

Bauleitplanung der Stadt Bad Pyrmont

Landkreis Hameln-Pyrmont

Bebauungsplan Nr. 1.4.0

“Bahnhofsvorplatz”

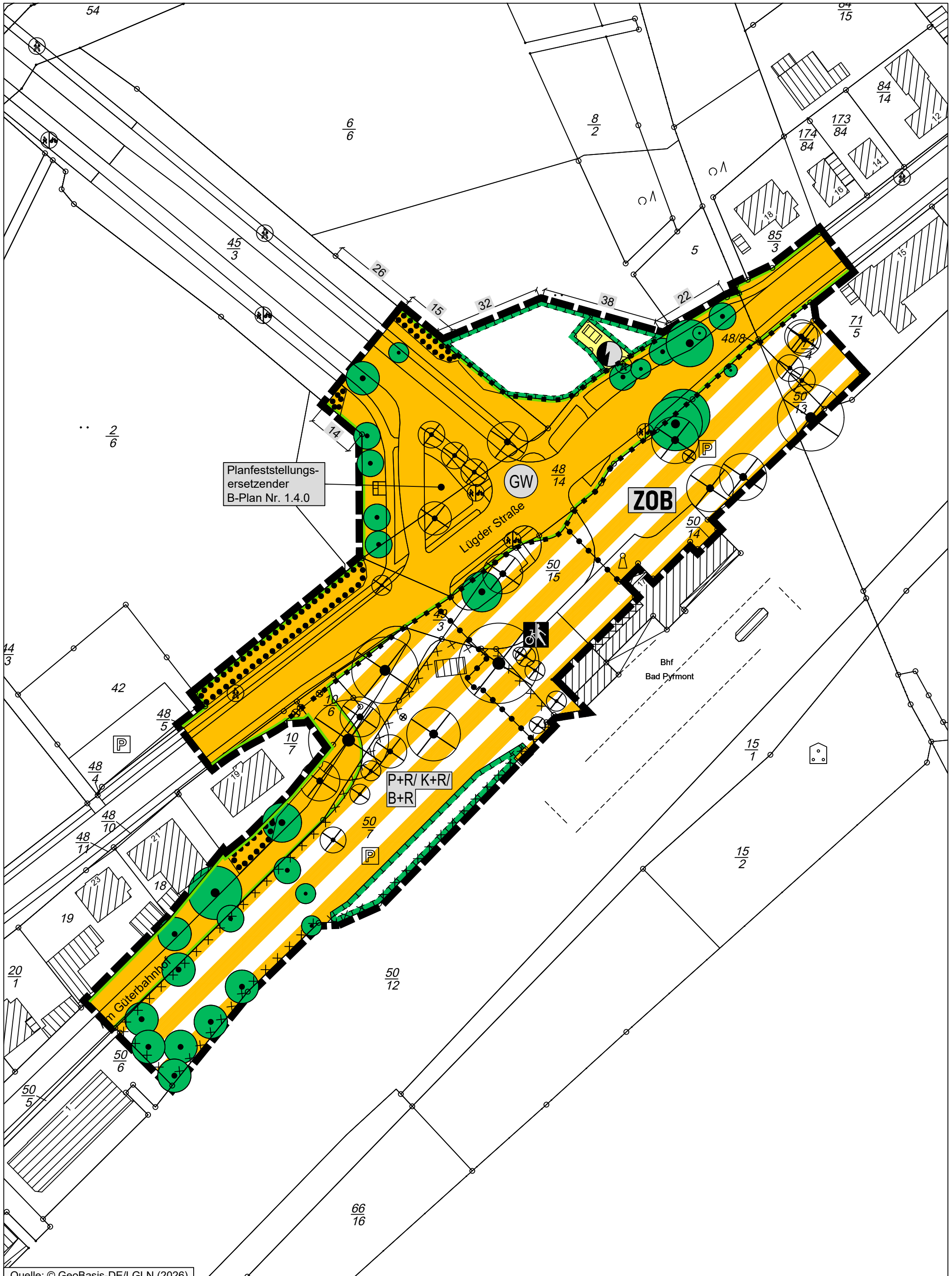
- Entwurf -

M. 1:1.000

Stand 04/2026



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



Planfeststellungs-
ersetzender
B-Plan Nr. 1.4.0

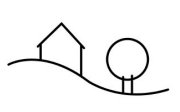
P+R/ K+R/
B+R

ZOB

Bhf.
Bad Pyrmont

Güterbahnhof

Quelle: © GeoBasis-DE/LGLN (2026)



