **Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG)** verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zur Neuordnung des Naturschutzgesetzes vom 19. Februar 2010 (Nds. GVBl. S. 104), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. November 2020 (Nds. GVBl. S. 451).

Technische Regelwerke, auf die in den Festsetzungen Bezug genommen wird, können in der Bauabteilung der Stadt Hessisch Oldendorf während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

## 2 Anlass und Aufgabe des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan Nr. 24 „Über der Heinebecker Brücke II“, ST Hessisch Oldendorf wurde 1981 vom Rat der Stadt Hessisch Oldendorf als Satzung beschlossen. Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind, mit Ausnahme von wenigen Baulücken, vollständig bebaut.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 24 liegt am Ende der Straße Kolkwiese ein unbebautes Grundstück. Bislang scheiterte eine Veräußerung und Bebauung dieses Grundstücks *Kolkwiese 18* an dem im Verhältnis zur Grundstücksgröße sehr eng bemessenen Baufeld, welches die Errichtung des Hauptbaukörpers auf den äußersten südöstlichen Teil des Grundstücks begrenzt.

Da in Hessisch Oldendorf eine große Nachfrage nach Baugrundstücken besteht, soll die Bebauungsmöglichkeit für das Baugrundstück *Kolkwiese 18* verbessert werden, um es einer Bebauung zuführen zu können. Aus diesem Anlass hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Hessisch Oldendorf den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 24 „Über der Heinebecker Brücke II“ gefasst.

Aufgabe des Bebauungsplans Nr. 24 „Über der Heinebecker Brücke II“ 1. Änderung ist es, die Bebauung eines erschlossenen Grundstücks und damit eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu fördern. Dabei sind die nachbarschaftlichen Belange in ausreichender Form zu würdigen und die maßgeblichen öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

## 3 Geltungsbereich und Verfahren

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 24 „Über der Heinebecker Brücke II“ 1. Änderung liegt innerhalb der Kernstadt Hessisch Oldendorf und umfasst das unbebaute Flurstück 398, Flur 5, Gemarkung Hessisch Oldendorf.

Das Plangebiet grenzt im Süden an den Wendeplatz am Ende der Straße *Kolkwiese* sowie an das bebaute Hausgrundstück *Kolkwiese 16* sowie im Osten an die westlichen Grundstücksgrenzen der bebauten Hausgrundstücke von *Mengerßen-Straße 24, 26, 28*. Nördlich und westlich grenzt das Plangebiet an das Tal des *Segelhorster Bachs*, der unterhalb einer ausgeprägten Hangkante verläuft.

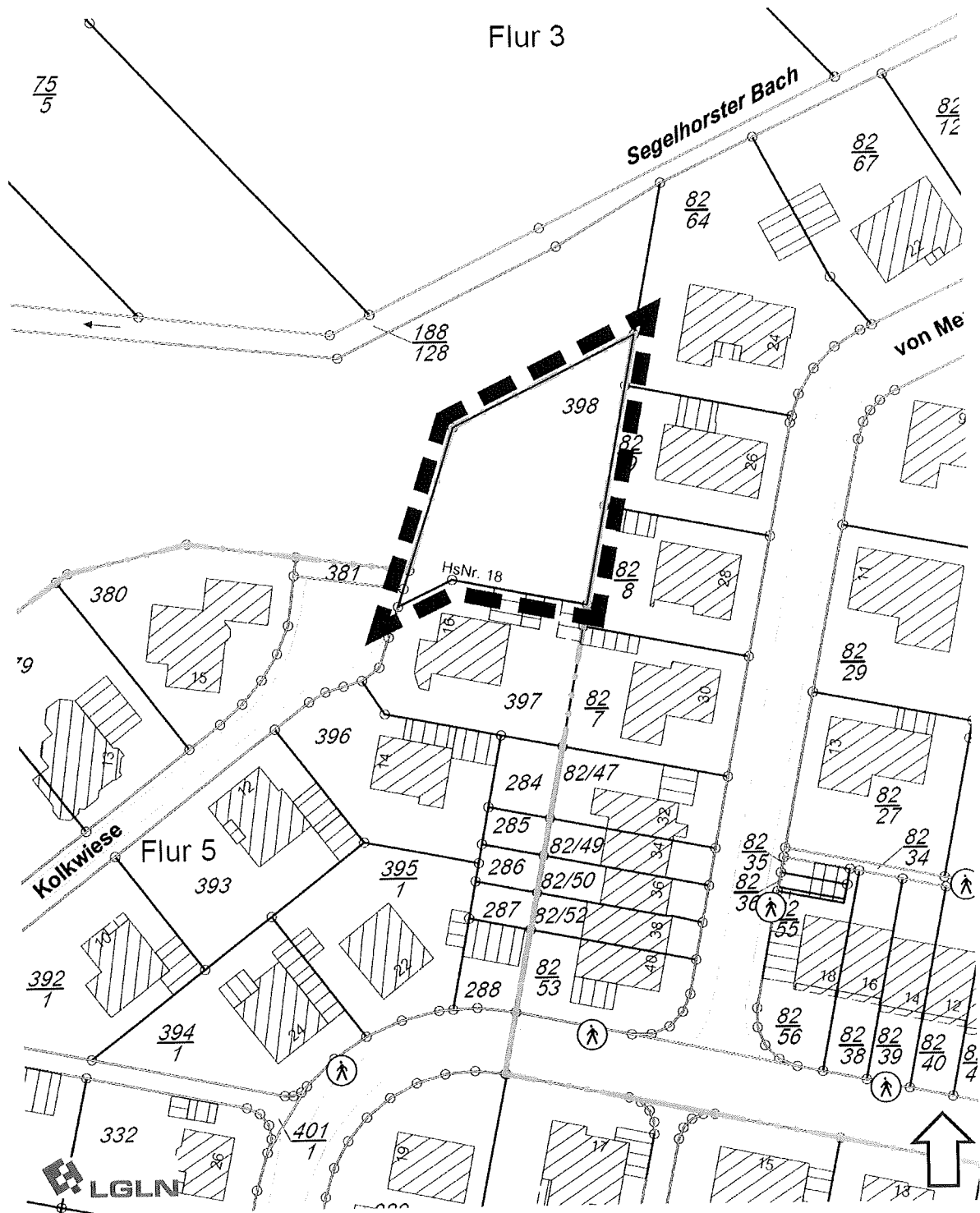
Im Osten grenzt der Änderungsbereich an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 16 „Westlich der Bergstraße II“.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 938 m<sup>2</sup>.

Der genaue Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung. Er wurde so gewählt, um durch eine Erweiterung des Baufelds und damit die Bebauungsmöglichkeit auf dem *Kolkwiese 18* in angemessenem Umfang zu verbessern.

Das Plangebiet ist nachfolgend mit einer gestrichelten Linie umgrenzt abgebildet.

Mit Inkrafttreten dieser Bauleitplanung treten in dessen Geltungsbereich die bisher wirksamen Festsetzungen des Bauungsplans Nr. 24 „Über der Heinebecker Brücke II“ außer Kraft und werden durch die Festsetzungen dieser 1. Änderung ersetzt.



Geltungsbereich Bebauungsplan Nr.24 „Über der Heinebecker Brücke II“ 1. Änderung“  
 Kartengrundlage: ALK

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. Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen oder dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Der § 13a BauGB bezieht sich allerdings nur auf Grundstücke des Innenbereichs. Nach Bundesverwaltungsgerichtsurteil vom 04.11.2015 dürfen in einen Bebauungsplan der Innenentwicklung keine Außenbereichsflächen einbezogen werden. Nach dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 25.06.2020 kommt es für die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens nach § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB maßgeblich auf die tatsächlichen Verhältnisse und nicht auf den planungsrechtlichen Status der zu überplanenden Flächen an.

Das hier in Rede stehende Grundstück befindet sich zwar im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans, der es als allgemeines Wohngebiet festsetzt, so dass ein planungsrechtliches Baurecht gem. § 30 BauGB unbestreitbar vorliegt. Das Grundstück ist allerdings unbebaut und grenzt im Norden und im Westen an unbebaute Flächen, so dass die tatsächlichen Verhältnisse diesen planungsrechtlichen Status nicht erkennen lassen und das Grundstück als Außenbereichsgrundstück erscheint. Demzufolge ist nach der Intention des Urteils des Bundesverwaltungsgerichts vom 25.06.2020 in diesem Fall nicht § 13a BauGB, sondern 13b BauGB als Grundlage für das Planverfahren anzuwenden.

§ 13b BauGB ermöglicht die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren. Nach BauGB gilt der § 13b entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 BauGB von weniger als 10.000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach § 13b BauGB kann nur bis zum 31. Dezember 2022 förmlich eingeleitet werden, der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum 31. Dezember 2024 zu fassen.

Um einen Bebauungsplan nach den Vorschriften des § 13b BauGB aufzustellen, sind drei Anwendungsvoraussetzungen zu erfüllen:

- Es muss die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet sein.
- Es darf nur eine Grundfläche i. S. d. § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB von weniger als 10.000 m<sup>2</sup> festgesetzt werden (Grundflächen von Bebauungsplänen, die in zeitlichem und räumlichem Zusammenhang aufgestellt werden, sind mitzurechnen).
- Es muss an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil angeschlossen werden.

Der Bebauungsplan erfüllt die Anforderungen des § 13b BauGB und soll im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Zur Verfahrensbeschleunigung wird auf die Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsschritte nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB verzichtet.

Nach § 13b i. V. m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten die durch diese Bauleitplanung zu erwartenden Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sodass die Umweltprüfung und der Umweltbericht entfallen. Die allgemeinen Grundsätze, insbesondere zur Beachtung von Belangen des Artenschutzes, gelten uneingeschränkt auch im Verfahren nach § 13b BauGB.

## 4 Planerische Vorgaben

### 4.1 Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Hameln-Pyrmont (RROP)

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) stellt die planerische Konzeption für die Entwicklung der Region dar, in diesem Fall 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. Das neue RROP liegt im Entwurf vor. Bis zum Abschluss des Verfahrens zur Neuaufstellung des RROP gilt das bisherige RROP 2001 fort.

Hinsichtlich der zentralörtlichen Stufung ist die Kernstadt Hessisch Oldendorf im RROP 2001 als *Grundzentrum* festgelegt. Grundzentren haben als zentrale Orte innerhalb der Gemeinden zentralörtliche Funktionen zu übernehmen. Die Kernstadt Hessisch Oldendorf hat im derzeitigen RROP die *besondere Entwicklungsaufgabe Erholung*.

Nach dem Entwurf des RROP 2019 ist die Wohnbauentwicklung vorrangig auf die Zentralen Orte entsprechend ihrer zentralörtlichen Funktion auszurichten und in das ÖPNV-Netz einzubeziehen. In den Ortsteilen, die über eine ausreichende Infrastruktur verfügen, ist eine über die Eigenentwicklung hinausgehende Wohnbauweiterung möglich. Zu diesen Ortsteilen zählen die Kernstadt Hessisch Oldendorf und der Stadtteil Fischbeck. In den übrigen Ortsteilen soll die Wohnbauentwicklung im Rahmen der Eigenentwicklung erfolgen.

Die Festsetzungen dieser Bauleitplanung sollen die Innenentwicklung in der Kernstadt fördern und unterstützen damit die Ziele des RROPs.

### 4.2 Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Hameln Pyrmont und Umweltinformationen

Der Landschaftsrahmenplan (LRP) für den Landkreis Hameln-Pyrmont existiert seit dem Jahre 2001 und liegt als genehmigter Entwurf vor. Er formuliert die wesentlichen Ziele der Natur- und Landschaftsplanung für das Kreisgebiet und dient der Raumplanung als fachliche Vorgabe. Der LRP entfaltet keine eigene Rechtswirksamkeit. Zur Zeit wird der LRP aktualisiert.

