

BEKANNTMACHUNG

**Verbindliche Bauleitplanung des Fleckens Bad Bodenteich;
Aufstellung des Bebauungsplans „Fileitzen - 4. Änderung“ mit örtlicher Bauvorschrift
zugleich Teilneufassung des Bebauungsplans Fileitzen i. d. F. der 3. Änderung im Ortsteil
Bad Bodenteich
- hier: Erneute Veröffentlichung im Internet gemäß § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB)
nach § 3 Abs. 2 BauGB**

Der Flecken Bad Bodenteich beabsichtigt, den Bebauungsplan „Fileitzen - 4. Änderung“ mit örtlicher Bauvorschrift zugleich Teilneufassung des Bebauungsplans Fileitzen in der Fassung der 3. Änderung im Ortsteil Bad Bodenteich des Fleckens Bad Bodenteich aufzustellen.

Das Ziel der Planung ist die Verbesserung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine ortsgerechte wohnbauliche Entwicklung im Norden des Grundzentrums Bad Bodenteich, um insbesondere Flächen für den klassischen Einfamilienhausbau sowie auch in begrenzter Form Optionen für den flächensparenden Wohnungsbau, z. B. für Wohnprojekte, Mehrgenerationenwohnen, etc., zu entwickeln. Da das geltende Ortsrecht für dieses Plangebiet mit dem 1996 aufgestellten Bebauungsplan Fileitzen nicht mehr den heutigen Standards und auch nicht mehr den Vorgaben eines kosten- und flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden entspricht, wird dieses mit der Aufstellung des obigen Bebauungsplans grundlegend überarbeitet und aktualisiert. Es sollen u. a. ein Allgemeines Wohngebiet (WA), Dörfliches Wohngebiet (MDW), Verkehrsflächen, Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung, Grünflächen (Regenrückhaltebecken, Grünzug, Parkanlage, Hecken, Wall, Streuobstwiese, Weide, Garten), Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen festgesetzt werden.

Die Lage des Plangebiets liegt im nördlichen Siedlungsbereich des Ortsteils Bad Bodenteich nördlich der Straße Kastanienallee, südlich der Kreisstraße K 58 (Auetal, Häcklingen) und westlich der Landesstraße L 270 (Neustädter Straße) und hat eine Größe von rd. 11 ha.

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Plangebiets ist im nachstehenden Kartenauszug/Übersichtsplan (verkleinerte Darstellung, nicht maßstabsgerecht) durch eine breite unterbrochene Linie kenntlich gemacht.

Da der Entwurf des Bebauungsplans nach dem Verfahren nach § 3 Absatz 2 und § 4 Absatz 2 BauGB geändert wurde und dadurch die Grundzüge der Planung berührt sind, hat der Verwaltungsausschuss des Fleckens Bad Bodenteich beschlossen, den Bebauungsplan gemäß § 4a Absatz 3 BauGB erneut nach § 3 Absatz 2 BauGB im Internet zu veröffentlichen und die Stellungnahmen erneut einzuholen.

Geändert wurde das Maß der baulichen Nutzung hinsichtlich der Erhöhung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse von I auf II für einen weiteren Teilbereich des Plangebiets (innerhalb des WA-Gebietes 4), um ein zusätzliches Angebot für Gebäude mit zwei Vollgeschossen (Stadt villen) zu schaffen. Neben der Planzeichnung wurde die neue textliche Festsetzung Nr. 1a eingefügt sowie die weiteren Planunterlagen überarbeitet. Die Änderungen sind mit Text hervorhebungs farbe GELB kenntlich gemacht.