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



Maßstab 1 : 1.000

Bebauungsplan Nr. 1.4.0
"Bahnhofsvorplatz"
Stadt Bad Pyrmont

Planzeichenerklärung

VERKEHRSFLÄCHEN

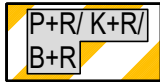
§ 9 (1) Nr. 11 BauGB



öffentliche Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie



Öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "P+R (Park+Ride)/K+R (Kiss+Ride)/ B+R (Bike+Ride)"



Öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Zentraler Omnibusbahnhof"



Öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Fußgänger und Radfahrer"

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN

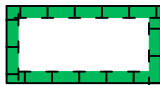
§ 9 (1) Nr. 14 BauGB



Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung "Elektrizität"

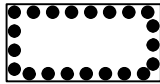
FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 (1) Nr. 20 BauGB



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen an den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB



Erhaltung: Bäume

§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB



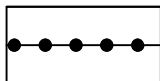
Baumverlust

SONSTIGE PLANZEICHEN



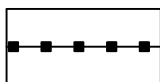
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

§ 9 (7) BauGB



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

§ 16 (5) BauNVO



Grenze des planfeststellungsersetzenden Bebauungsplanes Nr. 1.4.0

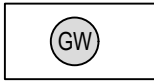
Kennzeichnung



Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (Altstandort 252.003.5.301.0115 - Bahnhof Bad Pyrmont)

§ 9 (5) Nr. 3 BauGB

Nachrichtliche Übernahme (gesamtes Plangebiet)



Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung
(Heilquellenschutzgebiet Bad Pyrmont Schutzzone A
(quantitativ), Schutzzone III/1 (qualitativ))

§ 9 (6) BauGB

SONSTIGE DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



Gebäude



Flurstücksnummer



Flurstücksgrenzen mit Grenzpunkten



Bemaßung

Textliche Festsetzungen

§ 1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- (1) Auf der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „P+R (Park+Ride)/K+R (Kiss+Ride)/B+R (Bike+Ride)“ ist die Einrichtung von Anlagen für den ruhenden Verkehr zulässig. Innerhalb dieser Fläche sind zulässig:
- Stellplätze für Kraftfahrzeuge (Pkw, Krafträder), Fahrräder sowie Elektrokleinstfahrzeuge (z. B. E-Scooter),
 - Überdachte Abstellanlagen (Fahrräder),
 - Ladesäulen und Ladestationen für Elektrofahrzeuge und E-Bikes, einschließlich der erforderlichen technischen Nebenanlagen und Wetterschutzvorrichtungen,
 - funktionale Nebenanlagen (z.B. Fahrgassen, Rampen, Treppen, Anlagen zur Verkehrsleitung und Beschilderung sowie notwendige Technikräume),
 - Grünflächen.
- (2) Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „ZOB (Zentraler Omnibusbahnhof)“ ist die Errichtung eines Zentralen Omnibusbahnhofs zulässig. Zulässig sind zudem dieser Nutzung dienende Anlagen und Einrichtungen, die mit der Zweckbestimmung „ZOB“ in funktionalem Zusammenhang stehen:
- Wartehaus, Sitzgelegenheiten,
 - Wetterschutzdächer,
 - Taxenstände,
 - Grünflächen,
 - Vorrichtung zur Sicherstellung einer E-Bus-Mobilität,
 - Informationsstände/-tafeln.
- (3) Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußgänger und Radfahrer“ ist die Anlage eines Platzes mit den zugehörigen Aufenthalts- und Sitzbereichen sowie gestalterischen Elementen (z. B. Grünflächen, Wasserflächen) und baulichen Nebeneinrichtungen (z. B. Treppenanlage) zulässig.

§ 2 Rückhaltung des Oberflächenwassers (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung anfallende abflusswirksame Oberflächenwasser ist auf den Grundstücksflächen derart durch geeignete bauliche oder sonstige Maßnahmen zurückzuhalten und nur dosiert und zeitverzögert abzugeben, dass der maximal zulässige Drosselabflusses von 10 l/(s*ha) an die nächste Vorflut eingehalten wird (natürliche Abfluss-Spende).

