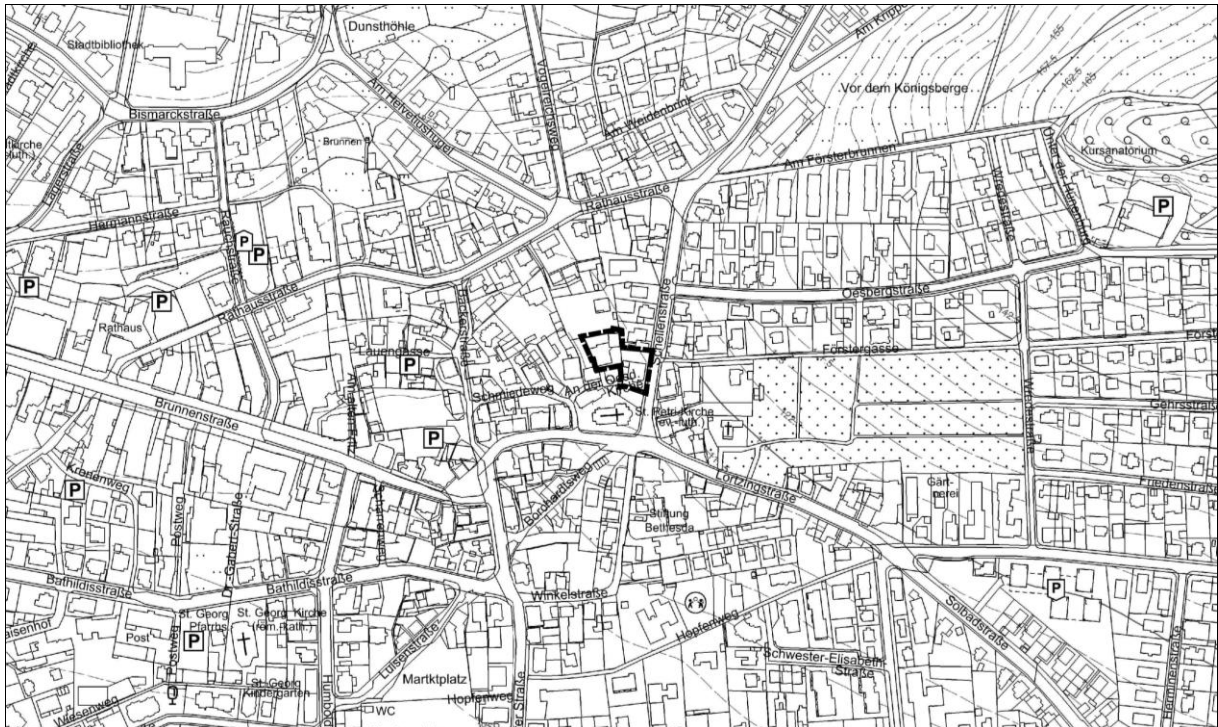


STADT BAD PYRMONT



2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.69.0 „Oesdorfer Kirche“

Ortsteil: Oesdorf
Plangebiet: Westlich der Schellenstraße



Begründung

Verfahrensstand: Entwurf

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB i. V. m. § 13a BauGB

02.03.2026

Verfasser:



Drees & Huesmann
Stadtplaner PartGmbH
Vennhofallee 97, 33689 Bielefeld
Tel 05205-72980; Fax -729822
E-Mail: info@dhp-sennestadt.de

Inhaltsverzeichnis

Teil A: Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung

1	Anlass und Ziele der Planung	1
2	Verfahren	1
3	Räumlicher Geltungsbereich und Bestandteile des Bebauungsplanes	2
4	Situationsbeschreibung	3
5	Planungsrechtliche Vorgaben	4
5.1	Landes- und Regionales Raumordnungsprogramm	4
5.2	Flächennutzungsplan	5
5.3	Heilquellenschutz / Naturschutz / Landschaftsschutz	6
5.4	Bestehendes Planungsrecht.....	6
6	Planungsrechtliche Festsetzungen	8
6.1	Art der baulichen Nutzung	8
6.2	Maß der baulichen Nutzung.....	8
6.3	Bauweise/Überbaubare Grundstücksfläche	9
6.4	Erschließung	10
6.5	Stellplätze und Nebenanlagen.....	10
6.6	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	10
6.7	Örtliche Bauvorschriften und Stellung baulicher Anlagen	11
7	Belange der Ver - und Entsorgung	13
8	Belange der Umwelt	13
8.1	Umweltprüfung/Umweltbericht.....	13
8.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	17
8.3	Artenschutz.....	17
9	Auswirkungen der Planung	18
9.1	Belange des Boden-/ Gewässerschutzes	18
9.2	Starkregen.....	19
9.3	Belange des Denkmalschutzes	20
9.4	Kampfmittel	20
9.5	Altlasten.....	20

Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.69.0 „Oesdorfer Kirche“

Ortsteil: Oesdorf
Plangebiet: Westlich der Schellenstraße

Verfahrensstand: Entwurf

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB i. V. m. § 13a BauGB

1 Anlass und Ziele der Planung

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.69.0 „Oesdorfer Kirche“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umnutzung des ehemaligen Pfarr- und Gemeindehauses der Ev.-luth. Kirchengemeinde geschaffen werden. Die Ev.-luth. Kirchengemeinde ist Eigentümerin der Fläche und plant die bebaute Teilfläche mit dem Pfarr- und Gemeindehaus zu verkaufen. Angestrebt ist hier eine Nutzungsänderung des auf der Fläche befindlichen Gebäudes zugunsten einer Wohnnutzung. Da die derzeitigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1.69.0 „Oesdorfer Kirche“ dem Planungsziel entgegenstehen (siehe Kapitel 5.4), ist dieser im Rahmen der Änderung der städtebaulichen Entwicklung anzupassen. Das nordwestlich angrenzende Flurstück 185/5 wird im Zuge der Änderung des Bebauungsplans in den Geltungsbereich aufgenommen. Durch eine Anpassung der Baugrenzen kann für dieses Grundstück eine potenzielle zukünftige städtebauliche Neuordnung und Nachverdichtung bereits vorausschauend berücksichtigt werden.

Darüber hinaus besteht in der Stadt Bad Pyrmont ein anhaltender Wohnraumbedarf. Da das ehemalige Pfarr- und Gemeindehaus für eine Umnutzung freigegeben werden soll, bietet es sich an dieses zu Wohnzwecken umzunutzen. Dementsprechend wird durch die Änderung des Bebauungsplanes weiter zur Deckung des Wohnraumbedarfes und somit zu einer langfristigen Entwicklung und Stärkung der Stadt beigetragen.

Aufgrund der Lage im Innenbereich und vor dem Hintergrund des Gebotes zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§ 1a (2) BauGB) sind Maßnahmen der Innenentwicklung nach den Ausführungen des § 1 (5) BauGB grundlegend zu unterstützen. Durch das Vorhaben kann die Inanspruchnahme unbebauter Grundstücke im Außenbereich gemindert und bestehende technische Infrastrukturen sinnvoll mit genutzt werden. Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes trägt zum Schutz des Außenbereiches bei und bringt städtebauliche Entwicklungen durch Maßnahmen der Innenentwicklung voran.

2 Verfahren

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB geändert. Die Anwendungsvoraussetzungen hierzu werden durch die Planung erfüllt:

- die Planung dient der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum.
- Die Planung dient der Innenentwicklung und Nachverdichtung.

- Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung (hier: Fläche im Innenbereich, die an drei Seiten umbaut ist. Zudem liegt die zu erwartende Grundfläche unterhalb von 20.000 m² (Plangebiet: 1.374 m²).
- Durch die Planung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.
- Mit der Planung ist keine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000: FFH-Gebiete / Europäische Vogelschutzgebiete) verbunden.
- Bei der Planung sind keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundesimmissionsschutzgesetz zu beachten.

Es sind darüber hinaus keine weiteren Bebauungspläne im Umfeld des Änderungsbereiches für eine Aufstellung vorgesehen bzw. es ist keine Änderung der bislang in den angrenzenden Bebauungsplänen festgesetzten Grundflächenzahl in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit der hier in Rede stehenden Planung vorgesehen. Somit sind keine weiteren Grundflächen für die Bestimmung der Voraussetzung zur Anwendung des § 13a BauGB im vorliegenden Fall relevant.

Auf die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB kann gem. § 13a (1) BauGB verzichtet werden. Gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt, die aufgrund der Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Nr. 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Eine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3c des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) gem. § 17 UVPG anhand Anlage 2 zum UVPG entfällt, da die Bauleitplanung bzw. die darin zulässigen Bauvorhaben keinem der in Anlage 1 zum UVPG und hier vorrangig der unter Nr. 18 genannten Bauvorhaben entsprechen. Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird nicht die Zulässigkeit von Bauvorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen soll die Veröffentlichung gem. § 3 (2) BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB erfolgen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB fand vom 05.05.2025 bis zum 03.06.2025 statt.

3 Räumlicher Geltungsbereich und Bestandteile des Bebauungsplanes

Der rd. 1.374 m² große Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der Gemarkung Oesdorf in der Flur 1 und umfasst das Flurstück 178/6 und 185/5.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Norden: durch die südliche Grenze der Flurstücke 177/27 und 1070/178;

Im Osten: durch die westliche Grenze des Flurstückes 496/8 (Schellenstraße);

Im Süden: durch die nördliche Grenze der Flurstücke 185/4 und 178/5;

Im Westen: durch die östliche Grenze der Flurstücke 185/4 und 189/6.

Der verbindliche Geltungsbereich ist im Plan selbst durch Planzeichen festgesetzt.

Der Bebauungsplan besteht aus:

- dem Plan mit den zeichnerischen Festsetzungen,
- den textlichen Festsetzungen.

4 Situationsbeschreibung

Das Plangebiet liegt zentral im Stadtteil Oesdorf und umfasst eine Fläche von rd. 1.374 m². Innerhalb des Plangebietes befindet sich auf dem östlichen Grundstück das ehemalige Pfarr- und Gemeindehaus der Ev.-luth. Kirchengemeinde. Das nordwestliche Grundstück ist ebenfalls durch eine Bestandsbebauung geprägt. Die Umgebung des Plangebietes ist von Wohnnutzungen und ergänzenden Einrichtungen geprägt. Südlich des Geltungsbereiches liegt die St. Petri Kirche Oesdorf. In unmittelbarer Nähe befinden sich hier ein Friseur, ärztliche und gastronomische Einrichtungen und nördlich angrenzend an das Plangebiet ein Kiosk. Weiter östlich erstreckt sich ein Grünraum, der Oesdorfer Friedhof.



Abbildung 1: Luftbild mit Darstellung des Geltungsbereiches, ohne Maßstab (Quelle: GeoBasis-DE/LGLN Jahr 2025)

Die Bebauung im Umfeld des Geltungsbereiches ist durchmisch und besteht aus Einfamilien-, Doppel-, Reihen-, und Mehrfamilienhäuser, ausgebildet mit geneigten Dachformen (Sattel- und Walmdächer). Die Geschossigkeit beläuft sich überwiegend auf zwei Vollgeschosse. In westlicher Richtung liegt der Stadtkern, welcher durch eine Vielzahl von Angeboten wie Einzelhandel und weiteren Einrichtungen der Gastronomie und Versorgungseinrichtungen geprägt ist. Hier erstreckt sich ebenfalls der Kurpark mit dem Schloss Bad Pyrmont, welches sich vom Plangebiet aus in rd. 1,2 km Entfernung befindet. Auch der nächstgelegene Supermarkt ist ebenfalls in rd. 1 km Entfernung vom Plangebiet aus zu finden. Ein Spielplatz befindet sich südlich am Hopfenweg in fußläufiger Entfernung, ebenso wie der nachgelegene Kindergarten an der Winkelstraße. Dieser ist in 2

min vom Plangebiet aus zu erreichen. In südlicher Richtung befindet sich in etwa 450 m Entfernung ein Schulzentrum mit mehreren Schulformen, darunter eine Grundschule, eine Realschule und ein Gymnasium.

Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe südlich vom Plangebiet, an der Lortzingstraße. Dadurch ist das Plangebiet gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Von der Bushaltestelle aus bestehen regelmäßige Verbindungen sowohl in die Innenstadt als auch zu dem südwestlich gelegenen Bahnhof, der in etwa 10 Minuten erreichbar ist. Vom Bahnhof aus bestehen Zugverbindungen Richtung Süden nach Paderborn und Richtung Norden nach Hannover.

Aufgrund der vorhandenen Infrastruktur in Form von versorgenden Einrichtungen sowie verkehrlichen Anbindungen, ist das Plangebiet aus städtebaulicher Sicht bereits gut integriert und eignet sich für eine wohnbauliche Umnutzung des ehemaligen Pfarr- und Gemeindehauses der Ev.-luth. Kirchengemeinde und eine potenzielle Nachverdichtung im nordwestlichen Teil.

5 Planungsrechtliche Vorgaben

5.1 Landes- und Regionales Raumordnungsprogramm

Bauleitpläne sind gem. § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Der Stadt Bad Pyrmont wird im Landes-Raumordnungsprogramm des Landes Niedersachsen (LROP) die Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen (siehe Abbildung 2), d.h. hier sind zentrale Einrichtungen und Angebote für den gehobenen Bedarf bereitzustellen.

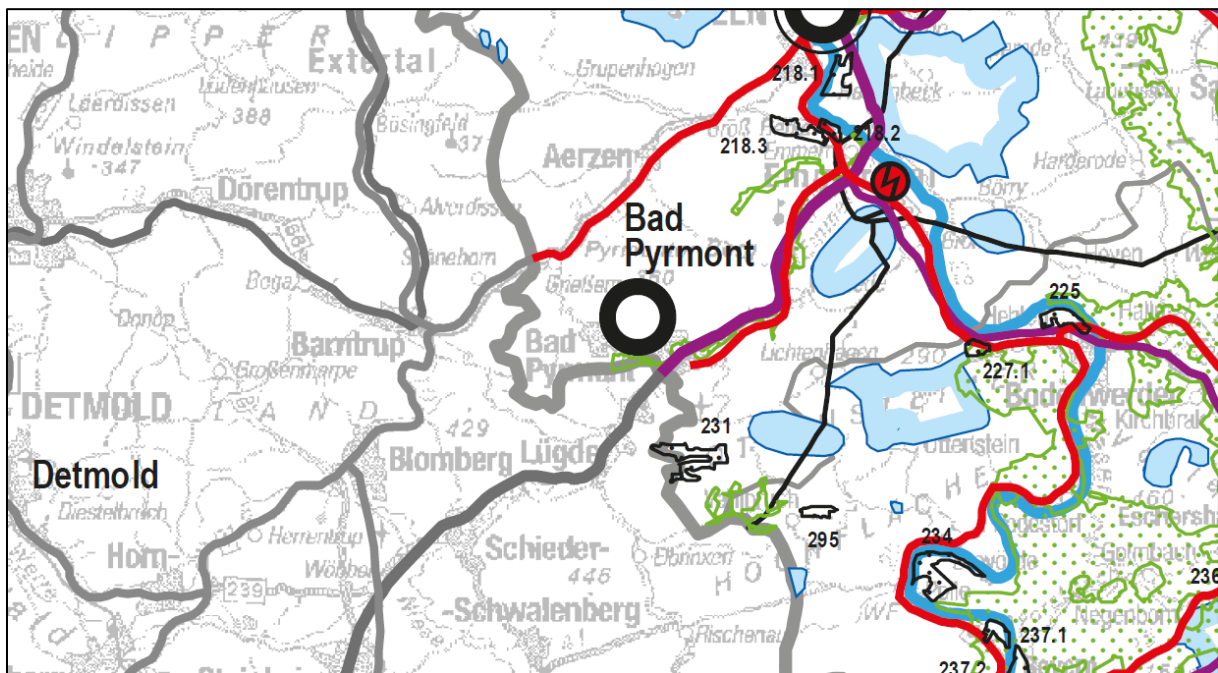


Abbildung 2: Darstellung Bad Pyrmont im LROP, ohne Maßstab (Quelle: Niedersächsisches Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz)

