

**Flecken Bad Bodenteich**  
Langdoren 4, 29559 Wrestedt

## **BEKANNTMACHUNG**

**Verbindliche Bauleitplanung des Fleckens Bad Bodenteich;  
Aufstellung des Bebauungsplans „Am Kurparksee“ im Ortsteil Bad Bodenteich im Rahmen der Innenentwicklung gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB)  
Öffentliche Auslegung gemäß § 13a Absatz 2 BauGB i. V. m. § 3 Absatz 2 BauGB**

Der Flecken Bad Bodenteich plant im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 13a Absatz 3 BauGB i. V. m. § 2 Absatz 4 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans „Am Kurparksee“ im Ortsteil Bad Bodenteich des Fleckens Bad Bodenteich.

Hauptziel der Planung ist die Schaffung von bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachnutzung eines inmitten des Grundzentrums Bad Bodenteichs gelegenen, leerstehenden ehemaligen Schulgrundstücks und die Umnutzung eines östlich davorgelagerten, nicht mehr benötigten Busbahnhofs als innerstädtisches Wohnbauland für verdichtetes Wohnen. Mit dem geplanten Neubauprojekt „Service-Wohnen am Kurparksee“ als gehobenes Wohnquartier soll vor dem Hintergrund des demografischen Wandels der Bedarf nach altergerechten Wohn- und Betreuungsformen für SeniorInnen (vorwiegend Altersgruppe ab 50 Jahren – Silver Ager) gedeckt werden.

Es sollen ein Allgemeines Wohngebiet (WA), Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, private und öffentliche Grünflächen (Parkanlage), zur Erhaltung festgesetzter Laubbäume, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen und Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen festgesetzt werden.

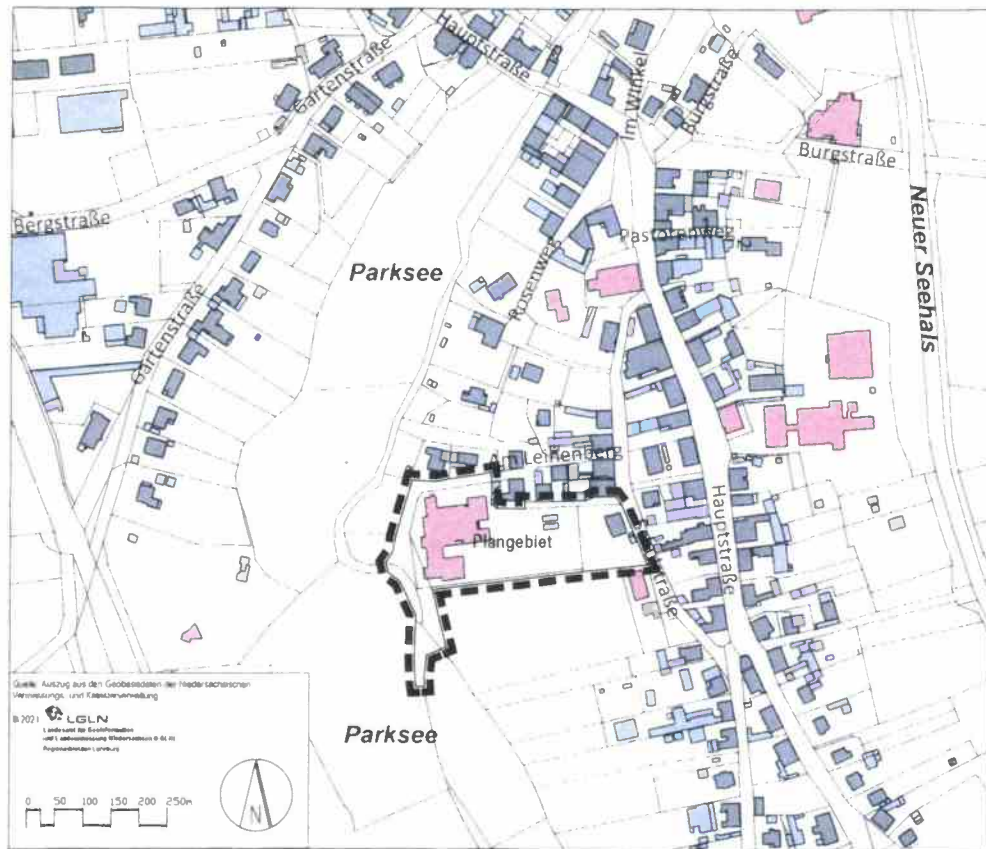
Gemäß § 13a Absatz 2 Nummer 1 BauGB i. V. m. § 13 Absatz 2 Nummer 1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden nach § 4 Absatz 1 BauGB abgesehen. Hingegen hat der Flecken Bad Bodenteich im Januar 2023 freiwillig eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 13a Absatz 2 BauGB i. V. m. § 13 Absatz 2 BauGB i. V. m. § 3 Absatz 1 BauGB durchgeführt, obwohl im beschleunigten Verfahren darauf verzichtet werden kann.