§ 3 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- (1) Beleuchtung von baulichen Anlagen und Flächen
1. Innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind zur Beleuchtung der Verkehrswege/-flächen, Geh-/Radwege, Stellplatzanlagen, Grünflächen und der Außenflächen im Bereich von baulichen Anlagen insektenfreundliche Leuchtmittel und Beleuchtungen mit warm-weißem Licht (max. 2.700 Kelvin) zu verwenden. Es ist ein Leuchtentyp mit Richtcharakteristik zu verwenden. Es sind nur Lampen mit nach unten bzw. auf die Fassade gerichtetem Licht zu verwenden, die die beleuchteten Flächen so anstrahlen, dass der obere Halbraum nicht ausgeleuchtet wird.
 2. Eine Anstrahlung der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 5 Abs. 1, der festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und

Landschaft gem. Abs. 2 und der zum Erhalt festgesetzten Bäume gem. § 5 Abs. 2 ist unzulässig.

(2) Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Innerhalb der festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind die vorhandenen standortgerechten, im Naturraum heimischen Sträucher und Bäume zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Die Artenwahl richtet sich nach Angaben der Artenliste (siehe Hinweis Nr. 9). Laubbäume sind als Heister mind. in der Qualität 2 x verpflanzt, mit Höhen zwischen 200 bis 250 cm oder als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 14 cm (H 14/16, 3xv mB) zu pflanzen, Sträucher mind. in der Qualität 2 x verpflanzt, mit Höhen zwischen 60 bis 100 cm.

(3) Anbringung von Nisthilfen und Fledermauskästen (CEF-Maßnahmen)

1. *Anbringung von Fledermauskästen*

- a. An den innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „P+R“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zum Erhalt festgesetzten Einzelbäumen und den Bäumen auf der an diese Verkehrsfläche angrenzend festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, sind mind. 3 Fledermauskästen als Ersatzquartiere für (pot.) Quartiere (keine Wochenstuben, Winterquartiere) anzubringen (siehe Hinweis Nr. 5).
- b. Innerhalb der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft östlich der Bahnhofstraße und nördlich der Lügder Straße sind mind. 3 Fledermauskästen als Ersatzquartiere für (pot.) Quartiere (keine Wochenstuben, Winterquartiere) anzubringen (siehe Hinweis Nr. 5).
- c. Innerhalb der beiden Gruppen sind unterschiedliche Kastenmodelle zu kombinieren. Geeignete Typen/Modelle sind beispielsweise:
 - Fledermausflachkasten oder flache Universalhöhle (selbstreinigend) und
 - Fledermaushöhle.
- d. Die Anbringung hat an älteren Bäumen (mind. ca. 30 cm Brusthöhendurchmesser (BHD), max. 1 Kasten pro Baum) zu erfolgen. Der Abstand der Kästen untereinander hat mind. 5 m (max. 20 m) zu betragen. Die Aufhängung hat mind. in 3 - 4 m Höhe zu erfolgen. Die Anflugöffnung ist möglichst nach Südosten bis Süden auszurichten, der Raum vor und unter dem Anflugloch muss frei von Hindernissen sein (keine Äste im Abstand von ca. 1 - 2 m davor).
- e. Sofern keine selbstreinigenden Kästen verwendet werden, hat die Reinigung im Herbst (September/ Oktober) zu erfolgen.

2. *Anbringung von Nisthilfen (Trauerschnäpper, Star)*

- a. An den innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „P+R“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zum Erhalt festgesetzten Einzelbäumen und den Bäumen auf der an diese Verkehrsfläche angrenzend festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind mind. 3 Nistkästen (Nisthöhlen) anzubringen (siehe Hinweis Nr. 5).
- b. Innerhalb der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft östlich der Bahnhofstraße und nördlich der Lügder Straße sind mind. 3 Nistkästen (Nisthöhlen) anzubringen.