Das Plangebiet liegt am Rande der offenen Kulturlandschaft (OL) *Hessisch Oldendorfer Weserterrasse (OL 12)*. Großräumig gesehen liegt es in der naturräumlichen Region *Weser- und Leinebergland* und hier in der Landschaftseinheit *Rinteln-Hamelner Weserland (LRP 2001)*. Die Lage von Hessisch Oldendorf beginnt im Wesertal und zieht sich die Hänge zum Wesergebirge hoch. Das Grundstück selbst befindet sich schon in hängigem Bereich, angrenzend verläuft das Bachtal des *Segelhorster Bachs*.

In der Karte der Landschaftsbildtypen liegt das Plangebiet im Bereich der *Weserniederung (WS 60)* im direkten Übergang zur Hanglagen zur *Weser-Niederung (HW 64)*. Das Relief und die Strukturvielfalt dieses Landschaftsbildraums „Weserbergvorland südlich des Hohensteins“ sind hier besonders ausgeprägt und von Grünlandnutzung und Hecken, Bäumen und bachbegleitenden Ufergehölzen geprägt.

Das Grundstück befindet sich noch innerhalb der Abgrenzung zum besiedelten Bereich, grenzt aber direkt an die offene Landschaft, die im LRP folgendermaßen charakterisiert wird:

- **Karte 1: Arten und Biotope:** Bereich mit lokaler Bedeutung – Wertstufe III –
- **Karte 2: Landschaftsbild:** hohe Bedeutung für die Bedeutung für Vielfalt, Eigenart und Schönheit
- **Karte 8: Zielkonzept:** Sicherung und Verbesserung von Gebieten mitüberwiegend hoher Bedeutung für Arten und Biotope und hoher bis sehr hoher Bedeutung für das Landschaftsbild, boden/Wasser, Klima/Luft. Als Einzelziel wird die Sicherung und Entwicklung mit hohem Grünlandanteil genannt.
- **Karte 9: Schutzgebietskonzept:** Das Siedlungsgebiet grenzt direkt an das Landschaftsschutzgebiet „Hessisch Oldendorfer Wesertal Nord“ (LSG HM 26).

Hessisch Oldendorf liegt im Naturpark Weserbergland. Das Plangebiet selbst liegt in keinem Landschafts- oder Naturschutzgebiet. Es befinden sich keine besonders geschützten Biotope oder Landschaftsbestandteile innerhalb des Plangebietes, es grenzen auch keine an das Grundstück an. Das Plangebiet liegt in keinem FFH-Gebiet und keinem Vogelschutzgebiet nach EU-Richtlinie (Natura 2000). Nördlich des Grundstücks liegt der Bereich des Segelhorster Bachs in einem landesweit bedeutsamen Gebiet für Brutvögel<sup>1</sup>. Der Biototyp des Segelhorster Bachs als naturnahes Fließgewässer mit seiner uferbegleitenden, naturnahen Vegetation ist als gesetzlich geschütztes § 30 Biotop gelistet<sup>2</sup>

In der Karte mit Hinweisen für die Bauleitplanung wird für den angrenzenden Grünlandbereich der Verzicht auf die Siedlungsentwicklung aufgrund des hohen Konfliktpotentials gefordert. Der Segelhorster Bach ist ein Gewässer II. Ordnung mit sehr hohem Konfliktpotential bei Bebauung und wird als Suchraum für Kompensationsmaßnahmen gewertet.

Für die Bebauung des Plangebietes ergibt sich daraus eine besondere Sensibilität für die angrenzenden Bereiche und die zukünftigen Baukörper hinsichtlich ihrer Wirkungen auf das Landschaftsbild.

Bei den **Böden** des Plangebietes handelt es sich nach der Bodenkarte des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG)<sup>3</sup> um Mittlere Parabraunerden mit einer hohen bis äußerst hohen Bodenfruchtbarkeit (BFR 7). Das Grundstück liegt innerhalb von Suchräumen für schutzwürdige Böden aufgrund der hohen natürlichen Bodenfruchtbarkeit.

Der Baugrund wird als gut tragfähige, nicht hebungs- und setzungsempfindliche Locker- und Festgesteine mit der üblichen lastenabhängigen Setzung beschrieben. Bei den Bodenklassen für Erdarbeiten

---

<sup>1</sup> NLWKN (2015): Umweltkarten Niedersachsen, Brutvögel – wertvolle Bereiche 2010.

<sup>2</sup> <https://www.nlwkn.niedersachsen.de/>

<sup>3</sup> NIBIS® Kartenserver (2021): Bodenkarte von Niedersachsen (BK 50), Suchräume für schutzwürdige Böden, Ingenieurgeologie – Gefahrenhinweiskarte und Bodenklassen für Erdarbeiten, Altlasten. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover.



nach DIN 18300 handelt es sich um leicht lösbare (in den oberen Bodenschichten bis 1m) bis mittelschwer lösbare Bodenarten. Diese Angaben ersetzen keine Baugrunduntersuchung.

Altlasten werden im Plangebiet nicht geführt, es liegen auch keine Verdachtsmomente vor.

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

Der Flächennutzungsplan (FNP) ist der vorbereitende Bauleitplan. Im FNP werden die städtebaulichen Entwicklungsziele der Gemeinde, hier der Stadt Hessisch Oldendorf, flächenbezogen dargestellt. Der genehmigte Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Hessisch Oldendorf stellt im Geltungsbereich dieser Bauleitplanung *Wohnbauflächen* dar. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind die verbindlichen Festsetzungen des Bauleitplans somit aus den vorbereitenden Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

#### **4.4 Bisher wirksame Bebauungsplanfestsetzungen**

Nachfolgend sind die zeichnerischen Festsetzungen des bisher im Plangebiet wirksamen Bebauungsplans Nr. 24 „Über der Heinebecker Brücke II“ abgebildet. Das Plangebiet der hier in Rede stehenden 1. Änderung umfasst den mit einer blauen Linie umgrenzten Bereich. Es grenzt im Osten und im Süden an bebaute Grundstücke.

**Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 24 „Über der Heinebecker Brücke II“ trifft folgende Festsetzungen:**

Art der baulichen Nutzung:	Allgemeines Wohngebiet (WA)
Maß der baulichen Nutzung:	Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 Geschossflächenzahl (GFZ) 0,4 Maximal 1 Vollgeschoss
Bauweise:	Nur Einzelhäuser zulässig
Überbaubare Grundstücksfläche:	Die Baugrenzen verlaufen im Abstand von jeweils 10 m zur östlichen und nördlichen Grundstücksgrenze sowie im Abstand von 3 m zur westlichen Grundstücksgrenze.
Dachneigung:	28° bis 48°

# STADT HESSISCH OLDENDORF

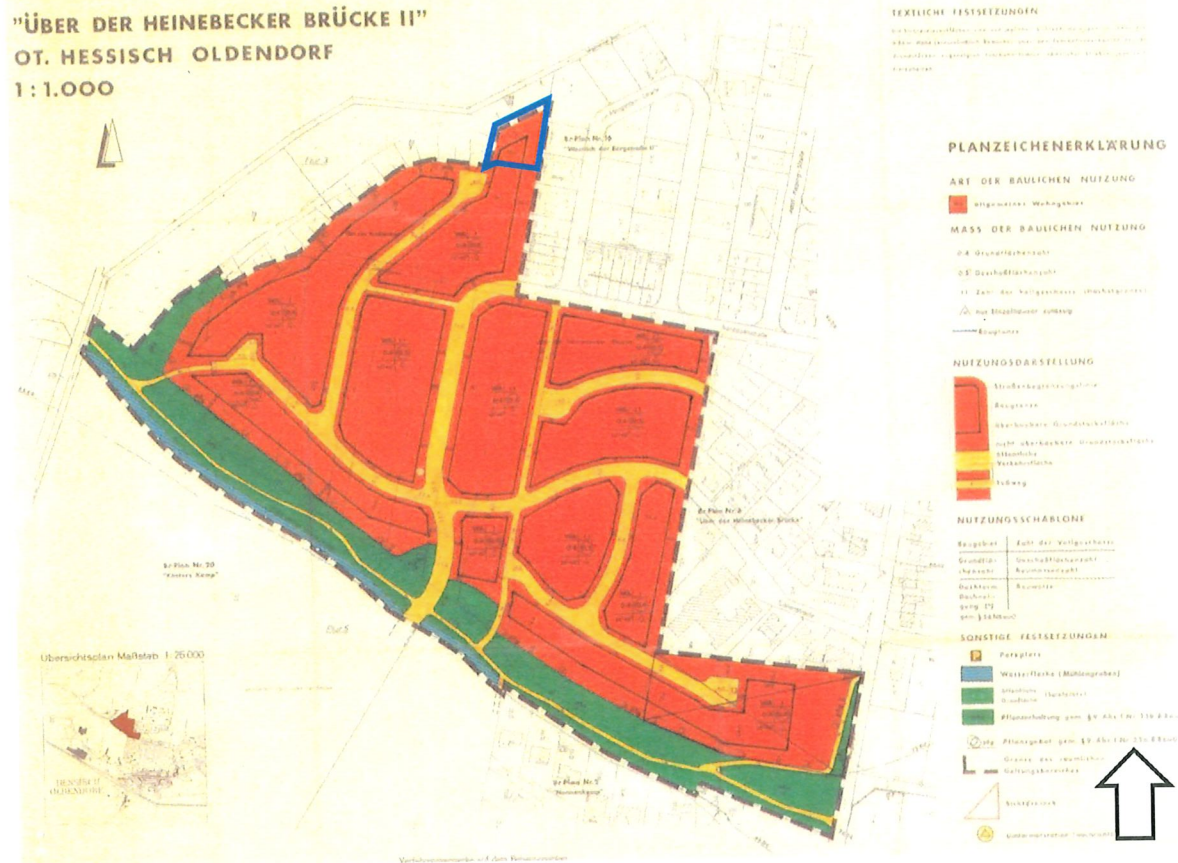
LK. HAMELN – PYRMONT

BEBAUUNGSPLAN NR. 24

"ÜBER DER HEINEBECKER BRÜCKE II"

OT. HESSISCH OLDENDORF

1:1.000



**Bisher rechtskräftige Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 24 „Über der Heinebecker Brücke II“**

Quelle: Stadt Hessisch Oldendorf

## 5 Rahmenbedingungen und Zustand des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich im nordwestlichen Bereich der Kernstadt Hessisch Oldendorf. Die Stadt verfügt über ein gutes Angebot an Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen, die alle in fußläufiger Entfernung zum Plangebiet liegen.

Das hier überplante Grundstück liegt im Geltungsbereich eines Bebauungsplans und ist gemäß § 30 BauGB bebaubar, die Erschließung des Grundstücks ist gesichert.

Das Baugrundstück grenzt auf zwei Seiten an bebaute Grundstücke.

Im nördlichen Teil des Grundstücks haben sich in den letzten Jahren Pioniergehölze durchgesetzt. Der südliche Teil weist keinen Gehölzbestand auf und stellt sich als Wiesenfläche dar.

Im Norden und Nordwesten verläuft des Kerbtal des *Segelhorster Bachs*, dessen Uferzonen einen ausgeprägten Gehölzbestand aufweisen. Beim *Segelhorster Bach* handelt es sich um ein Gewässer II. Ordnung.

Auf den benachbarten Grundstücken dominiert der klassische Ein- und Zweifamilienhausbau mit einem Vollgeschoss, roten und schwarzen Dächern und mit Ziegel- oder Putzfassade.

