

**Bauleitplanung der Stadt Sachsenhagen
Landkreis Schaumburg**

**Bebauungsplan Nr. 14
„Einkaufszentrum Weideweg“
- 2. Änderung -**

einschl. Berichtigung des Flächennutzungsplanes der
Samtgemeinde Sachsenhagen

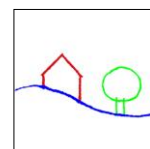
Bebauungsplan der Innenentwicklung
(gem. § 13 a BauGB)

-Satzungsexemplar-

M. 1:1.000

Stand 06/2019

Planungsbüro REINOLD
Raumplanung und Städtebau (IfR)
31737 Rinteln - Seetorstr. 1a
Telefon 05751-9646744 - Telefax 05751-9646745



I. BODENRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Öffentliche Grünflächen „Spielplatz/Parkanlage“ (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- (1) Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz/Parkanlage“ ist nur die Anlage und Unterhaltung einer Parkanlage mit den damit verbundenen befestigten Wegen sowie sonstigen, dem Betrieb der Anlage dienenden Einrichtungen (wie z.B. Bänke und Hinweistafeln) sowie die Errichtung von Spielplätzen und Spielflächen sowie Spiel- und Aktivitätsflächen einschl. der darauf vorgesehenen Geräte (z.B. Outdoorgeräte) zulässig.
- (2) Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz/Parkanlage“ ist die Errichtung von einer Grill/Schutzhütte mit einer Grundfläche von max. 80 m² sowie nicht überdachten Sportanlagen für den Freizeitsport mit einer Grundfläche von insgesamt max. 600 m² zulässig. Die Errichtung von Anlagen, die für den Betrieb der dem Freizeitsport dienenden baulichen Anlagen erforderlich sind, wie z.B. Ballfangzäune etc., sind allgemein zulässig.
- (3) Die nicht von den gem. Abs. 1 bis 5 zulässigen Nutzungen eingenommenen Flächen sind als Rasenflächen oder Staudenpflanzungen herzustellen.

§ 2 Flächen zum Anpflanzen und mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

- (1) In den gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzten Flächen ist der vorhandene Weidensaum zu erhalten und durch Pflanzung standortheimischer Gehölze (Hochstämme mit Stammumfang 8/10 cm) weiter zu entwickeln. Die Artenauswahl richtet sich nach der in Hinweis Nr. 4 beigefügten Artenliste. Eine Durchbrechung der Fläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB für die Anlage eines Fußweges ist zulässig.
- (2) Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen und mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die bestehenden Bäume und Sträucher zu erhalten und zu ergänzen. Auf der Fläche sind je angefangene 100 m² ein Laubbaum (Stammumfang 8/10 cm) sowie vierzig Laubsträucher (Sortierung 60/80 cm) zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Hier kann die Erhaltung vorhandener Laubgehölze angerechnet werden. Die Artenauswahl richtet sich nach der in Hinweis Nr. 4 beigefügten Artenliste.
- (3) Die Maßnahmen sind spätestens ein Jahr nach Beginn der Baumaßnahmen bzw. in der darauf folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

§ 3 Anpflanzungen von Bäumen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

- (1) Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz/Parkanlage“ sind an den darin vorgesehenen Standorten Laubbäume zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch gleichartige zu ersetzen. Die zu pflanzenden Laubbäume sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von 14 cm in 1 m Höhe zu pflanzen. Die Artenauswahl richtet sich nach der in Hinweis Nr. 4 beigefügten Artenliste. Abweichungen von den im Bebauungsplan festgesetzten Standorten um max. 2 m sind zulässig.
- (2) Die Maßnahmen sind spätestens ein Jahr nach Beginn der Baumaßnahmen bzw. in der darauf folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

§ 4 Baufeldräumung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- (1) Die Baufeldfreiräumung und Baumfällungen oder Gehölzrückschnitte sind aus artenschutzrechtlichen Gründen nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar (außerhalb der Brutzeit) zulässig. Ein abweichender Baubeginn innerhalb der Brutzeit ist im Einzelfall bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Schaumburg zu beantragen und nur nach vorheriger Prüfung und Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.
- (2) Im Baufeld sind ggf. vorhandene Höhlenbäume vor Fällung auf Fledermausbesatz zu kontrollieren und die Ergebnisse zu dokumentieren (Fachmann für Fledermäuse). Der Bericht ist vor Fällung der Höhlenbäume der Naturschutzbehörde des Landkreises Schaumburg zur Prüfung vorzulegen. Die Fällung eines durch Fledermäuse genutzten Höhlenbaumes ist im Einzelfall bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Schaumburg zu beantragen und nur nach vorheriger Prüfung und Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.

