

# Zusammenfassende Erklärung

## Bebauungsplan Fileitzen - 4. Änderung

### mit örtlicher Bauvorschrift

### zugleich Teilneufassung des Bebauungsplans Fileitzen i. d. F. der 3. Änderung

#### **Ziel und Zweck der Planung:**

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 in begrenzter Form auch Optionen für den flächensparenden Wohnungsbau z.B. für Wohnprojekte, Mehrgenerationenwohnen, etc. zu entwickeln.

Auf einer 11,2 ha großen Fläche soll der letzte Bauabschnitt des rechtskräftigen Bebauungsplan Fileitzen realisiert werden. Es ist erforderlich, das einstige Baukonzept zu modernisieren und an die aktuellen Vorgaben und Standards des kosten- und flächensparenden Umganges mit Grund und Boden anzupassen.

Im Rahmen der Planung sollen ca. 14 zusätzliche Bauplätze für den Einfamilienhausbau entstehen, so dass zukünftig insgesamt 78 Bauplätze in dem nördlichen Bauabschnitt zur Verfügung stehen. Dazu sollen Änderungen an der Art und dem Maß der baulichen Nutzung zu einer effizienteren Nutzung von Fläche und Boden führen.

Hinsichtlich des Immissionsschutzes, der Grünordnung, der Regenwasserbeseitigung und der Kompensation ist das Bebauungsplankonzept überarbeitet und verbessert worden.

Es sind Belange der Landwirtschaft (Bestandschutz eines rinderhaltenden Betriebes in Häcklingen) planerisch berücksichtigt worden durch die Ausweisung einer Weidefläche und ein MDW-Gebiet im Nordwesten des Plangebietes.

Der Bebauungsplan wird um eine Örtliche Bauvorschrift zur Vermeidung von Verunstaltungen an Außenfassaden, Dächern und Einfriedungen ergänzt.

Aktuelle rechtliche Hinweise zum Verbot von Schottergärten, zur Anwendung von PV-Anlagen auf Dächern, zum Gebäudeenergiegesetz, zum Umgang mit Bodenfunden, zum Artenschutz etc. sind in die Planzeichnung aufgenommen worden.

Im Bebauungsplan sollen u.a. Allgemeine Wohngebiete (WA), Dörfliches Wohngebiet (MDW), Verkehrsflächen, Grünflächen (Grünzug, Parkanlage, Hecke, Wall, Streuobstwiese, Regenrückhaltebecken, usw.), 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.

#### **Standortalternativen:**

Alternativstandorte für die Wohnbauentwicklung wurden nicht näher untersucht, denn durch die 20. Änderung des Flächennutzungsplanes und den rechtskräftigen Bebauungsplan Fileitzen wurden für diesen Standort bereits 1995 verbindliche Festlegungen für eine Wohnbauentwicklung getroffen, die nunmehr in modifizierter Form in Anspruch genommen werden sollen.

#### **Planungsalternativen:**

Als erste Planungsalternative kommt die Nullvariante in Betracht, d.h. der rechtskräftige Bebauungsplan Fileitzen könnte im zweiten Bauabschnitt direkt ohne eine planerische Aktualisierung umgesetzt werden. Dann würde die Planung jedoch nicht so gut den geänderten gesetzlichen Anforderungen z.B. des Artenschutzes und der Innenentwicklung entsprechen und die Erschließungskosten würden deutlich höher ausfallen.

Als große Planungsvariante hätte man den durch das Baugebiet führenden Grünzug weiter reduzieren oder aufgeben können. Dann würde man aber externe Kompensationsflächen benötigen. Zudem würde die im Grünzug vorgesehene Regenwasserableitung in einem offenen Gerinne kaum mehr möglich sein. Diese Regenwasserableitung in einer vorhandenen Talrinne könnte (auch in Hinblick auf die Entwässerung des Baugebietes Petersberg II in Richtung Aue) zukünftig erforderlich werden, um einer Überlastung des RW-Kanals in der Kastanienallee bei Starkregenereignissen zu vermeiden.

### **Auswirkung der Planung auf umweltrelevante Schutzgüter:**

#### **Schutzgut Fläche:**

Die Umsetzung des Bebauungsplanes hat insgesamt folgende Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche (siehe Tabelle 1):

▪ Zunahme von Verkehrsflächen:	9.903 m <sup>2</sup>
▪ Zunahme der Bodenversiegelung im Bereich der neuen Wohnbebauung:	26.121 m <sup>2</sup>
▪ Kompensationsfläche im Geltungsbereich (Hecke, Grünzug, Hecke/Wall, Streuobstwiese):	27.663 m <sup>2</sup>
▪ Regenrückhaltung (mit Kompensationsfunktion)	1.818 m <sup>2</sup>
▪ Weitere Grünflächen:	8.680 m.

Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass das Plangebiet bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Fileitzen als Siedlungsraum festgelegt wurde. Durch die vorliegende Planung wird gegenüber dem bisherigen Rechtszustand kein zusätzlicher Landschaftsraum für Siedlungszwecke beansprucht. Innerhalb des Plangebietes soll eine effizientere Siedlungsnutzung zugelassen werden (+ 14 Bauplätze, II Vollgeschosse im zentralen Bereich, Aufhebung der Beschränkung auf 2 Wohneinheiten, Zulassung von offener Bauweise im gesamten Baugebiet), um zukünftigen Verbrauch von Landschaftsraum für Siedlungszwecke zu vermeiden.

**Schutzgut Boden:** Die infolge der Planung zu erwartende Versiegelung stellt einen erheblichen Eingriff in das Schutzgut Boden dar. Die aus der Vorhabenplanung resultierende Bodenversiegelung beträgt 36.024 m<sup>2</sup>. Der Eingriff durch Bodenversiegelung kann durch biotopverbessernde Maßnahmen im Bereich der Grünflächen ausgeglichen werden (siehe Eingriffs- und Ausgleichsbilanz in Tabelle 1).

**Schutzgut Wasser:** Die anlagebedingte, geplante Versiegelung auf einer Fläche von 36.024 m<sup>2</sup> bewirkt eine Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate und eine Erhöhung der Menge des abzuführenden Niederschlagwassers. Der Wasserhaushalt wird jedoch nicht erheblich beeinträchtigt, da das im Gebiet anfallende Niederschlagswasser, sofern es nicht dezentral auf den Grundstücken oder in straßenbegleitenden Mulden vor Ort versickert wird, in Grünflächen und in zwei naturnah gestalteten Regenrückhaltebecken fachgerecht zurückgehalten wird.

Die Belange des Hochwasserschutzes werden nicht beeinträchtigt, da das Gebiet mit einer Entfernung von ca. 300 m zur Aue und einem Höhenunterschied von ca. 7 m außerhalb des potenziellen Überschwemmungsgebietes liegt.

**Schutzgut Pflanzen:** Mit der Realisierung der Planung geht Lebensraum für die Pflanzenwelt dauerhaft verloren. Bau- und anlagebedingt sind die Biotoptypen Sandacker und Intensivgrünland sowie kleinflächig halbruderales Gras und Staudenfluren betroffen. Zur Kompensation der Eingriffe sind im Geltungsbereich am Vorhabenstandort Gehölzpflanzungen vorgesehen. Zur Kompensation der Eingriffe ist im Geltungsbereich die Schaffung einer vielfältigen Biotopstruktur vorgesehen (z.B. Streuobstwiese, Hecke, Weide, Regenrückhaltebecken, Grünzug mit Gehölzpflanzungen und offenen Mulden, bepflanzter Lärmschutzwand, Gras- und Staudenfluren, etc.). Nach einer fachgerechten Umsetzung dieser Kompensationsmaßnahmen werden keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Pflanzen verbleiben.

**Schutzgut Tiere:** Bau- und anlagebedingt wird Lebensraum für die Fauna durch die Beseitigung von Biotopstrukturen im Plangebiet verloren gehen. Zudem werden Tiere sowohl in der Bauphase als auch in der Betriebsphase durch Lärm-, Licht- und Abgasemissionen sowie eine Zunahme der Frequentierung gestört und kleinräumig verdrängt. Unter Berücksichtigung der Kompensationsmaßnahmen sowie der im Bebauungsplan aufgeführten

Hinweise zum Artenschutz sind jedoch keine erheblichen, nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere zu erwarten.

**Schutzgut biologische Vielfalt:** Die Planungsrealisierung bewirkt einen Verlust von vegetationsbestimmten Biotopen. Zur Kompensation sind u.a. Gehölzpflanzungen und die Entwicklung von artenreichem Grünland mit Streuobstbestand, vorgesehen. An der Sohle des naturnahen Regenrückhaltebeckens sind Feuchtbiotope zu erwarten. Auf dem Lärmschutzwall werden trockene Säume entstehen. Insgesamt wird sich die Vielfalt an Biotopstrukturen im Plangebiet nach Umsetzung der Planung deutlich erhöhen. Vor diesem Hintergrund verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen der biologischen Vielfalt.