- c. Anzubringen sind
 - 3x Starenkästen (Aufhängung mit Drahtbügel/Alunagel am Baumstamm),
 - 3x Nisthöhle (32 mm Einflugloch für Trauerschnäpper, Aufhängung mit Drahtbügel/Alunagel am Baumstamm).
- d. Die Anbringung hat an einzelnen Bäumen (1 Kasten pro Baum) zu erfolgen. Die Aufhängung ist in ca. 3 – 4 m Höhe, mind. jedoch in 2 m Höhe mit Ausrichtung der Anflugöffnung möglichst nach Süden/Südosten vorzusehen. Der Abstand der Kästen untereinander sollte mind. 10 m betragen. Ein hindernisfreier Anflug ist zu gewährleisten. Es sind max. zwei gleichartige Kästen in jedem Bereich anzubringen (also max. zwei Starenkästen oder Nisthöhlen).
- e. Die Reinigung der Nistkästen ist jährlich im Winter vorzunehmen. Bei Besatz z.B. durch den Siebenschläfer hat die Reinigung im Frühjahr vor Brutbeginn zu erfolgen.

3. Umsetzung der CEF-Maßnahmen

- a. Die unter Nr. 1 und 2 genannten Maßnahmen sind in der Zeit zwischen dem 01.10. und 28.02. vor Baubeginn, bzw. vor, spätestens zeitgleich mit den erforderlichen Baumfällungen im Zuge der Baufeldräumung mit den genannten Maßgaben umzusetzen. Die konkrete Verortung der Standorte hat durch eine ökologische Baubegleitung zu erfolgen (siehe Hinweis Nr. 5).
- b. Die Nisthilfen und Fledermauskästen sind im Abstand von zwei bis drei Jahren auf ihre Funktion zu überprüfen und bei Abgang zu ersetzen.
- c. Sofern aufgrund der Prüfung zu fällender Bäume (s. Hinweis Nr. 5) weitere Kästen erforderlich sein sollten, sind diese gem. den Anforderungen Nr. 1 und 2 an Bäumen auf der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft östlich der Bahnhofsstraße und nördlich der Lügder Straße anzubringen.

§ 4 Anzupflanzende Einzelbäume (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

- (1) Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung sind an geeigneten Standorten mind. 10 im Naturraum heimische Laubbäume als Einzelbäume zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Die zu pflanzenden Laubbäume sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 16 cm in 1 m Höhe (H 16/18, 3xv, mB) zu pflanzen. Die Artenwahl richtet sich nach den Angaben der Artenliste unter Hinweis Nr. 9. Die Pflanzung hat in einem Pflanzbeet von mind. 6 m² (offene oder abgedeckte Baumscheibe) zu erfolgen.
- (2) Die Pflanzmaßnahmen sind nach Abschluss der Erschließungsmaßnahmen umzusetzen, spätestens aber in der auf die Fertigstellung der Erschließungsmaßnahmen folgenden Pflanzperiode fertigzustellen.

§ 5 Flächen mit Bindungen an den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen / Erhalt von Einzelbäumen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

- (1) Flächen mit Bindungen an den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Flächen mit Bindungen an den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB sind die vorhandenen standortgerechten, im Naturraum heimischen Sträucher und Bäume zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Die Artenwahl richtet sich nach Angaben der Artenliste (siehe Hinweis Nr. 9). Laubbäume sind als Heister mind. in der Qualität mind. 2 x verpflanzt, mit Höhen zwischen 200 bis 250 cm oder als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 14

cm (H 14/16, 3xv, mB) zu pflanzen, Sträucher mind. in der Qualität 2 x verpflanzt, mit Höhen zwischen 60 bis 100 cm.

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

Die als zu erhaltender Einzelbaum gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch gleichartige zu ersetzen. Die zu pflanzenden Laubbäume sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 14 cm (H 14/16, 3xv, mB) zu pflanzen. Die Artenauswahl richtet sich nach der Artenliste unter Hinweis Nr. 9.

Hinweise

1. Rechtliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

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

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

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

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)

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

Niedersächsische Bauordnung (NBauO)

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

2. Archäologische Denkmalpflege

- a. Es wird darauf hingewiesen, dass ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde wie etwa Keramikscherben, Steingeräte oder Schlacken sowie Holzkohlenansammlungen, Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, gem. § 14 Abs. 1 des NDSchG auch in geringer Menge meldepflichtig sind. Sie müssen der zuständigen Kommunalarchäologie der Unteren Denkmalschutzbehörde sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des 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.
- b. Aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege ist für die Durchführung von Erdarbeiten mit dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege (NLD) das Benehmen gemäß § 20 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) über die Stadt Bad Pyrmont herzustellen.

