



Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, © 2024

Stadt Bad Bevensen

Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Kur- und Erholungsgebiet“



für das Gebiet

südlich der Straße Alter Mühlenweg

Verfahrensstand: Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und
Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß
§ 4 Abs. 2 BauGB

Fassung: **ENTWURF**, 18. Juni 2024

**Evers &
Partner** | **Stadt
Planer**

Planverfasser:
Evers & Partner Stadtplaner PartGmbB
Ferdinand-Beit-Straße 7b
20099 Hamburg
Tel.: 040 – 257 767 37-0
E-Mail: mail@ep-stadtplaner.de

Inhaltsverzeichnis

1	Grundlagen und Verfahrensablauf	6
1.1	Rechtsgrundlagen und Verfahrensablauf.....	6
1.2	Planerarbeitung, Gutachten	7
2	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	8
2.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung.....	8
2.2	Lage und Bestand des Plangebietes.....	9
2.2.1	Infrastruktur	9
2.2.2	Geologie und Boden.....	9
2.2.3	Oberflächengewässer	10
2.2.4	Luft und Klima	10
3	Planerische Rahmenbedingungen	10
3.1	Anpassung an die Ziele der Landesplanung.....	10
3.1.1	Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017	11
3.1.2	Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Uelzen 2019	12
3.1.3	Flächennutzungsplan (2003).....	13
3.2	Andere rechtliche beachtliche Tatbestände.....	14
3.2.1	Geltender Bebauungsplan.....	14
3.2.2	Umweltverträglichkeitsvorprüfung / Umweltprüfung	15
3.2.3	Schutzgebiete und Schutzobjekte	15
3.2.4	Baumschutzsatzung	15
3.3	Weitere planerisch beachtliche Rahmenbedingungen.....	15
3.3.1	Waldflächen.....	15
4	Städtebauliches Konzept.....	17
5	Inhalt der Bebauungsplanänderung / Begründung der Festsetzungen.....	18
5.1	Art der baulichen Nutzung	18
5.1.1	Allgemeines Wohngebiet (WA)	18
5.1.2	Sondergebiete (SO)	19
5.2	Maß der baulichen Nutzung	20
5.3	Überbaubare Grundstücksflächen	21

5.4	Bauweise	22
5.5	Stellplätze	22
5.6	Verkehrsflächen	22
5.6.1	Straßenverkehrsfläche	22
5.6.2	Gehrechte.....	23
5.7	Naturschutz und der Landschaftspflege	23
5.7.1	Auswirkungen auf Natur und Landschaft	23
5.7.2	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	23
5.7.3	Artenschutz	25
5.8	Technischer Umweltschutz	28
5.8.1	Altlasten, Altablagerungen, Kampfmittel	28
5.8.2	Ver- und Entsorgung	28
5.8.3	Entwässerung.....	29
6	Hinweise	29
7	Änderung bestehender Bebauungspläne	30
8	Flächen- und Kostenangaben	30
8.1	Flächenbilanz	30
8.2	Kostenangaben	31

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 ..	11
Abbildung 2: Ausschnitt aus dem RROP Uelzen 2019	12
Abbildung 3: Geltender Flächennutzungsplan	13
Abbildung 4: Geltender Bebauungsplan	14

1 Grundlagen und Verfahrensablauf

1.1 Rechtsgrundlagen und Verfahrensablauf

Rechtliche Grundlagen für die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Kur- und Erholungsgebiet“ sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 20. Dezember 2023 (BGBl. I Nr. 394 S. 1, 28), die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert am 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176 S. 1, 6) sowie die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 03. April 2012, zuletzt geändert am 12. Dezember 2023 (Nds. GVBl. S. 289).

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Kur- und Erholungsgebiet“ wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Es liegt eine Maßnahme der Innenentwicklung vor, da für das Gebiet ein geltender Bebauungsplan besteht, welcher im Zuge notwendiger Anpassungen durch einen neuen Bebauungsplan ersetzt werden soll. Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren liegen vor:

- die versiegelte Fläche liegt unter 70.000 m² (im Rahmen einer Umweltverträglichkeitsvorprüfung nach dem UVPG wurden keine erheblichen Umweltauswirkungen durch den Bebauungsplan ermittelt)
- durch die Bebauungsplanänderung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen,
- Natura 2000-Gebiete sind durch die Änderung des Bebauungsplans nicht betroffen und
- bei der Planung sind keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten.

Gemäß § 13a Absatz 2 BauGB i.V.m. § 13 Absatz 2 Nr. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 BauGB abgesehen.

Gemäß § 13a Absatz 2 BauGB i. V. m. § 13 Absatz 3 BauGB wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB abgesehen. Ein Umweltbericht nach § 2a BauGB ist nicht erforderlich. Im Zuge des Planverfahrens wurde jedoch eine Umweltverträglichkeitsvorprüfung nach dem UVPG durchgeführt (siehe Kap. 3.2.2).

Dieser Bebauungsplan schafft neues Planungsrecht im Geltungsbereich.

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplans wurde das Büro Evers & Partner | Stadtplaner, Ferdinand-Beit-Straße 7b in 20099 Hamburg beauftragt.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bad Bevensen hat in seiner Sitzung am 14.09.2021 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans „Kur- und Erholungsgebiet“ für das Gebiet südlich der Straße Alter Mühlenweg beschlossen.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bad Bevensen hat in seiner Sitzung am xx.xx.xxxx dem Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am xx.xx.xxxx ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom xx.xx.xxxx – xx.xx.xxxx gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange, die

von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am xx.xx.xxxx über die öffentliche Auslegung unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Es wurde darauf hingewiesen, dass gemäß § 4a Absatz 6 BauGB Stellungnahmen, die im Verfahren der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nicht rechtzeitig abgegeben worden sind, bei der Beschlussfassung über die Bebauungsplanänderung unberücksichtigt bleiben, sofern die Stadt deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bauleitplans nicht von Bedeutung ist und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Absatz 2 BauGB am __.__.20xx unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Der Rat der Stadt hat die vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange am __.__.20xx geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Der Bebauungsplan wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bad Bevensen hat in seiner Sitzung am xx.xx.xxxx dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt und seine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am xx.xx.xxxx ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom xx.xx.xxxx – xx.xx.xxxx gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegt. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am xx.xx.xxxx über die erneute öffentliche Auslegung unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Stadtvertretung der Stadt Bad Bevensen hat die 2. Änderung des Bebauungsplans „Kur- und Erholungsgebiet“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B), am __.__.20xx als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Der katastermäßige Bestand am __.__.20xx sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung wurden als richtig bescheinigt.

1.2 Planerarbeitung, Gutachten

Als Kartengrundlage für den rechtlichen topografischen Nachweis der Flurstücke dient eine vom Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) bereitgestellte Amtliche Liegenschaftskatasterinformationssystem-Karte (ALKIS) im Maßstab 1:1000 mit Stand von September 2022.

Für die Erstellung der Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Kur- und Erholungsgebiet“ wurden folgende Dokumente herangezogen:

- Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 (LRÖP)
- Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Uelzen (2019)
- Flächennutzungsplan (2003)

- Bestehender Bebauungsplan „Kur- und Erholungsgebiet“ (1964)

Weiterführend wurden folgende Gutachten erstellt:

- Baugrunduntersuchung - Ingenieurgeologisches Gutachten (April 2022)
- Entwässerungskonzept (April 2023) und Entwässerungsantrag (August 2023)
- Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls bei der Aufstellung von Bebauungsplänen nach UVPG
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Stand März 2024)
- Verkehrsgutachterliche Stellungnahme (Stand September 2023)

2 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

2.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Stadt Bad Bevensen ist stark durch die Tourismus- und Gesundheitswirtschaft geprägt. Als staatlich anerkanntes Mineralheilbad und Grundzentrum besitzt Bad Bevensen mittelzentrale Teilfunktionen im Bereich Gesundheit und Kultur sowie die besondere Entwicklungsaufgabe Erholung und Tourismus. Einrichtungen für die Erholung und für den Tourismus sind daher schwerpunktmäßig zu sichern und zu entwickeln.

Anlass der vorliegenden Planung ist daher zum einen das Bestreben der Stadt Bad Bevensen, die touristische Entwicklung zu stärken und das Übernachtungsangebot in Einklang mit den touristischen Zielen Bad Bevensens zu bringen. Das in den 1970er Jahren rund um die heutige Jod-Sole-Therme entstandene Kurviertel mit Hotels, Kliniken und Kurheimen, der daran anschließende Kurpark sowie weitere touristische Angebote ziehen noch heute zahlreiche Besucher nach Bad Bevensen, auch wenn die touristische Nachfrage in den letzten Jahren einen leichten Rückgang zu verzeichnen hat. Um Bad Bevensen als Kurort und Tourismusstandort weiterhin zu stärken, formuliert das „Entwicklungskonzept 2030 der Stadt Bad Bevensen“ (2019) verschiedene Entwicklungsziele für das Handlungsfeld Tourismusstandort. Eines davon ist die zielgruppen- und bedarfsgerechte Angebotsentwicklung und Erweiterung der Übernachtungsangebote.

Gleichzeitig steht die Stadt Bad Bevensen wie viele deutsche Städte vor den Herausforderungen des demografischen Wandels und der damit einhergehenden Überalterung der Bevölkerung. Bad Bevensen weist ein deutlich erhöhtes Durchschnittsalter auf und verzeichnet insbesondere Zuzüge in der Altersgruppe 45 bis 70 Jahre. Das Entwicklungskonzept 2030 formuliert daher als Entwicklungsziele u.a. die Anpassung der sozialen Einrichtungen und Infrastrukturen an die Bedarfe der jeweiligen Generation, die Schaffung eines breit gefächerten Angebots an Wohnformen und Preisklassen sowie die langfristige Sicherung der Grundversorgung z.B. der medizinischen Versorgung. Das Ziel der Stadt Bad Bevensen besteht somit darin, die Auswirkungen des demografischen Wandels durch die Ergänzung entsprechender Pflegeangebote und altersgerechtem Wohnraum zu begegnen.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen daher die planungsrechtlichen Voraussetzungen für

die Entwicklung einer Ferienhausanlage, eines Gästehauses zur Erweiterung des bestehenden Hotels, eines Seniorenzentrums, von Wohngebäuden für altersgerechtes, betreutes und generationsübergreifendes Wohnen sowie einer Wohnanlage für Mitarbeiter-Wohnen geschaffen werden. Auf diese Weise werden auf bisher untergenutzten Flächen im nordöstlichen Stadtbereich und in ca. 1 km Entfernung zum Kurviertel ergänzende Übernachtungsmöglichkeiten für Touristen geschaffen sowie die Nachfrage nach altersgerechtem Wohnraum sowie Pflegeeinrichtungen bedient.

