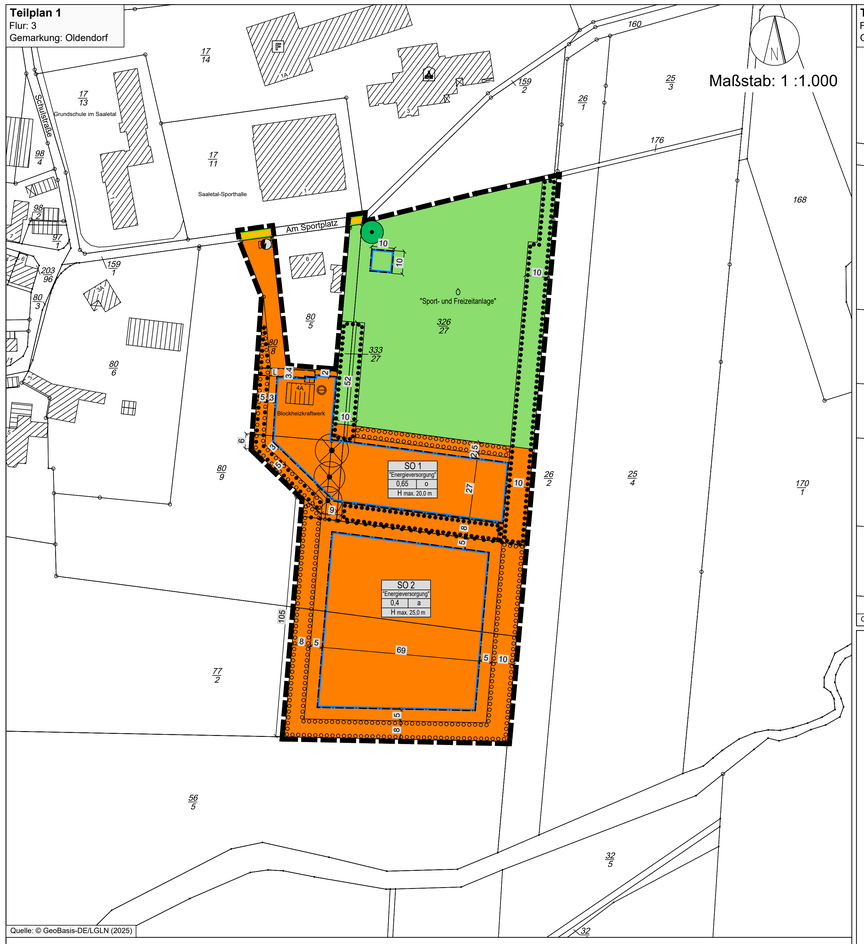


Planzeichenerklärung

ART DER BAULICHEN NUTZUNG — § 9 (1) Nr. 1 BauGB

- SO 1/2 — Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Energieversorgung" (siehe textl. Festsetzung § 1) — § 11 (2) BauNVO

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG — § 9 (1) Nr. 1 BauGB

- 0,4 — Grundflächenzahl — § 16 BauNVO
- H max 20 m — maximale Höhe baulicher Anlagen = 20 Meter (siehe textl. Festsetzung § 2) — § 16 BauNVO

BAUWEISE; BAUGRENZE — § 9 (1) Nr. 2 BauGB

- a — abweichende Bauweise, i.S. einer offenen Bauweise ohne Begrenzung der Gebäudelänge (siehe textl. Festsetzung § 3) — § 22 BauNVO
- o — offene Bauweise — § 22 BauNVO
- Baugrenze — § 23 BauNVO

VERKEHRSFLÄCHEN — § 9 (1) Nr. 11 BauGB

- öffentliche Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN — § 9 (1) Nr. 14 BauGB

- Trafostation

GRÜNFLÄCHEN — § 9 (1) Nr. 15 BauGB

- Ö — Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: "Sport- und Freizeitanlage" (siehe textl. Festsetzung § 5)

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 (siehe textl. Festsetzung § 6) — § 9 (1) Nr. 20 BauGB
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe textl. Festsetzung § 7) — § 9 (1) Nr. 25 a BauGB
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und mit Bindungen an den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe textl. Festsetzung § 8) — § 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen an den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe textl. Festsetzung § 9) — § 9 (1) Nr. 25 b BauGB
- Baum Erhalt (siehe textl. Festsetzung § 10) — § 9 (1) Nr. 25 b BauGB
- Baum Entfall (siehe textl. Festsetzung § 9) — § 9 (1) Nr. 25 b BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes — § 9 (7) BauGB
- L — Mit Leitungsrechten zu Gunsten der Stadtwerke Hameln Weserbergland GmbH zu belastende Flächen — § 9 (1) Nr. 21 BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen — § 16 (5) BauNVO