Es ist damit zu rechnen, dass eine Denkmalschutzrechtliche Genehmigung für die Durchführung der Erdarbeiten gemäß § 10 NDSchG in Verbindung mit § 13 NDSchG erforderlich wird, die unter anderem mit Auflagen und Nebenbestimmungen in Bezug auf die Art und Weise der Durchführung der Erdarbeiten, auf eine eventuell erforderliche

archäologische Baubegleitung sowie auf die Bergung und Dokumentation von Funden verbunden sein kann.

3. Heilquellenschutzgebiet/Grundwasser

- a. Das Plangebiet befindet sich in den qualitativen Schutzzonen III/1 (weitere Schutzzone) sowie der quantitativen Schutzzone A (innere Zone) des Heilquellenschutzgebietes Bad Pyrmont. Die Bestimmungen der Heilquellenschutzgebietsverordnung vom 06.04.2020 sind zu beachten.

Alle Bodeneingriffe > 1 m sind gemäß Heilquellenschutzverordnung in den Zonen III/1 genehmigungspflichtig. Dies schließt das Abteufen von Bohrungen, wie z.B. Rammkernsondierungen ein. Weiterhin sind u.a. das Verfüllen von Erdaufschlüssen, Grundwasserabsenkungen (Wasserhaltung) genehmigungspflichtig.

Um den besonderen Anforderungen an Bauvorhaben im Heilquellenschutzgebiet Bad Pyrmont Rechnung zu tragen, wird eine hydrogeologische Begleitung der weiteren Projektentwicklung sowie der anschließenden Ausführungsphase angeraten. In jedem Fall ist die Untere Wasserbehörde (Landkreis Hameln-Pyrmont) über alle zukünftigen Vorhaben und Baumaßnahmen zu informieren und es sind ggf. wasserrechtliche Genehmigungen einzuholen.

Sobald konkrete Planungsunterlagen vorliegen, sind diese insbesondere im Hinblick auf das Ausmaß vertikaler und horizontaler Bodeneingriffe hydrogeologisch zu begutachten.

Im Zuge des Bauantragsverfahrens ist daher zu prüfen, ob die geplanten Maßnahmen einer wasserrechtlichen Genehmigung gemäß Heilquellenschutzgebietsverordnung bedürfen. Ggf. muss eine hydrogeologische Begutachtung mit Gefährdungseinschätzung des jeweiligen Bauvorhabens in Bezug auf die staatlich anerkannten Heilquellen von Bad Pyrmont und Ableitung von risikominimierenden Maßnahmen und erforderlichen Schutzmaßnahmen erfolgen.

- b. Nach den Ergebnissen der Sondierbohrungen wurde Grundwasser / Schichtwasser nicht angetroffen. Dennoch ist nicht auszuschließen, dass im Bereich des Plangebietes gespannte bis artesische Grundwasserdruckverhältnisse im Festgestein vorliegen. Diese können bei flächenhaften Bodeneingriffen (Baugruben) durchaus angetroffen werden.
- c. Das Plangebiet befindet sich in der Nähe einer Verwerfungsachse („Quellspalte“, z.B. Wolfgang Quelle II sowie Hufeland Quelle II), die das Pyrmonter Gewölbe etwa in NE-SW-Richtung quert. Weiterhin ist auch mit Kluftscharen zu rechnen, die quer zur Verwerfung streichen. An diesen zumindest teilweise hydraulisch wirksamen, tiefreichenden Verwerfungs- und Zerrüttungszonen steigen z.T. hochmineralisierte Tiefenwässer auf, die die bekannt zahlreichen Quellaustritte im Stadtgebiet bilden.

Weiterhin ist zu beachten, dass an und um die Verwerfung(en) gebunden, auch ein Aufstieg von geogenem Kohlenstoffdioxid (CO₂) erfolgt. Das Kohlenstoffdioxid sammelt sich - dem spezifischen Gewicht zu Folge - in konkaven Geländeformen und kann durch Verdrängung des Sauerstoffes für Mensch und Tier lebensbedrohlich werden. Diese Tatsache ist für Tiefbaumaßnahmen jeglicher Art unbedingt zu berücksichtigen.

Vor dem Hintergrund der räumlichen Nähe zur Verwerfungsachse und deren Begleitstörungen kann die Schaffung neuer, hydraulisch wirksamer Wegsamkeiten für Kohlenstoffdioxidgas und/oder Grundwasser durch die geplanten Baumaßnahmen nach derzeitigem Kenntnisstand keinesfalls ausgeschlossen werden.