Landwirtschaftliche Betriebe mit Intensivtierhaltung bestehen in der Umgebung nicht. Das Umland ist in nördliche und westliche Richtung von ackerbaulichen Flächen geprägt. Von den landwirtschaftlichen Nutzflächen in der Umgebung können im Zuge der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung Emissionen ausgehen, die sich im Plangebiet als Immissionen bemerkbar machen können und hier im Rahmen des ortsüblichen und tolerierbaren Maßes hinzunehmen sind.

Das Plangebiet ist nicht durch Verkehrsgeräusche oder Immissionen von Gewerbebetrieben beeinflusst.

Denkmalgeschützte Bebauung besteht in der näheren Umgebung nicht.

## 6 Naturschutz- und Artenschutzbelange

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13b BauGB im sogenannten „beschleunigten Verfahren“ aufgestellt. Danach wird gemäß den einschlägigen Rechtsvorschriften des BauGB von einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen.

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, Reptilien, Amphibien und nahezu alle europäischen Vogelarten besonders geschützt. Sie dürfen weder gefangen, getötet, vertrieben oder sonst beeinträchtigt werden. Dies gilt auch für ihre Lebens- und Brutstätten.

Als Grundlage für die Einschätzung der Naturschutz- und Artenschutzbelange erfolgte eine zweimalige Begehung des Plangebietes. Die Begehungen erfolgten durch fachlich qualifiziertes Personal der Stadt Hessisch Oldendorf (Dipl.-Ing. Heiko Wiebusch) und zwar an den Terminen 12.05.2021 und am 06.09.2021 (Witterung: 18 Grad, bedeckt). Zur Fledermauskartierung wurde der Detektor Pettersson D 200 eingesetzt.

Ziel dieser Begehungen war eine Einschätzung der Bedeutung des Gebietes als Lebensstätte für planungsrelevante Pflanzen- und Tierarten unter besonderer Berücksichtigung des Artenschutzes gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz. Die Begehung im Mai erfolgte unter besonderer Berücksichtigung einer Einschätzung des Gebietes als Lebensstätte für vorkommende Pflanzen- und Vogelarten. Die Begehung im September erfolgte bei geeigneter Witterung in den Abendstunden zur Einschätzung des Plangebietes als Fledermauslebensraum.

Ein Vorkommen von Lebensstätten besonders geschützter Amphibien- und Reptilienarten im Plangebiet ist auszuschließen, so dass hierzu keine weiteren Ausführungen erfolgen.

## Schutzgut Pflanzen

Das Plangebiet wird im südlichen Bereich von halbruderalen Staudenfluren, Brombeer- und Brenneselfluren auf nährstoffreichen Standorten eingenommen.

Nördlich angrenzend befinden sich im Plangebiet Gebüschbestände, die im Wesentlichen von Schlehen dominiert werden. Als weitere Gehölzarten kommen hier Rosen, Weißdorn, Hasel, Holunder, Eschen (Jungwuchs) und offensichtlich verwilderte oder angepflanzte Eiben vor. Die Krautschicht wird vom Efeubeständen eingenommen. Auf dem südöstlichen Randbereich befindet sich im Plangebiet als einziger Baum eine ca. 20-jährige Esche.

Nördlich angrenzend an das Plangebiet wachsen auf dem relativ steilen Böschungsbereich Gehölzbestände aus Eschen und Eichen. Eine ältere Eiche grenzt direkt an das Plangebiet an. Diese Eiche ist durch ausgeprägte Trockenäste gekennzeichnet und offensichtlich abgängig.

Gemäß den Kartierungsergebnissen kann – auch unter Berücksichtigung der standörtlichen Gegebenheiten und der aktuellen Nutzung - das Vorkommen geschützter Biotope und Pflanzenarten sowie das Vorkommen von Pflanzenarten gemäß Roter Liste innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen werden.

## Schutzgut Tiere

### Brutvögel

Eine systematische Brutvogelkartierung wurde nicht durchgeführt. Gemäß den Ergebnissen der Geländebegehung und den örtlich vorherrschenden Vegetationsbeständen ist davon auszugehen, dass bei den Vogelarten typische Arten des Siedlungsbereiches wie

- Buchfink
- Rotkehlchen (beobachtet)
- Mönchsgrasmücke (beobachtet)
- Gartengrasmücke
- Zaunkönig (beobachtet)
- Amsel (beobachtet)
- Singdrossel
- Ringeltaube (beobachtet angrenzend)
- Zilpzalp

als Brutvogel oder Nahrungsgast im Plangebiet vorkommen.

Trotz gezielter Nachsuche wurden keine Host- und Höhlenbäume innerhalb des Plangebietes (vorhandene Esche) und unmittelbar angrenzend an das Plangebiet festgestellt.

Die festgestellten und zu erwartenden Vogelarten weisen eine breite ökologische Amplitude auf und sind in der Lage, bei Störungen auf Ersatzbiotope der Umgebung auszuweichen.

Da in dem Baumbestand keine Baumhöhlen vorhanden sind, werden in diesem Bereich keine Höhlenbrüter zu finden sein.

Es liegen keinerlei Hinweise auf das Vorkommen besonders schutzbedürftiger oder gefährdeter Vogelarten (gemäß Roter Liste) vor.

### Fledermäuse

Im Rahmen der Anfang September durchgeführten detektorunterstützten Bestandsaufnahme (eine Begehung), wurden im Plangebiet und in den angrenzenden Bereichen keine Fledermäuse nachgewiesen.

Eine Nutzung des Plangebietes als Nahrungshabitat durch Fledermausarten, wie z. B. Zwergfledermaus, kann nicht ausgeschlossen werden, da insbesondere die nördlich an das Plangebiet angrenzenden Gehölzbestände geeignete Nahrungshabitate darstellen.

Das Vorkommen von Fledermausquartieren innerhalb des Plangebietes kann auf der Grundlage der Gehölzbestände (eine ca. 20-jährige Esche) und der gezielten Nachsuche nach geeigneten Habitaten (Baumhöhlen etc.) ausgeschlossen werden.

### **Artenschutzrechtliche Einschätzung**

Aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen im Plangebiet ist – mit Ausnahme der vorkommenden Brutvogelarten - nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten planungsrelevanter, besonders geschützter und bestimmter anderer Tier- und Pflanzenarten im Sinne des § 44 Bundesnaturschutzgesetz zu rechnen. Bei dem Gehölzbestand im Planbereich wurden keine Baumhöhlen oder Rindentaschen, die als Lebensstätte für streng geschützte Arten (Vögel, Fledermäuse) geeignet sind, festgestellt.

Da ein Teil des vorhandenen Gehölzbestandes durch die geplante Bebauung beseitigt wird ist es artenschutzrechtlich geboten, dass die Gehölze nur außerhalb der Brutzeit (01.10. bis 28.02.) entfernt werden, um eventuell vorhandene Nistplätze oder Individuen nicht zu zerstören bzw. zu beeinträchtigen.

Sämtliche vorkommende Vogelarten sind in der Lage, sich in der nächsten Brutperiode einen neuen Niststandort zu suchen.

### **Zusammenfassende Beurteilung der Naturschutz- und Artenschutzbelange**

Eine Ausgleichsverpflichtung nach dem Bundesnaturschutzgesetz ist bei Bebauungsplänen gemäß § 13 b BauGB grundsätzlich nicht gegeben. Dies hat zur Folge, dass die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nicht anzuwenden ist.

Bedeutsame Biotope als Lebensstätten für Tiere und Pflanzen liegen nicht vor. Ebenfalls ist eine Betroffenheit von planungsrelevanten, geschützten Tierarten nicht zu erwarten. Vertiefende Untersuchungen sind aufgrund der Kartierungsergebnisse und der gutachtlichen Einschätzung entbehrlich.

Die artenschutzrechtlichen Hinweise (Kap. 10.5) sind zu beachten.

## **7 Städtebauliches Konzept, Ziel und Zweck der Planung**

Das dem Bebauungsplan Nr. 24 zugrunde liegende städtebauliche Konzept, welches eine Bebauung der Grundstücke zu beiden Seiten der Straße Kolkwiese mit Wohnhäusern in Form von Einzelhäusern mit einem Vollgeschoss vorsieht, liegt auch dieser Planänderung zu Grunde.

Durch die Erschließung am Ende des Wendehammers und die damit verbundenen Verkehrsflächen (Garagenzufahrten) auf dem Grundstück ist die bauliche Nutzung erheblich eingeschränkt. So ist es derzeit kaum möglich, südlich bzw. westlich des Gebäudes Terrassen außerhalb des seitlichen Bauwuchs anzuordnen. Im Änderungsbereich soll deshalb durch die Erweiterung des Baufelds, eine größere Flexibilität erreicht werden, sodass die Bauwilligen bei der Objekt- und Freiraumplanung einen größeren Gestaltungsspielraum erhalten.

Dieser Bebauungsplanänderung liegt ein konkreter Bauwunsch zur Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück zugrunde, welcher im Rahmen einer Befreiung gem. § 31 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht genehmigt werden kann, sodass ein entsprechendes Planungserfordernis vorliegt, das festgesetzte Baufeld auszuweiten, um dem Grundsatz zu folgen, innerörtlichen Flächen vor einer Besiedlung des Außenbereichs Vorrang einzuräumen und der fortschreitenden Landschaftszersiedlung entgegen zu wirken.

Die Ausweitung des Baufelds soll in moderatem Umfang erfolgen, sodass eine Beeinträchtigung der nachbarlichen Belange ausgeschlossen werden kann.

Die Nachbarschaftsbebauung und das Siedungsbild werden durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt, die Mitte der 1980er-Jahre errichtet wurden. Diese vorliegende Bebauungsstruktur soll im Rahmen dieser Planänderung berücksichtigt werden. Um Störungen des gewachsenen Umfelds zu vermeiden, sollen die städtebaulichen Werte (Grundflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse) und die zulässige Einzelhausbauweise nicht verändert werden. Zusätzlich ist die Begrenzung der höchstzulässigen Anzahl auf zwei Wohnungen in Wohngebäuden vorgesehen.

Den Festsetzungen des bislang geltenden Bebauungsplans liegt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung — BauNVO) des Jahres 1977 zugrunde. Für das Plangebiet gilt die aktuelle Baunutzungsverordnung des Jahres 2017. Vor diesem Hintergrund ist es erforderlich, einzelne Festsetzungen im Sinne der aktuell geltenden BauNVO zu modifizieren oder zu ergänzen. So ist aus Vorsorgegründen gegenüber der Umgebungsstruktur der Ausschluss einzelner Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet notwendig. Außerdem entfällt die Festsetzung einer Geschossflächenzahl bei der hier zulässigen eingeschossigen Bebauung.

Weitere Änderungen sind nicht geplant.

## **8 Verbindliche Festsetzungen und Bauvorschriften**

Die verbindlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplans für die städtebauliche Ordnung bilden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung der zuvor beschriebenen städtebaulichen Konzeption und Zielsetzungen. Maßgeblich sind die im Kapitel 1 genannten Gesetzesgrundlagen.

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

## 8.1 Art der baulichen Nutzung

*Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO.*

Das Plangebiet wird wie bisher als *allgemeines Wohngebiet (WA)* gem. § 4 BauNVO festgesetzt. *WA-Gebiete* dienen vorwiegend dem Wohnen.

Der Bebauungsplan stellt eine „Angebotsplanung“ dar, in dessen Geltungsbereich grundsätzlich die nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässigen Nutzungen errichtet und betrieben werden dürfen, sofern sie nicht durch entsprechende Festsetzungen ausgeschlossen worden sind. Unter Anwendung des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 4 BauNVO erfolgt aus städtebaulichen Gründen folgender Nutzungsausschluss innerhalb *WA-Gebiets*:

*Ausnahmsweise zulässige Nutzungen wie*

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

*werden im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans ausgeschlossen.*

Der Bebauungsplan soll der Zulässigkeit von Wohnnutzungen dienen, deshalb werden Nutzungen, die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig sind, ausgeschlossen.