2.2 Lage und Bestand des Plangebietes

Der rund 48.000 m² umfassende Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans „Kur- und Erholungsgebiet“ befindet sich im nordöstlichen Teil Bad Bevensens innerhalb des bestehenden Siedlungsgefüges. Nördlich und westlich des Plangebietes befinden sich Waldflächen, südlich ein brachliegendes Grundstück, welches als Privatwald eingestuft wurde, östlich des Plangebiets das Ringhotel Fährhaus sowie eine aufgelockerte Einfamilienhaussiedlung, welche über die Dahlenburger Straße erschlossen werden.

Das Plangebiet selbst ist überwiegend unbebaut und durch brachliegende Flächen und vereinzelt Baumbestand geprägt.

Konkret wird der Geltungsbereich wie folgt begrenzt:

- im Norden durch das Flurstück 37/1
- im Osten über das Flurstück 1/1 und durch die Flurstücke 1/143, 1/107, 1/22 und 34/11
- im Süden durch die Flurstücke 18/10, 18/16, 18/15 und 18/13
- im Westen durch das Flurstück 18/18.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Bad Bevensen, Flur 1,

- das Flurstück 18/12 (als private Grundstücksfläche)
- das Flurstück 18/14 (als private Grundstücksfläche),
- das Flurstück 18/17 (als private Grundstücksfläche) und
- teilweise das Flurstück 1/1 (als private Grundstücksfläche).

Die exakte Abgrenzung des Geltungsbereiches kann der Planzeichnung (Teil A) des Bebauungsplans entnommen werden.

2.2.1 Infrastruktur

Das Plangebiet wird hauptsächlich über den von der Dahlenburger Straße abzweigenden Alter Mühlenweg im Norden erschlossen und ist über diesen sowohl mit dem Zentrum Bad Bevensens als auch mit dem überregionalen Verkehrsnetz verbunden. Im südöstlichen Grundstücksbereich besteht zudem ein Anschluss an die Straße Zur Amtsheide. Die Versorgung des Plangebietes mit den verschiedenen Medien ist im Zuge der Planrealisierung, anknüpfend an die Bestandsleitungen, herzustellen.

2.2.2 Geologie und Boden

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens wurde ein ingenieurgeologisches Gutachten zur Untersuchung des Untergrundes und der Versickerungsfähigkeit erstellt. Die zur Verfügung stehenden Kartenunterlagen haben hierbei gezeigt, dass im Bereich der zu untersuchenden Flächen unterhalb der Deck-

schicht aus Oberboden oder Auffüllungen quartäre Ablagerungen in der Regel in Form von Glazifluviatilsanden bis in große Tiefen anstehen. Untergeordnet sind auch Dünen- und Flugsande anzutreffen. Im Ergebnis der durchgeführten Bohrungen zeigt sich überwiegend sandiger Mutterboden. Bei den Sondierarbeiten wurden lediglich ein bis zwei Schichtwasserhorizonte festgestellt, das Grundwasserstockwerk ist laut hydrologischen Katen erst ab ca. +27,5 m NN zu erwarten.

Der Untergrund ist ausreichend tragfähig, bei nicht unterkellerten Bauwerken mit umlaufenden Frostschürzen wird eine Gründung auf durchgehenden Sohlplatten empfohlen. Ausgehend von den festgestellten Schichtwasserständen kann während der Erdarbeiten für die Seniorenresidenz eine Wasserhaltung erforderlich werden.

Für eine Versickerung von Oberflächenwasser sind ein genügend durchlässiger Untergrund im oberflächennahen Bereich sowie ein ausreichender Grundwasserflurabstand notwendig. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass für eine Versickerung in Teilbereichen des Grundstückes Rigolen, Schächte oder Mulden erforderlich sind. In Teilbereichen ist keine Versickerung möglich. Im Zuge des Bauantragverfahrens ist ein entsprechender Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser nachzuweisen.

Für den Teilbereich des Geltungsbereiches, in dem die Seniorenresidenz geplant ist, wurde eine orientierende Untersuchung des Bodens im Plangebiet durchgeführt. Im Zuge der Untersuchung sind die Bodenmaterialien hinsichtlich umweltrelevanter Schadstoffe untersucht worden. Hierbei wurden die LAGA-Richtlinie in Verbindung mit der Abfallverzeichnisverordnung zugrunde gelegt. Die genommenen Proben sind nach Aushub der Einbauklasse Z 0 zuzuordnen, diese stellt somit nach AVV keinen gefährlichen Abfall dar.

2.2.3 Oberflächengewässer

Natürliche Oberflächengewässer kommen im Änderungsbereich nicht vor. Bad Bevensen ist gemäß Regionalem Raumordnungsprogramm 2019 ein Vorranggebiet Heilquelle in Verbindung mit dem Vorranggebiet Trinkwassergewinnung. Im Zuge des Bauleitplanverfahrens wurde eine Entwässerungsplanung zum Umgang mit anfallendem Schmutz- und Regenwasser erstellt (siehe Kap. 5.8.2).

2.2.4 Luft und Klima

Aufgrund seiner Höhenlage befindet sich der Landkreis Uelzen innerhalb eines Kaltluftsammegebietes, dessen Obergrenze leicht dem Geländere relief angepasst ist. Der Großteil des Landkreises ist gem. DWD entsprechend als Kaltluftsammegebiet einzustufen. Gemäß Regionalem Raumordnungsprogramm sind die an das Plangebiet angrenzenden Ilmenauniederungen sowie Äcker und Grünland im Umfeld des Siedlungsbereiches Frischluft- und Kaltluftgebiete für Bad Bevensen.

3 Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Anpassung an die Ziele der Landesplanung

Gemäß § 1 Absatz 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die für die Bauleitpläne maßgebenden Ziele und Grundsätze sind in dem Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 und im Regionalplan Raumordnungsprogramm für den Landkreis Uelzen 2019 dargelegt.

3.1.1 Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017

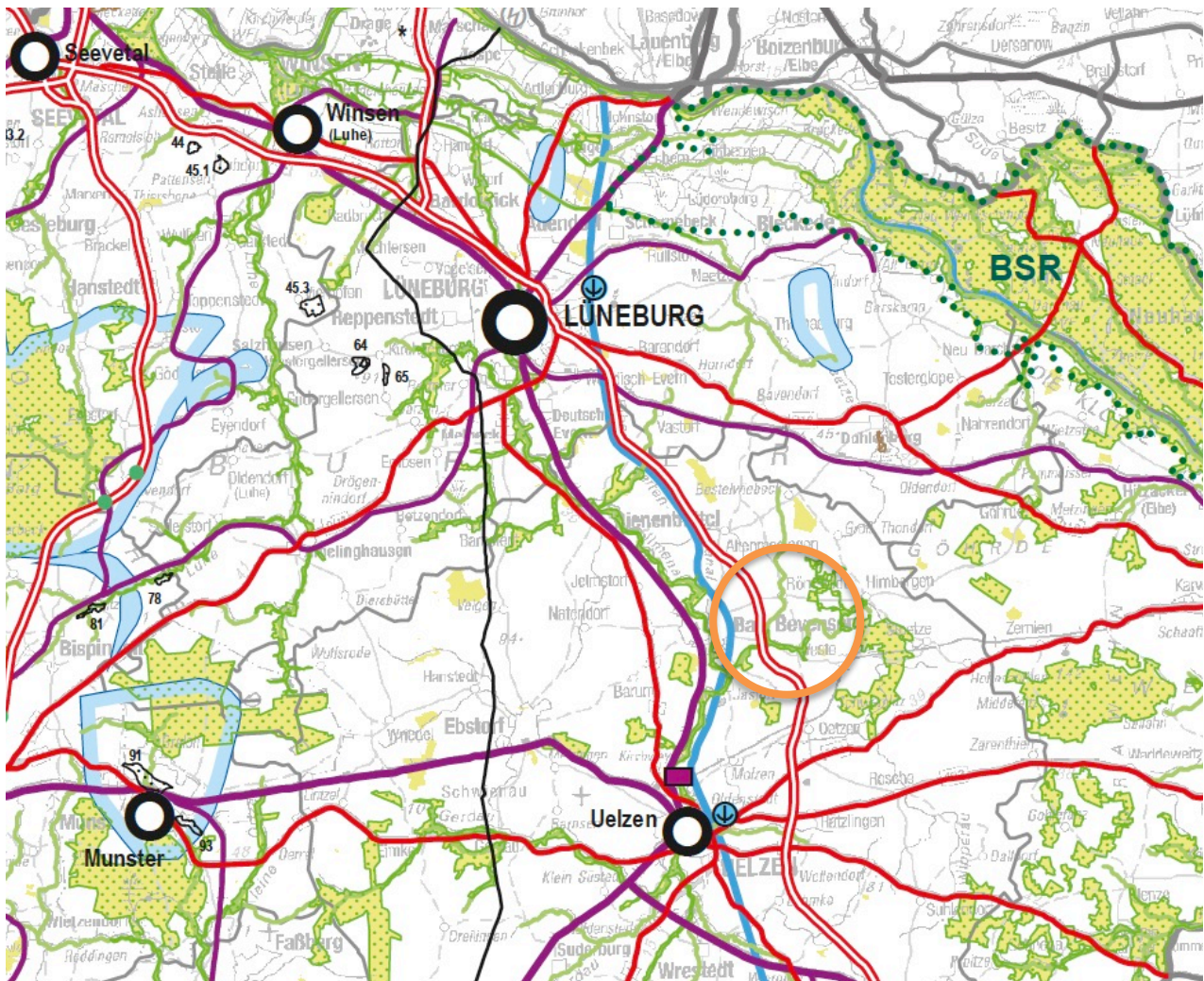


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017

Das Landes-Raumordnungsprogramm des Landes Niedersachsen in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2017 (Nds. GVBl. S. 378), zuletzt geändert durch Artikel 2 der Verordnung vom 7. September 2022 (Nds. GVBl. S. 521, 2023 S. 103) ist die Basis für eine tragfähige Entwicklung des Landes und Grundlage für die Regionalen Raumordnungsprogramme.