Diese Bekanntmachung über die erneute Veröffentlichung im Internet und der Entwurf des Bebauungsplans „Fileitzen - 4. Änderung“ mit örtlicher Bauvorschrift zugleich Teilneufassung des Bebauungsplans Fileitzen in der Fassung der 3. Änderung im Ortsteil Bad Bodenteich des Fleckens Bad Bodenteich (bestehend aus der Planzeichnung mit Planzeichenerklärung, den textlichen Festsetzungen, der örtlichen Bauvorschrift und den Hinweisen) – überarbeitete Fassung Juni 2024, der Entwurf der dazugehörigen Begründung einschließlich des Umweltberichts (überarbeitete Fassung: Juni 2024), die Pflanzvorgaben (Stand: Juni 2024), die Biotopkartierung der Planungsgemeinschaft Marienau (PGM - Aug. 2022), die Brutvogelerfassung (PGM - Aug. 2022), der Artenschutzfachbeitrag

(PGM - 05.05.2023), das Schalltechnische Gutachten der Bonk-Maire-Hoppmann GbR (BMH - 21.03.1996), die Ergebniskarte der Luftbildauswertung im Hinblick auf Kampfmittel durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Hannover (LGLN - KBD - 19.04.2022), die Baugrunduntersuchung (Labor-Untersuchung-Straßenbau Kinder Gerdau - 03.08.1995), die wasserbehördliche Genehmigung und wasserrechtliche Erlaubnis (Landkreis Uelzen (LK) - 03.06.1997), die Ergänzung und Änderung der wasserbehördlichen Genehmigung und wasserrechtlichen Erlaubnis vom 03.06.1997 (LK - 14.08.1998), die Verlängerung der wasserrechtlichen Erlaubnis vom 03.06.1997 (LK - 08.08.2012), die Änderung und Verlängerung der wasserrechtlichen Erlaubnis vom 03.06.1997 (LK - 05.03.2013) sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und die verfügbaren Arten umweltbezogener Informationen sind gemäß § 4a Absatz 3 BauGB i. V. m. § 3 Absatz 2 BauGB im Internet auf der Homepage der Samtgemeinde Aue <https://www.sg-aue.de> unter der Rubrik **Bürgerservice > Wohnen & Bauen > Bauleitplanung > Bauleitplanung im Beteiligungsverfahren > Flecken Bad Bodenteich (B-Plan): Fileitzen – 4. Änderung** und im **zentralen Internetportal des Landes Niedersachsen** (UVP-Portal) unter <https://uvp.niedersachsen.de> (Suchbegriff: Samtgemeinde Aue Bauleitplanung) für die Dauer eines Monats in der Zeit vom

12.07.2024 bis einschließlich 13.08.2024

erneut zur Veröffentlichung eingestellt.

Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 4a Absatz 3 BauGB die Veröffentlichungsfrist im Internet und die Frist zur Stellungnahme angemessen verkürzt werden soll. Da die Fristen aber in die Zeit der niedersächsischen Sommerferien fällt und diese als ein wichtiger Grund für eine angemessene Fristverlängerung im Sinne des § 3 Abs. 2 BauGB angesehen werden, wird von der Verkürzung der gesetzlichen Monatsfrist abgesehen.

Diese Bekanntmachung und alle vorgenannten Entwurfs- und Planunterlagen liegen in der vorgenannten Veröffentlichungsfrist im Rathaus der Samtgemeinde Aue, Langdoren 4, 29559 Wrestedt, im Flur vor Zimmer 18 (Bauverwaltung), während der Öffnungszeiten Montag bis Freitag von 08.00 Uhr bis 12.00 Uhr und Donnerstag von 14.00 Uhr bis 18.00 Uhr sowie nach vorheriger telefonischer Vereinbarung auch außerhalb dieser Zeiten zu jederfräus oder jedermanns Einsicht zusätzlich öffentlich aus. Die Öffentlichkeit kann sich über den Inhalt, die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung informieren; auch Kinder und Jugendliche sind Teil der Öffentlichkeit.