Von diesen Nutzungen können außerdem im Einzelfall Störungen und Nutzungskonflikte, beispielsweise durch erhöhten Zu- und Abgangsverkehr, ausgehen. Zudem sind die ausgeschlossenen Nutzungen teilweise flächenintensiv, was der vorrangigen planerischen Intention der Förderung des Wohnungsbaus im Plangebiet entgegensteht. Da innerhalb des Gebiets die gem. § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht eingeschränkt werden, bleibt die allgemeine Zweckbestimmung des *allgemeinen Wohngebiets* gewahrt.

Es wird in diesem Zusammenhang auf die Regelungen des § 15 BauNVO verwiesen. Danach sind Anlagen auch unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebiets im Baugebiet selbst bzw. in dessen Umgebung unzumutbar sind oder wenn sie solchen Belästigungen oder Störungen ausgesetzt werden.

## 8.2 Beschränkung der Zahl der Wohnungen

*Im WA sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.*

Im Plangebiet soll die bestehende städtebauliche Struktur der Umgebungsbebauung, aufgenommen werden und die Voraussetzungen zur Entwicklung eines durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägten Wohngebiets erhalten bleiben. Um dies zu erreichen und somit eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, wird im *Baugebiet* die *höchstzulässige Zahl auf 2 Wohnungen je Wohngebäude* gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB begrenzt. Diese Festsetzung trägt zudem dazu bei, das Verkehrsaufkommen in den Zufahrtsstraßen möglichst gering zu halten. Die Beschränkung der Wohnungsanzahl verhindert auch die Überformung des Gebiets durch allzu große „Investitionsobjekte“ mit einer

Vielzahl von Wohnungen und erfolgt somit auch unter dem Gesichtspunkt des Nachbarschaftsschutzes. Darüber hinaus wird ein städtebauliches Einfügen der Neubebauung in die Eigenart der näheren Umgebung sichergestellt.

### **8.3 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans durch die *Grundflächenzahl* und die *Zahl der Vollgeschosse* bestimmt.

*Grundflächenzahl (GRZ): 0,4.*

Die *Grundflächenzahl (GRZ)* gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche versiegelt werden dürfen. Der Wert *GRZ 0,4* bleibt unverändert.

*Zahl der Vollgeschosse: maximal 1*

Wie bisher ist eine Bebauung mit einem Vollgeschoss zuzüglich eines Dachgeschossausbaus zulässig. Es ist somit möglich, sowohl barrierefreie Bungalows mit einer Ebene als auch Baukörper mit einer zweiten Wohnebene im Dachgeschoss zu errichten.

Nach § 2 Abs. 7 NBauO ist ein Vollgeschoss ein oberirdisches Geschoss, das über mindestens der Hälfte seiner Grundfläche eine lichte Höhe von 2,20 m oder mehr hat.

### **8.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche**

*Nur Einzelhäuser zulässig.*

Im Rahmen der *offenen Bauweise* sind im Plangebiet, zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, wie bisher ausschließlich *Einzelhäuser* zulässig. Im Zusammenspiel mit der festgesetzten *Höchstzahl von Wohnungen* erwirkt der Bebauungsplan, dass auf dem hier überplanten Grundstück ein einzelnes Wohngebäude mit maximal zwei Wohnungen errichtet werden kann.

*Durch die Baugrenzen wird die überbaubare Grundstücksfläche bestimmt. Innerhalb der durch die Baugrenzen gebildeten Baufelder müssen die Hauptgebäude errichtet werden.*

Der Baugrenzenverlauf orientiert sich wie bisher an den östlichen, nördlichen und westlichen Grundstücksgrenzen. Gemäß den zuvor beschriebenen planerischen Zielsetzungen, wird der Baugrenzenabstand zur östlichen und zur nördlichen Grundstücksgrenze von bislang 10 m auf nunmehr 5 m reduziert. Damit wird die Möglichkeit eröffnet, das Wohnhaus im Abstand von 5 m zu diesen beiden Grenzen zu errichten. Der Abstand von 5 m liegt noch 2 m über den Mindestabständen des § 5 NBauO von mindestens 3 m, die insbesondere einen nachbarschützenden Charakter aufweisen. Somit wird ein ausreichender Abstand der neuen Bebauung zu den Nachbargrundstücken gewährleistet und der Effekt einer bedrängenden Wirkung oder unangemessenen Beschattung der Bestandsbebauung ausgeschlossen. Gleichzeitig gewährleistet die Vergrößerung des Baufelds, dass im Plangebiet die auf der Süd- bzw. Westseite möglichen Außenwohnbereiche (Terrassen) einen angemessenen Abstand zu den östlich und südlich angrenzenden Wohngrundstücken aufweisen können.

Da der Bebauungsplan nichts Gegenteiliges festsetzt, können Garagen und Stellplätze i. S. d. § 12 BauNVO und Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden (§ 23 Abs. 5 BauGB).



## 8.5 Örtliche Bauvorschrift gem. § 84 Abs. 3 NBauO

*Für Hauptgebäude sind nur geneigte Dächer mit Dachneigungen von mindestens 28° und maximal 48° zulässig.*

Der aktuelle Bebauungsplan schreibt derzeit mindestens 28° und maximal 48° Dachneigung vor. Diese Regelung soll im Änderungsbereich weiterhin bestehen bleiben und wird deshalb in Form einer örtlichen Bauvorschrift gem. § 84 Abs 3 NBauO für den Änderungsbereich festgeschrieben. So wird gewährleistet, dass sich die Neubebauung in die gewachsenen Siedlungsstruktur einfügt, die durch eingeschossige Wohnhäuser mit entsprechend geneigten Dächern geprägt wird. Diese Vorschrift gilt nicht für Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, die auch mit Flachdächern ausgebildet werden dürfen.

## 9 Städtebauliche Werte

Festsetzung	Fläche
Allgemeines Wohngebiet (WA)	938 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche des Plangebiets	938 m <sup>2</sup>

## 10 Erschließung, sonstige planbedingte Auswirkungen und Hinweise

### 10.1 Verkehrliche Erschließung und ÖPNV

#### Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets bzw. des Grundstücks erfolgt durch die verkehrsberuhigt ausgebaute Straße *Kolkwiese*.

#### ÖPNV

Die Kernstadt Hessisch Oldendorf ist gut an das Netz des ÖPNV angebunden. In 500 m Entfernung zum Plangebiet befindet sich die nächstgelegene Bushaltestelle. Der Bahnhof in Hessisch Oldendorf ist etwa 1,0 Kilometer entfernt.

### 10.2 Ver- und Entsorgung

#### Wasserversorgung

Träger der Trinkwasserversorgung sind die Stadtwerke Hessisch Oldendorf GmbH. Das Grundstück kann an das zentrale Trinkwasserversorgungsnetz angeschlossen werden.

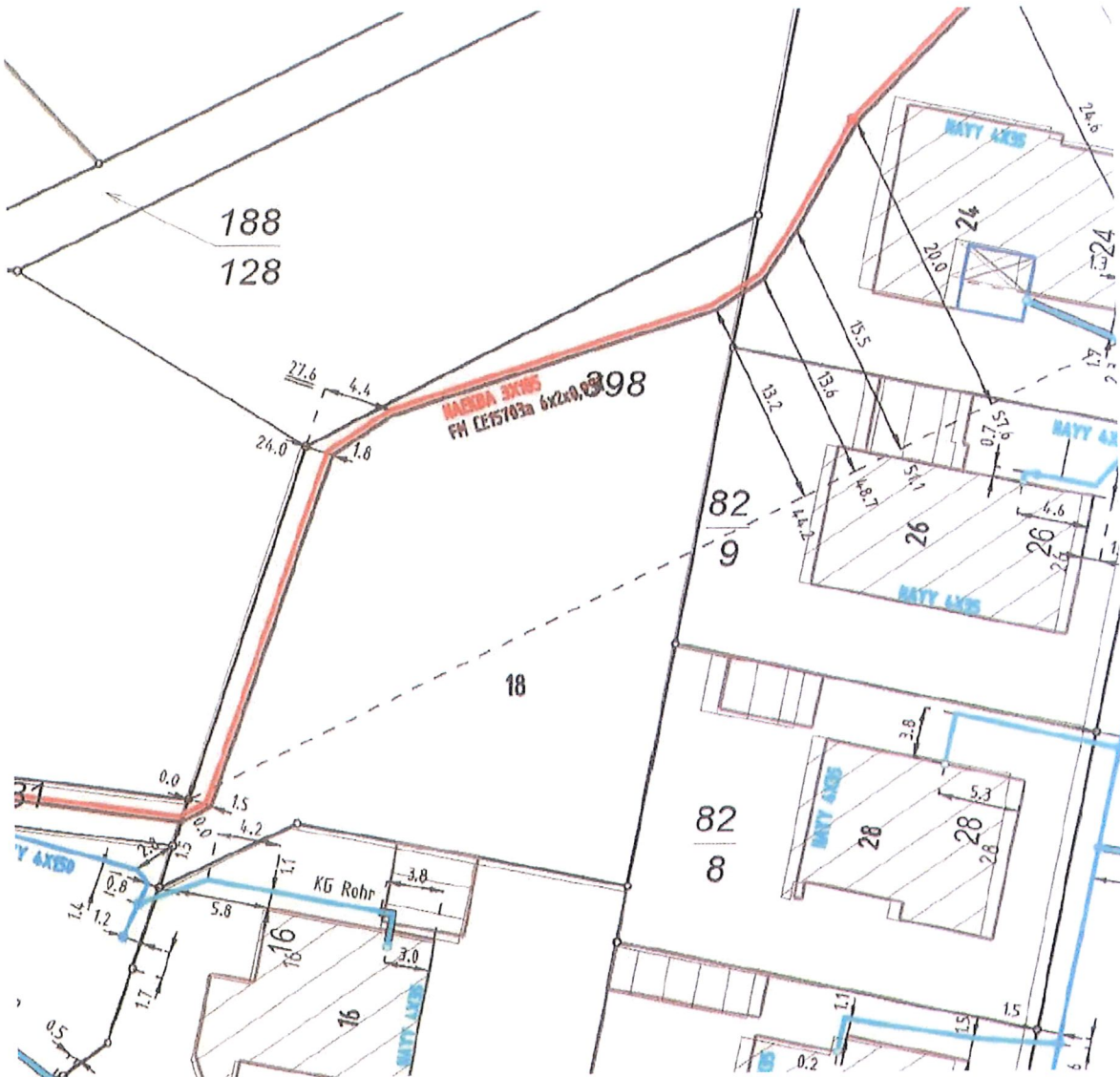
Als Träger der Löschwasserversorgung ist die Stadt Hessisch Oldendorf zuständig. Die Stadt hat diesbezüglich den Grundschutz zu gewährleisten.

#### Schmutzwasser und Niederschlagswasser

Träger der Abwasserentsorgung ist der Abwasserbetrieb und Baubetriebshof der Stadt Hessisch Oldendorf. Das Grundstück kann an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden.

### Strom- und Gasversorgung

Die Strom- und Gasversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Hameln. Das Grundstück kann an das zentrale Versorgungsnetz angeschlossen werden. Die Stadtwerke weisen darauf hin, dass über das betroffene Flurstück 398 der Flur 5 eine Mittelspannungsleitung verläuft. Diese kann nicht verlegt werden und darf innerhalb einer Trasse von drei Metern nicht überbaut werden. Diese Leitung ist in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen worden.



Unterirdische Mittelspannungsleitung der Stadtwerke Hameln

Quelle: Stadtwerke Hameln

### Telekommunikation und Internet

Das Plangebiet kann das zentrale Kommunikationsnetz angeschlossen werden. Breitbandausbau mit Glasfaserkabel erfolgt in der Kernstadt derzeit im Auftrag des Landkreises Hameln-Pyrmont durch das Unternehmen HTP GmbH aus Hannover.