Gemäß Landes-Raumordnungsprogramm grenzt die Stadt Bad Bevensen an ein Biotopverbundsystem sowie an ein Natura-2000 Gebiet. Demnach sind für den Naturhaushalt, die Tier- und Pflanzenwelt und das Landschaftsbild wertvolle Gebiete, Landschaftsbestandteile und Lebensräume zu schützen und zu entwickeln. Zu diesem Zwecke ist ein landesweiter Biotopverbund aufzubauen und Planungen und Maßnahmen dürfen die Anbindung und Funktionsfähigkeit dieser Biotopverbundflächen nicht entgegenstehen. Dem Schutzziel dieser Biotopverbundflächen und Natura-2000-Gebiete steht der hier vorliegende Bebauungsplan nicht entgegen, da durch die vorliegende Planung keine neuen Flächen in Anspruch genommen werden. Lediglich die Nachnutzung einer bereits anthropogen überformten Fläche im Sinne einer boden- und flächenschonenden Stadtentwicklung ist Ziel des Bebauungsplanverfahrens.

3.1.2 Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Uelzen 2019

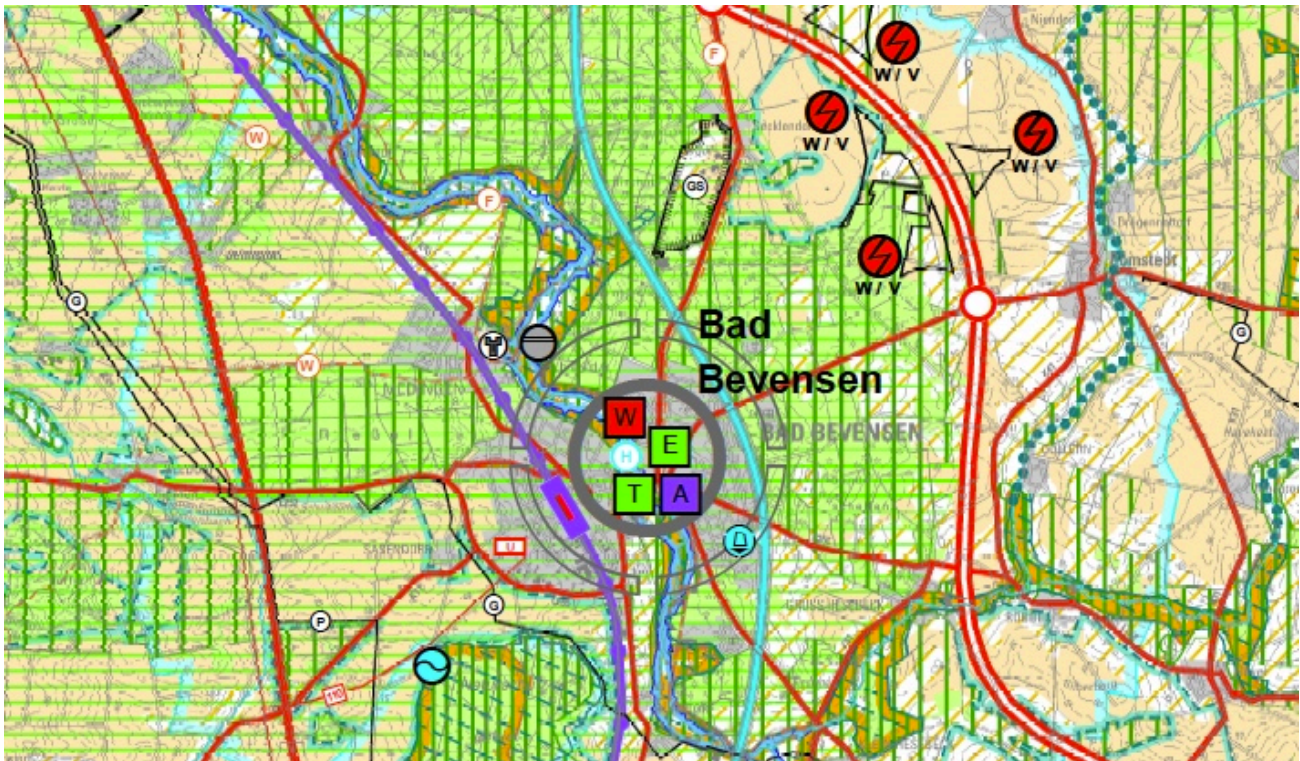


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem RROP Uelzen 2019

Im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Uelzen aus dem Jahr 2019, wird die Stadt Bad Bevensen als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung festgelegt. An diesen Standorten sind die Einrichtungen für die Erholung schwerpunktmäßig zu sichern und zu entwickeln. Zugleich ist Bad Bevensen als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Tourismus festgelegt. An diesen Standorten sind die Einrichtungen für den Tourismus schwerpunktmäßig zu sichern und zu entwickeln.

Darüber hinaus ist Bad Bevensen als Standort für die Schwerpunktaufgaben zur Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten und Arbeitsstätten festgelegt.

Dem Grundzentrum in Bad Bevensen werden zusätzlich zu den besonderen Entwicklungsaufgaben Tourismus und Erholung mittelzentrale Teilfunktionen in den Aufgabenbereichen Gesundheit und Kultur zugewiesen.

Wie bereits in Kapitel 2.2.3 ausgeführt, liegt Bad Bevensen zudem in einem Vorranggebiet Heilquelle und Vorranggebiet zur Trinkwassergewinnung.

Durch die vorliegende Planung und den aufzustellenden Bebauungsplan mit dem Planungsanlass, eine Ferienhausanlage, eine Hotelerweiterung, ein Seniorenzentrum, Wohngebäuden für altersgerechtes, betreutes und generationsübergreifendes Wohnen sowie eine Wohnanlage für Mitarbeiter-Wohnen zu schaffen, wird der Zielsetzung zur Sicherung und Entwicklung von Einrichtungen für den Tourismus sowie von Wohn- und Arbeitsstätten entsprochen und den übrigen Vorgaben nicht zuwidergehandelt.

3.1.3 Flächennutzungsplan (2003)

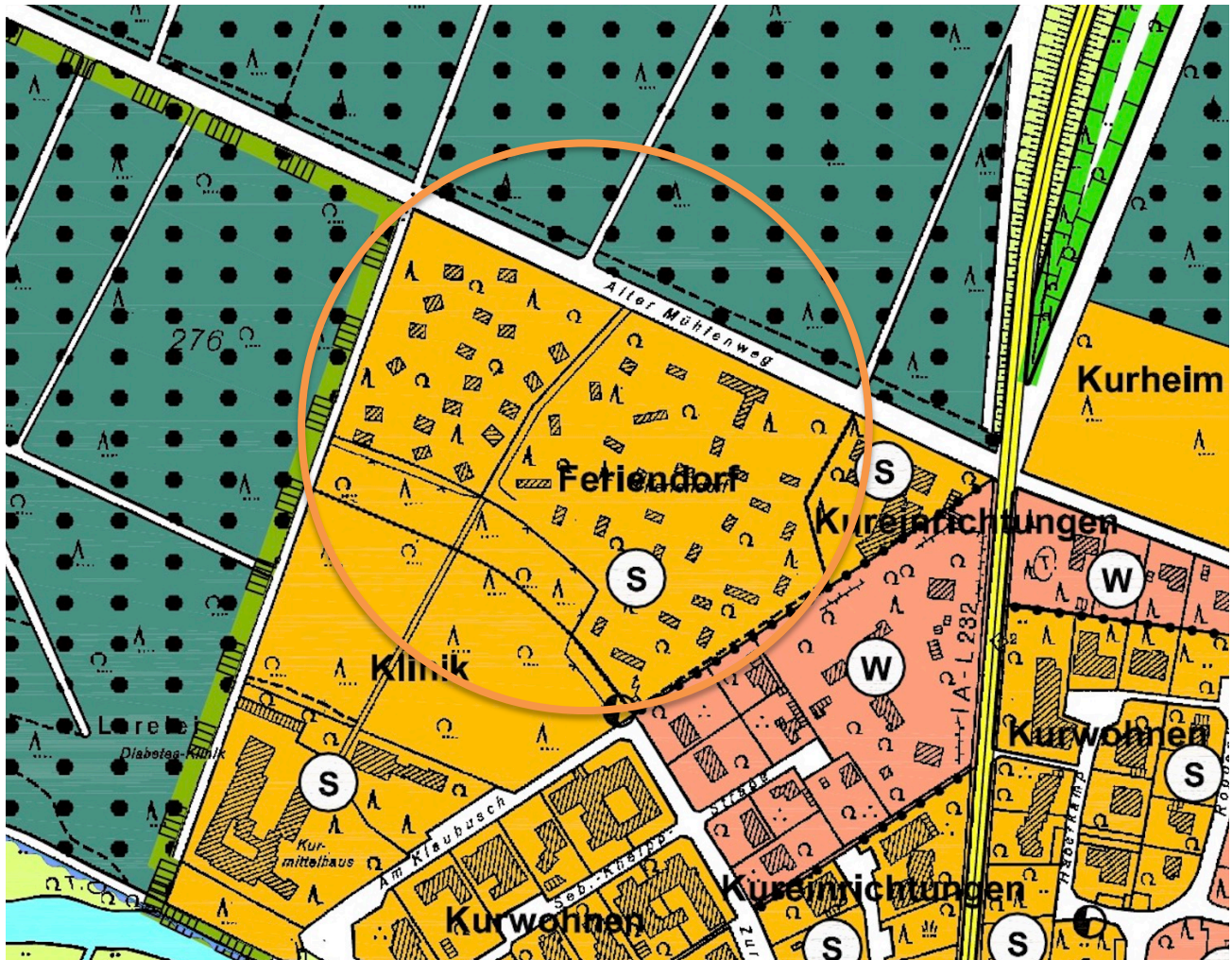


Abbildung 3: Geltender Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Absatz 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Für das Änderungsgebiet gilt der fortgeltende Flächennutzungsplan der ehemaligen Samtgemeinde Bevensen in der Fassung von 2003 (1. Nachtrag zur 32. Änderung vom 13.06.2003).

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich als Sonderbaufläche „Feriendorf“ dargestellt. Westlich und nördlich des Plangebietes stellt der Flächennutzungsplan Flächen für Wald dar, während östlich an das Plangebiet angrenzend eine Sonderbaufläche „Kureinrichtungen“ sowie eine Wohnbaufläche dargestellt werden. Südlich des Geltungsbereiches stellt der gültige Flächennutzungsplan eine Sonderbaufläche „Klinik“ dar. Die westlich angrenzende Waldfläche wird zudem mit einer Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzgesetzes überlagert. Im Südöstlichen Bereich des Geltungsbereiches ist eine Versorgungsfläche Elektrizität dargestellt.