Weiter wird gemäß § 13a Absatz 3 Nummer 1 BauGB i. V. m. § 13a Absatz 2 Nummer 1 BauGB i. V. m. § 13 Absatz 3 BauGB von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Absatz 1 BauGB abgesehen.

Die Lage des Plangebiets liegt inmitten des Grundzentrums Bad Bodenteichs, etwas südlich des Ortskerns, südlich der Straße Am Leinenberg, westlich der Schulstraße, nördlich des Friedhofes und östlich des Kurparksees und hat eine Größe von ca. 1,14 ha.

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplangebiets ist in dem beigegeführten Kartenauszug (Übersichtsplan/verkleinerte Darstellung, nicht maßstabsgerecht) durch eine breite unterbrochene Linie kenntlich gemacht.

**Blatt 2**  
**der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Fleckens Bad Bodenteich**  
**zum Bebauungsplan „Am Kurparksee“**



**Übersichtsplan mit Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Plangebiets**

Der Entwurf des Bebauungsplans „Am Kurparksee“, bestehend aus der Planzeichnung, der Planzeichenerklärung, den textlichen Festsetzungen und den Hinweisen (Stand: Januar 2023) und der Entwurf der dazugehörigen Begründung (Stand: Januar 2023) mit den Anlagen 1 bis 6 (Anlage 1: Referenzliste, Anlage 2: 5. Berichtigung des fortgeltenden Flächennutzungsplans der ehemaligen Samtgemeinde Bodenteich, Anlage 3: Ergebnis der Luftbildauswertung, LGLN Kampfmittelbeseitigungsdienst April 2022, Anlage 4: Konzept zum Umgang mit den Belangen des besonderen Artenschutzes unter besonderer Berücksichtigung möglicher Vorkommen von Brutvögeln und Fledermäusen, Zwischenbericht zur Standortsuche für vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen, PGM 25.02.2022, Anlage 5: Konzept zur Umsetzung erster vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen für Fledermäuse, PGM 10.03.2022 und Anlage 6: Untersuchungen zum Vorkommen von Brutvögeln und Fledermäusen und Artenschutzfachbeitrag, PGM 15.11.2022) werden gemäß § 13a Absatz 2 Nummer 1 BauGB i. V. m. § 13 Absatz 2 Nummer 2 BauGB i. V. m. § 3 Absatz 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt.

Die vorgenannten Unterlagen liegen in der Zeit vom

**14.02.2023 bis einschließlich 17.03.2023**

im Rathaus der Samtgemeinde Aue, Langdoren 4, 29559 Wrestedt, im Flur vor Zimmer 18 (Bauverwaltung), während der Dienststunden Montag bis Freitag von 08.00 Uhr bis 12.00 Uhr, Montag bis Mittwoch von 14.00 Uhr bis 15.30 Uhr und Donnerstag von 14.00 Uhr bis 17.00 Uhr sowie nach vorheriger telefonischer Vereinbarung auch außerhalb dieser Zeiten zu jederfraus oder jedermanns Einsicht öffentlich aus. Die Öffentlichkeit kann sich innerhalb der vorgenannten Frist über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und innerhalb der Frist zur Planung äußern; auch Kinder und Jugendliche sind Teil der Öffentlichkeit.