SONSTIGE DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- Gebäude
- 22/1 — Flurstücksnummer
- Flurstücksgrenzen mit Grenzpunkten
- 6 — Bemaßung

Präambel und Ausfertigung des Bebauungsplanes

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes hat der Rat des Flecken Salzhemmendorf diesen Bebauungsplan Nr. 199 „BHKW-Anlage am Sportplatz", Ortsteil Oldendorf, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Salzhemmendorf, den __.__.____

.....
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss des Flecken Salzhemmendorf hat in seiner Sitzung am __.__.____ die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 199 „BHKW-Anlage am Sportplatz", Ortsteil Oldendorf, beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am __.__.____ ortsüblich bekanntgemacht worden.

Salzhemmendorf, den __.__.____

.....
Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1.000

Teilplan 1
Gemarkung: Oldendorf
Flur: 3

Teilplan 2
Gemarkung: Ahrenfeld
Flur: 1

© GeoBasis-DE/LGLN (2025/ 2026)

LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Hameln-Hannover

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach
(Antragsnummer: ....., Stand vom .....).
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Hameln, den __.__.____
LGLN, Regionaldirektion Hameln-Hannover, Katasteramt Hameln

.....
(Vermessungsrat)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 199 „BHKW-Anlage am Sportplatz", Ortsteil Oldendorf, sowie der Begründung einschl. Umweltbericht wurde ausgearbeitet vom:

Begründung und Planzeichnung:	Umweltbericht:
Reinold. Stadtplanung GmbH Fauststraße 7 31675 Bückeburg Tel.: 05722 - 7188760	**Planungsgruppe Umwelt** Gellerser Straße 21 31860 Emmerthal Tel.: 05155 - 5515
Bückeburg, den __.__.____	Emmerthal, den __.__.____
..... Planverfasser	..... Planverfasser

Veröffentlichung

Der Verwaltungsausschuss des Flecken Salzhemmendorf hat in seiner Sitzung am __.__.____ dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 199 „BHKW-Anlage am Sportplatz", Ortsteil Oldendorf, sowie dem Entwurf der Begründung einschl. Umweltbericht zugestimmt und seine Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden am __.__.____ ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 199 „BHKW-Anlage am Sportplatz", Ortsteil Oldendorf, und der Entwurf der Begründung einschl. Umweltbericht sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden in der Zeit vom __.__.____ bis __.__.____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zusammen mit der ortsüblichen Bekanntmachung auf der Internetseite des Flecken Salzhemmendorf veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden die Entwurfsunterlagen durch eine öffentliche Auslegung zeitgleich zur Verfügung gestellt.

Salzhemmendorf, den __.__.____

.....
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat des Flecken Salzhemmendorf hat den Bebauungsplan Nr. 199 „BHKW-Anlage am Sportplatz", Ortsteil Oldendorf, nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am __.__.____ als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung einschl. Umweltbericht (gem. § 9 Abs. 8 und § 2 a BauGB) beschlossen.

Salzhemmendorf, den __.__.____

.....
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan Nr. 199 „BHKW-Anlage am Sportplatz", Ortsteil Oldendorf, ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am __.__.____ in der Deister- und Weserzeitung ortsüblich bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan Nr. 199 „BHKW-Anlage am Sportplatz", Ortsteil Oldendorf, ist damit am __.__.____ in Kraft getreten.

Salzhemmendorf, den __.__.____

.....
Bürgermeister

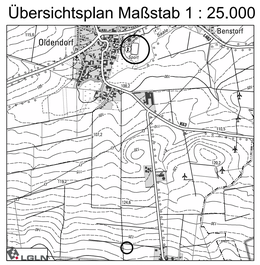
Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 199 „BHKW-Anlage am Sportplatz", Ortsteil Oldendorf, ist die Verletzung von Vorschriften sowie beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung einschl. Umweltbericht nicht geltend gemacht worden.