Die derzeitigen Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplans für das hier vorliegende Plangebiet entsprechen nicht vollständig der angestrebten Planung und den Festsetzungen des hier vorliegenden Bebauungsplans. Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Bevensen-Ebstorf wird aktuell neu aufgestellt. Die hier vorliegenden Planungsabsichten und angestrebten Festsetzungen

Da die geplanten Nutzungen den Festsetzungen des Ursprungsplans, insbesondere dem Maß der baulichen Nutzung sowie in Teilen dem festgesetzten Baugebietstyp widersprechen, ist eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

3.2.2 Umweltverträglichkeitsvorprüfung / Umweltprüfung

Die Bebauungsplanänderung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB in Verbindung mit § 13 Absatz 3 BauGB aufgestellt. Eine Umweltprüfung ist somit nicht erforderlich. Da ein Bestandteil der Planung, welche der hier vorliegenden Bebauungsplanänderung zu Grunde liegt, die Erweiterung eines bestehenden Hotels sowie die Errichtung einer Ferienhausanlage ist, ergibt sich jedoch gem. § 3 c (1) UVPG i.V.m. Anlage 1 Nr. 18.1.2 und Anlage 2 zum UVPG die Notwendigkeit zu einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls, um das eventuelle Eintreten erheblicher negativer Umweltauswirkungen zu überprüfen. Wenn das Vorhaben nach Einschätzung der zuständigen Behörde aufgrund seiner überschlägigen Prüfung erhebliche Umweltauswirkungen haben kann, die nach § 12 UVPG zu berücksichtigen wären, ist das Vorhaben UVP-Pflichtig.

Die allgemeine Vorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass vorhandenen Qualitäten der im Geltungsbereich vorhandenen Schutzgüter durch die Überplanung mit dem neuen Bebauungsplan nicht im erheblichen Maße beeinflusst werden. Es ist daher festzuhalten, dass die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter der UVPG insgesamt von geringem Ausmaß sind, da sie räumlich sehr begrenzt wirken. Durch den Bebauungsplan sind demnach keine erheblich nachteiligen Auswirkungen im Sinne des UVPG zu erwarten. Eine UVP-Pflicht besteht somit nicht.

3.2.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte

Gemäß der Umweltkarten des Landes Niedersachsen befindet sich westlich angrenzend zum Geltungsbereich ein Landschaftsschutzgebiet (Kennzeichen LSG UE 00002). Zudem befindet sich das Plangebiet im amtlich festgesetzten Heilquellenschutzgebiets Bad Bevensen (Gebietsnummer 03360002191) und somit den Belangen des Heilquellenschutzes gemäß § 53 Wasserhaushaltsgesetz Rechnung zu tragen ist.

3.2.4 Baumschutzsatzung

Am 5. März 2013 wurde in der Stadt Bad Bevensen die Satzung zum Schutz des Baumbestandes beschlossen. Die Festsetzungen der Baumschutzsatzung der Stadt Bad Bevensen sind bei der Planung zu beachten und gelten uneingeschränkt.

3.3 Weitere planerisch beachtliche Rahmenbedingungen

3.3.1 Waldflächen

Im Bereich nördlich und westlich des Geltungsbereiches befinden sich nach dem Niedersächsischen Waldgesetz geschützte Waldflächen im Eigentum der Niedersächsischen Landesforsten. Gemäß Landeswaldgesetz ist ein ausreichender Abstand zwischen Bebauung und Waldflächen einzuhalten. Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Uelzen ist zudem der Grundsatz enthalten, dass Waldränder einschließlich einer Übergangszone von jeder Bebauung und störenden

Nutzung freizuhalten sind, um die Schutzwirkung des Waldes nicht zu gefährden, das Landschaftsbild nicht zu beeinträchtigen und diesen ökologisch besonders wichtigen Grenzbereich zwischen Wald- und Freifläche nicht zu belasten. Es wird ein Orientierungswert von 100 m Abstand zwischen Waldrand und Bebauung angegeben. Eine Bebauung dieses Bereichs darf ausnahmsweise erfolgen, sofern die Nutz-, Schutz- und Erholungsfunktion des Waldes nicht beeinträchtigt wird, städtebauliche oder siedlungsstrukturelle Gründe die Bebauung rechtfertigen und die sonstigen Ziele der Raumordnung nicht entgegenstehen. Darüber hinaus ist der Waldbrandschutz, d.h. ein Übergreifen von Bränden vom Wald auf den Siedlungsbereich oder umgekehrt, sicherzustellen. Hierzu werden privatrechtliche Verträge zur Absicherung geschlossen.

In Abstimmung mit den Niedersächsischen Landesforsten als Eigentümerin der Flächen und der zuständigen Forstbehörde wurde der einzuhaltende Waldabstand im Westen des Geltungsbereiches auf ca. 14 m festgelegt. In Verbindung mit dem im Westen unmittelbar außerhalb des Geltungsbereichs angrenzenden, ca. 6 m breiten Waldweg wird jedoch insgesamt ein Abstand vom Waldrand von 20 m erreicht. Im Norden wird durch die festgesetzten Baugrenzen ein Waldabstand von insgesamt 23 m eingehalten, hiervon liegen ca. 10 m innerhalb des Geltungsbereichs und ca. 13 m außerhalb (Straße Alter Mühlenweg). Aufgrund der ebenfalls als Wald eingestuften Fläche südlich des Geltungsbereiches, wird hier durch die festgesetzten Baugrenzen ein Abstand von 5 m eingehalten. Über Festsetzungen des Bebauungsplanes wird sichergestellt, dass im nördlichen und westlichen Waldabstand Nebenanlagen ausgeschlossen werden. Ausgenommen hiervon sind Entwässerungsanlagen sowie für den nördlichen Waldabstand offene Stellplätze mit ihren Zufahrten.

Eine Unterschreitung des 100 m Abstandes ist aus städtebaulichen und siedlungsstrukturellen Gründen gerechtfertigt, da mit dem Bebauungsplan eine bereits anthropogen überformte Fläche im Bereich eines bestehenden Bebauungsplanes baulich neu geordnet und teilweise einer Nutzungsänderung zugeführt werden soll. Zudem soll durch die Neubebauung der Flächen mit Wohngebäuden für altersgerechtes, betreutes und generationsübergreifendes Wohnen und einer Pflegeeinrichtung der Bedarf nach Pflegeangeboten und altersgerechtem Wohnraum in Bad Bevensen bedient werden. Gleichzeitig wird mit dem Vorhaben die touristische Entwicklung der Stadt Bad Bevensen gestärkt.

Des Weiteren steht ein verringerter Waldabstand den sonstigen Zielen der Raumordnung nicht entgegen. Eine Beeinträchtigung des Vorranggebiets Natur und Landschaft sowie des Vorbehaltsgebiet Wald in den nördlich und westlich angrenzenden Flächen ist nicht zu befürchten. Ferner führt die Bebauung zu keiner Beeinträchtigung der Vorranggebiete Erholung, Heilquelle und Trinkwassergewinnungsgebiet.

Im Hinblick auf die Nutz-, Schutz- und Erholungsfunktion des Waldes ist von einer teilweisen Beeinträchtigung durch die Unterschreitung des Waldabstandes auszugehen. Grundsätzlich wird die Nutzbarkeit des großflächigen Waldbestandes nicht beeinträchtigt, eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung ist weiterhin gegeben. Im Zuge des Vorhabens werden die Wegeverbindungen in den Wald und somit auch seine Erholungsfunktion nicht beeinträchtigt. Durch die Unterschreitung des Mindestabstandes von einer Baumlänge (ca. 35 m) entsteht jedoch eine Gefährdung von Menschen, Gebäuden oder anderen Werten durch umstürzende Bäume oder herunterfallende Äste, die Haftungsfragen und erhöhte Verkehrssicherungspflichten nach sich ziehen. Zwar wird im Vergleich zum geltenden Planrecht der bisherige Waldabstand beibehalten bzw. im Westen sogar vergrößert, sodass es in Teilen zu einer Verbesserung im Hinblick auf die Gefahrenabwehr kommt. Nichtsdestot-

rotz sind die Haftungsfragen und Verkehrssicherungspflichten vor rechtskräftiger Änderung des Bebauungsplanes im Rahmen einer nachbarschaftlichen Vereinbarung mit den Niedersächsischen Landesforsten vertraglich zu regeln. Darüber hinaus wird durch Festsetzungen im Bebauungsplan sichergestellt, dass im Bereich der Waldabstände keine Nebenanlagen mit Ausnahme der für das Gebiet und dessen Erschließung zwingend erforderlichen Anlagen wie offene Pkw-Stellplätze und Entwässerungsanlagen hergestellt werden (siehe Kap. 5.3).

Durch die Sicherung von entsprechenden Abstandsflächen, Abstimmungen mit der zuständigen Forstbehörde sowie ergänzenden vertraglichen Regelungen, werden die Belange des Waldes ausreichend berücksichtigt.

4 Städtebauliches Konzept

Die der Bebauungsplanänderung zugrundeliegende Planung ist in drei Grundstücksbereiche mit jeweils unterschiedlichen Nutzungen untergliedert. Im Grundstücksbereich 1, welcher im südöstlichen Teil des Plangebiets liegt, ist die Errichtung des Seniorenzentrums geplant. Das Seniorenzentrum ist als U-förmiges Gebäude mit drei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss geplant, welches sich nach Nordwesten öffnet und so einen begrünten Innenhof bildet. Die Erschließung erfolgt über die Straße Zur Amtsheide und führt zu einer Stellplatzanlage südöstlich und südwestlich des geplanten Gebäudes.

Der Grundstücksbereich 2 bildet den westlichen Teil des Plangebiets und sieht die Bebauung von freistehenden, eingeschossigen Ferienhäusern vor, welche größtenteils über eine halbkreisförmige Ringerschließung und einer daran anschließenden Querverbindung angebunden werden. Die Unterbringung der Stellplätze erfolgt auf dem Grundstück selbst. Zusätzlich sind Stellplatzanlagen im Norden entlang der Straße Alter Mühlenweg geplant. Zur Einhaltung des erforderlichen Waldabstandes rückt die Bebauung von der nördlichen und westlichen Grundstücksgrenze zwischen 10 und 14 m ab (siehe Kap. 3.3.1).