**Schutzgut Klima / Luft:** Das bisherige Kleinklima von Ackerflächen wird durch Überbauung verändert. Es ist kleinräumig mit einer erhöhten Lufttemperatur und einer geringeren Luftfeuchte zu rechnen. Die Veränderungen der mikroklimatischen Situation können aber durch Grünflächen (Hausgärten) sowie durch die vorgesehenen Gehölzpflanzungen kompensiert werden. Die Planung sieht zudem eine gute Durchlüftung des Baugebietes mit einem zentralen, über 40 m breiten, von Südost nach Nordwest ausgerichteten Grünstreifen vor.

#### **Klimaschutz / Erneuerbare Energie**

Das 2023 novellierte „Gebäudeenergiegesetz“ (GEG) und die neuen Bestimmungen in § 32a der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) zur PV-Nutzung von Dächern führen zur Verpflichtung, die Belange des Klimaschutzes bei Neubauten stärker als bisher zu berücksichtigen.

**Schutzgut Landschaft:** Durch die geplante Siedlungserweiterung wird das Schutzgut Landschaft erheblich durch den damit verbundenen Freiraumverlust beeinträchtigt.

In Bezug auf das Orts- und Landschaftsbild ist das Plangebiet eingerahmt vom bestehenden Siedlungsrand im Süden und den Straßen im Norden und Osten. Nach Norden und Osten hin wird ein neuer Ortsrand entstehen. Dieser neue Baugebietsrand wird in weiten Teilen einem bestehenden Ortsrand vorgelagert und stellt eine städtebaulich zweckmäßige Arrondierung dar.

Die Eingriffe in das Orts- und Landschaftsbild werden durch die geplanten Pflanzmaßnahmen an den Siedlungsrändern auf einer Gesamtfläche von mehr als 1,5 ha abgemildert. Es ist davon auszugehen, dass der Siedlungsrand durch diese Eingrünung mittelfristig eine bessere Qualität als die vorhandenen Siedlungsränder ohne besondere Eingrünung aufweisen wird, so dass keine nachhaltige Beeinträchtigung des Schutzgutes verbleibt.

**Schutzgut Mensch:** Die Planung lässt gegenüber dem bisherigen (Plan-)zustand keine relevante Verschlechterung erwarten (siehe Kap. 4.2 Immissionsschutz). Im Rahmen der 4. Änderung wird vorsorglich ein 2 – 2,2m hoher Lärmschutzwall an der L 270 vorgesehen, um die Wohnqualität im geplanten 2. Bauabschnitt zu verbessern. Insgesamt trägt die Planung damit dem Verbesserungsgebot Rechnung.

**Sonstige Schutzgüter:** Für andere umweltrelevante Schutzgüter sind keine erheblichen Beeinträchtigungen festzustellen.

**Zusammenfassende Bewertung:** Nach den vorliegenden Erkenntnissen kommt der Planungsträger zu der Einschätzung, dass nach Umsetzung der Planung und der festgelegten Kompensationsmaßnahmen voraussichtlich keine erheblichen Beeinträchtigungen von umweltrelevanten Schutzgütern verbleiben werden.

#### **Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Auf der Grundlage des Baugesetzbuches sind folgende Beteiligungsverfahren durchgeführt worden:

1. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3(1) BauGB
2. Öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB
3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden/TÖB und Gemeinden gem. § 4 (1) BauGB
4. Zweite Behördenbeteiligung der Behörden/TÖB und Gemeinden gem. § 4 (2) BauGB.

## 5. Erneute Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 4a (3) BauGB.

**Zu 1.)** Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB ist in Form einer Bürgeranhörung am 28.06.2023, um 18.30 Uhr, im Rittersaal auf der Burg Bodenteich, Burgstraße 8, 29389 Bad Bodenteich, durchgeführt worden. Es sind keine Anregungen aus der Öffentlichkeit vorgebracht worden. Die von der anwesenden Öffentlichkeit gestellten Fragen zu den Themen - Bauungsvorschlag, Grundstücksgrößen, Heckenpflanzung, Regenwasserbeseitigung, Beschaffenheit des Baugrunds, Lärmschutz, Lärmwall, Zeitschiene, Baulandpreis - konnten in der Anhörung direkt beantwortet werden. Planungsrelevante Anregungen wurden nicht vorgebracht.