Salzhemmendorf, den __.__.____

.....
Bürgermeister

Übersichtsplan Maßstab 1 : 25.000



Kartengrundlage: Topographische Karte 1:25.000 (TK 25)
Maßstab: 1:25.000
Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

(3) Bezugsebene ist die Oberkante der zur Erschließung des Grundstückes notwendigen angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche im Ausbauzustand auf Höhe der mittleren Frontbreite der zur öffentlichen Verkehrsfläche ausgerichteten Grundstückgrenze. Steigt das Gelände von der Verkehrsfläche zum Gebäude, so darf das o.g. Maß um einen Zuschlag überschritten werden; der zulässige Zuschlag ergibt sich aus der Differenz zwischen der Höhe der natürlichen Geländeoberfläche, gemessen an der der Verkehrsfläche zugewandten Seite des Gebäudes und der Bezugsebene. Geringfügige, baubedingte Abweichungen von bis zu 0,1 m sind zulässig.

§ 3 Abweichende Bauweise
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Für das festgesetzte Sondergebiet SO2 gilt eine abweichende Bauweise i.S. einer offenen Bauweise ohne Beschränkung der Gebäudelänge. Die Gebäudelänge wird durch die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen begrenzt.

§ 4 Ableitung des Oberflächenwassers
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 und 20 BauGB)

Das innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes (SO1/SO2) mit der Zweckbestimmung „Energieversorgung" anfallende und nicht schädlich verunreinigte Oberflächenwasser ist flächig zur Versickerung zu bringen.

§ 5 Öffentliche Grünfläche „Sport- und Freizeitanlage"
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

(1) Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sport- und Freizeitanlage" ist die Errichtung von nicht überdachten Sportanlagen für den Schul-, Vereins- und Freizeitsport zulässig.

(2) Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche ist die Anlage der Erholung und dem Aufenthalt dienenden Sitzplätze (z.B. Bänke) mit den erforderlichen Zuwegungen zulässig, soweit der Charakter der Hauptnutzung „Bolzplatz" erhalten bleibt.

(3) Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche ist eine bauliche Anlage als Schutz- und Grillhütte mit einer Grundfläche von max. 100 m² zulässig. Zufahrten und Zugänge sind nur in wasserdurchlässiger Bauweise zulässig.

§ 6 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) *Maßnahmen für den Artenschutz*

1. Beleuchtung, Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel

   Innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes (SO1/SO2) mit der Zweckbestimmung „Energieversorgung" und der öffentlichen Grünfläche sind zur Beleuchtung der Geh-/Fahrwege und der Außenflächen im Bereich von baulichen Anlagen die folgenden Maßnahmen zu berücksichtigen:

   - Verwendung von insektenfreundlichen Leuchtmitteln und Beleuchtungen mit warm-weißem Licht (max. 2.700 Kelvin).
   - Verwendung eines Leuchtentyps mit Richtcharakteristik, 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.
   - Eine Anstrahlung der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen zum Anpflanzen und für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist unzulässig.

2. Einfriedung (Zaun)

   - Innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes (SO1/SO2) ist eine Einfriedung (Zaun) zulässig. Der Zaun wird hinsichtlich der Höhe auf max. 2,0 m begrenzt. Der Abstand zwischen Boden und Einfriedung muss mindestens 0,15 m betragen. Alternativ ist die Verwendung von Zäunen mit einer Maschenweite von mind. 15x15 cm im unteren Bereich zulässig. Eine Verwendung von Stacheldraht oder vergleichbaren Materialien ist nicht zulässig.
   - Im Bereich der 8 und 10 m breiten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 7 ist eine Einfriedung nur auf der Innenseite, der Baugrenze zugewandt, zulässig.

3. Anbringung von Nisthilfen für den Star und Höhlenbrüter (CEF-Maßnahme)

   a. Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Fläche mit Bindungen an den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB) sind Nisthilfen wie folgt anzubringen:
      - 3x Starenkasten an vorhandenen Bäumen (Aufhängung mit Drahtbügel/Alunagel am Baumstamm).
      - 3x Höhlenbrüterkasten an vorhandenen Bäumen (je einer für jeden gefällten Baum), Lochdurchmesser 1x 26 mm und 2x 32 mm (Aufhängung mit Drahtbügel/Alunagel am Baumstamm).

   b. Die Anbringung hat an einzelnen Bäumen (1 Kasten pro Baum) zu erfolgen. Die Aufhängung ist mind. in 2 m Höhe mit Ausrichtung der Anflugöffnung nach Süden/Südosten vorzusehen. Der Abstand der Kästen untereinander sollte ca. 10 m betragen. Ein hindernisfreier Anflug ist zu gewährleisten.