In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich die Grundzentren Aerzen, Emmerthal sowie Lügde. Die nächstgelegenen Mittelzentren sind in westlicher Richtung Barntrop und Blomberg sowie

Hameln im Norden. Das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Hameln-Pyrmont (RROP) sieht Bad Pyrmont neben der Darstellung als Mittelzentrum als Standort mit den Schwerpunktaufgaben Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten und Arbeitsstätten sowie als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Fremdenverkehr vor (siehe Abbildung 3). Die Aussagen des Landes-Raumordnungsprogrammes und des Regionalen Raumordnungsprogrammes stehen der vorliegenden Planung nicht entgegen.

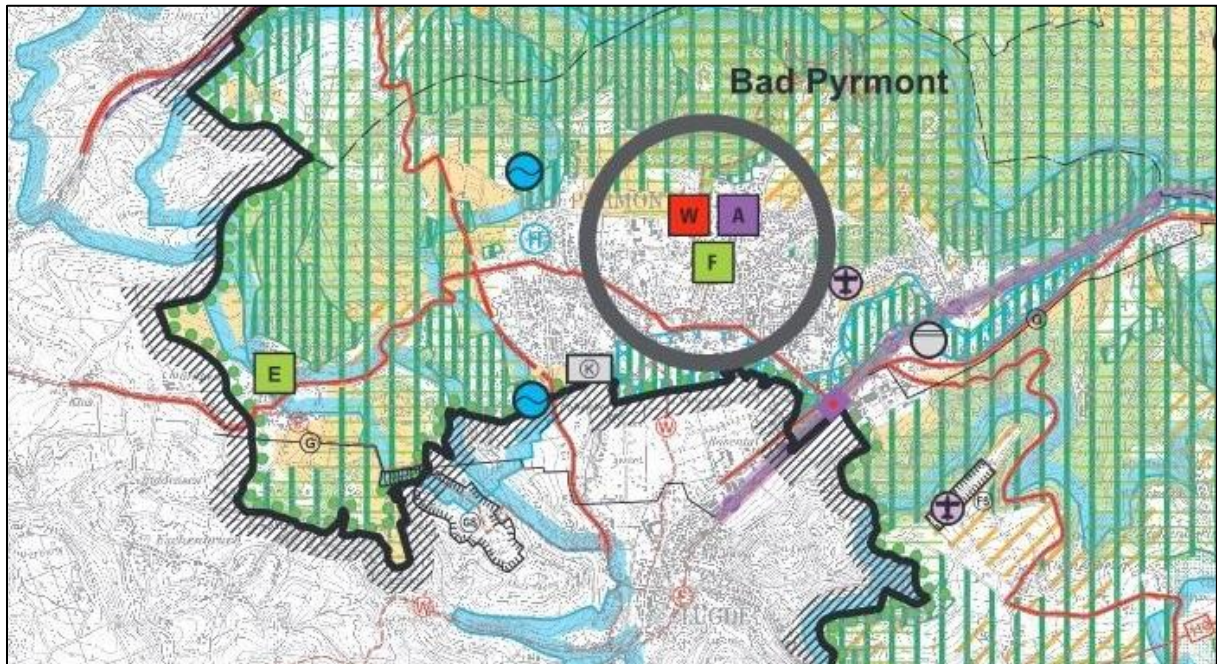


Abbildung 3: Darstellung Bad Pyrmont im RROP des Landkreises Hameln-Pyrmont (Quelle: Niedersächsisches Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz)

5.2 Flächennutzungsplan

Bauleitpläne sind gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bad Pyrmont stellt das Plangebiet teilweise als Wohnbaufläche und als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dar (siehe Abbildung 3). Mit der Änderung des Bebauungsplanes soll ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Demzufolge entspricht die Planung nur teilweise den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans. Da die geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtgebietes durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt wird, soll der Flächennutzungsplan gem. § 13a BauGB im Zuge der Berichtigung angepasst werden.



Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Bad Pyrmont, ohne Maßstab

5.3 Heilquellenschutz / Naturschutz / Landschaftsschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone III/1 des zum Schutze der staatlich anerkannten Heilquellen von Bad Pyrmont amtlich festgesetzten Schutzgebietes (Qualitative Schutzzone) bzw. innerhalb der quantitativen Schutzzone A der Verordnung über die Festsetzung eines Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannten Heilquellen in Bad Pyrmont (Heilquellenschutzverordnung Bad Pyrmont vom 06.04.2020) und ist damit aus Sicht des Grundwasser- und Heilquellenschutzes als sensibel anzusehen.

Die Schutzzonen I, II, III/1 bzw. III/2 regeln den qualitativen Schutz der Heilquellen. Da die qualitativen Schutzzonen von den quantitativen Schutzzonen A bzw. B überlagert werden, sind zusätzlich die Schutzbestimmungen des quantitativen Schutzes zu berücksichtigen.

Der Genehmigungspflicht durch die zuständige Wasserbehörde unterliegen u.a. das Errichten, das Erweitern und eine wesentliche Änderung von baulichen Anlagen, die zumindest zeitweise Kontakt mit dem Grundwasser haben. Der Untergrund darf nicht durch den Eintrag von wassergefährdenden Stoffen verunreinigt werden. Einzubauende Stoffe haben den Anforderungen des Grundwasser- und Heilquellenschutzes mindestens so zu entsprechen, dass diese über Wasserunbedenklichkeiten und Langzeitbeständigkeiten gegenüber hoch mineralisiertem und CO₂-haltigem Wasser verfügen müssen.

Der Schutz der Heilquellen macht eine Prüfung sämtlicher Bauvorhaben in den betreffenden Schutzzonen erforderlich. Aussagen zum Heilquellenschutz können immer nur einzelfallbezogen getätigt werden, womit eine generalisierende Regelung auf der Ebene des Bebauungsplanes nicht zielführend ist. Daher ist der Aspekt Heilquellenschutz / Hydrogeologie abschließend im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren zu beantworten. Ein entsprechender Hinweis wird im Bebauungsplan geführt.

5.4 Bestehendes Planungsrecht

Das Grundstück, auf welchem sich das ehemalige Pfarr- und Gemeindehaus der Ev.-luth. Kirchengemeinde befindet, ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 1.69.0 „Oesdorfer Kirche“ als „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Gebäude und Einrichtungen für

kirchliche Zwecke“ festgesetzt. Da eine Nutzungsänderung des Gebäudes zugunsten von Wohnnutzungszwecken derzeit unzulässig ist, muss der Bebauungsplan entsprechend geändert werden.