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

Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind zum Bebauungsplan „Fileitzen - 4. Änderung“ mit örtlicher Bauvorschrift zugleich Teilneufassung des Bebauungsplans Fileitzen in der Fassung der 3. Änderung verfügbar:

1. Begründung, Planungsbüro Böhme (plan.B), Juni 2024

mit Informationen zu den Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen, zum Ausgangs- und Zielzustand des Plangebiets, zu den planungserheblichen städtebaulichen Belangen und umweltrelevanten Belangen (z. B. Vorkehrungen zum Immissionsschutz hinsichtlich des Gewerbelärms und des Verkehrslärms von der L 270 und der K 58), zu den Vorkehrungen zur Einhaltung des Artenschutzrechts, zu den Eingriffs- und Ausgleichsflächen und -maßnahmen, Auswirkungen der Planung auf diverse Belange, Hinweise zum Klimaschutz, zu den planerischen Festsetzungen zur Vermeidung, Minimierung und Ausgleich von nachteiligen Umweltauswirkungen

2. Umweltbericht, Planungsbüro Böhme (plan.B), Juni 2024

mit Informationen zu den Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen, zum Ausgangs- und Zielzustand des Plangebiets und den Planungsauswirkungen bezüglich der Schutzgüter Mensch und seine Gesundheit, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Energie, Landschaft und Erholung, kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter sowie bezüglich deren Wechselwirkungen, zu den Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich erheblicher Umweltauswirkungen, zur Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen sowie zu Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen

3. Pflanzvorgaben, Planungsbüro Böhme (plan.B), Juni 2024

mit Angaben der zu pflanzenden Arten von Heistern, Sträuchern und Bäumen in den festgesetzten Grünflächen

4. **Biotopkartierung** der Planungsgemeinschaft Marienau (PGM), 10.08.2022
Bestandserfassung zum Schutzgut Pflanzen / Biotope
5. **Brutvogelerfassung** (PGM), 04.08.2022
Bestandserfassung zum Schutzgut Tiere
6. **Artenschutzfachbeitrag** (PGM), 05.05.2023
mit Angaben zur Brutvogelerfassung und Informationen zum Artenschutz sowie zu notwendigen artenschutzrechtlichen Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen, wie insbesondere Bauzeitbeschränkung, Vermeidung von Lichtemissionen
7. **Schalltechnische Untersuchung**, Bonk-Maire-Hoppmann GbR (BMH), 21.03.1996
zur Beurteilung von Straßenverkehrslärm und Gewerbelärm im geplanten Wohngebiet und zu Vorkehrungen zum passiven Immissionsschutz
8. **Luftbildauswertung (Ergebniskarte) zur Kampfmittelbelastung**, LGLN, Regionaldirektion Hameln – Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst, 19.04.2022
Luftbildauswertung lässt keinen Kampfmittelverdacht erwarten
9. **Baugrunduntersuchung**, Labor-Untersuchung-Straßenbau C. Kinder Gerdau, März/April 1996
mit Informationen zur geologischen Situation im Plangebiet, zum Baugrund und dessen Eigenschaften, zum Grundwasser, zur Versickerungsfähigkeit des Bodens sowie zur Bebaubarkeit des Plangebiets
10. **Wasserbehördliche Genehmigung und Wasserrechtliche Erlaubnis**, Landkreis Uelzen, 03.06.1997
zur Errichtung eines naturnahen Regenrückhaltebeckens und einem offenen Gerinne im Plangebiet
11. **Ergänzung und Änderung der wasserbehördlichen Genehmigung und wasserrechtlichen Erlaubnis** vom Juni 1997, Landkreis Uelzen, 14.08.1998
zur Errichtung eines naturnahen Regenrückhaltebeckens außerhalb des Plangebietes
12. **Verlängerung der wasserrechtlichen Erlaubnis** vom 03.06.1997, Landkreis Uelzen, 08.08.2012 (siehe Nr. 10)
13. **Änderung und Verlängerung der wasserrechtlichen Erlaubnis** vom 03.06.1997, Landkreis Uelzen, 05.03.2013 (siehe Nr. 10 und 11)
14. **Umweltkarten der Nds. Umweltverwaltung**: <https://www.umweltkarten-niedersachsen.de>
mit Bestandsdaten zu den Schutzgütern Natur, Tiere, Pflanze, Landschaft, Wasser, Klima,
15. **LBEG, Nds. Bodeninformationssystem NIBIS**: <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/?TH=510#> mit Bestandsdaten zu den Schutzgütern Boden, Wasser, Natur, Landschaft, Kulturdenkmale
16. **NLStBV Nds. Straßeninformationsbank NWSIB-online (2023)**: <https://www.nwsib-niedersachsen.de/application.jsp>
mit Informationen zu den gemessenen Verkehrsmengen an der L 270 mit Bedeutung für das Schutzgut Mensch, insbesondere hinsichtlich der zu erwartenden Lärmimmissionen.