**Zu 2.)** Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB ist nach Bekanntmachung vom 23.11.2023 in der Zeit vom 08.12.2023 bis einschließlich 22.01.2024 durchgeführt worden. Es sind keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen.

**Zu 3.)** Die im ersten Beteiligungsverfahren gemäß § 4 (1) BauGB vorgebrachten Stellungnahmen:

- Stellungnahme des Landkreises Uelzen vom 24.07.2023 zur Raumordnung, zum Immissionsschutz, zur Ver- und Entsorgung, zur Abfallwirtschaft, zu den Kreisstraßen
- Stellungnahme der Nieds. Landesbehörde für Straßenbau u. Verkehr vom 06.07.2023 zur Anbindung des Plangebietes an die Landesstraße, zum Fußgängerverkehr, zum Lärmschutzwall und zu Vorkehrungen zum Lärmschutz
- Stellungnahme des Wasser- und Schifffahrtsamt vom 13.07.2023 zur Lärmemissionen von Schiffsverkehr auf dem Elbe-Seiten-Kanal
- Stellungnahme des LGLN, Kampfmittelbeseitigungsdienst vom 15.06.2023 zur Luftbilduntersuchung in Hinblick auf einen potentiellen Kampfmittelverdacht
- Stellungnahme des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie Niedersachsen vom 19.06.2023 zum NIBIS® Kartenserver und zu geotechnischen Baugrunderkundungen
- Stellungnahme des Kreisverbandes der Wasser- und Bodenverbände Uelzen vom 27.06.2023 mit Hinweisen zur Herauslösung die Plangebietsfläche aus dem Beregnungsverbandgebiet
- Stellungnahme der Deutschen Telekom und der Vodafone GmbH zum vorhandenen Leitungsbestand und zu zukünftigen Ausbauplanungen.

Die Anregungen und Hinweise sind, soweit sie für das Bauleitverfahren von Bedeutung sind, berücksichtigt worden. Eine neue Verkehrslärmprognose wurde jedoch nicht für erforderlich gehalten, weil die Verkehrszahlen auf den anliegenden Straßen zurückgegangen sind.

Zu 4.) Die im zweiten Beteiligungsverfahren gemäß § 4 (2) BauGB vorgebrachten erneuten Stellungnahmen der o.g. Behörden und Träger öffentlichen Belange (außer Telekom und Wasser- und Schifffahrtsamt) erbrachten keine so bedeutenden Anregungen, als dass eine Änderung des Planungskonzeptes erforderlich geworden wäre. Einer von der Archäologischen Denkmalpflege des Landkreises Uelzen vorgeschlagenen archäologischen Vorerkundung wurde zur Vorbereitung der technischen Erschließungsplanung zugestimmt. Im ersten Quartal 2024 ist eine Metalldetektorbegehung des gesamten Plangebietes von lizenzierte Mitarbeitern der Kommunalarchäologie Uelzen durchgeführt worden – ohne Befund.

Zu 5.) Der Verwaltungsausschuss des Fleckens Bad Bodenteich hat am 13.06.2024 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes nach der Offenlegung erneut zu ändern. Um zweigeschossige Stadtvillen (ohne Wohnnutzung in der 3. Geschossebene) im WA4 zuzulassen, wurden folgende Festsetzungen geändert: II Vollgeschosse als Höchstmaß im Baugebiet WA 4, textliche Festsetzung Nr. 1a zur Feinsteuerung des Maßes der baulichen Nutzung in der 3. Geschossebene im WA 4.

Im erneuten Beteiligungsverfahren gemäß § 4a (3) BauGB sind folgende Stellungnahmen vorgebracht worden:

*(Stand Juni 2024: Stellungnahmen aus der erneuten Auslegung liegen noch nicht vor.)*

**Fazit**

Zusammenfassend ist festzustellen, dass durch die vorliegende Bauleitplanung keine wesentlichen öffentlichen und privaten Belange beeinträchtigt werden. Aus Sicht des Planungsträgers ist davon auszugehen, dass nach Umsetzung der verbindlich geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Ersatz von Eingriffen keine erheblichen Beeinträchtigungen von umweltrelevanten Schutzgütern infolge dieser Bauleitplanung verbleiben werden.

Wrestedt, den

Gemeindedirektor