## **Abfallbeseitigung**

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Hameln-Pyrmont. Das Grundstück kann vom Müllfahrzeug angefahren werden.

## **Allgemeine Hinweise zur Erschließung**

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).

### **10.3 Altlasten 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.

Für die Flächen des Plangebiets werden auf Antrag des Grundstückseigentümers 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 eine Sondierung und ggf. Räumung des Grundstücks veranlassen. Dies geschieht aber außerhalb des Bauleitplanverfahrens.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass es gemäß der Befragung von Zeitzeugen durch die Stadt Hessisch Oldendorf großräumig, um den in Rede stehenden Änderungsbereich keinerlei Bombenabwürfe gegeben hat

### **10.4 Hinweise zum Bodenschutz**

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) 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.

Bei Bauvorhaben sind die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen.

### **10.5 Hinweise zum Artenschutz**

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 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).

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 nicht innerhalb der Vegetationsperiode (01. Oktober bis 28. Februar) entfernt oder stark zurückgeschnitten (auf den Stock gesetzt) werden. Zulässig sind Pflegeschnitte.

Die Baumschutzsatzung der Stadt Hessisch Oldendorf ist zu beachten.

#### **10.6 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.

#### **10.7 Hinweise der Bundeswehr**

Das Plangebiet liegt innerhalb des Zuständigkeitsbereiches für militärische Flugplätze gem. § 18a Luftverkehrsgesetz. Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, nicht anerkannt werden.

Ferner befindet sich das Plangebiet im Interessengebiet militärischer Funk.

### **11 Kosten**

Der Bebauungsplan setzt keine neu herzustellenden Erschließungsanlagen fest. Die Kosten der Bauleitplanung trägt ein privater Investor. Es entstehen der Stadt Hessisch Oldendorf somit keine Kosten.

## 12 Abwägung

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB			
	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Ergebnis
<b>1</b>	<b>Öffentlichkeit 1, 01.10.2021</b>		
1.1	<p>Aufgrund der amtlichen Bekanntmachung der Stadt Hess. Oldendorf in der DWZ vom 01.10.21 legen wir Einspruch gegen die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 24 „Über der Heinebecker Brücke II“ St. Hess. Oldendorf ein. Da Anlass zu der Vermutung besteht, dass es sich um eine Veränderung im Sinne der Vorlage 9/2021 vom 21.01.21 handelt, sehen wir unsere Interessen als Eigentümer der Grundstücke [REDACTED] berührt und fassen unseren Einwand zunächst als Vertrauensbruch im Hinblick auf geltende Rechtsnormen zusammen. Aufgrund der unbegründeten Veränderung in der amtlichen Mitteilung verzichten wir hier auf weitere Argumente und werden nach Auslegung des Plans ab dem 11.10.21 differenziert in Relation zu den dort zu erwartenden Begründungen Stellung beziehen.</p>	<p>Inhalt der Änderung des Bebauungsplans Nr. 24 ist die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche, um das seit Jahren unbebaute Grundstück <i>Kolkwiese 18</i> einer Bebauung zuzuführen. Zu diesem Zweck wird der Baugrenzenabstand zur östlichen und zur nördlichen Grundstücksgrenze von bislang 10 m auf nunmehr 5 m reduziert. Da hierdurch die nachbarlichen Belange berührt werden, hat die Stadt Hessisch Oldendorf ein Bebauungsplanänderungsverfahren nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs durchgeführt. Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte nach § 3 Abs. 2 BauGB in Form einer öffentlichen Auslegung der Planung. Während der Auslegungszeit bestand Gelegenheit zur Stellungnahme und Erörterung. Diese Gelegenheit wurde durch Öffentlichkeit 1 und Öffentlichkeit 2 wahrgenommen.</p> <p>In der Vorlage 9/2021 wurde, ebenso wie oben beschrieben, das Ziel genannt, eine angemessene Vergrößerung des Baufelds zu erreichen. Eine Veränderung, wie in der Stellungnahme vermutet, liegt somit nicht vor.</p> <p>Die Änderung eines Bebauungsplans stellt keinen Vertrauensbruch im Hinblick auf geltende Rechtsvorschriften dar. Nach § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. In diesem Fall liegt ein Planungserfordernis vor, um das erschlossene Grundstück endlich einer Bebauung zuführen zu können und es in den Bebauungszusammenhang einzubinden.</p>	Kenntnisnahme

1.2	Wir erwarten, dass man uns Gelegenheit gibt, vor den zuständigen gewählten Ausschüssen und dem Stadtrat unseren Einspruch darzulegen. Dies ist unbedingt erforderlich, da es um die rechtliche Verbindlichkeit von Bebauungsplänen geht, die im Rahmen der geltenden Rechtsprechung gesehen werden muss. Als Bürger von Hessisch Oldendorf haben wir Anspruch darauf, diesen unseren Repräsentanten vorzutragen.	In den Fachausschüssen und im Stadtrat bestand und besteht Gelegenheit im Rahmen der Einwohner*innenfragestunde zu den Tagesordnungspunkten Fragen zu stellen bzw. Stellungnahmen vorzutragen.	Kenntnisnahme
1.3	Schon der Verzicht auf eine Umweltprüfung ist problematisch, da die wachsende Versiegelung der Fläche längst als eine Umweltgefahr erkannt ist. Wir verweisen Sie auf einen Artikel „Haus frisst Fläche“ in der „Zeit“ Nr.39 vom 23.09.21. Es liegt nahe, dass wir mit Auftragnehmern der Stadt nicht sprechen werden, da es auf deren Einstellung nicht ankommt.	Weil für das hier in Rede stehende Grundstück bereits verbindliche, durch den Bebauungsplan Nr. 24 abgesicherte Baurechte bestehen und die Grundfläche i. S. d. § 19 Abs 2 BauNVO etwa 375 m² beträgt, erfolgt die Planänderung gemäß den Vorschriften des BauGB im beschleunigten Verfahren. Im beschleunigten Verfahren entfällt die Umweltprüfung, die Eingriffsregelung ist nicht anzuwenden. Es wird kein Umweltbericht erstellt. Das beschleunigte Verfahren wäre ausgeschlossen, wenn durch die Änderung die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen oder wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von NAT <u>U</u> RA 2000-Gebieten bestehen. Dies ist hier nicht der Fall. Deshalb wird der Bebauungsplan ohne Umweltbericht aufgestellt.	Kenntnisnahme
2	<b>Öffentlichkeit 1 und Öffentlichkeit 2, 05.11.2021</b>		Kenntnisnahme
2.1	Aufgrund der amtlichen Bekanntmachung der Stadt Hessisch Oldendorf in der DEWEZ vom 01.10.2021 legen wir Einspruch gegen die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 24 „Über der Heinebecker Brücke ein. Wir sind die Eigentümer der Grundstücke [REDACTED] und durch uns vorgeschriebene Abstände unserer Häuser auf das Grundstück Kolkwiese Nr. 18 (Flurstück 398, Flur 5 Gemarkung Hessisch Oldendorf) bezogen. Der Bebauungsplan Nr. 24 usw. wurde 1981 als Satzung erlassen. Die in diesem Bebauungsplan festgelegten und damit uns per	Die einleitenden Worte werden zur Kenntnis genommen. Das Bauleitplanverfahren nach BauGB ist ein öffentlich-rechtliches Verfahren. Über die eingehenden Hinweise, Anregungen und Bedenken wird abschließend im Stadtrat in öffentlicher Sitzung beraten und entschieden. Zum Schutz der Persönlichkeitsrechte werden die Stellungnahmen anonymisiert. Im § 1 BauGB ist zusammenfassend aufgeführt, was insbesondere bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen ist. In Bezug auf die hier in Rede stehende Planung sind das im Wesentli-	

	<p>Satzung zugesicherten Abstände unserer Grundstücke von 10 m zum Bebauungsfeld des Grundstücks 398 sollen zu unserem Nachteil verändert werden.</p> <p>Grundsätzlich halten wir zunächst fest, daß der mit der Planänderung befaßte Auftragnehmer der Stadt Hessisch Oldendorf ohne „Würdigung nachbarlicher Interessen“ (BauGB) gearbeitet hat. Wir fassen daher unsere Einwände in vier Punkten ausschließlich für die Mitglieder des Planungsausschusses und des Stadtrats zusammen.</p>	
<p>2.2</p> <p>Seit der Festlegung des Bebauungsplanes durch Satzung hat es nie Konflikte zwischen den angrenzenden Grundstückseigentümern gegeben. Nachweislich der im Bebauungsplan eingezeichneten Gebäude haben sich alle Besitzer der betroffenen Grundstücke an die vorgegebenen Abstände der Bauungsfelder zu den Grundstücksgrenzen gehalten. Die im gültigen Bebauungsplan sorgfältig abgewogenen individuellen und allgemeinen Interessen haben ein auskömmliches Miteinander garantiert. Dieser Rechtsfrieden wird nun gestört, da in den Bebauungsplan, der Ausdruck eines Bündnisses zwischen Kommune und den dort siedelnden Bürgern ist, auch über den Tod hinaus, willkürlich eingegriffen wird. Eine Baugrenze hat auch die Funktion des Nachbarschutzes, zum Ausgangspunkt aber eine städtebauliche Funktion: „Es bedarf daher einer besonderen, auf die konkrete Konzeption des Plangebers bezogene Begründung, daß die Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche verändert werden OVG Niedersachsen 28.06.2021).“</p>	<p>chen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) und die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB).</p> <p>Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 7 BauGB). Diese bauleitplanerische Abwägung dient auch der „Würdigung nachbarlicher Interessen“. Sie erfolgt durch die Ausführungen in der Planbegründung (dem Bebauungsplan liegt eine Begründung gem. § 2a BauGB bei, die die wesentlichen Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bauleitplans darlegt) sowie in dieser Abwägung zu den eingegangenen Stellungnahmen.</p> <p>Es besteht kein Rechtsanspruch darauf, dass die Festsetzungen eines Bebauungsplans unverändert bleiben. Im Gegenteil, haben Gemeinden Bauleitpläne zu ändern, sobald und soweit es für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung erforderlich ist. Ein entsprechendes Planungserfordernis liegt hier vor, da das betroffene Grundstück, seit es 1981 überplant und zu Bauland wurde, ungenutzt bzw. unbebaut ist. Die Ursache wird im Wesentlichen in der ungünstig zugeschnittenen und angeordneten überbaubaren Grundstücksfläche gesehen. Während auf dem gesamten Grundstück Nebenanlagen oder Garagen errichtet werden dürfen, steht für das Hauptgebäude nur ein sehr klein bemessenes, am südwestlichen Rand des Baugrundstücks angeordnetes Baufeld zur Verfügung. Insofern beruht diese 1. Änderung nicht auf einer „zeitlichen Laune“ der Stadt Hessisch Oldendorf, sondern trägt dazu bei, eine seit etwa 40 Jahren bestehende Baulücke, endlich der Bebauung zuzuführen.</p> <p>Die dieser 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 24 zugrunde liegende konkrete städtebauliche Konzeption wird im Kap. 7 der Planbegründung „städttebauliches Konzept, Ziel und Zweck der Planung“ hinreichend dargelegt.</p>	<p>Ist berücksichtigt gewesen</p>