Darüber hinaus liegen bereits folgende Arten umweltbezogener Informationen in Form von wesentlichen, umweltbezogenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der zweiten Beteiligung der Behörden vor:

1. **Stellungnahmen des Landkreises Uelzen vom 24.07.2023 und vom 18.01.2024** zur Raumordnung, zum Immissionsschutz, zur Ver- und Entsorgung, zur Abfallwirtschaft, zu den Kreisstraßen zur Archäologie, zum Bodenschutz und zum allgemeinen Gewässerschutz (Schutzgüter Mensch / Gesundheit, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Luft und Klima, Landschaft, Kultur- und sonstige Sachgüter)
2. **Stellungnahmen der Nds. Landesbehörde für Straßenbau u. Verkehr vom 06.07.2023 und vom 30.11.2023** zur Anbindung des Plangebietes an die Landesstraße, zum Fußgängerverkehr, zum Lärmschutzwall und zu Vorkehrungen zum Lärmschutz (Schutzgüter Mensch / Gesundheit, Kultur- und sonstige Sachgüter)
3. **Stellungnahme des Wasser- und Schifffahrtsamt vom 13.07.2023** zur Lärmemissionen von Schiffsverkehr auf dem Elbe-Seiten-Kanal (Schutzgut Mensch / Gesundheit)

4. **Stellungnahmen des LGLN, Kampfmittelbeseitigungsdienst vom 15.06.2023 und vom 20.12.2023** zur Luftbilduntersuchung in Hinblick auf einen potentiellen Kampfmittelverdacht (Schutzgüter Boden, Mensch/Gesundheit)
5. **Stellungnahme des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie Niedersachsen vom 19.06.2023 und vom 15.01.2024** zum NIBIS® Kartenserver, zu geotechnischen Baugrunderkundungen und zu Tiefbohrungen (Schutzgüter Boden, Wasser).

Gemäß § 3 Absatz 2 BauGB i. V. m. § 4a Absatz 3 BauGB wird darauf hingewiesen, dass während der Dauer der Veröffentlichungsfrist von jederfrau oder jedermann Stellungnahmen zu diesem Entwurf des Bebauungsplans „Fileitzen - 4. Änderung“ mit örtlicher Bauvorschrift zugleich Teilneufassung des Bebauungsplans Fileitzen in der Fassung der 3. Änderung **nur zu den geänderten bzw. ergänzten Teilen** abgegeben werden können. Die Stellungnahmen sollen elektronisch an den Flecken Bad Bodenteich per Email an: info@sg-aue.de übermittelt werden, bei Bedarf können sie aber auch auf anderem Weg beim Flecken Bad Bodenteich (Rathaus der Samtgemeinde Aue, Langdoren 4, 29559 Wrestedt) abgegeben werden. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über diesen Bebauungsplan gemäß § 3 Absatz 2 i. V. m. § 4a Absatz 5 BauGB unberücksichtigt bleiben, sofern der Flecken Bad Bodenteich 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 Absatz 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, 25.06.2024



Flecken Bad Bodenteich
Der Bürgermeister

(Handwritten signature)
Gemeindedirektor
(Michael Müller)

ausgehängt am : 27.06.2024
abgenommen am : 12.07.2024