Aus Sicht des Heilquellenschutzes und insbesondere aufgrund der räumlichen Nähe zu den staatlich anerkannten Heilquellen von Bad Pyrmont sind durch die geplanten Baumaßnahmen vor allem folgende Aspekte kritisch zu betrachten:

- Bodeneingriffe (z.B. Rückbau, Aushub für Tiefgaragen oder Gründungsmaßnahmen), die das natürliche Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung reduzieren,

- Eingriffe in den Wasserhaushalt (z.B. Wasserhaltungsmaßnahmen sowie Flächenversiegelung)
- Eine Reduzierung der Grundwasserneubildung durch die Bodenversiegelung,
- Gründungsarbeiten die geeignet sind vorher nicht bestehende Wegsamkeit im Grundwasserleiter zu schaffen, und dadurch zu einer qualitativen bzw. quantitativen Beeinträchtigung bestehender Quellen führen,
- Vorrübergehende Grundwasserabsenkungen und andere Wasserhaltungen,
- Grundwassernutzungen durch die Errichtung und den Betrieb von Brunnenanlagen (z.B. Gartenbrunnen) sowie
- die Errichtung und der Betrieb von Anlagen zur thermischen Nutzung des Untergrundes (erdgekoppelte Wärmepumpenanlagen Erdwärmesonden und Erdwärmekollektoren etc.).

Weiterhin kann aber auch von Rückbaumaßnahmen (z.B. Separation und Entsorgung von schadstoffbelasteten Baustoffen, Umgang mit Bauschutt) oder eingesetzten Baustoffen für erdberührte Bauteile (z.B. für Wege-, Straßen- und Stellplatzbau, Gründungssohle) eine mögliche Gefährdung für die staatlich anerkannten Heilquellen von Bad Pyrmont ausgehen.

An Bauvorhaben im Quellbezirk der staatlich anerkannten Heilquellen von Bad Pyrmont sind somit besondere Anforderungen zu stellen. Grundsätzlich sind dabei die Einschränkungen genehmigungspflichtiger und verbotener Handlungstatbestände in der gültigen Heilquellenschutzverordnung definiert. Maßnahmen können auch auf Grundlage der Heilquellenschutzgebietsverordnung verboten werden, wenn sie mit dem Schutzziel der Verordnung nicht über geeignete risikominimierende Maßnahmen (Nebenbestimmungen) in Einklang zu bringen sind bzw. das Risiko einer nachhaltig negativen Beeinträchtigung der bestehenden staatlich anerkannten Heilquellen als zu hoch erscheint.

4. DIN-Vorschriften und Richtlinien

Die in den textlichen Festsetzungen zitierten DIN-Vorschriften und Richtlinien werden bei der Stadt Bad Pyrmont bereitgehalten.

5. Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz

a. Baufeldfreiräumung

- Die Baufeldfreiräumung bzw. Baumfällungen oder Gehölzrückschnitte sind aus artenschutzrechtlichen Gründen nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar (außerhalb der Brutzeit) zulässig. Bäume mit möglichen (nicht auszuschließenden) Fledermausquartieren dürfen nur im Zeitraum vom 01.11. bis 28./29. Februar gefällt werden. Eine abweichende Baufeldräumung/ Rodung ist im Einzelfall bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Hameln-Pyrmont zu beantragen und nur nach vorheriger Prüfung und Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.
- Grundsätzlich sind im Baufeld vorhandene und zu fällende ältere Bäume (über 5 m Kronendurchmesser) vor Baubeginn/Baumfällung und vor der Winterruhe der Fledermäuse (ab September bis Oktober) nochmals auf Baumhöhlen zu kontrollieren (Untersuchung der vorhandenen Baumhöhlen mittels Videoendoskop vom Hubsteiger). Eine besondere Prüfrelevanz besteht hier für Altbäume (Kronendurchmesser über 10 m). Mögliche, vorgefundene Baumhöhlen sind dann (ab September bis Oktober) mit geeigneten Mitteln bis zur Fällung der Bäume zu verschließen, ggf. so, dass vorhandenen Tiere aus- aber nicht wieder einfliegen können (Folie oder Stoff im Reusenprinzip anbringen). Die im Baufeld erfassten Höhlenbäume sind unmittelbar vor Fällung (Fällung hierfür ab November bis Februar) nochmals von einer fachlich qualifizierten Person zu kontrollieren. Die Ergebnisse sind zu dokumentieren. Das Fällen von Höhlenbäumen ist nur zulässig, wenn die Höhlenbewohner ausgeflogen sind/ eine Nutzung der Höhle