Im nordöstlichen Grundstücksbereich sind fünf weitere Gebäude geplant, welche mit einer Sticher-schließung über die Straße Alter Mühlenweg erschlossen werden. Im Anschluss an das bestehende, östlich außerhalb des Plangebiets liegende Hotel ist ein dreigeschossiges Gästehaus zur Hotelerweiterung geplant. Drei weitere Gebäude dienen dem altersgerechten, betreuten und generationsübergreifenden Wohnen und sollen barrierefrei ausgestaltet werden. In dem geplanten Wohngebäude südlich der Hotelerweiterung sind zudem im Erdgeschoss verschiedene medizinische Dienstleistungen im Gesundheitsbereich, z.B. Praxis, Physiotherapie, Massage, Ergotherapie etc. geplant. Zur Unterbringung der Mitarbeitenden in räumlicher Nähe ist entlang der Straße Alter Mühlenweg ein Wohngebäude geplant, welches u.a. Wohnungen für Mitarbeitende vorhalten soll. Zwischen den Gebäuden bilden sich verschiedene private und halböffentliche Frei- und Grünräume aus. Ein Fuß- und Radweg verbindet die verschiedenen Grundstücksbereiche miteinander und erhöht die Durchlässigkeit des Quartiers für den Fußgänger- und Radverkehr.

Insgesamt nimmt die Bebauungsdichte, Maßstäblichkeit und Geschossigkeit der geplanten Bebauung von Osten nach Westen in Richtung Waldflächen ab und bildet somit einen städtebaulich harmonischen Übergang vom bestehenden Siedlungsbereich hin zur Landschaft.

5 Inhalt der Bebauungsplanänderung / Begründung der Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Zur planungsrechtlichen Absicherung der geplanten Bauvorhaben werden in der hier vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplans ein Allgemeines Wohngebiet (WA) sowie drei Sondergebiete (SO 1 – SO 3) festgesetzt.

5.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Ein Ziel der Planung ist es, ein Angebot an Wohnraum zu schaffen, um so die bestehende Nachfrage nach Wohnraum in Bad Bevensen zu bedienen. Um diese Planungsabsicht planungsrechtlich abzusichern, wird durch den hier vorliegenden Bebauungsplan ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Um städtebaulich unerwünschte Entwicklungen auszuschließen, werden die in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Verwaltung, sowie Tankstellen und Gartenbaubetriebe ausgeschlossen.

„In dem allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.“

(Textl. Festsetzung Nr. 1.1)

Der Ausschluss von Anlagen für Verwaltungen ist erforderlich, da Einrichtungen dieser Form nicht mit dem angestrebten Gebietscharakter vereinbar sind. Verwaltungseinrichtungen finden sich i.d.R. v.a. in zentralen Bereichen von Gemeinden und Stätten und zeichnen sich u.a. durch eine mit der zentralen Lage verbundenen guten Erreichbarkeit aus. Für das Plangebiet der hier vorliegenden Bebauungsplanänderung ist v.a. die Schaffung eines gemischt genutzten Quartiers mit hohem Erholungswert in randlicher Lage angedacht.

Der zudem festgesetzte Ausschluss von den ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetrieben und Tankstellen erfolgt, da diese mit dem angestrebten, naturnahen Gebietscharakter ebenfalls unvereinbar sind und dem primären Planungsziel, der Entwicklung von Wohnraum, entgegenstehen.

Die Entstehung von Gartenbaubetrieben und Tankstellen innerhalb des Plangebietes wäre problematisch, da sich diese weder in Bezug auf die Nutzung noch auf die gewünschte städtebauliche Kubatur integrieren ließen. Insbesondere der Ausschluss von Gartenbaubetrieben wird vorgenommen, da diese wegen des erforderlichen Flächenbedarfs nicht an dem geplanten Wohnstandort angesiedelt werden können. Sie sind aufgrund ihrer nichtbaulichen Typik bei gleichzeitig hohen Flächenbedarfen innerhalb des Siedlungsgefüges nicht vertretbar und werden deshalb ausgeschlossen.

Tankstellen können durch ihren häufig 24-stündigen Betrieb erhebliche Störpotenziale für die geplante Wohnnutzung mit sich bringen. Durch ihren Ausschluss wird daher möglichen Störungen und Beeinträchtigungen durch Lärm- und Schadstoffimmissionen in Folge des Kunden- und Lieferverkehrs vorgebeugt. Tankstellen sind zudem unerwünscht, weil sie sich nicht in die beabsichtigte Bebauung integrieren lassen und somit das Ortsbild deutlich entwerten. Dies gilt auch für die häufig

mit dem Betrieb von Tankstellen verbundenen Werbeanlagen, durch die bereits auf große Entfernung auf Sie aufmerksam gemacht werden soll. Der Ausschluss von Tankstellen ist zudem als planerischer Sicht vertretbar, da in etwa 800 m Entfernung zum Plangebiet bereits eine Tankstelle vorhanden ist und die Versorgung somit ausreichend gegeben ist.

5.1.2 Sondergebiete (SO)

Neben der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes, wird ein der Erholung dienendes Sondergebiet gem. § 10 und BauNVO und zwei Sonstige Sondergebiete gem. § 11 BauNVO festgesetzt.

Für den nordwestlichen Bereich des Plangebietes wird ein der Erholung dienendes Sondergebiet (SO 1) mit der Zweckbestimmung Ferienhausgebiet festgesetzt. In diesem ist die Realisierung und der Betrieb einer Ferienhaussiedlung vorgesehen. Zur weiteren planungsrechtlichen Feinsteuerung der in diesem Teilgebiet zulässigen Nutzungen, wird folgende textliche Festsetzung getroffen:

„Das der Erholung dienende Sondergebiet SO 1 mit der Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“ dient der Errichtung und dem Betrieb von Ferienhäusern. Zulässig sind:

- Ferienhäuser,
- Die für die Versorgung und den Betrieb des Ferienhausgebietes notwendigen Anlagen wie Sanitäranlagen, Betriebs- und Versorgungsgebäude, Schank- und Speisewirtschaften und Anlagen für sportliche Zwecke.“

(Textliche Festsetzung Nr. 1.2)

Neben dem Sondergebiet „Ferienhausgebiet“ werden zwei weitere Sonstige Sondergebiete (SO 2 und SO 3) gem. § 11 BauNVO festgesetzt. Das SO 2 mit der Zweckbestimmung „Hotel“ im Nordosten des Geltungsbereiches dient hierbei der Erweiterung des bereits östlich des Geltungsbereiches bestehenden Ringhotel Fährhaus Bad Bevensen. Auch für dieses Sonstige Sondergebiet wird eine ergänzende textliche Festsetzung zur planerischen Feinsteuerung des Nutzungskonzeptes getroffen:

„Das Sonstige Sondergebiet SO 2 mit der Zweckbestimmung „Hotel“ dient der Erweiterung und dem Betrieb eines Hotels. Zulässig sind:

- Hotel- und Beherbergungsbetriebe,
- Die für die Versorgung und den Betrieb des Hotels notwendigen Anlagen wie Schank- und Speisewirtschaften, Wellnessbereich sowie Mitarbeiterwohnungen.“

(Textliche Festsetzung Nr. 1.3)

Für das im Südosten des Geltungsbereichs gelegene Sonstige Sondergebiet (SO 3) mit der Zweckbestimmung „Seniorenheim und Seniorenwohnen“ wird eine weitere textliche Festsetzung getroffen:

„Das Sonstige Sondergebiet SO 3 mit der Zweckbestimmung „Seniorenheim und Seniorenwohnen“ dient der Unterbringung und dem Betrieb von seniorengerechtem Wohnen, Seniorenpflegeeinrichtungen sowie Mitarbeiterwohnen.“

(Textliche Festsetzung Nr. 1.4)

In diesem Teilbereich ist die Errichtung eines Seniorenheims vorgesehen, in denen Menschen mit unterschiedlichen Pflegestufen untergebracht werden können. Darüber hinaus sind die ergänzend notwendigen Versorgungsräume zulässig, sowie Wohnräume für Mitarbeitende.

Die Möglichkeit in den verschiedenen Teilbereichen des Plangebietes auch Wohnungen für Mitarbeitende realisieren zu können, trägt dazu bei, den Standort für Arbeitnehmer attraktiver zu gestalten und erhöht so die Chancen für die Betreiber von Hotel, Ferienhaussiedlung und Pflegeeinrichtungen, Personal für ihre Betriebe zu finden.

Durch die Realisierung des aufgeführten Bebauungskonzeptes wird ein gemischt genutztes Quartier am Ortsrand Bad Bevensens geschaffen und die Stadt sowohl für Touristen als auch für Arbeitnehmer attraktiver gestaltet und zusätzlicher Wohnraum geschaffen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das allgemeine Wohngebiet durch die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) und die maximale Geschossezahlen (als Höchstmaß) bestimmt.

Durch die Festsetzungen kann das Maß der baulichen Nutzung ortsbildverträglich gesteuert und somit eine geordnete städtebauliche Entwicklung und Ordnung gewährleistet werden. Darüber hinaus kann der schonende Umgang mit den Schutzgütern Boden und Fläche gesichert werden.

Die **Grundflächenzahl (GRZ)**, die für das allgemeine Wohngebiet (WA) festgesetzt wird, liegt bei 0,35. Die Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete werden demnach eingehalten und so eine ortsbildverträgliche bauliche Dichte planungsrechtlich gesichert. Durch die festgesetzte Grundflächenzahl können demnach 35 % des allgemeinen Wohngebietes durch bauliche Hauptanlagen überbaut werden.

Für die Sondergebiete SO 1 und SO 3 wird die GRZ jeweils auf 0,3 festgesetzt. Auch hier werden die Orientierungswerte für die Bestimmungen des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 BauNVO demnach eingehalten und eine Überbauung von jeweils 30 % der Grundstücke durch bauliche Hauptanlagen ermöglicht.

Für das Sonstige Sondergebiet SO 2 wird die GRZ auf 0,4 festgesetzt. Hier wird im Vergleich zu den übrigen Sondergebieten ein geringfügig höherer Wert festgesetzt, der sich auf Grund der relativ geringen Grundstücksgröße ergibt, um eine baulich sinnvolle Ausnutzung des Grundstückes zu ermöglichen. Durch die GRZ von 0,4 wird eine Überbauung von 40 % des Grundstückes durch bauliche Hauptanlagen ermöglicht und die Orientierungswerte des § 17 BauNVO ebenfalls eingehalten.

Neben der Festsetzung einer GRZ für die einzelnen Teilbereiche wird das Maß der baulichen Nutzung über die Festsetzung maximal zulässiger Geschossezahlen definiert. Hierbei wird zwischen den einzelnen Baugebieten sowie einzelnen Baufenstern differenziert.

Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes wird von Osten nach Westen mit Heranrücken an den Siedlungsbereich von drei auf ein Vollgeschoss abgestaffelt. So ergibt sich eine abgestufte Gebäudehöhe, die in Richtung des zusammenhängenden Siedlungsgebietes ihren Hochpunkt ausbildet. Analog hierzu werden im Bereich der Sondergebiete SO 2 und SO 3 ebenfalls maximal drei Vollgeschosse als zulässig festgesetzt. Für das Sondergebiet SO 1 mit der Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“ wird maximal ein Vollgeschoss zugelassen. Hierdurch wird der Übergang zwischen Siedlungskörper und waldbestandenem Landschaftsraum möglichst orts- und landschaftsbildverträglich gestaltet.