§ 5 Oberflächenentwässerung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das auf den versiegelten und überdachten Flächen anfallende Regenwasser ist auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn örtliche Bodenverhältnisse einer Bodenversickerung entgegenstehen. Für diesen Fall ist das anfallende Oberflächenwasser in das angrenzende Gewässer "Faule Riehe" einzuleiten.

II. Örtliche Bauvorschriften

Die in dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 14 "Einkaufszentrum Weideweg", einschl. dessen 1. Änderung, getroffenen örtlichen Bauvorschriften werden durch diese 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 für ihren räumlichen Geltungsbereich ersatzlos aufgehoben.

III. HINWEISE

1. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

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

in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)

in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27. März 2019 (Nds. GVBl. S. 70).

Niedersächsische Bauordnung (NBauO)

in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Mai 2019 (Nds. GVBl. S. 88).

2. Denkmalschutz

Baudenkmalpflege

Das Plangebiet befindet sich in der direkten Umgebung des Denkmalensembles ehemaliges Schloss Sachsenhagen, bestehend aus dem ehemaligen Wohnturm Schlossgang 3 (Einzeldenkmal gemäß § 3 Abs. 2 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) innerhalb der Gruppe baulicher Anlagen gemäß § 3 Abs. 3 NDSchG), dem Amtshaus Schlossgang 4 (Einzeldenkmal gemäß § 3 Abs. 2 NDSchG innerhalb der Gruppe baulicher Anlagen gemäß § 3 Abs. 3 NDSchG) und dem Wohnhaus Schlossgang 5 (konstituierender Bestandteil der Gruppe baulicher Anlagen gemäß § 3 Abs. 3 NDSchG).

Gemäß § 8 NDSchG dürfen Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmals nicht errichtet, geändert, oder beseitigt werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Baudenkmals beeinträchtigt wird. Bauliche Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmals sind auch so zu gestalten und instand zu halten, dass eine solche Beeinträchtigung nicht eintritt.

Archäologische Denkmalpflege

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an Burg/Schloss Sachsenhagen (Sachsenhagen FStNr. 9). Da die frühesten Bauphasen der Burg unbekannt sind, können sich Verteidigungseinrichtungen bis in diese Fläche erstrecken. Ebenso wird die Faule Riehe als Burggraben in die Verteidigungsanlagen einbezogen gewesen sein und zudem wasserwirtschaftlich genutzt worden sein.

Mit dem Auftreten archäologischer Bodenfunde im Plangebiet ist daher zu rechnen. Die genannten Fundstellen sind Kulturdenkmale i.S.v. § 3 Abs. 4 NDSchG. Durch die geplanten Bau- und Erdarbeiten würden die archäologischen Kulturdenkmale in Teilen unwiederbringlich zerstört. Sämtliche in den Boden eingreifenden Erdarbeiten, wie Erschließungsarbeiten, Oberbodenabtrag und alle in den Unterboden reichenden Bodeneingriffe, bedürfen nach § 13 Abs. 1 NDSchG einer denkmalrechtlichen Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises. Bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen ist diese zusammen mit der Baugenehmigung zu erteilen. Diese kann gem. § 13 Abs. 2 NDSchG versagt oder mit Auflagen und Bedingungen verbunden werden.

Die Klärung, ob die Maßnahme zu kostenintensiven Ausgrabungen führen wird oder im Extremfall versagt werden muss, kann im Vorfeld und in Abstimmung mit der Kommunalarchäologie durch archäologische Voruntersuchungen in Form von Sondagen erfolgen.

Gemäß § 6 Abs. 3 NDSchG ist der Veranlasser der Zerstörung eines Kulturdenkmals im Rahmen des Zumutbaren zur fachgerechten Untersuchung, Bergung und Dokumentation des Kulturdenkmals verpflichtet (Verursacherprinzip).

Mit folgenden Nebenbestimmungen ist zu rechnen:

1. Der angestrebte Beginn der Bau- und Erdarbeiten (Oberbodenabtrag und alle in den Unterboden reichenden Erdarbeiten) ist sobald wie möglich, mindestens aber vier Wochen vorher schriftlich anzuzeigen. Die Anzeige ist an die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde sowie an die Kommunalarchäologie (Schloßplatz 5, 31675 Bückeburg, Tel. 05722/9566-15 oder Email: archaeologie@schaumburgerlandschaft.de im Folgenden „Kommunalarchäologie“) zu richten.
2. Der Oberbodenabtrag hat mit einem Hydraulikbagger mit zahnlosem, schwenkbarem Grabenlöffel nach Vorgaben und im Beisein der Kommunalarchäologie oder einer zu beauftragenden Grabungsfirma zu erfolgen.
3. Zur Verbesserung der Planungssicherheit sollten im Vorfeld und in Abstimmung mit der Kommunalarchäologie archäologische Voruntersuchungen in Form von Sondagen durchgeführt werden. Erst dadurch kann die Denkmalqualität und -ausdehnung bestimmt

und Störungen des weiteren Bauablaufes durch unerwartet auftretende Funde minimiert werden.