auszuschließen ist, bzw. ist die Fällung eines wider Erwarten genutzten Höhlenbaumes im Einzelfall bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Hameln-Pyrmont zu beantragen und nur nach vorheriger Prüfung und Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde und mit geeigneten Maßnahmen (Bergung und Umsiedlung immobiler Tiere in geeignete Ersatzquartiere) zulässig.

b. **Umweltbaubegleitung**

Zur Sicherstellung der artenschutzrechtlichen Vorgaben und der Vorgaben zum Erhalt von Gehölzen/Bäumen hat eine ökologische Bauüberwachung bzw. Umweltbaubegleitung zu erfolgen. Ggf. sind im Rahmen dieser Baubegleitung weitere Schutzmaßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände vorzusehen.

Die Standorte der gem. § 3 Abs. 3 anzubringenden Nist-/Fledermauskästen sind aufzunehmen und zu dokumentieren. Die Dokumentation ist der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Hameln-Pyrmont zu übermitteln.

6. Externe Kompensation

Für den Bebauungsplan Nr. 1.4.0 wurde ein Gesamtkompensationsflächenbedarf von 10.837 Werteinheiten gem. Arbeitshilfe des Nds. Städtetages (2013) ermittelt (entsprechend vorliegend 10.295 Werteinheiten nach Osnabrücker Kompensationsmodell 2016) . Innerhalb des B-Plangebietes stehen hierfür keine Kompensationsflächen zur Verfügung.

Es ist vorgesehen das verbleibende Kompensationsdefizit extern im Flächenpool der Stadt Bad Pyrmont im Mosterholz abzubuchen. Hier werden durch Umwandlung von Fichtenforst in Bodensauren Buchenwald des Berg- und Hügellandes ausreichend Wertpunkte zur Verfügung gestellt.

Die genaue Größenordnung und Flächenzuweisung erfolgt in Abstimmung zwischen der Stadt Bad Pyrmont (Stadtforst) und dem Landkreis Hameln-Pyrmont (Untere Naturschutzbehörde).

7. Aufhebung von Satzungen

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der rechtsverbindlichen Abrundungssatzung, Bereich Oesdorf gem. § 34 BauGB wird für die im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1.4.0 gelegenen Flächen aufgehoben.

8. Belange der Bundeswehr

Das Plangebiet befindet sich in einem Jettieffflugkorridor. Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, werden seitens der Bundeswehr nicht anerkannt.

Das Plangebiet befindet sich zudem innerhalb des Interessengebietes der LV-Radaranlage Auenhausen. Bei Bauhöhen bis zu 15 m über Grund bestehen seitens der Bundeswehr keine Bedenken. Sollten größere Bauhöhen geplant werden, ist das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr am Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

9. Artenliste für standortheimische und -gerechte Gehölzpflanzungen

Großkronige Laubbäume		Sträucher	
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn	<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Ulmus laevis</i>	Flatterulme	<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn	<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigriffeliger Weißdorn
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche	<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Quercus petraea</i>	Trauben Eiche	<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde	<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde	<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Salix alba</i>	Silberweide	<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball
<i>Salix x rubens</i>	Fahlweide	<i>Salix caprea</i>	Salweide
Mittel- bis kleinkronige Laubbäume			
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn		
<i>Betula pendula</i>	Birke		
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche		
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche		
<i>Populus tremula</i>	Zitterpappel		
<i>Malus sylvestris</i>	Wildapfel		

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

Für Stellplätze ist auch die Verwendung der Silberlinde (*Tilia tomentosa*) möglich, ferner können weitere im Siedlungsumfeld vorhandene, standortgerechte Arten Verwendung finden (z. B. Platane, *Platanus acerifolia*, Eibe, *Taxus baccata*).

Im Sinne des Klimawandels trocken-tolerante Gehölze sind fettgedruckt (KLAM-Stadt, Roloff, 2010, Urbane Baumartenwahl im Klimawandel).