Abbildung 5: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1.69.0 „Oesdorfer Kirche“, ohne Maßstab

Der Bebauungsplan Nr. 1.69.0 „Oesdorfer Kirche“ setzt für den Teilbereich eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 fest. Zulässig sind für diesen Bereich maximal zwei Vollgeschosse. Eine großzügige und flexible Ausnutzbarkeit wird durch die geringen Tiefen und Breiten der festgesetzten Baugrenzen verhindert. Als Bauweise wird für den überbaubaren Bereich die offene Bauweise mit einer ausschließlichen Zulässigkeit von Einzelhäusern festgesetzt. Zu Dachformen und -neigungen regelt der rechtsverbindliche Bebauungsplan, dass an öffentlichen Verkehrsflächen nur Gebäude mit einer Dachneigung zwischen 15-50° zulässig sind. Flachdächer sind unzulässig, da der Bebauungsplan festsetzt, dass die Dächer einen First besitzen müssen. Darüber hinaus regelt der Bebauungsplan, dass Vorgartenflächen einzufrieden zu sind. Die Einfriedungen dürfen dabei nicht höher als 1,20 m sein.

Für das nordwestlich angrenzende Flurstück stellt der Bebauungsplan Nr. 1.69.0 ein Allgemeines Wohngebiet (WA) dar. Da die Baugrenzen für dieses Grundstück die bestehende Bebauung widerspiegeln, bestehen derzeit keine Möglichkeiten für Erweiterungen.

6 Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Auf Grundlage des Baugesetzbuchs (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird der gesamte Bereich innerhalb des Geltungsbereiches aufgrund der geplanten Nutzungsänderung als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Das Flurstück 185/5 ist im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1.69.0 „Oesdorfer Kirche“ bereits als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Diese Darstellung wird für dieses Flurstück auch weiterhin übernommen, um potenzielle wohnbauliche Entwicklungen und Nachverdichtungen zu ermöglichen. Hinsichtlich der Zulässigkeit der Nutzungen wird allerdings eine Anpassung für das Plangebiet erfolgen.

Es wird festgesetzt:

Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude gem. § 4 (2) Nr. 1 BauNVO
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe gem. § 4 (2) Nr. 2 BauNVO
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 4 (2) Nr. 3 BauNVO

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 4 (3) Nr. 1 BauNVO
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 (3) Nr. 2 BauNVO
- Anlagen für Verwaltungen gem. § 4 (3) Nr. 3 BauNVO

Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO werden folgende in einem Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen als unzulässig festgesetzt:

- Gartenbaubetriebe gem. § 4 (3) Nr. 4 BauNVO
- Tankstellen gem. § 4 (3) Nr. 5 BauNVO

Der vorstehende Nutzungsausschluss wird vorgenommen, da diese aufgrund ihrer typischen baulichen Struktur im Vergleich zu der vorhandenen Bebauung sowie des ausgelösten zusätzlichen Verkehrsaufkommens - und daraus möglicherweise resultierenden Immissionsschutzkonflikten - nur ausnahmsweise bzw. gar nicht in das Gebiet passen. Gleichzeitig wird betont, dass auch zukünftige Nutzungen, die mit den Zielen eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) vereinbar sind, zulässig sein sollen. Hierbei sind insbesondere ergänzende gewerbliche Nutzungen von Interesse, die die Wohnqualität unterstützen, ohne sie zu beeinträchtigen. Diese Flexibilität in der Nutzungsperspektive soll dazu beitragen, dass das Gebiet dynamisch auf sich ändernde gesellschaftliche Bedürfnisse reagieren kann und eine nachhaltige Entwicklung gefördert wird.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Mit der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung soll die Ausdehnung der zulässigen baulichen Anlagen innerhalb des Plangebietes geregelt werden.

Grundflächenzahl (GFZ)

Der flächenmäßige Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, wird durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) in dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) auf maximal 0,4 gem. den Orientierungswerten (§ 17 BauNVO) begrenzt, um einen möglichst großen Gestaltungsspielraum zu erhalten.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl (GFZ) drückt das Verhältnis der Geschossfläche zur maßgebenden Grundstücksfläche des Baugrundstückes aus und wird gem. § 17 BauNVO auf maximal 0,8 begrenzt. Dies entspricht der Festsetzung von maximal zwei zulässigen Vollgeschossen.

Zahl der Vollgeschosse / Höhe baulicher Anlagen

Mit den Festsetzungen zur Geschossigkeit und Höhe baulicher Anlagen wird neben der Anordnung der Gebäudekörper über die überbaubaren Grundstücksflächen das dreidimensionale Erscheinungsbild des Plangebietes geordnet. Zu diesem Zweck wird im Bebauungsplan die Maximalzahl der zu errichtenden Vollgeschosse festgesetzt. Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse wird für das gesamte Plangebiet auf maximal zwei Vollgeschosse beschränkt. Mit dieser Festsetzung wird die Höhenentwicklung der Gebäude im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes sowie im Bestand aufgegriffen.

Die festgesetzten maximalen Trauf- und Firsthöhen orientieren sich im Wesentlichen an den im Plangebiet vorhandenen Gebäudehöhen der Bestandsbebauung, sodass das heutige Erscheinungsbild gesichert werden kann. Um eine verträgliche städtebauliche Entwicklung sicherstellen zu können wird das Plangebiet in Bezug auf die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen in zwei übergeordnete Bereiche unterteilt. Falls das Gebäude auf dem Flurstück 178/4 abgerissen wird, kann an dessen Stelle ein dem Umfeld entsprechendes Gebäude entstehen, das sich harmonisch in die bestehende Bebauung einfügt. Für diesen östlichen Bereich wird im Plangebiet eine maximale Traufhöhe (TH) von 8,00 m und eine maximale Firsthöhe (FH) von 12,50 m festgesetzt. Im nordwestlichen Bereich innerhalb des Plangebietes fällt die Gebäudehöhe der Bestandsgebäude innerhalb diesem Bereich, sodass hier die maximal zulässigen Traufhöhen (TH) auf 6,00 m sowie die maximal zulässigen Firsthöhen (FH) auf 10,00 m abgesenkt werden. Durch die Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen kann eine verträgliche Nachverdichtung sichergestellt werden und eine einheitliche Bauabfolge in Bezug auf das heutige vorhandene Erscheinungsbild erreicht werden. Der Bestand wird entsprechend der Festsetzungen gesichert.

Oberer Bezugspunkt

Als oberer Bezugspunkt für die festgesetzte Firsthöhe gilt beim geneigten Dach der Schnittpunkt der Dachhaut (First). Der Traufpunkt wird gebildet durch die Schnittlinien der Außenflächen der Außenwand mit der Dachhaut.

Unterer Bezugspunkt

Als maßgeblicher unterer Bezugspunkt gilt die Höhe der Oberkante der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen im Schnittpunkt der öffentlichen Verkehrsfläche mit der senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche verlaufenden Verlängerung der nördlichen Gebäudeaußenwand des Hauptgebäudes auf dem jeweiligen Baugrundstück.

6.3 Bauweise/Überbaubare Grundstücksfläche

Bauweise

Es wird eine offene Bauweise gem. § 22 (1) BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzung wird aus dem bestehenden Bebauungsplan übernommen. Auch wenn die Ziele der Änderung des Bebauungsplanes eine Nutzungsänderung des ehemaligen Pfarr- und Gemeindehauses der Ev.-luth. Kirchengemeinde und die Berücksichtigung von einer potenziellen zukünftigen Wohnbebauung sowie eine

Nachverdichtung in dem nordwestlichen Bereich sind, soll zukünftig eine maximale Flexibilität ermöglicht werden. Durch die Festsetzung von Einzel- und Doppelhäusern wird diese ebenfalls unterstützt und auch weiterhin ein angemessenes Einfügen in das städtebauliche Umfeld sichergestellt.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen im Geltungsbereich werden gemäß § 23 BauNVO durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Da auf dem Flurstück 178/6 im nördlichen Bereich des Plangebietes eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche festgesetzt ist, beschränkt sich die überbaubare Grundstücksfläche für dieses Flurstück auf den südlich angrenzenden Bereich und wird überwiegend aus dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1.69.0 „Oesdorfer Kirche“ übernommen. Um für das nordwestliche Flurstück 185/5 einen größtmöglichen Gestaltungsspielraum zu ermöglichen, werden die Baugrenzen weitestgehend ringsum mit einem Abstand von 3 m festgesetzt. Zur südlichen Grenze des Geltungsbereiches wird ein Abstand von 5 m festgesetzt, um hier eine Zufahrt über die östlich festgesetzte GFL-Fläche zu ermöglichen.