**Blatt 3**  
**der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Fleckens Bad Bodenteich**  
**zum Bebauungsplan „Am Kurparksee“**

Ein Termin für die Einsichtnahme kann vereinbart werden unter: Tel. 05802/95528 oder Tel. 05802/95529 oder per Email unter [info@sg-aue.de](mailto:info@sg-aue.de).

Es wird darauf hingewiesen, dass das Rathaus der Samtgemeinde Aue in Wrestedt derzeit ohne Einschränkungen zu den v. g. Öffnungszeiten zugänglich ist, was sich jedoch aufgrund einer künftigen Aktualisierung der gesetzlichen Vorgaben hinsichtlich der Corona-Pandemie ändern kann. Ich bitte deshalb um Beachtung möglicher, aktueller Richtlinien.

Diese Bekanntmachung, die vorgenannten Entwürfe des Bebauungsplans und der dazugehörigen Begründung sowie alle weiteren vorliegenden Unterlagen sind gemäß § 4a Absatz 4 BauGB zusätzlich im Internet auf der Homepage der Samtgemeinde Aue unter <https://www.sg-aue.de> > **Bürgerservice** > **Wohnen & Bauen** > **Bauleitplanung** > **Bauleitplanung im Beteiligungsverfahren** > **Flecken Bad Bodenteich (B-Plan): Am Kurparksee** oder im zentralen Internetportal des Landes Niedersachsen (UVP-Portal) unter <https://uvp.niedersachsen.de> (Suchbegriff: Samtgemeinde Aue Bauleitplanung) eingestellt und können dort von jederfrau oder jedermann eingesehen werden.

Gemäß § 13a Absatz 3 Nummer 2 BauGB i. V. m. § 13a Absatz 2 Nummer 1 BauGB i. V. m. § 13 Absatz 2 BauGB i. V. m. § 3 Absatz 2 BauGB wird darauf hingewiesen, dass während der vorgenannten Auslegungsfrist von jederfrau oder jedermann Stellungnahmen zu diesem Entwurf des Bebauungsplans „Am Kurparksee“ nebst der dazugehörigen Entwurfsbegründung mit den Anlagen 1 bis 6 beim Flecken Bad Bodenteich (Rathaus der Samtgemeinde Aue, Langdoren 4, 29559 Wrestedt oder per Email: [info@sg-aue.de](mailto:info@sg-aue.de)) abgegeben werden können. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan „Am Kurparksee“ gemäß § 3 Absatz 2 i. V. m. § 4a Absatz 6 BauGB unberücksichtigt bleiben, sofern die Gemeinde deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplans nicht von Bedeutung ist.

Hinweis zum Datenschutz:

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf Grundlage des § 3 BauGB i. V. m. Art. 6 Abs. 1 EU-Datenschutz-Grundverordnung (EU-DSGVO) und dem Nds. Datenschutzgesetz. Es wird darauf hingewiesen, dass Dritte mit der Abgabe einer Stellungnahme der Verarbeitung ihrer angegebenen Daten wie Name, Adresse und E-Mail-Adresse zustimmen. Gemäß Art. 6 Absatz 1 EU-DSGVO werden die Daten im Rahmen des öffentlichen Bebauungsplanverfahrens für die gesetzlich bestimmten Dokumentationspflichten und für die Informationspflicht den Stellungnehmenden gegenüber genutzt. Auch werden über eingehende Stellungnahmen und Äußerungen in öffentlichen Sitzungen der Ratsgremien beraten und entschieden.

Wrestedt, 26.01.2023



Flecken Bad Bodenteich  
Der Bürgermeister

Gemeindedirektor

ausgehängt am: 30.01.2023

abgenommen am: 14.02.2023