



**Hinweise**

**1 Archäologische Hinweise**  
Es wird darauf hingewiesen, dass ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde wie etwa Keramikscherben, Steingeräte oder Schlacken sowie Holzkohlesammlungen, Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, gem. § 14 Abs. 1 NDSchG auch in geringer Menge meldepflichtig sind. Sie müssen der zuständigen Kommunalarchäologie (Tel. 05722/9566-15 oder E-mail: archaologie@schauumbergerlandschaft.de) und der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

**2 Allgemeine Hinweise zum Artenschutz**  
Die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG gelten unabhängig vom Bebauungsplan und unabhängig von Baugenehmigungen.  
Es ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass es zu keinen Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG kommt. Seitens des Bauherren/Genehmigungsinhabers ist bei den Planungen zu berücksichtigen, dass im Zuge der Baumaßnahmen, insbesondere bei Abrissarbeiten, Gehölzfällungen, Gehölzrodungen, Bodenabtrag oder sonstigen Arbeiten der Baufeldfreimachung geeignete Maßnahmen berücksichtigt werden, sodass es zu keinen artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen kommt (§ 39 und § 44 Bundesnaturschutzgesetz, z. B. Tötung von Vögeln, Zerstörung von Gelegen, erhebliche Beeinträchtigung oder Störung geschützter wild lebender Tier- und Pflanzenarten).  
Gehölze dürfen laut § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG nur außerhalb der Vegetationsperiode (01. Oktober bis 28. Februar) entfernt oder stark zurückgeschnitten (auf den Stock gesetzt) werden. Zulässig sind Pflegeschritte. Eine abweichende Baufeldfreimachung ist nur im Einzelfall nach Prüfung der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Schaumburg möglich. Bei Erfordernis einer vorzeitigen Baufelddrainung und Gehölzfällung ist durch den Antragsteller ein faunistisches Monitoring zu beauftragen. Die Dokumentation ist der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Schaumburg vor Beginn der Arbeiten zur Prüfung vorzulegen.  
Der Einsatz von großflächigen und reflektierenden Glasflächen ist zum Schutz der Vogel- und Insektenfauna zu vermeiden. Glasflächen sind nur im notwendigen Maße zu verwenden und diese sind zum Schutz von Vögeln und Insekten entsprechend sichtbar zu machen.  
Ein maßvoller Einsatz von Beleuchtung, die Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel und geschlossener Leuchten, Verzicht auf nach oben gerichteten Strahlern, zeitstetischer Beleuchtung sowie die Verwendung von Beleuchtungsmeldern, Zeitschaltuhren und Dimmern ist angezeigt, um Beleuchtungsdauer und -stärke auch aus klimaschützenden Gründen auf das notwendige Maß zu reduzieren. Das Beleuchtungsspektrum sollte sich über 540 nm und möglichst bei max. 2700 K befinden.

**3 Spezielle Artenschutzmaßnahmen**  
Laut Artenschutzgutachten ist als Ersatz für die durch zukünftige Störungen seitens des Feuerwehrbetriebs verloren gehenden Brutplätze von Sperber und Waldohreule im benachbarten Stadtwald ein störungsfreier Bereich zu schaffen. Der nordwestliche Waldbereich soll als neues potentielles Bruthabitat etabliert werden. Dies soll durch Sperrung des an der *Bornau* entlangführenden Trampelpfads mittels Totholzbarrikaden erfolgen. Hierzu sind im Norden an der Holzbrücke und im Süden ab der Steinbrücke aus dem im Gebiet reichlich vorhandenen Totholz Sperren zu schaffen. Zusätzlich sollen zur Verarmung der Trampelpfadstrecke die beiden verrohrten Durchlässe zur *Bornau* entfernt werden. Diese Maßnahmen dienen auch dem Schutz von Wasserramsel und Eisvogel, die an der *Bornau* vorkommen.