6.4 Erschließung

Das an der Schellenstraße befindliche ehemalige Pfarr- und Gemeindehauses der Ev.-luth. Kirchengemeinde kann im Zuge der geplanten Nutzungsänderung weiterhin über die Schellenstraße erschlossen werden. Um die Erschließung des nordwestlich angrenzenden Flurstückes 185/5 sicherzustellen, wird eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Ver- und Entsorger sowie der Anlieger festgesetzt.

6.5 Stellplätze und Nebenanlagen

Stellplätze, Carports, Nebenanlagen sowie Garagen sind gem. § 9 (1) Nr. 4 und 14 BauGB auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, um eine flexible Ausnutzung der Grundstücke zu erzeugen.

6.6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Dachbegrünung

In dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Flachdächer von Nebenanlagen, Garagen und Carports extensiv zu begrünen und zu erhalten. Die Bepflanzung ist mit einer artenreichen, standortgerechten Vegetation aus Sedum, Kräutern und Gräsern vorzunehmen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Flächenhafte Ausfälle der Vegetation ab 5 m² sind gleichartig zu ersetzen. Hierdurch kann zum einen eine Rückhaltung des Niederschlagswassers und insbesondere eine Verzögerung der Spitzenabflüsse erzielt werden. Zum anderen trägt die Verdunstung des gespeicherten Wassers zur Kühlung und Luftbefeuchtung bei und führt somit zu einer Verbesserung des Umgebungsklimas. Von der Begrüpfungspflicht ausgenommen sind Dachflächenbereiche für erforderliche Oberlichter und haustechnische Einrichtungen sowie Dachflächenbereiche, die für Anlagen zur Solarenergienutzung genutzt werden, um hier eine finanzielle Doppelbelastung zu vermeiden.

Dacheindeckung

Um zu verhindern, dass aufgrund der Niederschlagswasserableitung des Dachflächenwassers Schwermetalle in das Grundwasser/Gewässer eingetragen werden, wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass keine Dacheindeckungen aus unbeschichtetem Metall verwendet werden dürfen.

Naturnahe Gartengestaltung

Es wird vorgegeben, dass die nicht mit Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen über- oder unterbauten Flächen eines Baugrundstückes zu begrünen und unter Beibehaltung oder Anlage einer wasseraufnahmefähigen obersten Bodenschicht gärtnerisch zu gestalten sind. Die Festsetzung gibt eine strukturreiche Bepflanzung mit Bäumen, Sträuchern und Stauden vor und schließt die aus ökologischen und stadtklimatischen Gründen unerwünschten Steingärten/Schottergärten – mit Ausnahme eines bis zu 1 m breiten Spritzschutzes – an den Gebäuden aus.

Damit und in Verbindung mit der Unzulässigkeit von Steingärten / Steinbeeten in den Vorgartenflächen (vgl. Vorgartenbereiche) kann die Gartengestaltung in ökologischer und klimatischer Hinsicht optimiert werden.

Mit den vorstehend beschriebenen Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB wird gewährleistet, dass die nicht überbaubaren Flächen gärtnerisch gestaltet und die Versiegelung auf das notwendige Maß begrenzt werden. Damit kann die Gestaltung des Baugrundstückes und der Baukörper in ökologischer, stadtklimatischer und siedlungswasser-wirtschaftlicher Hinsicht optimiert werden.

6.7 Örtliche Bauvorschriften und Stellung baulicher Anlagen

Die baugestalterischen Festsetzungen werden, auf die zur städtebaulichen Einheit notwendigen Regelungen beschränkt, die das bauliche Erscheinungsbild des Gebäudes und der Gestaltung des Baugrundstückes betreffen. Da es sich bei der Änderung des Bebauungsplanes zum einen um eine Umnutzung eines bestehenden Gebäudes handelt, zum anderen aber auch der Schaffung der Voraussetzungen für eine potenzielle städtebauliche Nachverdichtung, soll mit den baugestalterischen Festsetzungen auch zukünftig ein gewisser Grad an Homogenität der stadtgestalterischen Wirkung sichergestellt werden, sodass auch zukünftig ein Einfügen in das bestehende bauliche Wohnumfeld gesichert ist.

Fassaden

Da die Fassadenfarbe eine ausschlaggebende Rolle bei der Schaffung eines stimmigen Gesamtbildes spielt, werden im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes die Festsetzungen zu den Fassaden aus dem Bebauungsplan Nr. 1.69.0 „Oesdorfer Kirche“ übernommen. Durch die Übernahme der Festsetzung kann auch in Zukunft langfristig das Gesamtbild durch die Fassadengestaltung sichergestellt werden. Im Bebauungsplan wird dementsprechend festgesetzt:

Für sichtbare Außenwandflächen ist in dem allgemeinen Wohngebiet (WA) nur Putz zulässig.

Folgende Farbtöne nach dem Farbbregister RAL 840 HR und deren Zwischentöne sind für Fassaden zulässig:

<i>von 9001 (cremeweiß)</i>	<i>aus Farbreihe weiß</i>
<i>über 1013 (perlweiß)</i>	<i>aus Farbreihe gelb</i>
<i>bis 1014 (elfenbein)</i>	<i>aus Farbreihe gelb.</i>

Folgende Farbtöne nach dem Farbbregister RAL 840 HR und deren Zwischentöne sind für gegliederte Fassaden nur zusammen mit den bereits genannten Farbtönen zulässig, um Teilflächen farblich gegeneinander abzusetzen:

<i>von 1015 (schwefelgelb)</i>	<i>aus Farbreihe gelb</i>
--------------------------------	---------------------------

<i>über 1012 (zitronengelb)</i>	<i>aus Farbreihe gelb</i>
<i>über 1027 (currygelb)</i>	<i>aus Farbreihe gelb</i>
<i>bis 6017 (maigrün)</i>	<i>aus Farbreihe grün.</i>

Bei Fassaden mit sichtbarer Fachwerkkonstruktion sind die Holzteile farblich von den übrigen Fassadenflächen abzusetzen.

Die Verwendung von:

- lasierend gestrichenem Holz*
- Metallen, ohne glänzende Oberflächen*

für untergeordnete Bauteile und Verkleidungen sowie für die Gestaltung der Schaufensterzone ist zulässig.

Folgende Farbtöne für Holzfachwerke, untergeordnete Bauteile und Verkleidungen nach dem Farbreister RAL 840 HR und deren Zwischentöne sind zulässig:

<i>von 8000 (grünbraun)</i>	<i>aus Farbreihe braun</i>
<i>über 8014 (sepiabraun)</i>	<i>aus Farbreihe braun</i>
<i>bis 8022 (schwarzbraun)</i>	<i>aus Farbreihe braun.</i>

Die Verwendung von Sichtbeton ist nur für Balken und Stützen zulässig.