   c. Die Reinigung der Nistkästen hat jährlich im Spätherbst/Winter (01.11. – 01-03.) zu erfolgen. Bei Besatz z. B. durch den Siebenschläfer hat die Reinigung im Frühjahr vor Brutbeginn (bis spätestens 01.03.) zu erfolgen. Beschädigte Kästen sind zu ersetzen.

   d. Der Unteren Naturschutzbehörde ist der Standort der Nisthilfen mitzuteilen (Lageplan, Fotodokumentation). Die Unterhaltung der Nisthilfen ist durchzuführen, bis sich auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ein entsprechender Gehölzbestand entwickelt hat (ca. 20 – 25 Jahre).

4. Anbringung von Fledermauskästen (CEF-Maßnahme)

   a. Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Fläche mit Bindungen an den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB) ist eine Gruppe bestehend aus 5 Fledermauskästen als Ersatzquartiere für (pot.) Quartiere (Tagesverstecke) anzubringen.

      Geeignete Typen/Modelle sind beispielsweise:
      - Fledermausflachkasten/Universalhöhle (selbstreinigend, z. B. Schwegler 1FF bzw. vergleichbar) oder
      - Fledermaushöhle (z. B. Schwegler 2F bzw. vergleichbar).

   b. Die Anbringung erfolgt an einzelnen, älteren Bäumen (mind. ca. 30 cm BHD/Brusthöhendurchmesser, max. 1 Kasten pro Baum). Der Abstand der Kästen innerhalb einer Gruppe untereinander sollte max. 20 m, min. 5 m betragen. Die Aufhängung erfolgt mind. in 4 m Höhe. Ausrichtung der Anflugöffnung möglichst nach Süden/Südosten, der Raum vor und unter dem Anflugloch muss jedoch frei von Hindernissen sein (keine Äste im Abstand von ca. 1 -2 m davor). Eine Anbringung an Bäumen an die auch Nistkästen gem. Abs. 3 angebracht werden ist möglich.

   c. Die Fledermauskästen sind nach Ende der Wochenstubenzeit, spätestens aber im Herbst (September/Mitte Oktober), vor der Winterruhe, zu reinigen. Beschädigte Kästen sind zu ersetzen. Werden selbstreinigende Fledermauskästen verwendet, ist keine zusätzliche Reinigung notwendig.

   d. Der Unteren Naturschutzbehörde ist der Standort der Fledermauskästen mitzuteilen (Lageplan, Fotodokumentation). Die Unterhaltung der Kästen ist durchzuführen, bis sich auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ein entsprechender Gehölzbestand entwickelt hat (ca. 20 – 25 Jahre).

5. Realisierungszeitpunkt CEF-Maßnahmen

   Die Maßnahmen gemäß Nr. 3 und 4 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 Nisthilfen und Fledermauskästen sind jährlich zu reinigen (s. Nr. 3 und 4) und auf ihre Funktion zu überprüfen und bei Abgang/Beschädigung zu ersetzen (siehe Hinweis Nr. 4).

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

1. Innerhalb der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist eine Streuobstwiese anzulegen.

   a. Es sind regionaltypische Obstbäume als Hochstamm (Stammumfang mind. 8-10 cm) gem. der Artenliste unter Hinweis Nr. 6 in versetzten Reihen zu pflanzen. Die Pflanzabstände haben (10-) 15 m zwischen den Bäumen und Reihen zu betragen. Von den Flurstücksgrenzen ist jeweils ein Abstand von 5 m einzuhalten. Es sind unter Berücksichtigung dieser Vorgaben mindestens 12 Bäume zu pflanzen.

   b. Die Fläche ist als Grünland zu entwickeln und extensiv zu nutzen: Ansaat mit einer gebietsheimischen Wiesenmischung (heimische Arten, mind. 30 % Kräuteranteil, zertifiziertes Regiosaatgut/RSM Regio UG/HK 6, Oberes Weser- und Leinebergland mit Harz). Sofern zum Umsetzungszeitpunkt bereits eine wiesenartige Vegetation (z. B. wiesenartige Ackerbrache) vorliegt, ist zur Förderung des Vorkommens von Arten des mesophilen Grünlandes eine umbruchlose Nachsaat mit einer gebietsheimischen Wiesenmischung (heimische Arten, 100 % Kräuteranteil, zertifiziertes Regiosaatgut/RSM Regio, UG/HK 6, Oberes Weser- und Leinebergland mit Harz) ausreichend und zulässig.