**4 Hinweise zu den Pflanzmaßnahmen**  
Für die im Teilbereich A durchzuführenden Pflanzungen sind spätestens zum Bauantrag Pflanzpläne zu erstellen und der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.  
Für die Kompensationsmaßnahme im Teilbereich B ist spätestens zum Bauantrag eine detaillierte Ausführungsplanung und Unterhaltungsplanung der Unteren Naturschutzbehörde zur Prüfung vorzulegen.  
Zur Gewährleistung des Schutzes der wertbestimmenden Strukturen im Osten und Süden des Plangebietes sowie der Umsetzung der Kompensationsmaßnahme des Teilbereiches B ist spätestens zum Zeitpunkt der Bauantragstellung eine ökologische Baubegleitung zu beauftragen und der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Schaumburg zu benennen.

**5 Erkundungspflicht**  
Beim Ausbau der technischen Infrastruktur (Straßen- und Wegebau, Ver- und Entsorgung) sind die Ausbaunternehmer vor Beginn von Bauarbeiten verpflichtet, sich rechtzeitig mit den jeweiligen Versorgungsunternehmen, deren Leitungen vor Ort verlegt sind, abzustimmen (Erkundungspflicht der Ausbaunternehmer).

**6 Baunutzungsverordnung**  
Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I Nr. 75 vom 29.11.2017 S. 3786).

**7 Technische Regelwerke**  
Technische Regelwerke, auf die in den Festsetzungen Bezug genommen wird, können in der Stadtplanungsabteilung der Stadt Stadthagen während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

**8 Hinweise zum Bodenschutz**  
Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden schonend umzugehen. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollen die einschlägigen Deutschen Industrie Normen (u.a. DIN 18300 Erdarbeiten, DIN 18915 Bodenarbeiten im Landschaftsbau, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial) aktiv Anwendung finden, um negative Umwelteinwirkungen zu vermeiden bzw. zu vermindern. Arbeitsflächen sollen sich auf das notwendige Maß beschränken. Bei Abtrag des Bodens soll dies schichtgetreu erfolgen, der Boden ist ortsnah, schichtgetreu und in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung und Wassereinstau geschützt zu lagern. Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollen geeignete Maßnahmen zum Schutz vor Verdichtung erfolgen.

<b>Präambel und Verfahrensvermerke</b>	
<b>Präambel</b> Auf Grund des § 1 Abs. 3 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKoMVG) hat der Rat der Stadt Stadthagen diesen Bebauungsplan Nr. 104 „Feuerwehrtechnische Zentrale“ bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen. Stadthagen,	gem. § 10 Abs. 3 BauGB öffentlich bekannt gemacht. Der rechtsverbindlich geworden. Stadthagen,
Bürgermeister	LS
<b>Aufstellungsbeschluss</b> Der Verwaltungsausschuss der Stadt Stadthagen hat in seiner Sitzung am 25.03.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 104 „Feuerwehrtechnische Zentrale“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 20.06.2020 ortsüblich bekannt gemacht. Stadthagen,	Bürgermeister
Bürgermeister	LS
<b>Öffentliche Auslegung</b> Der Verwaltungsausschuss der Stadt Stadthagen hat in seiner Sitzung am 24.03.2021 dem Entwurf des Bebauungsplans sowie der Begründung und dem Umweltbericht zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 15.05.2021 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 25.05.2021 bis zum 25.06.2021 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgedragen. Stadthagen,	Bürgermeister
Bürgermeister	LS
<b>Planverfasser</b> Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet vom <b>PLANUNGSBÜRO FLASPÖHLER</b> Dipl.-Ing. Peter Flaspöhrer - Architekt & Stadtplaner - Falkenweg 16 - 31840 Hessisch Oldendorf Hessisch Oldendorf, 11.07.2022	Bürgermeister
Bürgermeister	LS
<b>Satzungsbeschluss</b> Der Rat der Stadt Stadthagen hat den Bebauungsplan Nr. 104 „Feuerwehrtechnische Zentrale“ sowie die Begründung und den Umweltbericht nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung 25.04.2022 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen. Stadthagen,	Bürgermeister
Bürgermeister	LS
<b>Inkrafttreten</b> Der Bebauungsplan wurde am Bebauungsplan ist damit am Stadthagen,	gem. § 10 Abs. 3 BauGB öffentlich bekannt gemacht. Der rechtsverbindlich geworden. Stadthagen,
Bürgermeister	LS
<b>Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und Mängel der Abwägung</b> Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften und Mängel der Abwägung beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden. Stadthagen,	Bürgermeister
Bürgermeister	LS
<b>Planunterlagen</b> <b>Teilbereich A</b> Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1:1000 Gemarkung: Stadthagen Flur: 5 <b>Teilbereich B</b> Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1:1000 Gemarkung: Stadthagen Flur: 19 <b>Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.</b> © 2020	Bürgermeister
Bürgermeister	LS
<b>Unterschrift ObVI</b>	Bürgermeister
Bürgermeister	LS