Dachgestaltung

Da die Dachformen des direkten Umfeldes des Plangebietes durch Sattel- und Walmdächer geprägt werden, wird im Rahmen der Bebauungsplanänderung festgesetzt, dass innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) ausschließlich Satteldächer und Walmdächer mit einer Dachneigung von 35° - 45° zulässig sind. Der Gestaltungsrahmen für die Dachneigung entspricht den in der Bestandsbebauung ausgebildeten Dachneigungen. So wird die Dachgestaltung aus dem Kontext aufgegriffen und langfristig planungsrechtlich für das Plangebiet gesichert.

Diese Festsetzungen gelten nicht für untergeordnete Nebenanlagen, Garagen und Carports, da diese regelmäßig mit Flachdächern ausgebildet werden, wie es auch überwiegend in der umliegenden Bebauung der Fall ist. Da die Dachlandschaft hierdurch nicht beeinträchtigt oder gestört wird sind diese auch mit einem Flachdach zulässig.

Dachmaterial/Solaranlagen

Um Blendeffekte zu vermeiden, wird im Rahmen der Bebauungsplanänderung festgesetzt, dass glänzende oder glasierte Dachpfannen/Ziegel unzulässig sind, sofern sie nicht der Nutzung solarer Strahlungsenergie dienen. Solar- und Photovoltaikmodule sind bei der Anbringung auf Dachflächen in gleicher Neigung anzubringen, um ein harmonisches Einfügen zu gewährleisten und eine ruhige Dachlandschaft sicherzustellen. Aufgeständerte, nicht zur Dachfläche parallel verlaufende Anlagen sind bei geneigten Dächern aus dem oben genannten Grund unzulässig.

Doppelhäuser

Die gestalterische Wahrnehmung von Doppelhäusern kann durch eine uneinheitliche Gestaltung erheblich gestört werden. Um dies zu vermeiden, sind Doppelhäuser sowie auch aneinander gebaute Garagen in einheitlichen Höhen, Dachformen, Dachneigungen und Dacheindeckungen zu wählen.

7 Belange der Ver- und Entsorgung

Die Belange der Ver- und Entsorgung werden durch die Bebauungsplanänderung nicht wesentlich verändert. Eine relevante Änderung der Bedarfe und der vorhandenen Anschlusssituation resultiert aus der vorliegenden Planung nicht. Hinsichtlich der Entsorgung ist davon auszugehen, dass die anliegende Kanalisation die anfallenden Mengen sowohl im Zuge der Nutzungsänderung des Gebäudes als auch einer potenziellen Nachverdichtung auf dem Flurstück 185/5 aufnehmen kann und somit eine schadlose Entwässerung gewährleistet ist. Damit zukünftig neue Telekommunikationslinien verlegt werden können, erfolgt eine Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch. Sowohl die Ver- als auch die Entsorgungssituation ist damit planungsrechtlich sichergestellt.

8 Belange der Umwelt

8.1 Umweltprüfung/Umweltbericht

Das Plangebiet erfüllt die Bedingungen an einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB (siehe Kapitel 2). Die Zulässigkeit eines Vorhabens, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt, wird nicht vorbereitet. Mit der Anwendung des § 13a BauGB kann entsprechend dem vereinfachten Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen (§ 13 BauGB) auf eine Darstellung der nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes und der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) verzichtet werden. Dennoch sind die wesentlichen Auswirkungen der Planung sowie die durch die Planung betroffenen wesentlichen Umweltbelange im Sinne einer sachgerechten Zusammenstellung des Abwägungsmaterials darzustellen.

Es ergeht bzgl. der zu betrachtenden Schutzgüter folgende Beurteilung:

Schutzgut	Derzeitiger Umweltzustand	Umweltzustand nach Änderung des Bebauungsplanes
Mensch	Innerhalb des östlichen Teils des Plangebietes befindet sich das ehemalige Pfarr- und Gemeindehaus der Ev.-luth. Kirchengemeinde. Das nordwestliche Grundstück ist ebenfalls durch eine Bestandsbebauung geprägt. Bei dem Plangebiet handelt es sich somit um ein bebautes Grundstück. Da die Ev.-luth. Kirchengemeinde Eigentümerin der Fläche ist und plant die bebaute Teilfläche mit dem Pfarr- und Gemeindehaus zu verkaufen, ist eine Nutzungsänderung des auf der Fläche	Mit der Änderung des Bebauungsplanes ist eine Nutzungsänderung des auf der Fläche befindlichen östlichen Gebäudes zugunsten einer Wohnnutzung vorgesehen, um benötigten Wohnraum zu schaffen. Gleichzeitig werden für das nordwestlich angrenzende Grundstück die Voraussetzung für eine potenzielle städtebauliche Neuordnung und Nachverdichtung geschaffen. Es sind somit keine nachteiligen Auswirkungen oder

	<p>befindlichen Gebäudes zugunsten einer Wohnnutzung angestrebt. Für das nordwestliche Grundstück sollen die Voraussetzungen für eine potenzielle städtebauliche Neuordnung und Nachverdichtung geschaffen werden.</p>	<p>Beeinträchtigen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.</p>
<p>Pflanzen und Tiere</p>	<p>Das Plangebiet ist bereits überwiegend bebaut und weitestgehend frei von Vegetation. In dem südlichen Bereich befinden sich eine Hecke zur Schellenstraße hin. Vereinzelt gibt es innerhalb des Plangebietes kleinere Gehölzstrukturen.</p>	<p>Mit der Änderung des Bebauungsplanes ist eine Umnutzung des auf der Fläche bestehenden Pfarr- und Gemeindehaus geplant. Da es sich lediglich um eine Umnutzung eines bestehenden Gebäudes handelt, ist eine nachteilige Auswirkung auf das Schutzgut „Pflanzen und Tiere“ nicht zu erwarten. Durch die Erweiterung des Geltungsbereiches auf das nordwestlich angrenzende Grundstück sind ebenso keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten, da der Bereich bereits heute weitestgehend versiegelt ist.</p> <p>Darüber hinaus werden zusätzlich zur Vermeidung der Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG im Bebauungsplan Hinweise aufgenommen. Unter Beachtung der getroffenen Festsetzungen und Hinweise werden das Eintreten der Verbotstatbestände gem. § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG vermieden.</p>
<p>Naturraum und Landschaft</p>	<p>Das Plangebiet hat für das Schutzgut Naturraum und Landschaft keine Relevanz. Landschaftsschutzgebiete, FFH-Gebiete oder europäische Vogelschutzgebiete wer-</p>	<p>Eine Beeinträchtigung von Naturraum und Landschaft wird mit der Planung nicht vorbereitet.</p>

	den von der Planung nicht be- rührt.	
Fläche / Boden	<p>Das Plangebiet besitzt eine Größe von 1.374 m². Die Fläche ist im Bestand weitestgehend versiegelt aufgrund der bestehenden Gebäude und einer Zufahrt.</p> <p>Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird die Umnutzung des bestehenden Gebäudes an der Schellenstraße ermöglicht und potenzielle zukünftige städtebauliche Neuordnungen und Nachverdichtungen für das nordwestlich angrenzende Grundstück vorausschauend berücksichtigt. Neue Versiegelungen sind, im Falle einer Nachverdichtung, dementsprechend nur in begrenztem Umfang vorgesehen. Altlasten sind ebenfalls nicht bekannt.</p>	<p>Mit der Änderung des Bebauungsplanes ist eine Nutzungsänderung des auf der Fläche befindlichen östlichen Gebäudes zugunsten einer Wohnnutzung vorgesehen. Gleichzeitig werden für das nordwestlich angrenzende Grundstück die Voraussetzungen für eine potenzielle städtebauliche Neuordnung und Nachverdichtung geschaffen.</p> <p>Die Planung entspricht den Vorschriften des § 1a BauGB, nach dem die bauliche Entwicklung der Gemeinde vorrangig auf Innenbereiche zu konzentrieren ist, sodass damit zu einem schonenden Umgang mit Grund und Boden beigetragen werden kann.</p> <p>Die überbaubaren Flächen werden für das Allgemeine Wohngebiet (WA) mit einer GRZ von 0,4 auf das übliche Maß beschränkt. Die vorgesehenen Grundflächenzahlen entsprechen den in § 17 BauNVO festgesetzten Orientierungswerten für Allgemeine Wohngebiete und können somit als allgemein verträglich angesehen werden, falls es zu einer Nachverdichtung oder einem Neubau in Zukunft kommen sollte.</p>
Gewässer / Grundwasser	Im Plangebiet und im Umfeld befinden sich keine Gewässer. Eine besondere Relevanz des Plangebietes für die Aspekte	Mit der Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf die Beurteilung