   c. Mahd 2 x jährlich, 1. Schnitt im Zeitfenster zwischen 01. und 10.06., 2. Schnitt dann ab 01.09.. Das Mahdgut ist abzutransportieren. Eine Nutzung des Mahdgutes ist zulässig. Ab dem 15.03. bis zur ersten Mahd sind mechanische Pflegearbeiten (Schleppen, Striegeln etc.) unzulässig.

   d. Alternativ ist eine extensive Beweidung/Nachbeweidung mit max. 1,5 GV (Großvieheinheiten)/ha als Besatzstärke während der Weideperiode durch Schafe/ Ziegen (1 Schaf = 0,1 GV) zulässig. Eine Winterbeweidung im Zeitraum zwischen dem 31.10. und dem 01.05. des Folgejahres ist nicht zulässig. Bei einer Beweidung sind angrenzende und gepflanzte Gehölze fachgerecht und angepasst an die Weidetiere vor Verbiss zu schützen.

2. Die Maßnahme ist nach dem Beginn der Bau- und Erschließungsmaßnahmen im Teilplan 1 auszuführen. Die Maßnahme ist jedoch spätestens innerhalb von 2 Pflanzperioden nach Baubeginn fertig zu stellen.

(3) *Zuordnung der Kompensationsmaßnahmen (gem. § 9 Abs. 1a BauGB)*

Die unter Abs. 2 festgesetzten Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Maßnahmen für den Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft) sind entsprechend dem Versiegelungsgrad (Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft) anteilig den Baugrundstücken (SO-Gebiet) und neu entstehenden Verkehrsflächen im Geltungsbereich (Teilplan 1) des Bebauungsplans Nr. 199 „BHKW-Anlage am Sportplatz" zugeordnet.

§ 7 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)

(1) Auf dem im Bebauungsplan festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind standortgerechte, im Naturraum heimische Sträucher und Bäume zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang entsprechend der nachfolgenden Pflanzqualitäten zu ersetzen. Die Pflanzungen sind aus großkronigen Bäumen und Sträuchern herzustellen. Die zu pflanzenden Bäume sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 12 cm in 1 m Höhe (Hochstamm, 3xv, StU, 12/14 cm) anzupflanzen, die Sträucher sind als mind. 2x verpflanzt, 60 - 100 cm hoch zu pflanzen. Die Sträucher sind zueinander versetzt (auf Lücke), mit einem Abstand von mind. 1 m, max. 2 m, im Mittel 1,5 m zueinander und in Gruppen von 3 bis 5 Stück pro Art mehrreihig zu pflanzen (8 m Pflanzstreifen mind. 4-reihig, 10 m Pflanzstreifen mind. 5-reihig). Nach außen zur Ackernutzung ist ein Pflanzabstand von mind. 2 m einzuhalten. Nach innen zu den nicht überbaubaren Grundstücksflächen des Sondergebietes ist ein Pflanzabstand von 1 - 1,5 m einzuhalten. Die Pflanzungen sind so anzulegen und zu pflegen, dass sich ein artenreiches, freiwachsendes Gehölz entwickeln kann. Bäume sind im Abstand von ca. 15 – 20 m jeweils zentral als Baumreihe in die Pflanzung einzubringen. Die Artenwahl richtet sich nach den Angaben der Artenliste unter Hinweis Nr. 6.

(2) Die Heckenpflanzung ist zur Ackerseite hin durch im Abstand von 10 m gesetzte Eichenspaltpfähle (2,5 m Länge) sichtbar abzugrenzen.

(3) Zufahrten sind innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nicht zulässig.

(4) Die Pflanzmaßnahmen sind nach der Fertigstellung der privaten Baumaßnahmen auf den jeweiligen Baugrundstücken auszuführen. Die genannten Pflanzmaßnahmen sind jedoch spätestens innerhalb von 2 Pflanzperioden nach Fertigstellung der privaten Baumaßnahmen fertigzustellen.