**Textliche Festsetzungen**

**Teilbereich A**

**§ 1 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)**  
In Anwendung des § 1 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO sind im Gewerbegebiet auch nicht ausnahmsweise zulässig:  
• Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)  
• Vergnügungstätten (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO).

**§ 2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB), Überschreitung der Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO) innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf**  
Innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) für Stellplätze, Zufahrten und sonstige versiegelte Flächen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ 0,95 zulässig, wenn diese Überschreitung durch Anlagen mit wasserdurchlässigen Belagsarten hervorgerufen wird, die einen Abflussbeiwert von 0,5 oder geringer aufweisen.

**§ 3 Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)**  
Innerhalb der Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses ist ein naturnah gestaltetes Regenrückhaltebecken anzulegen. Die Fläche ist als extensiv zu pflegende Wiese anzulegen. Sie ist aus autochthonem Saatgut eines zertifizierten Herstellers (vor Ort oder dem entsprechenden Natur- bzw. Kompensationsraum, hier: Oberes Weser- und Leinebergland mit Harz U 6, gewonnenes Saatgut für Feuchtwiesen) anzuzüchten. Die Wiese ist ein- bis zweimal im Jahr zu mähen, das Mähgut muss entfernt werden. Der erste Mähzeitpunkt darf frühestens nach der gesetzlichen Brut- und Setzzeit (15. Juli) erfolgen, da die Fläche auch als Ersatzbruthabitat für verlorengegangenen Brutraum dient. Die Bewirtschaftungsparameter beinhalten ebenso den Verzicht auf Pflanzenschutzmittel sowie den Verzicht auf chemisch-synthetische oder organische Stickstoffdünger.

**§ 4 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**  
Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist parallel zur Parzelle „Bornau“ eine zweireihige Hecke aus standortgerechten, heimischen Gehölzen anzulegen. Es ist autochthones Pflanzenmaterial zu verwenden, Auswahl der Gehölze siehe Gehölzliste in § 8. Sie ist als zweireihige Hecke mit einem Abstand der Gehölze von 1,50 m untereinander anzulegen. Die Qualität der Gehölze muss mindestens bei Bäumen: Hochstamm, 2 mal verpflanzt, 14 – 16 cm Stammumfang, bei Sträuchern: Heister, 2 mal verpflanzt, 100 – 150 cm Höhe betragen. 10 % der Gehölze müssen Bäume sein, 30 % der Gehölze sollen Dornen besitzen (Vogelschutzgehölz). Die Bäume sind mit zwei Baumpfählen für die Dauer der Anwachsperiode fachgerecht zu sichern. Sie sind bei Abgang zu ersetzen. Die verbleibende Fläche ist als extensiv zu pflegende Wiese anzulegen.