	Gewässer und Grundwasser ist demnach nicht bekannt.	des Schutzgutes Gewässer/Grundwasser.
Luft / Klima	Aufgrund der zentralen Lage und der weitestgehend vollständigen Versiegelung lässt sich das Plangebiet zu einem Stadtklimatop zuordnen. Die umliegenden Bereiche lassen sich ebenfalls diesem Klimatop zuordnen.	<p>Mit der Änderung des Bebauungsplanes ist eine Nutzungsänderung des auf der Fläche befindlichen östlichen Gebäudes zugunsten einer Wohnnutzung vorgesehen. Gleichzeitig werden für das nordwestlich angrenzende Grundstück die Voraussetzung für eine potenzielle städtebauliche Neuordnung und Nachverdichtung geschaffen.</p> <p>Eine zunehmende Flächenversiegelung, welche zweifels- ohne (stadt-)klimatische Auswirkungen hat, wird mit der vorliegenden Planung nicht vorbereitet. Grundsätzlich führt ein Verlust von Freiflächen zu einer Reduzierung von Kaltluftentstehungsflächen und damit zu einer gewissen Veränderung des Kleinklimas.</p> <p>Aufgrund der Kleinräumigkeit sind allerdings nur geringfügige Auswirkungen auf das Schutzgut Luft / Klima zu erwarten. Die mikroklimatische Situation innerhalb des Plangebietes wird sich gegenüber der heutigen Situation geringfügig verändern. Es ist zu erwarten, dass die Zuordnung zu einem Stadtklimatop aufgrund der geringfügigen Auswirkungen bestehen bleibt. Darüber hinaus wird sich in den angrenzenden Bereichen die heutige Situation durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht verändern.</p>

Kultur- und Sachgüter	Nach derzeitigem Kenntnisstand gibt es keine Bau- oder Bodendenkmäler.	Keine Auswirkungen.
Insgesamt sind infolge des Bebauungsplanes keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter und somit keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.		

8.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB sind Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt bereits vor der planerischen Entscheidung zur Änderung des Bebauungsplanes erfolgt oder zulässig. Ein Eingriff in den Natur- und Landschaftshaushalt ist danach durch die Änderung des Bebauungsplans nicht gegeben.

Aus diesen Gründen entfällt die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB i.V.m. BNatSchG sowie das Aufzeigen von Maßnahmen zur Bewältigung von Eingriffsfolgen.

8.3 Artenschutz

Nach europäischem Recht müssen bei Eingriffsplanungen alle streng und auf europäischer Ebene besonders geschützten Arten berücksichtigt werden. Im Rahmen der Bauleitplanung müssen auch die artenschutzrechtlichen Bestimmungen, insbesondere die Verbote nach § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), welche bei der vorliegenden Bauleitplanung entstehen, geprüft werden.

Insgesamt ist das Plangebiet als urbaner Lebensraum einzustufen. Es handelt sich um eine nahezu vollständig versiegelte Fläche. Das Plangebiet ist aufgrund des hohen Anteils an Versiegelung weitestgehend frei von Vegetation. An vereinzelt Stellen befinden sich lediglich kleinere Sträucher, Bäume und Gebüsche. An der östlichen und südlichen Geltungsbereichsgrenze befindet sich an Teilstellen eine Hecke. Anhand der kleinteiligen vorhandenen Vegetation lässt sich erkennen, dass der Planbereich theoretisch an Teilstellen für eine Brut planungsrelevanter Wiesenvögel und Vögel, die Gebüsche als Niststandorte bevorzugen, in Frage kommt. Darüber hinaus bieten teilweise die kleinen Bäume innerhalb des Plangebietes einen potenziellen Lebensraum für planungsrelevante Arten, die Höhlenbäume als Brut- und Niststandort bevorzugen.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungszusammenhangs und unterlag bisher schon einer menschlich geprägten Nutzung. Es ist daher davon auszugehen, dass die vorhandenen Strukturen überwiegend von häufig vorkommenden Tierarten genutzt werden bzw. die vorkommenden Arten anthropogene Störungen tolerieren und somit die Bebauungsplanänderung nicht zu erheblichen Störungen führen wird.

Der Abriss baulicher Anlagen sowie die Rodung von Gehölzen sind davon unbenommen ausschließlich außerhalb der Brutzeit von Vögeln (Oktober bis Februar) unbedenklich. Um das Tötungs- und Verletzungsrisiko für baumhöhlen-bewohnende Fledermausarten zu mindern, hat eine Fällung generell außerhalb der Aktivitätszeit, somit im Zeitraum von Mitte November bis Ende Februar zu erfolgen. In diesem Zeitraum ist die Wahrscheinlichkeit einer Nutzung aufgrund der Winterruhe von Fledermäusen deutlich reduziert.

Falls das ehemalige Pfarr- und Gemeindehauses der Ev.-luth. Kirchengemeinde in Zukunft abgerissen werden sollte, ist vor dem Abriss eine fachgutachterliche Kartierung auf Fledermäuse durchzuführen. Bei einem Besatz sind geeignete Maßnahmen in Abstimmungen mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) zu ergreifen.

Sollte grundsätzlich eine Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit von Vögeln und der Überwinterungszeit von Fledermäusen vorgenommen werden, kann davon ausgegangen werden, dass die Maßnahmen nicht zu einer Zerstörung einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte gem. § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG führen.

Eine erhebliche Störung streng geschützter Arten im Sinne des § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der Population führt, ist ebenfalls nicht absehbar. Die Gebietsprägung lässt bereits auf einen anthropogenen Störgrad schließen. Daher kann davon ausgegangen werden, dass die dort vorkommenden Arten anthropogene Störungen tolerieren und grundsätzlich geplante Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereiches in einem bereits wohnbaulich geprägten Umfeld nicht zur Erfüllung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG führt.

Ein Verstoß gegen § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG ist ebenfalls nicht zu erwarten.

Bei der Baugenehmigung muss der Artenschutz abschließend bewältigt werden. Zur Klarstellung werden die textlichen Festsetzungen um einen Hinweis auf zu beachtende Vermeidungsmaßnahmen ergänzt:

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände gem. § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG (Töten und Verletzen von Tieren) ist die Baufeldfreimachung zwischen Oktober und Februar durchzuführen. Abweichungen bedürfen der Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde.

Damit werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die notwendigen Voraussetzungen für die Beachtung der Regelungen des § 44 BNatSchG im nachgelagerten Genehmigungsverfahren getroffen.

9 Auswirkungen der Planung

9.1 Belange des Boden-/ Gewässerschutzes

Das Planvorhaben liegt im festgesetzten Heilquellenschutzgebiet für die staatlich anerkannten Heilquellen in Bad Pyrmont und dort in der qualitativen Schutzzone III/1 sowie innerhalb der quantitativen Schutzzone A. Die Festsetzungen der Verordnung vom 06.04.2020 sind zwingend zu beachten (siehe auch Kapitel 5.3).