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

(1) Auf den im Bebauungsplan festgesetzten Flächen zum Anpflanzen und mit Bindungen an den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Bäume und Sträucher zu erhalten, zu pflegen, bei Abgang zu ersetzen und durch weitere Gehölzpflanzungen zu ergänzen. Die Pflanzungen sind zu 10 % aus Bäumen 2. Ordnung als Heister mit einer Höhe von mind. 1,50 m und zu 90 % aus Sträuchern herzustellen. Die zu pflanzenden baumartigen Laubgehölze sind als Heister, mind. 2x verpflanzt, 150 - 200 cm hoch und die Sträucher, mind. 2x verpflanzt, 60 - 100 cm hoch zu pflanzen. Die Bäume und Sträucher sind zueinander versetzt, mit einem Abstand von mind. 1 m, max. 2 m, im Mittel 1,5 m zueinander und in Gruppen (auf Lücke) von 3 bis 5 Stück pro Art zu pflanzen. Sie sind so anzulegen und zu pflegen, dass sich ein artenreiches, freiwachsendes Gehölz entwickeln kann. Die Artenauswahl richtet sich nach der Artenliste unter Hinweis Nr. 6.

(2) Von den ergänzenden Gehölzpflanzungen nach Abs. 1 ist der Bereich der festgesetzten, mit Leitungsrechten zu belastenden Fläche ausgenommen.

(3) Die Neupflanzungen sind nach der Fertigstellung der privaten Baumaßnahmen auf den jeweiligen Baugrundstücken auszuführen. Die genannten Pflanzmaßnahmen sind jedoch spätestens innerhalb von 2 Pflanzperioden nach Fertigstellung der privaten Baumaßnahmen fertigzustellen.

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

(1) Innerhalb der festgesetzten Flächen mit Bindungen an die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind die bestehenden Gehölze dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die Pflanzung zu ersetzender Gehölze hat gemäß der unter § 7 Abs. 1 festgesetzten Pflanzqualitäten zu erfolgen. Die Artenauswahl richtet sich nach der Artenliste unter Hinweis Nr. 6 bzw. dem vorhandenen Bestand (Pflanzung von Winterlinde in der vorhandenen Baumreihe).

(2) Innerhalb des festgesetzten SO1-Gebietes ist nur die Entnahme der im Bebauungsplan als Entfall festgesetzten Einzelbäume zulässig.

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

Der als zu erhaltener Einzelbaum gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzte Baum ist dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Der als Ersatz zu pflanzende Laubbaum ist 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. 6.

II. Hinweise

1. Gesetze und Verordnungen

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 Nr. 189) geändert worden ist.

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)
vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. April 2026 (Nds. GVBl. 2026 Nr. 30).

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. Bestandteile des Bebauungsplanes Nr. 199 „BHKW-Anlage am Sportplatz"

Der Bebauungsplan Nr. 199 „BHKW-Anlage am Sportplatz" besteht aus dem Teilplan 1 (Bebauungsplan mit seinen textlichen Festsetzungen) und dem Teilplan 2 (externe Kompensationsfläche).

3. Archäologische Denkmalpflege

Erdarbeiten im gesamten Plangebiet bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 10 i. V. m. §§ 12-14, 35 NDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde. Die Unterlassung stellt eine Ordnungswidrigkeit dar und kann mit einem Bußgeld geahndet werden.

Sollten bei den geplanten Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde wie Tongefäßscherben, Schlacken, Metallobjekte, Holzkohleansammlungen, auffällige Bodenverfärbungen, Steinkonzentrationen und Denkmale der Erdgeschichte gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 NDSchG meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Hameln-Pyrmont und dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege, Referat Archäologie, Scharnhorststr. 1, 30175 Hannover unverzüglich gemeldet werden.

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. Die Unterlassung der Anzeige stellt eine Ordnungswidrigkeit dar und kann mit einem Bußgeld geahndet werden. Auf die einschlägigen Bestimmungen des § 35 NDSchG, insbesondere die Abs. 2 und 4, wird deshalb besonders hingewiesen.