• Umwandlung des verrohrten Gewässers III. Ordnung in ein naturnahes Gewässer mit jeweils 5 m breitem Uferandstreifen. Als Uferandstreifen ist ein naturnaher Gehölzsaum zu entwickeln. Es ist eine zweireihige Hecke mit Baum- und Strauchgehölzen der Weich- und Hartholzaue (Bäume: Erle, Weide, Eiche, Bergahorn; Strauchgehölze der nachfolgenden Gehölzliste) anzupflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Gehölzqualität mindestens: bei Bäumen Hochstamm, 2 mal verpflanzt, 14 – 16 cm Stammumfang, bei Sträuchern: Heister, 2 mal verpflanzt, 100 – 150 cm Höhe. Die Bäume sind mit zwei Baumpfählen für die Dauer der Anwachsperiode fachgerecht zu sichern. Die Anpflanzung ist vor dem Hintergrund der Gewässerunterhaltung mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

**Gehölzliste**

Große Bäume (> 15m):	Große Sträucher:
Acer platanoides - Spitzahorn	Corylus avellana - Haselnuss
Acer pseudoplatanus - Bergahorn	Crataegus laevigata - Zweigriff, Weißdorn*
Alnus glutinosa - Erle	Crataegus monogyna - Eingriff, Weißdorn*
Fagus sylvatica - Rotbuche*	Prunus padus - Traubenkirsche
Quercus robur - Stieleiche	Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Tilia cordata - Winterlinde	Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball
Mittelgroße Bäume (10 – 20m):	Mittelgroße und kleine Sträucher:
Acer campestre - Feldahorn*	Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
Betula pendula - Sandbirke	Eunonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Carpinus betulus - Hainbuche*	Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Populus tremula - Zitterpappel	Prunus spinosa - Schlehe
Prunus avium - Vogelkirsche	Rosa canina - Hundrose
Sorbus aucuparia - Eberesche	Salix aurita - Ohrweide

\* für Schnitthecken geeignete Gehölze

• Umwandlung der Restfläche in eine extensive Grünlandfläche. Es soll autochthones Saatgut (also vor Ort oder dem entsprechenden Natur- bzw. Kompensationsraum, hier: Oberes Weser- und Leinebergland mit Harz U 6, gewonnenes Saatgut für Feuchtwiesen) verwendet werden. In den ersten 5 Jahren ist die Fläche 2-3 mal, danach 1-2 mal jährlich zu mähen. Das Mähgut ist von der Fläche abzutransportieren. Die Mahd sollte unter Beachtung der gesetzlichen Brut- und Setzzeit frühestens am 15.07. erfolgen. Bei früherem Mähzeitpunkt sind die Artenschutzbestimmungen zu beachten. Die Bewirtschaftungsparameter beinhalten ebenso den Verzicht auf Pflanzenschutzmittel sowie den Verzicht auf chemisch-synthetische Stickstoffdünger und auf Gülle zur Düngung.

**§ 9 Zeitpunkt der Maßnahmen Teilbereich A und B (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**  
Die Pflanz- und Ansaatmaßnahmen sind nach Fertigstellung der Baumaßnahme, spätestens in der auf die Fertigstellung der Baumaßnahmen folgenden Vegetationsperiode (Ansaaten) bzw. Pflanzperiode (Herbst/Winter bei Gehölzen) durchzuführen.  
Für die Pflanzungen sind spätestens zum Bauantrag Pflanzpläne zu erstellen und der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.



**Bauleitplanung der Stadt Stadthagen**  
**Landkreis Schaumburg**

**Bebauungsplan Nr. 104**  
**„Feuerwehrtechnische Zentrale“**



**URSCHRIFT**



**PLANUNGSBÜRO**  
**FLASPÖHLER**

**PETER FLASPÖHLER**  
DIPLOM-ING.  
ARCHITECT & STADTPLANER  
FALKENWEG 16  
31840 HESSISCH OLDENDORF  
FON: 0 (49) 51 52 - 90 24 66  
peter.flaspoehrer@online.de  
www.peter-flaspoehrer.de