Durch die Festsetzung von maximal zulässigen Geschossanzahlen in Verbindung mit durch Baugrenzen definierte überbaubare Grundstücksflächen (siehe Kap. 5.3), wird die maximale dreidimensionale Ausdehnung der Baukörper vorgegeben.

Weiterführende Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind daher nicht notwendig, da hier die Ausprägung des möglichen Gebäudekörpers ausreichend durch die Grundflächenzahl und die zulässige Anzahl an Vollgeschossen, bedingt wird.

5.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die von Hauptanlagen **überbaubaren Grundstücksflächen** werden durch Baugrenzen bestimmt.

Der nach Landesbauordnung vorgegebene Mindestgrenzabstand von 3 m wird in einzelnen Teilbereichen im Nordosten des Plangebietes unterschritten, jedoch nur in Bereichen, in denen auch die Grundstücke außerhalb des Geltungsbereiches im Eigentum des Bauherrn liegen. In den übrigen Teilen des Geltungsbereiches wird der Mindestgrenzabstand eingehalten. Das Abstandsflächenrecht nach § 5 NBauO gilt weiterhin.

Für die Sondergebiete SO 2, SO 3 sowie das Allgemeine Wohngebiet (WA) wird das abgestimmte städtebauliche Konzept durch die Festsetzung von nahezu baukörperbezogenen Baugrenzen definiert und gesichert. Hierdurch wird eine ortsbildverträgliche Realisierung des Hochbaus gesichert und durch geringfügige Abstrahierung der Baugrenzen von dem derzeitigen Stand des Lageplans eine gewisse Flexibilität bei der Bauausführung gewährt.

Im Sondergebiet SO 1 wird hingegen im Sinne einer planerischen Zurückhaltung ein großflächiges, zusammenhängendes Baufenster festgesetzt. In diesem Teilbereich ist die Realisierung einer Vielzahl von freistehenden Ferienhäusern mit geringer Grundfläche vorgesehen. Die exakte Anordnung und Ausrichtung der Ferienhäuser sind hierbei aus planerischer Sicht zu vernachlässigen.

Wie bereits in Kapitel 3.3.1 ausgeführt grenzt das Plangebiet im Norden und Westen an bestehende Waldflächen, aus denen sich einzuhaltende Waldabstandsflächen ergeben. Um diese planungsrechtlich vor einer hochbaulichen Überplanung zu bewahren, werden die Baugrenzen in den Sondergebieten SO 1 und SO 2 sowie im WA mit einem deutlichen Abstand zur Geltungsbereichsgrenze festgesetzt. Hierdurch wird, in Verbindung mit den nördlich und westlich außerhalb des Geltungsbereiches gelegenen Straßenflächen bzw. Forstwege, ein Mindestabstand zwischen Waldrand und hochbaulichen Hauptanlagen eingehalten.

Um die für die Baumaßnahmen notwendigen Entwässerungsanlagen sowie die Herstellung von Stellplätzen zu ermöglichen, wird eine entsprechende textliche Festsetzung getroffen, die Bezug auf eine zeichnerisch festgesetzte Fläche zum Ausschluss von Nebenanlagen nimmt, welche aus Gründen des Waldschutzes festgesetzt wird:

„In den mit (A) bezeichneten nicht überbaubaren Grundstücksflächen können als Nebenanlagen nur offene Stellplätze mit ihren Zufahrten, sowie Entwässerungsanlagen zugelassen werden. In den mit (B) bezeichneten nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen unzulässig, Entwässerungsanlagen können zugelassen werden.“

(Textl. Festsetzung Nr. 2.1)

5.4 Bauweise

Um eine aufgelockerte Bebauung im Übergangsbereich zwischen Siedlungsgefüge und Waldflächen zu sichern, wird im Bereich des Sondergebietes SO 1 mit der Zweckbestimmung Ferienhausgebiet eine offene Bauweise festgesetzt. Hierdurch wird sichergestellt, dass die Bebauung zu den Grundstücksgrenzen Abstand halten muss und keine zusammenhängenden Baukörper realisiert werden können.

5.5 Stellplätze

In Abstimmung mit der zuständigen Forstbehörde ist der Bereich der Waldabstandsflächen von einer hochbaulichen Bebauung freizuhalten. Ein Teil der für die Nutzungen im Gebiet erforderlichen Stellplätze mit ihren Zufahrten kann jedoch ausnahmsweise im Bereich zwischen Waldrand und festgesetzten Baufenstern realisiert werden (siehe Kap. 5.3).

Darüber hinaus sind offene Stellplätze innerhalb der festgesetzten Baugrenzen allgemein zulässig und können auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen werden. Bei der Realisierung von oberirdischen, offenen Stellplätzen ist das Einhalten der nach § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO allgemein zulässigen Überschreitung der festgesetzten GRZ um bis zu 50 vom Hundert zu beachten.

5.6 Verkehrsflächen

5.6.1 Straßenverkehrsfläche

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt wie beschrieben von Südosten über die Straße „Zur Amtsheide“ und von Nordosten über die Straße „Alter Mühlenweg“. Da keine der betroffenen Straßenverkehrsflächen innerhalb des Geltungsbereiches des hier vorliegenden Bebauungsplans liegen, werden keine Flächen als Straßenverkehrsflächen festgesetzt, die Erschließung des Plangebietes ist dennoch ausreichend durch das bereits bestehende Straßenverkehrsnetz gesichert.

Gemäß verkehrsgutachterlicher Stellungnahme vom Büro Ingenieurgesellschaft Dr.-Ing. Schubert (22.9.2023) wurden im Juni 2023 Verkehrszählungen durchgeführt. Der Knotenpunkt L 232 / Amtsheide wurde am Zähltag in der Spitzenstunde am Nachmittag von rd. 52 Kfz/h befahren. Es ist davon auszugehen, dass durch die realisierbaren neuen Ferienwohnungen, Wohnungen sowie dem Seniorenheim und Hotelbetrieb im Verhältnis zu dem bereits vorhandenen Verkehrsaufkommen - insbesondere auf den Straßen Alter Mühlenweg und Zur Amtsheide - keine wesentlichen zusätzlichen Verkehre entstehen. Es ist daher nicht zu erwarten, dass durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen des Plangebiets Defizite in der Verkehrsqualität auftreten oder Maßnahmen am Knotenpunkt erforderlich werden.

Die Planung hat daher keine relevanten Auswirkungen auf das umliegende Straßennetz. Die im Umfeld des Plangebiets vorhandenen Straßenverkehrsflächen sowie die maßgeblichen Kreuzungspunkte sind insgesamt ausreichend leistungsfähig, um den aus der Entwicklung des Plangebiets resultierenden eher geringfügigen Mehrverkehr abzuwickeln.

5.6.2 Gehrechte

Um das Plangebiet in Teilen der Öffentlichkeit zugänglich zu machen und ein Durchqueren für Fuß- und Radverkehr zu ermöglichen, wird ein Gehrecht zeichnerisch festgesetzt und durch eine textliche Festsetzung ergänzt. Auf diese Weise soll u.a. die Zugänglichkeit für Anwohner des südöstlich des Plangebietes gelegenen Quartiers zu den nördlich angrenzenden Waldflächen verbessert werden.

„Das festgesetzte Gehrecht (G) umfasst die Befugnis der Stadt Bad Bevensen die Errichtung und den Unterhalt eines öffentlich zugänglichen Fuß- und Radweges mit einer Breite von 1,5 m zu verlangen. Geringfügige räumliche Abweichungen von dem Gehrecht können zugelassen werden.“

(Textliche Festsetzung Nr. 4.1)

5.7 Naturschutz und der Landschaftspflege

5.7.1 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Die Bebauungsplanänderung wird als Bauleitplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Insofern entfällt die naturschutzrechtliche Ausgleichspflicht. Auch ist kein Umweltbericht zu erstellen. Unabhängig vom Verfahren sind die Belange des Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG zu berücksichtigen. Hierzu wurde im Zuge des Bebauungsplanverfahrens ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt (siehe Kap. 5.7.3.). Um die Auswirkungen der Planung auf die Umweltschutzgüter so gering wie möglich zu halten, werden weitergehende Regelungen im Bebauungsplan getroffen.

5.7.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Um einen positiven Beitrag für das Lokalklima zu leisten, die Rückhaltung von Niederschlagswasser zu begünstigen und die Nutzung erneuerbarer Energien zu ermöglichen, wird eine entsprechende textliche Festsetzung getroffen:

„Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer bis 20° Neigung sind mit einem mindestens 10 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind Dachflächen, die zur Nutzung solarer Energie sowie für Dachterrassen genutzt werden.“

(Textl. Festsetzung Nr. 3.1)

Begrünte Dächer können durch Aufnahme von Niederschlagswasser und die anschließende verzögerte Abgabe durch Verdunstungskühlung einen positiven Beitrag zum Mikroklima leisten, binden Staub und Feinpartikel und bieten Lebensräume für Vögel und Insekten. Hierdurch wird zudem ein Beitrag zur Vernetzung von Biotopen geleistet.

Um den Schutz und die Regeneration des Grundwasserspiegels zu begünstigen und die negativen Auswirkungen einer Überbauung zu minimieren werden textliche Festsetzungen zur Ausgestaltung der Oberflächen getroffen:

„In den Sondergebieten SO 1, SO 2 und SO 3 sowie dem allgemeinen Wohngebiet sind offene Stellplätze, deren Zufahrten sowie Wege in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau,

z.B. als wassergebundene Decke, als Pflaster mit hohem Fugenanteil, als Rasengittersteine oder dergleichen herzustellen. Ein maximaler Abflussbeiwert der Beläge von 0,5 (max. 50 % des Niederschlagswassers fließen ab) ist hierbei einzuhalten. Ausgenommen hiervon sind Flächen, die zwingend für Lieferverkehre und Feuerwehraufstellflächen zugänglich sein müssen.“

(Textliche Festsetzung Nr. 3.2)

Neben einer Regelung zum Schutz des Grundwassers durch entsprechende Oberflächenmaterialien, wird per textlicher Festsetzung ein Beitrag zum Schutz von Insekten und Fledermäusen geleistet und die Lichtverschmutzung reduziert.

„Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel mit engem Spektralbereich (540 – 660 nm) und Farbtemperatur kleiner/gleich 2.700 Kelvin zu verwenden. Sie müssen prinzipiell so konstruiert sein, dass keine Insekten in den Leuchtkörper gelangen können. Lichtkegel sind nach unten auszurichten. Blendwirkungen sind durch geschlossene Gehäuse zu minimieren.“

(Textliche Festsetzung Nr. 3.3)

Zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen werden zudem ergänzende Hinweise gegeben (Siehe Kap. 6).

Im Zuge der Planrealisierung soll eine Mindestdurchgrünung des Plangebietes gesichert und so ein orts- und landschaftsbildverträglicher Übergang zwischen Siedlungsbereich und umliegenden Waldflächen geschaffen werden. Hierbei werden auch die Vorgaben der genehmigten Fällanträge berücksichtigt. Die Anpflanzmaßnahmen werden hierbei durch eine entsprechende textliche Festsetzung inklusive beispielhafter Pflanzliste planungsrechtlich gesichert.

„In den Sondergebieten SO 1, SO 2 und SO 3 und dem allgemeinen Wohngebiet sind pro 320 m² Grundstücksfläche je ein Laubbaum gemäß Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind als Hochstämme, Stammhöhe 160 - 180 cm, Stammumfang ab 10 cm zu pflanzen.“

Beispielhafte Arten- und Auswahlliste standortgerechter, heimischer Arten

<i>Acer campestre</i>	<i>Feldahorn</i>	<i>Quercus Petare</i>	<i>Traubeneiche</i>
<i>Betula pendula</i>	<i>Sandbirke</i>	<i>Pyrus communis</i>	<i>Holzbirne</i>
<i>Carpinus betulus</i>	<i>Hainbuche</i>	<i>Quercus robur</i>	<i>Stieleiche</i>
<i>Prunus avium</i>	<i>Vogelkirsche</i>	<i>Sorbus aucuparia</i>	<i>Eberesche</i>
<i>Craetaegus monogyna</i>	<i>Weißdorn</i>	<i>Tilia cordata</i>	<i>Winterlinde</i>
<i>Frangula alnus</i>	<i>Faulbaum</i>	<i>Sorbus aucuparia</i>	<i>Vogelbeere</i>
<i>Acer platanoides</i>	<i>Spitzahorn</i>		

Sowie weitere Baumarten für die Verwendung im Straßenraum:

Als Obstgehölze kommen u.a. in Frage:

Äpfel	<i>Glockenapfel, Finkenwerder Herbstprinz, Gravensteiner, Ontarioapfel, Schöner aus Boskop</i>
Birne	<i>Gellerts Butterbirne</i>
Kirsche	<i>Große Schwarze Knorpel</i>

(Textliche Festsetzung Nr. 3.4)

Ausgehend von den festgesetzten Baugebietsflächen und unter Anwendung der getroffenen Festsetzung sind im SO 1 mindestens 81 Laubbäume, im SO 2 mindestens 7 Laubbäume, im SO 3 mindestens 32 Laubbäume und im allgemeinen Wohngebiet mindestens 32 Laubbäume gemäß Pflanzliste zu pflanzen. Auf dem Grundstück vorhandene und verbleibende Bäume können dabei angerechnet werden.

5.7.3 Artenschutz

Der besondere Artenschutz unterliegt nicht der planerischen Abwägung. Die Vorschriften für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten nach § 44 BNatSchG und der Biotopschutz nach § 30 BNatSchG bleiben bei der Durchführung eines beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB unberührt. Es verbleibt außerdem die Verpflichtung, die Belange des Naturschutzes in der Abwägung zu berücksichtigen (§ 1 Absatz 6 Nummer 7a BauGB).

Da mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG eintreten können, wurden im Rahmen eines Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags die artenschutzrechtlichen Belange und entsprechende artenschutzrechtliche Schutzmaßnahmen sowie ggf. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 44 Abs. 5 BNatSchG geprüft. Der Artenschutzfachbeitrag umfasst zudem die Prüfung des Eintretens eines Umweltschadens nach § 3 USchadG i. V. mit § 19 BNatSchG. Im Fokus stehen dabei die planungsrelevanten Artengruppen Brutvögel, Fledermäuse und Reptilien.

Als Grundlage für die artenschutzrechtliche Prüfung erfolgte im Frühjahr 2023 eine flächendeckende Biotoptypenkartierung im Untersuchungsgebiet sowie eine faunistische Potenzialabschätzung. Im Fokus stehen dabei die planungsrelevanten Artengruppen: Brutvögel, Fledermäuse und Reptilien. Nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) wurden für die Gruppe der Brutvögel und der Reptilien weitere Ortsbegehungen durchgeführt.

Für die Ermittlung der artenschutzrechtlichen Auswirkungen wurden die an den Geltungsbereich angrenzenden Strukturen im Norden und Westen bis zu einer Entfernung von etwa 30 m miteinbezogen. Richtung Süden wurde der Untersuchungsraum bis zum Gehölzbestand an der Ilmenau erweitert. Die östliche Grenze des Untersuchungsraumes stellt die Straße „Am Klaubusch“ dar. Der Untersuchungsraum geht somit über den hier vorliegenden Geltungsbereich des Bebauungsplans hinaus.

Neben der artenschutzrechtlichen Prüfung sollten in diesem Rahmen auch die Auswirkungen der Planung auf den benachbarten Waldbestand sowie ggf. vorhandene nach § 30 BNatSchG geschützten Biotopen sowie FFH-Lebensraumtypen betrachtet werden.

Die Biotoptypen im Untersuchungsgebiet sind aufgrund der dominierenden Prägung durch Baustellen überwiegend von geringer bis allgemeiner Bedeutung. Die an die Baustellenbereiche angrenzenden Waldbiotopstrukturen sind hingegen von hoher und kleinteilig auch sehr hoher Bedeutung. Nach § 30 BnatSchG geschützte Biotope wurden im Untersuchungsgebiet nicht nachgewiesen. Die beiden Buchenwaldstandorte außerhalb des Geltungsbereiches sind dem FFH-Lebensraumtyp 9110 Hainsimsen-Buchenwald zugehörig. Erhebliche nachteilige Auswirkungen sind durch die Planung unter Berücksichtigung des Planungskonzeptes nicht zu erwarten. Erhebliche Auswirkungen auf den nördlich des Geltungsbereiches gelegenen Kiefernwaldbestand sind zudem aufgrund der Vorbelastung durch den vorhandenen Weg sowie der betriebsbedingten Wirkung ebenfalls nicht zu erwarten.

Brutvögel

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Strukturen im Untersuchungsgebiet sowie drei zusätzlicher Begehungen zur Erfassung der Brutvögel in der Brutsaison 2023, erfolgte die Abschätzung des Potenzials des Untersuchungsgebietes für Brutvögel. Vor dem Hintergrund der anthropogenen Überprägung des Untersuchungsgebietes (Baustellennutzung) ist die Durchführung einer Potenzialabschätzung als ausreichend anzusehen. Bei den Ortsbegehungen wurden alle Vogelarten und deren Verhaltensweisen registriert und der potenzielle Status (Brutvogel, Nahrungsgast/ Durchzügler) notiert.

Insgesamt sind 27 festgestellte und drei weitere potenzielle Brutvogelarten im Untersuchungsgebiet zu erwarten, wobei der Großteil dieser Arten außerhalb des Geltungsbereiches brütet. Unter den festgestellten Arten befinden sich die beiden streng geschützten Arten Heidelerche und Grünspecht. Beide Arten sind nicht gefährdet, die Heidelerche steht allerdings auf der Vorwarnliste der Brutvögel Niedersachsens. Weitere festgestellte Arten der Roten Liste Niedersachsens einschließlich Vorwarnliste sind Bluthänfling, Star, Girlitz und Goldammer. Der Großteil der festgestellten und potenziell vorkommenden Arten sind nicht gefährdete Gehölzbewohner, die jährlich neue Nester bauen. Auch die Heidelerche nutzt jährlich neue Brutstätten.

Fledermäuse

Eine Ortsbegehung zur Erfassung der Habitatstrukturen für Fledermäuse erfolgte im Februar 2023. Abgesehen von den randlichen Baumbeständen gibt es innerhalb des Untersuchungsgebietes keine größeren Bäume sowie Gebäude, die als mögliche Quartiersstandorte für Fledermäuse in Betracht kommen könnten. Somit sind Winter- und Sommerquartiere sowie Wochenstubenquartiere im Geltungsbereich nicht zu erwarten.

Die teils strukturreichen Waldränder inklusive halbruderaler Gras- und Staudenfluren innerhalb des Untersuchungsgebietes bieten allerdings potenzielle Jagdhabitats für Fledermäuse, die in der näheren Umgebung ihre Quartiere haben, bspw. in der benachbarten Siedlung und den Wäldern. Eingeraht von Siedlungsfläche und Waldbereichen, angrenzend an die Niederungen der Ilmenau, ist aufgrund des derzeit offenen Charakters des Untersuchungsgebietes eine Funktion als Durchflug-

und Jagdlebensraum von Zwergfledermäusen, Breitflügelfledermäusen, Rauhausfledermäusen sowie dem großen Abendsegler nicht auszuschließen.

Reptilien

Zur Potenzialabschätzung der Reptilien fanden sechs Ortsbegehungen statt. Das Gebiet wurde dabei auf potenzielle Verstecke und artspezifische Habitatstrukturen untersucht, zudem wurden zur Erfassung künstliche Verstecke ausgelegt und kontrolliert.

Der überwiegende Teil des Untersuchungsgebietes weist aufgrund der aktuellen Ausprägung und Nutzungssituation nur bedingt für Reptilien geeignete Habitate auf. Der nördliche Teil des Untersuchungsgebietes ist für Reptilien nicht optimal. Nachweise der Zauneidechse konnten im Rahmen im Rahmen der sechs durchgeführten Begehungen nur im südlichen Untersuchungsgebiet, außerhalb des hier vorliegenden Bebauungsplangeltungsbereich erfolgen. Die Nachweise erfolgten rund 200 m vom Geltungsbereich entfernt. Eine Nutzung des Untersuchungsgebiets durch die streng geschützte Schlingnatter ist unwahrscheinlich.