4. Regelungen für den Artenschutz

a. Die Baufeldfreiräumung und Baumfällungen oder Gehölzrückschnitte sind aus artenschutzrechtlichen Gründen nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar zulässig (außerhalb der Brut- und Vegetationszeit, gesetzliche Regelungen des § 39 BNatSchG). Die Regelung schließt Gärten bzw. Ziergebüsche/-hecken ein, wobei deren Formschnitt im Rahmen der üblichen Pflege zulässig ist. Aufgrund der Betroffenheit von Offenland im Bereich des Plangebiets umfasst diese Regelung vorliegend auch die Baufeldräumung im Offenland (Acker, Scherrasenflächen), eine Baufeldräumung ist hier allerdings nach der Hauptbrutphase von Offenlandarten ab 01. August bis Ende Februar möglich. Soweit das Vorkommen von Bruten durch eine fachlich qualifizierte Person (Ornithologe) vor Baubeginn auszuschließen ist, ist jeweils auch ein abweichender Baubeginn möglich. Ein abweichender Baubeginn innerhalb der Brutzeit ist jedoch im Einzelfall bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreis Hameln-Pyrmont zu beantragen und nur nach vorheriger Prüfung und Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.

b. (Pot.) Habitatbäume mit möglichen Fledermausquartieren dürfen nur im Zeitraum vom 01. November bis 28. Februar gefällt werden.

   Zwar ergaben sich während der Erfassungen keine Anzeichen auf Quartierplätze von Fledermäusen und der überwiegende Teil der Bäume im Plangebiet soll auch bleiben erhalten. Dennoch sind im Baufeld vorhandene und zu fällende Bäume (drei) vor Baubeginn/Baumfällung und vor der Winterruhe der Fledermäuse (ab September bis Oktober) vorsorglich auf Baumhöhlen bzw. Quartiereignung zu kontrollieren (durch eine fachlich qualifizierte Person). Sofern Baumhöhlen mit Quartiereignung vorgefunden werden, sind diese (ab September bis Oktober) mit geeigneten Mitteln bis zur Fällung der Bäume zu verschließen, so dass ggf. vorhandene Tiere aus-, aber nicht wieder einfliegen können (Folie oder Stoff im Reusenprinzip anbringen). Die Ergebnisse der Prüfung sind zu dokumentieren. Der Bericht ist vor Fällung von Höhlenbäumen der Naturschutzbehörde des Landkreises Hameln-Pyrmont zur Prüfung vorzulegen. Das Fällen von Höhlenbäume ist nur zulässig, wenn ein Besatz ausgeschlossen werden kann, bzw. die Fällung eines wider Erwarten genutzten Höhlenbaumes ist im Einzelfall bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreis Hameln-Pyrmont zu beantragen und nur nach vorheriger Prüfung und Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde mit geeigneten Maßnahmen (z. B. Bergung und Umsiedlung immobiler Tiere, Translokation/Verbringung genutzter Stammabschnitte) zulässig.

c. Soweit das Vorkommen von Quartieren durch eine fachlich qualifizierte Person vor Baubeginn auszuschließen ist, ist jeweils auch ein abweichender Baubeginn möglich. Ein abweichender Baubeginn innerhalb der Brutzeit ist jedoch im Einzelfall bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreis Hameln-Pyrmont zu beantragen und nur nach vorheriger Prüfung und Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.

d. Zur Verhinderung von Brutaktivitäten von Vogelarten des Offenlandes sind innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches während der Baumaßnahme im Offenland (Ackerflächen) Vergrämungsmaßnahmen vorzusehen. Hierzu sind circa 2 Meter hohe Stangen (über Geländeoberfläche) mit daran befestigten Flatterbändern (1,50 Meter Länge, z. B. rot-weiße Absperrfolienbänder) an den relevanten Eingriffsstellen in einem regelmäßigen Abstand von etwa 25 Metern aufzustellen.

e. Einer zeitweisen Ruderalisierung von (ungenutzten) Flächen innerhalb des Plangebietes und damit der Entwicklung neuer pot. Brutstandorte ist im Bedarfsfall durch z. B. regelmäßige Mahd entgegenzuwirken.

f. Montage und Wartung der gem. § 6 der textlichen Festsetzungen anzubringenden Nisthilfen und Fledermauskästen (CEF-Maßnahmen) können durch Laien vorgenommen werden, solange den Festsetzungen des Bebauungsplanes bzw. den Vorgaben des Herstellers der Nisthilfen/Fledermauskästen entsprochen wird.

5. Hinweise zum Bodenschutz

a. Oberboden ist vor Baubeginn abzuschieben 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).

b. Im Rahmen der Bautätigkeiten sind einschlägige DIN-Normen (u.a. DIN 18300 Erdarbeiten, DIN 18915 Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial, DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) und die §§ 6 bis 8 der BBodSchV zu be