<p>Die Vorgaben eines Bebauungsplanes dienen gerade dazu, die Intention der Beschlüsse eines Rates über zeitliche Launen und Begehrlichkeiten zu bewahren, somit ein verlässlicher Bezug für alle Betroffenen zu sein. Dieses Instrument muß der Willkür (mal eben 5 m weniger) enthoben sein.                  Wir fordern die Beachtung dieses Rechts unter dem Aspekt der Gleichheit auch für uns.</p>	<p>Der nun neu festgesetzte Grenzabstand von 5 m wurde auch nicht „willkürlich“ gewählt, wie im Kap. 8.4 der Planbegründung „Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche“ dargelegt ist. In der Planbegründung wurden in die Abwägung der aktuelle Baugrenzenabstand von 10 m sowie die Abstandsvorschriften der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) §5, Absatz 2 von mind. 3 m einbezogen, die nachbarschützenden Charakter haben. Der im Zuge dieser 1. Änderung festgesetzte Baugrenzenabstand von 5 m liegt deutlich über den Mindestanforderungen der NBauO. Damit werden die nachbarschaftlichen Belange, wie beispielsweise die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse maßgeblich berücksichtigt.                  Auch der Aspekt des Gleichheitsgrundsatzes wird in Bezug auf die östlich angrenzenden, von der Änderung tangierten Grundstücke beachtet. Diese Grundstücke liegen im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 16 „Westlich der Bergstraße II“. Dieser Plan ermöglicht dort eine Bebauung mit maximal zwei Vollgeschossen, für die der rechtskräftige Bebauungsplan einen Baugrenzenabstand von 7 m zum hier in Rede stehenden Änderungsbereich festsetzt. Im Änderungsbereich ist hingegen nur eine niedrigere eingeschossige Bebauung zulässig, für die in Zuge dieser Änderung dennoch ein Abstand von mindestens 5 m zu den östlich angrenzenden Grundstücken festgesetzt wird, der 2 m mehr Abstand gewährleistet, als es die Mindestabstandsvorschriften der Niedersächsischen Bauordnung erfordern würden.</p>	<p>Trifft nicht zu</p>
<p>2.3</p>	<p>1. Die Stadt Hessisch Oldendorf hat bei der Aufstellung des Bebauungsplans keine Fehler gemacht. Nichts hat sich verändert, was eine Veränderung der Vorgaben des Plans erforderlich machte. Die Festlegung des 10 m -Abstands des Baufelds auf dem Grundstück 398 zu unseren Grundstücken ist nicht willkürlich vorgenommen worden.</p>	<p>Zu den Gründen, warum nach rund 40 Jahren eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich ist, wird auf die vorherigen Abwägungsvorschläge verwiesen.                  Das herangezogene Gerichtsurteil vom 09.08.2018 bezieht sich nicht auf diese Bebauungsplanänderung bzw. den hier in Rede stehenden Bauleitplan. Es betrifft auch nicht einen Fall, bei dem in</p>



<p>Sie hat ihre Gründe in der Entwicklung beider Bebauungspläne. "Der Plangeber hat die Planbetreffenen eingebunden. Diese Festsetzungen sind nachbarschützend. Dies gilt auch, wenn der Plangeber die nachbarschützende Wirkung nicht in seinen Willen aufgenommen hatte, die Planfestsetzungen aber dennoch in einem wechselseitigen, die Planbetreffenen zu einer rechtlichen Schicksalsgemeinschaft verbindenden Austauschverhältnis stehen, sodaß ihnen nach ihrem objektiven Gehalt eine Schutzfunktion zugunsten der an dem Austauschverhältnis beteiligten Grundstückseigentümer zukommt." (Bverw. Urteil vom 09.08.2018) (4 C7.17)</p> <p>Die historischen Ursachen des 10 m Abstands können leicht nachvollzogen werden, wenn man einen der Trennstückaufverträge aus dem Jahr 1981 studiert hätte, was auch einer Sorgfaltspflicht im Umgang mit Nachbarn entsprochen hätte.</p> <p>Eine gemeinsame Bereitschaft zum Erwerb der Trennstücke war hier Voraussetzung. Wir fordern, daß unser daher resultierendes Recht auf diesen Abstand respektiert wird.</p>	<p>vergleichbarer Weise eine Baugrenze verändert wird, sondern bezieht sich auf eine Befreiung in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung, das dort durch die Baumassenzahl bestimmt wird. Ein sachlicher oder rechtlicher Zusammenhang mit dieser 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 24 ist somit nicht gegeben.</p> <p>Unabhängig von privaten Rechten, Vereinbarungen oder Verträgen schafft der Bebauungsplan öffentliches Baurecht. Grundstückskaufverträge sind privatrechtlicher Natur. Sie dürfen deshalb durch Dritte nicht einfach z. B. im Zusammenhang mit einer Bauleitplanung eingesehen werden. Durch die Öffentlichkeit 1 und Öffentlichkeit 2 wurden im Beteiligungsverfahren keine „Trennstückaufverträge“ vorgelegt. Eingereicht wurde ein Schreiben der Stadtverwaltung aus dem Jahre 1980, in dem der Verkauf eines 10 m Streifens an Öffentlichkeit 2 aufgrund eines VA-Beschlusses abgelehnt wird. Dies Schreiben beinhaltet nichts was gegen die hier in Rede stehende Bauleitplanung herangezogen werden könnten.</p>	
<p>2. Zum Schutz der klugen Planung der Stadt im Jahr 1981 fügen wir noch zitierend hinzu, daß „die Pflicht zur Beachtung der Festsetzungen“ im Regelfall, „wenn keine von der Gemeinde nicht erkannten Besonderheiten ... im Nachhinein bekannt werden, allein unter dem Aspekt des Wunsches des... Bauwilligen nicht zu einer 'offenbar nicht</p>	<p>Diese stark zusammengekürzte Textpassage bezieht sich auf den Tatbestand der „nicht beabsichtigten Härte“ als Grundlage für die Befreiung von den Festsetzungen eines Bebauungsplans gem. § 31 Abs. 2 BauGB. Ein Zusammenhang mit der hier in Rede stehenden Bebauungsplanänderung besteht nicht. Das Gegenteil ist der Fall. Wenn eine „nicht beabsichtigte Härte“ vorliegen würde, wäre eine Änderung des Bebauungsplans nicht erforderlich, es könnte eine Befreiung ausgesprochen werden.</p>	<p>Trifft nicht zu</p>

	beabsichtigten Härte führt. (§ 31 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)		Trifft nicht zu
2.4	<p>3. Die Stadt Hessisch Oldendorf hat also von sich aus keinen Grund den Bebauungsplan in dem angegebenen Bereich zu ändern. Das belegt auch das Bezahlmmodell des Änderungsantrages. Ein Investor (s. Nr. 14) oder ein Bauwilliger bezahlen das Verfahren. Es ist also ein ganz individuelles Begehren, das über den Gemeinwillen gestellt wird. Das Ziel der Bauflächenvergrößerung wird so isoliert betrachtet, daß der Auftragnehmer keine raumwirksamen Vorstellungen wie Flucht, Symmetrie oder Proportion kennt. Der Messmechanismus auch an der Nordseite des Grundstücks führt mit zu einer grotesken Disproportion von Baufeld und Grundstücksfläche, eine fast völlige Umkehr der vorherigen ausgewogenen Verhältnisse, deren Referenzgröße im Bebauungsplan erst nachgewiesen werden mußte. Der Auftragnehmer übt hier keinen moderierenden Einfluß aus. Die sprachliche Formulierung „angemessener Umfang“ ist angesichts der Evidenz der Bauflächengröße eine sprachliche Verschleiерung.</p> <p>Dagegen erheben wir Einspruch. Die Bebaubarkeit einer Baufläche hängt natürlich von der Begabung eines Architekten ab, ist also eine Variable, die nicht zum Nachteil der Nachbarn ausarten muß.</p>	<p>Das individuelle private Begehren des Investors, das hier in Rede stehende Grundstück zu bebauen, ist deckungsgleich mit dem öffentlichen Interesse der Stadt Hessisch Oldendorf, ein seit 40 Jahren unbebautes Grundstück im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung der Bebauung zuzuführen und in den Siedlungszusammenhang einzubeziehen. Hier haben der Investor und Stadt die gleiche Interessenlage. In derartigen Fällen kann die Gemeinde auf Antrag des privaten Investors ein Bauleitplanverfahren einleiten und die Kosten auf den Investor (Vorhabenträger) verlagern. Grundlage hierfür ist ein städtebaulicher Vertrag gem. § 12 BauGB zwischen Investor und Stadt.</p> <p>Die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche ist insbesondere im Verhältnis zu den Nachbargrundstücken als angemessen anzusehen. Sie führt nicht „zu einer grotesken Disproportion von Baufeld und Grundstücksfläche, und einer fast völligen Umkehr der vorherigen ausgewogenen Verhältnisse“. Die neue nördliche Baugrenze liegt innerhalb einer Bauflucht, die auf der Landschaft zugewandten Seite, zwischen den Gebäuden Von-Mengereßen-Straße 24 und Kolkwiese 18 gezogen werden kann.</p> <p>Die überbaubare Grundstücksfläche auf den Nachbargrundstücken weist zur Grundstücksgröße in etwa ein Verhältnis von 1:2 auf. Beim hier in Rede stehenden Grundstück betrug das Verhältnis bisher rund 1:4. Es wird in Rahmen der 1. Änderung auf das Verhältnis von knapp 1:2 angeglichen.</p> <p>Das Maß der baulichen Nutzung wird im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans durch die <i>Grundflächenzahl</i> und die <i>Zahl der Vollgeschosse</i> bestimmt. Die <i>Grundflächenzahl (GRZ)</i> gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche versiegelt werden dürfen. Der Wert <i>GRZ 0,4</i> bleibt in Bezug auf die</p>	

		<p>rechtskräftigen Festsetzungen unverändert. Auch die <i>Anzahl der Vollgeschosse</i> von maximal I bleibt unverändert.</p>	
2.5	<p>Das auf den Weg gebrachte Verfahrenen kollidiert mit Rechtsvorstellungen prinzipieller Art. Es kann nicht sein, daß ein Grundstück in Unkenntnis der dort geltenden Festlegungen gekauft wird. So haben zumindest wir nicht unersere Grundstücke erworben. Ein Kauf eines Grundstücks mit der möglichen Zusicherung eines Investors, er werde die Anpassung an individuelle Bauwünsche schon regeln, wie es das Bezahlmmodell nahelegen könnte, übersteigt unsere Vorstellung von Recht und Sitte.</p>	<p>Es steht jeder Person frei, die Änderung eines Bebauungsplans zu beantragen. Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt auf der Grundlage des geltenden Rechts. Es wird im Rahmen dieser Bauleitplanung nicht behauptet, dass der Investor das Grundstück in Unkenntnis der bestehenden Festsetzungen gekauft hätte. Das Gegenteil ist der Fall. Der Investor hat mit Wissen der Festsetzungen des Bebauungsplans, deren Änderung bei der Stadt Hessisch Oldendorf beantragt. Auf der Grundlage dieses Antrags wurde dann durch die Ratsgremien das Verfahren zur 1. Änderung eingeleitet.</p>	Trifft nicht zu
2.6	<p>Unser Rechtsverständnis findet sich vielmehr in einem Beschuß des OVG Saarland vom 01.03.2021 ZA72/20 wieder. „Auch das Interesse eines Grundstückseigentümer, sein Grundstück stärker auszunutzen, stellt keinen städtebaulichen Belang dar. Wollte man allein den 'Interessen' von Bauwilligen, unter Nichtbeachtung der von der Gemeinde getroffenen Satzungenvorgaben zur Realisierung einer Bebauung im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes eine 'städtebauliche Bedeutung' auch im Sinne der Vertretbarkeit nach § 31Abs. 2 Nr. 2 BauGB zumessen, würde der Wert der bauplanerischen Vorgaben zur Disposition der Bauherinnen und Bauherren gestellt und der Bebauungsplan letztlich wertlos!.</p> <p>Diese Befürchtung teilen wir. Der Bebauungsplan darf nicht in Individualverträge aufgelöst werden, da dann die Motive ganz andere sein können, z.B. die Gewinnmaximierung eines Investors auf Kosten anderer.</p>	<p>Auch diese Zitterung bezieht sich auf den Tatbestand der Befreiung von den Festsetzungen eines Bebauungsplans nach § 31 Abs. 2 BauGB und nicht auf die Änderung eines Bebauungsplans. Der Unterschied besteht darin, dass eine Befreiung ein Verwaltungsakt der zuständigen Bauaufsichtsbehörde ist, der eine Abweichung von den Festsetzungen eines Bebauungsplans ist hingegen ein öffentlich-rechtliches Verfahren, bei dem die vorgetragenen Belange gegeneinander und untereinander abzuwägen sind. Außerhalb des Änderungsbereichs gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 24 unverändert weiter, sodass die Befürchtung, dass die Vorgaben des Bebauungsplans letztlich wertlos werden, unbegründet ist. Hinzu kommt, dass es sich um das letzte unbebaute Grundstück handelt, mit dessen Bebauung wäre somit die städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich abgeschlossen.</p> <p>Dieser Bebauungsplanänderung liegt ein konkreter Bauwunsch zur Errichtung eines Einfamilienhauses durch eine in Hessisch Oldendorf arbeitende Familie vor. Sie dient nicht der Gewinnmaximierung eines Investors.</p>	Trifft nicht zu