4. Im Falle erhaltener Befunde sind wiederum in Abstimmung mit der Kommunalarchäologie archäologische Ausgrabungen anzusetzen, deren Umfang und Dauer von der Ausdehnung der Funde und Befunde abhängig ist. Die Details einer archäologischen Untersuchung sind in einer gesonderten Vereinbarung festzuhalten.
5. Die durch die Untersuchungen entstehenden Mehrkosten für Personal- und Maschineneinsatz können nicht von der Kommunalarchäologie getragen werden (Verursacherprinzip gem. § 6 Abs. 3 NDSchG).
6. Weiter wird darauf hingewiesen, dass ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde wie etwa Keramikscherben, Steingeräte oder Schlacken sowie Holzkohleansammlungen, Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, gem. § 14 Abs. 1 NDSchG auch in geringer Menge meldepflichtig sind. Sie müssen der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde sowie der Kommunalarchäologie 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.

3. Militärische Flugplätze Wunstorf und Bückeburg

Das Plangebiet befindet sich im Zuständigkeitsbereich für Flugplätze nach §§ 14 und 18 a LuftVG der militärischen Flugplätze Bückeburg und Wunstorf. Ferner liegt das Plangebiet im Interessengebiet militärischer Funk.

Aufgrund der Lage des Plangebietes ist daher durch den Flugplatz/Flugbetrieb mit Lärm- und Abgasemissionen zu rechnen. Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, werden nicht anerkannt.

4. Artenliste für standortgerechte Laubbäume und Sträucher

| Sträucher | | | | | | | | |
|--|---|--------|---|--------|---|-----|---|----------------------------|
| | | Boden | | | | | | Anpassung an Klimawandel |
| Nährstoffversorgung Feucht (F), Trocken (T) | | Gering | | Mittel | | gut | | Trockenheits- resistent |
| | | F | T | F | T | F | T | |
| | Faulbaum (<i>Frangula alnus</i>) | | | | ● | | ● | |
| | Grauweide (<i>Salix cinerea</i>) | ● | ● | ● | ● | | | |
| | Hasel (<i>Corylus avellana</i>) | | | | ● | | ● | - |
| | Heckenrose, Hundsrose (<i>Rosa canina</i>) | | | | ● | | ● | X |
| | Ohrweide (<i>Salix aurita</i>) | ● | | ● | | | | |
| (x) giftig | Pfaffenhütchen (<i>Euonymus europaeus</i>) | | | ○ | ○ | ○ | ● | - |
| | Salweide (<i>Salix caprea</i>) | | ○ | | ● | | ● | X |
| (x) Ausläufer | Schlehe (<i>Prunus spinosa</i>) | | | | ● | | ● | X |
| | Schwarzer Holunder (<i>Sambucus nigra</i>) | | | | ● | | ● | |
| | Schneeball (<i>Viburnum opulus</i>) | ○ | ○ | ● | ● | ● | ● | |
| | Zweigrifflicher Weißdorn | | | | | ● | ● | - |