Auf der Grundlage der durchgeführten Bestandserfassung und einer Relevanzprüfung wurden für die betroffenen Arten bzw. Artengruppen das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 und 5 BNatSchG geprüft:

Bei der Baufeldfreimachung könnte es zu Tötungen und Verletzungen von Brutvögeln kommen, soweit diese während der Brutzeit durchgeführt wird und ein Brutgeschehen besteht. Daher ist die Baufeldräumung auf den Zeitpunkt außerhalb der Brutzeit der relevanten Vogelarten zu legen. Hierzu werden entsprechende Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen. Eine Verletzung bzw. Tötung von Vögeln durch die Baudurchführung ist vor diesem Hintergrund nicht zu erwarten bzw. unwahrscheinlich. Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG treten somit nicht ein. Von einer bau- und betriebsbedingten Störung der unmittelbar an den Geltungsbereich angrenzenden Brutstätten ist aufgrund der bestehenden Vorbelastungen und entsprechenden Gewöhnungseffekte nicht auszugehen. Mit der dauerhaften Flächenbeanspruchung gehen potenzielle Brutstätten von Brutvögeln verloren. Hiervon betroffen ist der voraussichtliche Brutstandort der Heidelerche sowie der o.g. Gehölzbrüter. Die Heidelerche ebenso wie die anderen Arten suchen bzw. bauen ihre Fortpflanzungsstätten jedes Jahr neu, daher ist zu prüfen, ob im räumlichen Zusammenhang für die betroffenen Arten geeignete Habitatstrukturen nach Umsetzung der Planung verbleiben. Die Reviergröße für die Heidelerche wird in der Fachliteratur mit durchschnittliche 2-3 ha angegeben. Bei Betrachtung der umgebenden Landschaft des Untersuchungsgebietes bis zu einer Entfernung von 1-2 km, die vorwiegend durch großflächige Waldgebiete, Siedlungsflächen und der Niederungsgebiete der Ilmenau geprägt ist, ist festzustellen, dass derzeit keine geeigneten Habitatstrukturen im direkten räumlichen Zusammenhang zur Verfügung stehen. Für die Gehölzbrüter stehen in den angrenzenden Wäldern sowie in den strukturreichen Gärten der benachbarten Siedlung ausreichend Ausweichhabitate zur Verfügung. Somit ist davon auszugehen, dass die Fortpflanzungsstätte für die Gehölzbrüter in räumlicher Nähe erhalten bleiben. Die Fortpflanzungsstätte der Heidelerche bleibt hingegen nicht erhalten. Da keine Ausweichhabitate zur Verfügung stehen bzw. erstellt werden können, ist davon auszugehen, dass die ökologische Funktion der Fortpflanzungsstätte der Heidelerche im räumlichen Zusammenhang nicht mehr erfüllt ist. Eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist demnach erforderlich und wird parallel zum Bebauungsplanverfahren beantragt.

Mit der Umsetzung der Planung werden potenzielle Jagdhabitats der o.g. Fledermausarten überbaut. Dabei ist nicht zu erwarten, dass es sich vor dem Hintergrund der Baustellentätigkeit und der kurzfristigen Vegetationsentwicklung um essentielle Nahrungshabitats mit Bezug zu Wochenstabenquartieren (Fortpflanzungsstätten) handelt.

Damit der Verwirklichung der Inhalte des Bebauungsplans keine unüberwindlichen artenschutzrechtlichen Hindernisse entgegenstehen und keine Verbotstatbestände im Sinne von § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG eintreten, sind folgende artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen zu beachten:

- V_{CEF} - Beginn der Baudurchführung einschließlich der Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit der Heidelerche: 01.03. – 15.07. bzw. Kontrolle der Flächen durch Fachkundige hinsichtlich eines aktuellen Brutgeschehens vor der Inanspruchnahme.
- V_{CEF} - Fällung von Gehölzen außerhalb des Zeitraums: 01.03. – 30.09 sowie Kontrolle der zu fällenden Bäume hinsichtlich potenzieller Quartiere von Fledermäusen.

Mit der Umsetzung der Planung tritt ein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG aufgrund der Zerstörung der Fortpflanzungsstätte der streng geschützten Heidelerche ein. Eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist erforderlich und wird parallel zum Bebauungsplanverfahren beantragt.

Als Fazit kann festgestellt werden, dass die Auswirkungen auf die Population innerhalb der biogeografischen Region vor dem Hintergrund, dass es sich um den Verlust eines kleinräumigen Sekundärhabitats handelt, nicht zu erwarten sind. Der Eintritt eines Umweltschadens ist demnach nicht zu erwarten.

5.8 Technischer Umweltschutz

5.8.1 Altlasten, Altablagerungen, Kampfmittel

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen nach Kenntnis der Stadt Bad Bevensen keine Eintragungen zu Altstandorten, Altablagerungen oder schädlichen Bodenverunreinigungen vor.

Im Rahmen einer orientierenden umweltgeologischen Untersuchung zur Bodendeklaration wurden die Bodenmaterialien hinsichtlich umweltrelevanter Schadstoffe und Schadstoffgruppen untersucht. Das entnommene Bodenmaterial stellt nach AVV nicht gefährlichen Abfall dar (Abfallschlüssel nach AVV 170504) und ist nach dem Aushub der Einbauklasse Z 0 gemäß LAGA-Richtlinie zuzuordnen.

Hinweis:

Es ist nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist die Erdarbeit aus Sicherheitsgründen einzustellen und umgehend der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

5.8.2 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet grenzt im Osten und Südosten an bestehende Siedlungsstrukturen an, welche bereits an das übliche Versorgungsnetz (Wasser, Energie, Telekommunikation, usw.) angeschlossen sind. Zu Ver- und Entsorgung des Plangebietes mit den üblichen Medien kann an die bestehenden Versorgungsleitungen angeknüpft werden.

Im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Genehmigung muss die Umsetzung der Bauvorhaben mit den Versorgungsträgern abgestimmt werden.

Das Gebiet liegt im Entsorgungsbereich der kommunal verantworteten Müllabfuhr. Eine Anfahrbarkeit für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge ist sicherzustellen.

Eine ausreichende Versorgung mit Löschwasser ist über das lokale Versorgungsnetz sicherzustellen und die Erreichbarkeit der einzelnen Teilbereiche für die Feuerwehr im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

5.8.3 Entwässerung

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens wurde ein Entwässerungskonzept sowie ein Entwässerungsantrag erstellt, um die Schmutzwasserentsorgung sowie den sachgerechten Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser zu gewährleisten. Die Planung und Ausführung der Schmutz- und Regenwasserentsorgung erfolgen dabei gemäß DIN 1986 – 100, DIN 12056 neuster Fassung sowie behördlicher Vorschriften.

Schmutzwasser

Die Schmutzwasserentsorgung ist über die Einleitung in das bestehende, öffentliche Kanalnetz im Bereich der Straßen am Klaubusch/ Zur Amtsheide vorgesehen. Der tägliche Spitzenabfluss in den Schmutzwasserkanal beträgt für das gesamte Plangebiet 5,3 l/s.

Regenwasser

Das gesamte auf dem Grundstück anfallende Regenwasser kann vollständig versickert werden. Gemäß des Ingenieurgeologischen Gutachtens ist der Boden über weite Teile versickerungsfähig und für eine Rigolen- oder Muldenversickerung geeignet (siehe Kap. 2.2.2). Entsprechend der Bodenverhältnisse wird es daher unterschiedliche Versickerungsanlagen geben, z.B. in Form von Sickermulde im Bereich der Fahrflächen bzw. für die Dachentwässerung der Ferienhäuser oder in Form von Rigolen.

Die genaue Ausgestaltung der Entwässerungsanlagen ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Im Zuge des Bauleitplanverfahrens wurde nachgewiesen, dass eine vollständige Versickerung des Regenwassers möglich ist.

6 Hinweise

Neben den getroffenen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans werden ergänzende Hinweise aufgenommen, um das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen zu vermeiden und einen sachgerechten Umgang mit eventuell vorhandenen archäologischen Bodenfunden zu sichern.

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

„V_{CEF} Beginn der Baudurchführung einschließlich der Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit der Heidelerche: 01.03. – 15.07. bzw. Kontrolle der Flächen durch Fachkundige hinsichtlich eines aktuellen Brutgeschehens vor der Inanspruchnahme.“

„V_{CEF} - Fällung von Gehölzen außerhalb des Zeitraums: 01.03. – 30.09 sowie Kontrolle der zu fällenden Bäume hinsichtlich potenzieller Quartiere von Fledermäusen.“

Um die Verletzung oder Tötung von Individuen geschützter Arten auszuschließen, sollen Baumfäll- und Rodungsarbeiten grundsätzlich außerhalb der Reproduktionszeiten von Fledermäusen und Brutvögeln durchgeführt werden, also nur während der Herbst- und Wintermonate im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar eines Jahres. Der Beginn der Baudurchführung inkl. der Baufeldfreimachung muss außerhalb der Brutzeit der Heidelerche: 01.03. - 15.07. liegen, bzw. vor Inanspruchnahme der Fläche eine Kontrolle hinsichtlich eines aktuellen Brutgeschehens durch Fachkundige erfolgen.

Zur Vermeidung von Verstößen gegen artenschutzrechtliche Bestimmungen sind unmittelbar vor den Baumfällarbeiten die Bäume durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbrütende Vogelarten, für Gehölzbrüter, sowie auf das Fledermausquartierspotenzial zu überprüfen. Werden aktuell besetzte Vogelnester, Baumhöhlen oder Fledermausbesatz festgestellt, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Uelzen abzustimmen. Die Fällung von Gehölzen muss außerhalb des Zeitraums vom 01.03. - 30.09. erfolgen.

Gebäude sind bei Sanierungsmaßnahmen oder Abrissarbeiten auf Fledermausvorkommen, sowie auf Vogelniststätten durch eine sachkundige Person zu überprüfen. Werden Individuen/ Quartiere festgestellt, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Uelzen abzustimmen.

Archäologische Bodenfunde, Kulturdenkmale

„Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 14 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz (NDSchG) vom 30.05.1978 (Nds. GVBl. S 517) alle Funde, bei denen Anlass zur Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind, unverzüglich der zuständigen Dienststelle gemeldet werden müssen. Der Bodenfund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung des Bodenfundes zu schützen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.“

7 Änderung bestehender Bebauungspläne

Der bestehende Bebauungsplan „Kur- und Erholungsgebiet“ wird im Geltungsbereich der 2. Änderung aufgehoben.

8 Flächen- und Kostenangaben

8.1 Flächenbilanz

Das Änderungsgebiet ist 48.198,4 m² groß. Die einzelnen Flächen teilen sich wie folgt auf:

Sondergebiete	=	37.862,7 m ²
Allgemeines Wohngebiet	=	10.335,7 m ²
<hr/>		
Änderungsbereich gesamt:	=	48.198,4 m²

8.2 Kostenangaben

Bei der Verwirklichung der Planung entstehen der Stadt Bad Bevensen keine Kosten.

Billigung

Der Rat der Stadt Bad Bevensen hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 in seiner Sitzung am xx.xx.xxxx als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bad Bevensen, den __.__.2024

.....

(Stadtdirektor)