2.7	<p>Es gibt konfliktfreiere Wege, einer Familie den Hausbau auf einem naturnahen Grundstück zu ermöglichen, aber dazu bedarf es moderierender Akteure.                  Da unsere Einwände einen Argumentationszusammenhang darstellen, erwarten wir, daß Sie unverändert den betroffenen Ausschussmitgliedern und den Mitgliedern des Stadtrates übermittelt werden.</p>	<p>Das Grundstück ist bereits als Baugebiet ausgewiesen und im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 24 bebaubar (vgl. Abwägung 2.2). Der aktuelle, verwilderte Zustand des Grundstücks ist somit als zeitlich befristeter Zustand zu werten.                  In den Stellungnahmen wird durch Öffentlichkeit 1 und 2 zwar die Verlegung der Baugrenze kritisiert und deren rechtliche Zulässigkeit in Frage gestellt. Es werden jedoch kaum Argumente vorgebracht, die verdeutlichen, welche der nachbarlichen Belange in welcher Weise tatsächlich beeinträchtigt werden und welche Konflikte konkret befürchtet werden.                  Die eingegangene Stellungnahme wurde unverändert in Form dieser Abwägungstabelle weitergegeben.</p>	Kenntnisnahme
-----	--	--	---------------

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB		Abwägungsvorschlag	Ergebnis
1	<p><b>Stellungnahme</b>  <b>Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen</b>                  Durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt. Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.                  Das Plangebiet liegt innerhalb des Zuständigkeitsbereiches für militärische Flugplätze gem. § 18a Luftverkehrsgesetz. Die Bundeswehr hat keine Bedenken bzw. keine Einwände, solange bauliche Anlagen - einschl. untergeordneter Gebäudeteile - eine Höhe von 30 m über Grund – nicht überschreiten.                  Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, nicht anerkannt werden. Sollte diese Höhe bei einer späteren Bebauung</p>	<p><b>Abwägungsvorschlag</b>                  Eine Bauhöhe von 30 m über Grund kann aufgrund der festgesetzten eingeschlossenheit und der einzuhaltenden Abstandsflächen ausgeschlossen werden.                  Die übrigen Hinweise werden zur Beachtung und Kenntnisnahme redaktionell in die Bauleitplanung übernommen.</p>	Wird berücksichtigt

	<p>überschritten werden, bitte ich in jedem Einzelfall mir die Planungsunterlagen - vor Erteilung einer Baugenehmigung - zur Prüfung zuzuleiten.                  Ferner befindet sich das Plangebiet im Interessengebiet militärischer Funk.</p>	
<p><b>2</b>  <b>LGLN RD Hannover Kampfmittelbeseitigungsdienst, 20.10.2021</b></p> <p>Für die Planfläche liegen dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen die folgenden Erkenntnisse vor (siehe beigefügte Kartenunterlage):  <u>Empfehlung: Luftbildauswertung</u>  <u>Fläche A</u></p> <p>Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet.                  Luftbildauswertung: Es wurde keine Luftbildauswertung durchgeführt.                  Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt.                  Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt.                  Belastung: 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.                  Sie haben das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln-Hannover (Dezernat 5 - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)) als Träger öffentlicher Belange gern. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) beteiligt. Meine Ausführungen hierzu entnehmen Sie bitte der zweiten Seite; diese Stellungnahme ergeht kostenfrei. Sofern in</p>	<p>Dieses Schreiben, mit der Anregung eine Luftbildauswertung zu beantragen, wurde zur Beachtung an den Grundstückseigentümer weitergeleitet. 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.                  Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass es gemäß der Befragung von Zeitzeugen durch die Stadt Hessisch Oldendorf großräumig, um den in Rede stehenden Änderungsbereich keinerlei Bombenabwürfe gegeben hat.</p>	<p>Wird berücksichtigt</p>

	<p>meinen anliegenden Ausführungen eine weitere Gefahrenerforschung empfohlen wird, mache ich darauf aufmerksam, dass die Gemeinden als Behörden der Gefahrenabwehr auch für die Maßnahmen der Gefahrenerforschung zuständig sind. Eine Erkundung sein, bei der alliierte Kriegsluftbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition aus-gewertet werden (Luftbildauswertung). Der KBD hat nicht die Aufgabe, alliierte Luftbilder zu Zwecken der Bauleitplanung oder des Bauordnungsrechts kostenfrei auszuwerten. Die Luft-bildauswertung ist vielmehr gern. § 6 Niedersächsisches Um-weltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit§ 2 Abs. 3 Nie-dersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig.</p> <p>Die Bearbeitungszeit für Luftbildauswertungen beträgt derzeit beim KBD ca. 16 Wochen ab Antragstellung. Da diese Zeitspanne zwischen Erteilung einer Baugenehmigung und dem Baubeginn erfahrungsgemäß nicht verfügbar ist, empfehlen wir den Kommunen eine rechtzeitige Antragstellung.</p> <p>Sofern eine solche kostenpflichtige Luftbildauswertung durch-geführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung unter Verwendung des Antragsformulars und der Rahmenbedingungen, die Sie über folgenden Link abrufen können: <a href="http://www.lafln.niedersachsen.de/startseite/kampfmittelbeseitigung/luftbildauswer-tung/kampfmitt_elpbeseitigungsdienst-niedersachsen-163427.html">http://www.lafln.niedersachsen.de/startseite/kampfmittelbeseitigung/luftbildauswer-tung/kampfmitt_elpbeseitigungsdienst-niedersachsen-163427.html</a></p>		
3	<p><b>Telekom Technik GmbH, 12.11.2021</b></p> <p>Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Planbereichs durch die Telekom ist die Verlegung neuer Tele-kommunikationslinien erforderlich.</p> <p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikations-netzes</p>	<p>Dieser Hinweis bezieht sich auf den Hausanschluss des Grundstücks und wird zur Kenntnis genommen. Innerhalb der angrenzenden öffentlichen Straße sind Telekommunika-tionslinien vorhanden.</p>	<p>Kenntrnsnahme</p>

<p>sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahme im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter dem im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p> <p>Bitte wenden Sie sich dafür bitte an:                  PTI 21 Hannover Neue-Land-Str.6 30625Hannover                  E-Mail:Stellungnahme.Hannover@telekom.de</p>		
<p><b>4</b>  <b>Stadtwerke Hameln, 12.11.2021</b></p> <p>Die Stadtwerke Hameln GmbH sind aufgefordert, bezüglich der Bauleitplanung der Stadt Hessisch Oldendorf, im Zusammenhang mit dem B-Plan Nr. 24 „ Über der Heinebecker Brücke II“ Stellung zu nehmen.</p> <p>Die unter Punkt 10.2 aufgeführte Ver- und Entsorgung durch die Stadtwerk Hameln mit Strom- und Gas kann realisiert werden. Wir weisen jedoch fristgerecht darauf hin, dass über das betroffenen Flurstück 398 der Flur 5 eine Mittelspannungsleitung verläuft. Diese kann nicht verlegt werden und darf innerhalb einer Trasse von drei Metern nicht überbaut werden. Diese Leitung ist von elementarer Bedeutung für die Versorgung der Stadt Hessisch Oldendorf. Anbei erhalten Sie den entsprechenden Plan für das Flurstück.</p>	<p>Die Leitung verläuft gemäß Kartendarstellung der Stadtwerke am nördlichen und westlichen Rand des Plangebiets. Dieser Verlauf wird zur Beachtung nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Die Planbegründung wird um entsprechende Hinweise ergänzt. Hierbei handelt es sich um redaktionelle Ergänzungen, die keine erneute öffentliche Auslegung erfordern.</p>	<p>Wird berücksichtigt</p>
<p><b>5</b>  <b>Naturschutzbund Hameln, Hessisch Oldendorf, Aerzen e. V., 12.11.2021</b></p>		

<p>5.1</p> <p>Der NABU bedankt sich für die Beteiligung an dem Verfahren und der Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme.</p> <p>Das geplante Baugelände grenzt unmittelbar an einen Bereich an, der der Naturschutzgesetzgebung unterliegt. Der Übergang zum Landschaftsschutzgebiet „Hessisch Oldendorfer Wesertal Mitte“ wird als fließend erachtet, da Bäume u.a. ältere Eichen mit ihren Kronenbereichen offensichtlich in das Baugrundstück aus dem Landschaftsschutzgebiet hineinreichen. Die eiszeitlich geprägte Hangkante mit ihrem Bewuchs wird dabei als prägend für Landschaftsbild eingestuft, welches die Eigenart und Schönheit des in diesem Bereich mit Mulden und Kerbtälern durchzogenen Reliefs hervorhebt. Der NABU weist darauf hin, dass alle Bäume innerhalb des Schutzgebietes den Verboten der Landschaftsschutzgebietsverordnung unterliegen und somit unter Schutz stehen.</p> <p>Sofern im Zuge der Bebauung Gehölze entfernt werden sollen, sind Letztgenannte im LSG ausdrücklich davon auszunehmen oder Befreiungen von den Verboten der LSG-Verordnung einzuholen.</p>	<p>Die Abgrenzung des LSGs ist klar definiert und nicht fließend. Das LSG liegt nördlich und östlich des Plangebiets. Das Plangebiet liegt eindeutig nicht innerhalb des Landschaftsschutzgebiets, sondern außerhalb und zwar im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 24. Dieser Bebauungsplan setzt das hier in Rede stehende Grundstück als Baugelände (WA-Gebiet) fest. Der Grünbestand auf dem Grundstück im Plangebiet unterliegt nicht der LSG-Verordnung, sondern es gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans und die Baumschutzsatzung der Stadt Hessisch Oldendorf.</p> <p>Es ist nicht geplant, Bäume die sich innerhalb des LSGs befinden, zu beseitigen. Dies wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans auch nicht ermöglicht.</p>	<p>Trifft nicht zu</p>
---	---	------------------------