| | | | | | | | | | |
|--|--|--------|---|--------|---|-----|---|--|---|
| | (Crataegus laevigata) | | | | | | | | |
| | Eingrifflicher Weißdorn (C. monogyna) | | | | | ● | ● | | X |
| Bäume | | | | | | | | | |
| | | Boden | | | | | | | |
| Nährstoffversorgung Feucht (F), Trocken (T) | | Gering | | Mittel | | gut | | | |
| | | F | T | F | T | F | T | | |
| (x) | Bergahorn (Acer pseudoplatanus) | | | ● | ● | ● | ● | | - |
| | Rotbuche (Fagus sylvatica) | ● | | ● | ● | ● | ● | | - |
| (x) | Espe, Zitterpappel (Populus tremula) | ○ | ● | ○ | ● | ○ | ● | | X |
| (x) | Feldahorn (Acer campestre) | | | | ● | | ● | | X |
| | Hainbuche (Carpinus betulus) | | | ● | ● | ● | ● | | X |
| | Moorbirke (Betula pubescens) | ● | ○ | ● | ○ | | | | |
| | Sandbirke (Betula pendula) | ● | ● | ● | ● | | | | X |
| (x) | Sommerlinde (Tilia platyphyllos) | | | | ● | | ● | | - |
| (x) | Spitzahorn (Acer platanoides) | | | ● | ● | ● | ● | | X |
| | Stieleiche (Quercus robur) | ● | ● | ● | ● | ● | ● | | - |
| | Traubeneiche (Quercus petraea) | ○ | ● | ○ | ● | ○ | ● | | X |
| | Traubenkirsche (Prunus padus) | | | ● | | ● | | | - |
| | Vogelbeere, Eberesche (Sorbus aucuparia) | ○ | ● | ○ | ● | | | | - |
| (x) | Vogelkirsche (Prunus avium) | | | ○ | ● | ○ | ● | | - |
| | Wildapfel (Malus sylvestris) | | | | ● | | ● | | - |
| | Wildbirne (Pyrus pyraster) | | | | ● | | ● | | X |
| (x) | Winterlinde (Tilia cordata) | | | | ● | | ● | | X |
| | Schwarzerle (Alnus glutinosa) | ○ | | ● | | ● | | | - |
| ● = gut geeignet ○ = bedingt geeignet (x) = nur in geringem Umfang einzusetzende Arten | | | | | X = Trockenheitsresistent - = problematisch oder sehr eingeschränkte Trockenheitsresistenz | | | | |

5. Altablagerung im Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Bereich einer Altablagerung (erfasst im Nieders. Altlastenkataster und der Anlagenummer 257 407 4011). Aufgrund der vorhandenen Belastungen ist der Abtrag des Oberbodens auf ein Minimum zu beschränken. Anfallende Aushubböden sind auf dem Baugrundstück gesondert zu lagern, chargenweise zu analysieren (mind. 10 Einzelproben je 100 m³ Boden) und entsprechend des durch die Untere Abfallbehörde festgelegten Parameterwertes weiter zu behandeln. Sofern bei Aushubarbeiten Abfallreste oder Böden mit Abfallresten wie Hausmüll, Kunststoff-, Metallreste etc. anfallen, sind diese fachgerecht zu entsorgen.

6. Baugrund

Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie hat mit Schreiben vom 25.03.2019 darauf hingewiesen, dass wasserlösliche Gesteine im Untergrund des Planungsgebietes in so großer Tiefe liegen, dass bisher kein Schadensfall bekannt geworden ist, der auf Verkarstung in dieser Tiefe zurückzuführen ist.

Es besteht praktisch keine Erdfallgefahr (Gefährdungskategorie 1 gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.02.1987, AZ. 305.4 - 24 110/2 -). Auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen bezüglich Erdfallgefahr kann daher bei Bauvorhaben im Planungsbereich verzichtet werden.

Nach den vorliegenden Unterlagen (Kartenserver des LBEG) steht im Planungsbereich setzungsempfindlicher Baugrund an. Es handelt sich hierbei um Lockergesteine mit geringer bis mittlerer Setzungsempfindlichkeit aufgrund geringer Steifigkeit wie z.B. Lößlehm, Auelehm (marine, brackische und fluviatile Sedimente).

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

Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2014-03 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1/NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA:2010-12 vorgegeben.

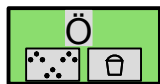
Vorabinformationen zum Baugrund können dem Niedersächsischen Bodeninformationssystem NIBIS (<http://nibis.lbeg.de/cardomap3/>) entnommen werden.

Die Stellungnahme des LBEG ersetzt keine geotechnische Erkundung des Baugrundes.

Planzeichenerklärung

GRÜNFLÄCHEN

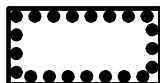
§ 9 (1) Nr. 15 BauGB



Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung:
"Parkanlage und Spielplatz"
(siehe textl. Festsetzungen § 1)

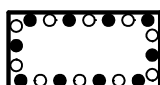
FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN UND MIT BINDUNGEN AN DEN ERHALT VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

§ 9 (1) Nr. 25 BauGB



Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen,
Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(siehe textliche Festsetzungen § 2)

§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und mit
Bindungen an den Erhalt von Bäumen, Sträuchern
und sonstigen Bepflanzungen
(siehe textl. Festsetzungen § 2)

§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB



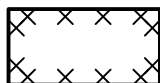
anzupflanzender Baum
(siehe textl. Festsetzungen § 3)

SONSTIGE PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen
Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

§ 9 (7) BauGB



Umgrenzung von Flächen, deren Böden mit
umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

§ 9 (5) Nr. 3 BauGB

SONSTIGE DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



Gebäude

$\frac{22}{6}$

Flurstücksnummer



Flurstücksgrenzen mit Grenzpunkten

← 5 →

Bemaßung



Spielplatz



Fußweg