Die Pflanzung von Gehölzen hat entsprechend DIN 18916 bzw. gemäß FLL Empfehlungen für Baumpflanzungen – Teil 2 (2010) zu erfolgen. DIN 18920, Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen und die R SBB 2023 sind bei Baumaßnahmen zu berücksichtigen.

10. Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Bodenbeeinträchtigungen

- a. Oberboden ist vor Baubeginn abzuschleppen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zuzuführen. Mit Oberboden ist schonend umzugehen. Er ist in einem nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu bewahren. Der Oberboden ist nach Abschluss der Bauarbeiten auf geeigneten Flächen wieder einzubringen (Wiederandeckung). Die Böden im Plangebiet sind hierbei in hohem Maße durch Versiegelung und Überbauung geprägt und sehr stark verändert.
- b. Im Rahmen der Bautätigkeiten sind einschlägige DIN-Normen (u.a. DIN 18300 Erdarbeiten, DIN 18915 Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial) und die §§ 6 bis 8 der BBodSchV zu beachten. Arbeitsflächen sind auf das notwendige Maß zu beschränken. Boden ist im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufzutragen. Die Lagerung von Boden sollte ortsnahe, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung und Wassereinstau geschützt erfolgen (u.a. gemäß DIN 19731 und DIN 18915).

Das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft ist zu vermeiden. Eingebauter Boden ist zeitnah zu begrünen.

- c. Die Böden im Plangebiet weisen eine mittlere standortabhängige Verdichtungsempfindlichkeit auf (siehe entsprechende Auswertungskarte auf dem Kartenserver unter <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/>) und sind in hohem Maße durch Versiegelung und Überbauung verändert. Verdichtungen bisher unversiegelter Böden sind dennoch durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden. Der Geobericht 28 des LBEG (Bodenschutz beim Bauen) kann hier allgemein als Leitfaden zum Schutz des Bodens dienen. Auf Geofakten 31 des LBEG wird hingewiesen.

11. Altstandorte und altstandortverdächtige Flächen

Teilbereiche des Plangebietes sind im Kataster des Landkreises Hameln-Pyrmont über Altstandorte und altstandortverdächtige Flächen erfasst und im Zuge der Bauausführung zu berücksichtigen:

- Flurstücke 71/4 und 71/5: altstandortverdächtige Fläche, Nummer 252.003.5.301.0066 (Transportunternehmen)
- Flurstück 50/7: Altstandort 252.003.5.301.0115 (Bahnhof Bad Pyrmont)
- Nordwestlich der Lügder Straße zwei im Kataster des Landes Niedersachsen - Altablagerungen - erfasste ehemalige Deponien (252.003.4.031 und 252.003.4.029)

Die Ausführungen der Begründung unter Kapitel 4.6.2 „Altlasten und Kampfmittel“ sind zu beachten.

12. Erdfallgefährdung

Gemäß den dem Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie vorliegenden Unterlagen, sind im Untergrund des Standorts lösliche Sulfatgesteine in Tiefen ≤ 200 m u. GOK zu erwarten, in denen mitunter Auslaugung stattfindet und Verkarstung auftreten kann. Im näheren Umfeld des Standorts sind bisher keine Erdfälle bekannt. Formal ist dem Standort die Erdfallgefährdungskategorie 2 zuzuordnen (gem. Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.2.1987, Az. 305.4 - 24 110/2 -). Im Rahmen von Baumaßnahmen am Standort kann - sofern sich bei der Baugrunderkundung keine Hinweise auf Subrosion ergeben - bezüglich der Erdfallgefährdung auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen verzichtet werden. Weiterführende Informationen dazu unter www.lbeg.niedersachsen.de > Geologie > Baugrund > Subrosion > Hinweise zum Umgang mit Subrosionsgefahren.

13. Planfeststellungsersetzender Bebauungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 1.4.0 wird in Bezug auf die im Bebauungsplan festgesetzte öffentliche Straßenverkehrsfläche (Bereich Lügder Straße/Bahnhofstraße) als planfeststellungsersetzender Bebauungsplan aufgestellt. Die Grundlage für den Straßenausbau des planfeststellungsersetzenden Bereiches bildet der der Begründung als Anlage beigelegte straßenverkehrstechnische Entwurf (Pabsch Ingenieure GmbH, 04/2026). Der Bereich des planfeststellungsersetzenden Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung durch Planzeichen gekennzeichnet.