5.2	<p>Das Konfliktpotential der Planung zu den Naturschutzbe-langen wird von Seiten des NABU als hoch angesehen. Eine ältere Eiche grenzt direkt an das Plangebiet an und wird unabhängig weiterer Planungen als Bestand eingestuft. Diese Eiche ist durch ausgeprägte Trockenäste gekennzeichnet, sie steht ansonsten aber unter voller Belaubung und wird von Seiten des NABU entgegen der Beschreibung der Planunterlagen einstuellig ohne gutachterlichen Befund nicht als abgängig eingestuft. Ferner bereiten derart große Bäume ein großes Besiedlungspotential für viele Lebewesen. Ferner tragen sie zum Erhalt des Landschaftsbildes bei, spenden Sauerstoff und Schatten. Es sollte alles daran gesetzt werden, die dem Baugrundstück angrenzenden Bäumen notfalls auch mit Trockenästen zu erhalten. Im Zuge der prekären Situation um den Arten- und Klimaschutz sollte das Entfernen von Bäumen oder unnötiges Stutzen von Ästen, die zu einer Schwächung eines Baumes führen der Vergangenheit angehören. Der NABU lehnt diese Art von Eingriff in den Naturhaushalt ohne Kompensation und Eingriffsmitteilung entschieden ab. Wir sehen den Vermeidungsgrundsatz als nicht erfüllt und bitten die Planung zu überdenken.</p>	<p>Für das hier in Rede stehende Grundstück bestehen durch den aktuell rechtskräftigen Bebauungsplan bereits umfassende Baurechte. Dieser setzt das gesamte Grundstück als Baugebiet (W/A-Gebiet) fest. Auf der Grundlage dieser bestehenden Festsetzungen kann das Grundstück, unter Beachtung der gesetzlichen Anforderungen an den Artenschutz (§ 39 und § 44 Bundesnaturschutzgesetz), freigeräumt und bebaut werden. Allerdings ermöglicht der Bebauungsplan die Errichtung des Hauptgebäudes nur im südwestlichen Bereich des Grundstücks, während Garagen und Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, also überall auf dem Grundstück, zulässig sind.</p> <p>Durch diese 1. Änderung des Bebauungsplans wird die überbaubare Grundstücksfläche nach Norden und Osten erweitert. So erhalten die Bauwilligen mehr Flexibilität zur Anordnung des Hauptgebäudes.</p> <p>Die angesprochene Eiche befindet sich unmittelbar westlich des Plangebiets. Ihre Äste reichen in das Plangebiet hinein. Durch die Erweiterung des Baufelds, im Rahmen dieser 1. Änderung, wird die Möglichkeit geschaffen, das Hauptgebäude weiter in östlicher Richtung zu platzieren. So kann auch ein größerer Abstand zum benachbarten Baum erreicht werden. Somit wird das „Konfliktpotential“ durch die Festsetzungen der 1. Änderung eher gemindert als erhöht.</p> <p>Unabhängig von der Einstufung der Eiche auf den Nachbargrundstück in der Planbegründung („Diese Eiche ist durch ausgeprägte Trockenäste gekennzeichnet und offensichtlich abgängig“), trifft diese Bebauungsplanänderung keine Festsetzungen, die diesen Baum betreffen oder beeinträchtigen. Maßgeblich sind hier in erster Linie die Vorschriften der §§ 53 und 54 Niedersächsisches Nachbarrechtsgesetz, die LSG-</p>	<p>Wird berücksichtigt</p>
-----	---	---	----------------------------

Stadt Hessisch Oldendorf  
Bebauungsplan Nr. 24 „Über der Heinebecker Brücke II“ 1. Änderung, ST Hessisch Oldendorf  
Begründung

	Verordnung, nach der Pflegeschritte zulässig sind und die §§ 39 und 44 Bundesnaturschutzgesetz.	
--	---	--

5.3	<p>Als Grundlage für die Einschätzung der Naturschutz- und Artenschutzbelange erfolgte laut Planverfasser ...eine zweimalige Begehung des Plangebietes (Mitte Mai und Anfang September 2021). Ziel dieser Begehungen war eine Einschätzung der Bedeutung des Gebietes als Lebensstätte für planungsrelevante Pflanzen - und Tierarten unter besonderer Berücksichtigung des Artenschutzes gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz. Die Begehung im Mai erfolgte unter besonderer Berücksichtigung einer Einschätzung des Gebietes als Lebensstätte für vorkommende Pflanzen- und Vogelarten. Die Begehung im September erfolgte bei geeigneter Witterung in den Abendstunden zur Einschätzung des Plangebietes als Fledermauslebensraum. Die Ergebnisse der faunistischen Untersuchungen/Begehungen werden von Seiten des NABU als nicht quantifizierbar eingestuft, da unerklärlicher Weise weder der/die Kartierer(in), noch das Datum der Begehungen, die genaue Witterung als auch Bezeichnung und Typ des Gerätes zur Lokalisation von Fledermausbeständen angegeben wurden. Die Vermeidung der Auslösung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG konnte somit nach Ansicht des NABU nicht hinreichend ausgeräumt werden. Der NABU hat bereits bei anderweitigen Verfahren mehrfach darauf hingewiesen, dass diese Art der Dokumentation offensichtlich nicht der guten naturschutzfachlichen Praxis entspricht. Der allgemeine Artenschwund verbietet eigentlich derartiger Vorgehensweisen bzw. Dokumentation in sich betrachtet von selbst. Quellen und Daten sollten genau angegeben werden. Der Kartierzeitpunkt im September gilt sowohl für Fledermäuse als auch für Vögel nicht optimal.</p>	<p>Die Begehungen erfolgten durch fachlich qualifiziertes Personal der Stadt Hessisch Oldendorf (Dipl.-Ing. Heiko Wiebusch) und zwar an den Terminen 12.05.2021 und am 06.09.2021 (Witterung: 18 Grad, bedeckt). Zur Fledermauskartierung wurde der Detektor Pettersson D 200 eingesetzt. Die Planbegründung wird entsprechend ergänzt.</p> <p>Da es sich um ein bereits bebaubares Grundstück handelt, ist die Eingriffsregelung nicht anzuwenden. Aufgrund der bestehenden Bebauungsplanfestsetzungen ist die „Umwandlung“ des verwilderten Grundstücks zum Hausgrundstück bereits planungsrechtlich festgesetzt. Vor diesem Hintergrund waren in Bezug auf den Artenschutz Untersuchungen erforderlich, um eine Einschätzung der Bedeutung des Gebietes als Lebensstätte für planungsrelevante Pflanzen- und Tierarten unter besonderer Berücksichtigung des Artenschutzes gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz vorzunehmen.</p> <p>Aufgrund der Ergebnisse dieser Untersuchungen und vor dem Hintergrund der vorhandenen Biotopstrukturen im Plangebiet konnte festgestellt werden, dass - mit Ausnahme der vorkommenden Brutvogelarten - nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten planungsrelevanter, besonders geschützter und bestimmter anderer Tier- und Pflanzenarten im Sinne des § 44 Bundesnaturschutzgesetz zu rechnen ist. Bei dem Gehölzbestand im Planbereich wurden keine Baumhöhlen oder Rindentaschen, die als Lebensstätte für streng geschützte Arten (Vögel, Fledermäuse) geeignet sind, festgestellt. Sämtliche vorkommende Vogelarten sind in der Lage, sich in der nächsten Brutperiode einen neuen Niststandort zu suchen. Bedeutame Biotope als Lebensstätten für Tiere und Pflanzen liegen nicht vor. Ebenfalls ist eine Betroffenheit von planungsrelevanten, geschützten Tierarten nicht zu erwarten.</p>	<p>Wird teilweise berücksichtigt</p>
-----	--	--	--------------------------------------

		<p>Vertiefende Untersuchungen waren somit nicht erforderlich und wurden von der Unteren Naturschutzbehörde auch nicht angeregt. Mit Einhaltung der gesetzlichen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände §§ 39 und 44 Bundesnaturschutzgesetz, auf die der Bebauungsplan hinweist, ist der Schutz der Fauna in ausreichender Form gewährleistet.</p>	
--	--	---	--

5.4	<p>Rodungen sollen nur außerhalb der Zeit vom 1.3 bis zum 30.8 erfolgen, da Bodenbrüter über die eigentliche Brut- und Setzzeit hinaus brüten können. Entstehende Brachflächen auf Bodenau-shüben können Bodenbrüter anziehen und sind grundsätzlich zu vermeiden.</p>	<p>Der Bebauungsplan enthält bereits folgenden Hinweis: <i>Ge-hölze dürfen laut § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG nicht innerhalb der Vegetationsperiode (01. März bis 30. September) entfernt oder stark zurückgeschritten (auf den Stock gesetzt) werden. Zulässig sind Pflegeschnitte.</i>                  Ein Vorkommen von Bodenbrütern, z.B. der Feldlerche, ist, auch nach Baufeldfreiräumung, aufgrund der beengten Lage mit umgebenden Vertikalstrukturen auszuschließen.</p>	Ist berücksichtigt gewesen
5.5	<p>Der NABU weist darauf hin, dass für die planungsrechtliche Absicherung des Vorhabens das anhängige Bauleitverfahren nach § 13b BauGB durchgeführt wird. Bauleitverfahren gemäß § 13b BauGB sind naturschutzfachlich und rechtlich unstritten. Eine befristete Verlängerung des vorgenannten Paragraphen wurde erneut bis zum 31.12.2022 verlängert. Wir erachten die Anwendung des § 13b BauGB nicht als zukunftsweisend und weisen ausdrücklich darauf hin, dass Verbotstatbestände gemäß §§ 44 BNatSchG davon unberührt bleiben.</p>	<p>Die Planverfahren nach §§ 13, 13a und 13b BauGB sind in das Baurecht eingeführt und werden zulässigerweise durch die Gemeinden u. a. zur Verfahrensbeschleunigung angewendet. Die artenschutzrechtlichen Vorschriften gelten bei diesen Verfahren uneingeschränkt. Die Bebauungsplanbe-gründung weist darauf hin.</p>	Kenntnisnahme
5.6	<p>In der Gesamtbetrachtung erweist sich die Bebauung der knapp 1000m<sup>2</sup> großen Planfläche für den NABU als unnötig, da nach Stand der Dinge anderweitig ausreichend Bauflächen zur Verfügung stehen sollten oder gestellt werden können, die ein de-rtartiges Konfliktpotential nicht aufweisen.                  Wir empfehlen die Planung in diesem Fall nicht weiter zu verfol-gen. Im Falle, dass die Planung trotz Bedenken weiter verfolgt werden sollte, möchte der NABU daran beteiligt werden.</p>	<p>Das Plangebiet ist bereits Bauland. Wenn der Bebauungsplan nicht geändert wird, wäre das Grundstück auf der Grundlage der bestehenden Festsetzungen bebaubar (vgl. 5.2). Durch die Änderung des Bebauungsplans wird die überbaubare Grundstückfläche, in der das Wohnhaus errichtet werden darf, erweitert. Durch diese Planänderung wird das „Kon-fliktpotential“ eher gemindert als erhöht, da den Bauwilligen damit die Möglichkeit gegeben wird, das Gebäude weiter nach Osten zu schieben und somit den Abstand zu den Ge-hölzbeständen, auch auf dem westlichen Nachbargrund-stück, zu vergrößern.</p>	Wird nicht berück-sichtigt.

<b>6</b>	<p><b>Landkreis Hameln-Pyrmont, 15.11.2021</b></p> <p>Zu der o. a. Bauleitplanung bestehen seitens der vom Landkreis Hameln-Pyrmont wahrzunehmenden öffentlichen Belange keine Bedenken.</p> <p>Ich weise darauf hin, dass ein Verfahren nach § 13b BauGB nur dann zur Anwendung kommen kann, wenn Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren einbezogen werden sollen, die sich an im Zusammenhang gebaute Ortsteile anschließen, die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Auf die Ausführungen in der Planbegründung Kap. 3 (<i>Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 25.06.2020</i>) und auf den im Bedarfsfall anwendbaren § 214 BauGB wird verwiesen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
----------	---	--	----------------------

### 13 Beschluss

Die vorstehende Begründung hat der Rat der Stadt Hessisch Oldendorf in seiner Sitzung am 16.06.22  
als Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Hessisch Oldendorf, 04.07.22



Bürgermeister