Der Untergrund darf nicht durch den Eintrag von wassergefährdenden Stoffen verunreinigt werden. Einzubauende Stoffe haben den Anforderungen des Grundwasser- und Heilquellenschutzes mind. so zu entsprechen, dass diese über Wasserunbedenklichkeiten und Langzeitbeständigkeiten gegenüber hoch mineralisiertem und CO₂-haltigem Wasser verfügen müssen.

Aufgrund der Lage in der qualitativen Schutzzone III/1 sind die Bodenarbeiten entsprechend sorgfältig auszuführen. Die ausführenden Baufirmen sind hinsichtlich der Heilquellenschutzgebietsverordnung und dem möglicherweise aufsteigendem geogen gebildeten Kohlenstoffdioxid (CO₂) zu sensibilisieren. Sollten Erd- oder Gründungsarbeiten in einer Tiefe von mehr als 3,00 m unter

Geländeoberkante erforderlich werden, so bedürfen diese einer wasserrechtlichen Genehmigung nach Heilquellenschutzgebietsverordnung.

9.2 Starkregen

Das Bundesamt für Kartographie und Geodäsie hat für das Land Niedersachsen zur Bewertung der Beeinflussung von Starkregenereignissen die Starkregenhinweiskarte für Niedersachsen zur Verfügung gestellt (siehe Abbildung 6).

Gegenstand der Starkregenhinweiskarte ist auf Grundlage eines digitalen Geländemodell eine Darstellung, wie sich Starkregenereignisse außerhalb von Fließgewässern auswirken können. Diese Darstellung wird dabei für zwei Starkregenszenarien vorgenommen: ‚Außergewöhnlicher Starkregen‘ (100-jährliche Wiederkehr gemäß regionaler meteorologischer Statistiken) und ‚Extremer Starkregen‘ (90 mm pro Stunde und m²), wobei der gegenständlichen Abwägung der extreme Starkregen zugrunde gelegt wird.

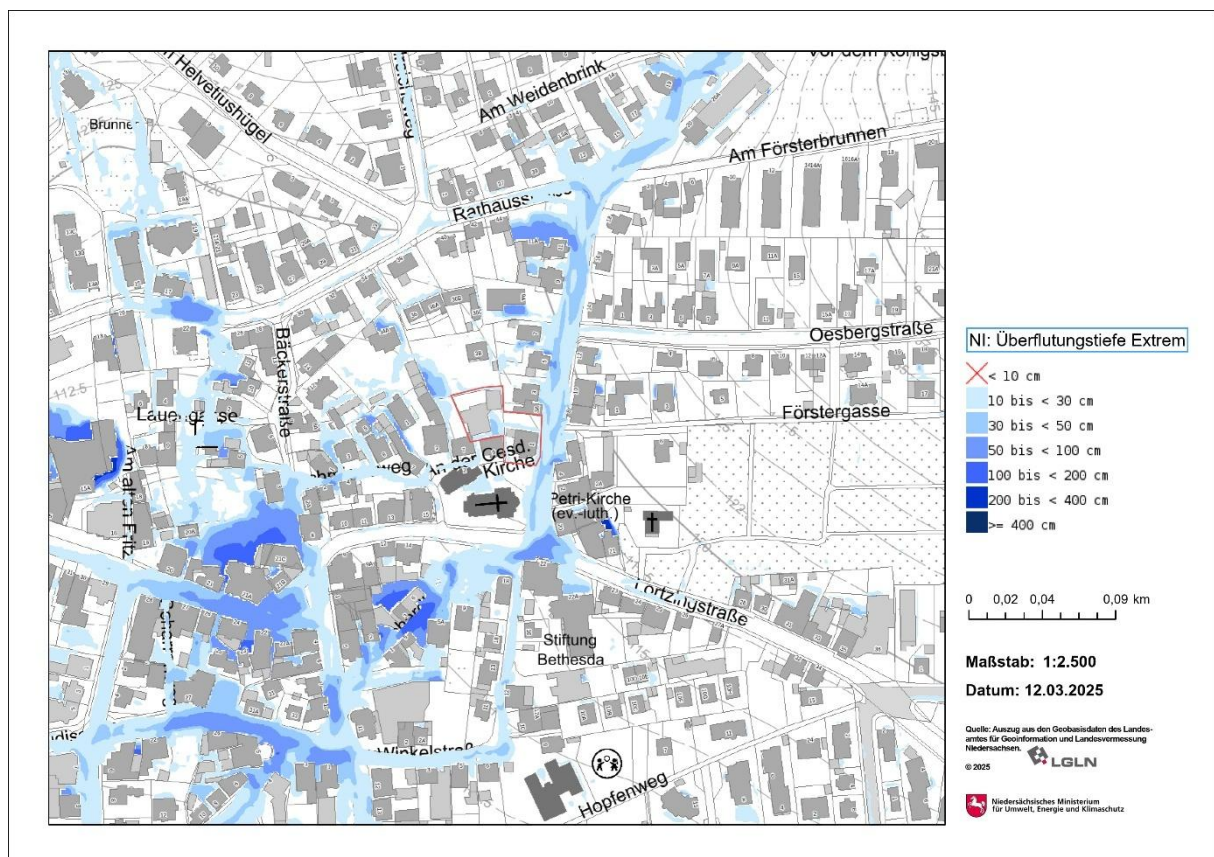


Abbildung 6: Extreme Starkregenereignisse – Darstellung betroffener Bereiche in blau, ohne Maßstab (Quelle: Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen)

Der Starkregenhinweiskarte ist zu entnehmen, dass für den Planbereich im Falle eines extremen Starkregenereignisses an vereinzelt Stellen Wassertiefen von bis zu 20 cm vermerkt werden. Auf dem Flurstück 185/5 können südöstlich des bestehenden Gebäudes Wassertiefen von bis zu 40 cm auftreten, da sich hier eine leichte Vertiefung im Gelände befindet. Die östlich an das Plangebiet angrenzende Schellenstraße dient als Notwasserfließweg.

Da das Plangebiet heute weitestgehend versiegelt ist, wird mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung die Situation in Bezug auf die Starkregenereignisse nicht neu verursacht oder verändert. Anlass der Bebauungsplanänderung ist eine Nutzungsänderung eines bestehenden Gebäudes. Grundsätzlich sind bei baulichen Vorhaben im Plangebiet die Bauherren angehalten entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu berücksichtigen.

9.3 Belange des Denkmalschutzes

Innerhalb des Plangebietes befinden sich nach heutigem Kenntnisstand keine Baudenkmale oder denkmalwerte Objekte. Auch Bodendenkmale sind in dem Gebiet nicht bekannt. Maßnahmen des Denkmalschutzes oder zur Denkmalpflege sind nicht erforderlich. Für das Verhalten im Fall von Bodenfinden wird ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

9.4 Kampfmittel

Nach derzeitigem Kenntnisstand liegt keine Kampfmittelbelastung vor. Allgemein gilt, dass, sofern bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf eine außergewöhnliche Verfärbung hinweist oder verdächtige Gegenstände beobachtet werden, die Arbeiten sofort einzustellen sind und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die Ordnungsbehörde oder die Polizei zu verständigen ist.

9.5 Altlasten

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Bereich des Plangebietes keine Altlasten bekannt. Sollten bei den Baumaßnahmen Bodenverfärbungen oder Abfallstoffe vorgefunden werden, sind die Bauarbeiten umgehend einzustellen und die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Hameln-Pyrmont in Kenntnis zu setzen.

Verfasser:

Drees & Huesmann Stadtplaner PartGmbB

Vennhofallee 97

33689 Bielefeld

Tel. 05205-7298-0; Fax -7298-22

E-Mail: info@dhp-sennestadt.de