Flecken Bad Bodenteich
Langdoren 4, 29559 Wrestedt

BEKANNTMACHUNG

Verbindliche Bauleitplanung des Fleckens Bad Bodenteich;
Aufstellung des Bebauungsplans „Teilneufassung Bebauungsplan Galgenberg und Neufassung Bebauungsplan Galgenberg II" im Ortsteil Bad Bodenteich des Fleckens Bad Bodenteich
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Der Flecken Bad Bodenteich plant die Aufstellung des Bebauungsplans Teilneufassung Bebauungsplan Galgenberg und Neufassung Bebauungsplan Galgenberg II im Ortsteil Bad Bodenteich, südlich der Ortslage zwischen der Langenbrügger Straße (Landesstraße L 270) und der Lüderschen Straße (Kreisstraße K 15).
Ziel der Planung ist die Schaffung von bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung der MediClin Seepark Klinik, für den beabsichtigten Krankenhausneubau für Akutpsychosomatik nördlich der bestehenden Seepark Klinik sowie für möglicherweise in Zukunft in diesem Bereich zu errichtender weiterer Gebäude wie eine Rehabilitationsklinik oder eine stationäre Altenhilfeeinrichtung; hierzu soll im südlichen Bereich des Plangebiets ein Sondergebiet (SO) Klinik, Pflege und Altenwohnen festgesetzt werden. Ferner ist vorgesehen, die östlich der K15 sowie die nördlich des Sondergebiets angrenzenden Flächen beidseits der Johann-Schroth-Straße durch die Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten (WA) und eines Mischgebietes (MI) städtebaulich zu entwickeln und neu zu ordnen. Hintergrund sind Überlegungen hinsichtlich einer möglichen Ansiedlung eines Hotels mit Hofladen und Café im östlichen Geltungsbereich. Des Weiteren soll die Möglichkeit geschaffen werden, zusätzliche Wohngebäude im Plangebiet zu bauen.
Darüber hinaus sollen u. a. Grünflächen (Schutzpflanzungen), Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärmschutzanlage), Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Lärmpegelbereiche) und Flächen für Versorgungsanlagen festgesetzt werden. Zum Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft soll die Festsetzung von Ausgleichsflächen und -maßnahmen erfolgen.

Die räumlichen Geltungsbereiche des Plangebiets sind im beigefügten Kartenauszug durch eine schwarze unterbrochene Linie kenntlich gemacht.

Der Verwaltungsausschuss des Fleckens Bad Bodenteich hat in seiner Sitzung am 20.11.2018 den Entwurf des Bebauungsplan „Teilneufassung Bebauungsplan Galgenberg und Neufassung Bebauungsplan Galgenberg II" im Ortsteil Bad Bodenteich des Fleckens Bad Bodenteich, den Entwurf der dazugehörigen Begründung einschließlich des Umweltberichts (in der Fassung vom Oktober 2018), des Artenschutzfachbeitrags (Stand: 28.08.2018), der schalltechnischen Untersuchung (Stand: 21.02.2018) und die öffentliche Auslegung der vorgenannten Unterlagen sowie der wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats beschlossen.
Die vorgenannten Unterlagen liegen in der Zeit vom

12.12.2018 bis einschließlich 18.01.2019

im Rathaus der Samtgemeinde Aue, Langdoren 4, 29559 Wrestedt, 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 jedermanns Einsicht 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.

Zusätzlich ist gemäß § 4a Abs. 4 BauGB diese Bekanntmachung mit den vorgenannten Unterlagen im Internet auf der Homepage der Samtgemeinde Aue unter **https://www.sg-aue.de > Bürger > Bürgerservice > Bauleitplanung** oder im zentralen Internetportal des Landes Niedersachsen (UVP-Portal) unter **https://uvp.niedersachsen.de > Verfahrenstypen > Bauleitplanung (als Suchbegriff eingeben: Samtgemeinde Aue-Bauleitplanung)** eingestellt.

Es liegen von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wesentliche umweltbezogene Stellungnahmen vor:

- Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Bonn, vom 12.06.2018 zu einem Hubschraubertiefflugkorridor im Bereich des Plangebietes
- Deutsche Bahn AG, Hamburg, vom 22.06.2018 zu möglichen Emissionen, die durch den Bahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen
- Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Hannover, vom 29.06.2018 zur Beachtung von DIN-Vorgaben für die geotechnische Erkundung des Baugrunds und deren Umfang und zur Entnahme von Vorabinformationen aus dem Internet-Kartenserver des LBEG
- Landkreis Uelzen, Uelzen vom 16.07.2018 zu Geräuschkontingentierungen nach DIN 45691, zu Lärmpegelbereichen bzw. baulichen Schallschutzmaßnahmen, zum Winterlebensraum für Amphibien im Plangebiet zwischen der Kreisstraße und der Landesstraße, zu den Ausgleichsberechnungen im Bereich des Lärmschutzwalls, zur Biotopbestandsbeschreibung und zur Bilanzierung und Bestimmung des Wertfaktors des geplanten Biotops und zum Ausschluss einer doppelten Festlegung als Kompensationsfläche und zum Ausschluss einer Waldumwandlung der Ersatzfläche E 2, zur Festlegung der Kompensationsfläche E 2 in der Gemarkung Röhrsen, zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers, zur Nichtanrechnung von privaten Grünflächen auf die Grundflächenzahl, zur Festsetzung der Grundfläche im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Galgenberg, zum Verzicht auf die Festlegung einer Geschossflächenzahl, zur Sicherstellung der Umsetzung des Lärmschutzwalls entsprechend den Festsetzungen, zur Abwägung des Lärmschutzbelangs, zur Ergänzung der Beschreibung der Auswirkungen bei der Überplanung eines Mischgebietes in ein Wohngebiet, zur Nutzung von Parkplätzen und den entsprechenden Auswirkungen auf die immissionsschutzrechtlichen Orientierungswerte, zur Anlage von Freiflächen an den bestehenden Wohngebäuden unter Berücksichtigung des Verkehrslärms der K 15, zur immissionsschutzrechtlichen Sicht bei der Anlage von Parkplätzen in Bezug auf die umgebenden Bestandsbauten
- Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Forstamt Uelzen, Uelzen, vom 14.06.2018 zur Bewertung der einzelnen Funktionen des Waldes und zur Flächengröße der Kompensationsfläche für den Wald
- Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Lüneburg, Lüneburg, vom 10.07.2018 zur Prüfung von Festsetzungen oder Maßnahmen gegen schädliche Umwelteinwirkungen (u. a. Straßenlärm der ‚L 270')

Es sind folgende Arten umweltbezogener Informationen als Bestandteil der Begründung verfügbar:

- Umweltbezogene Ausführungen des Landesraumordnungsprogramms Niedersachsen 2017

- Umweltbezogene Ausführungen des Regionalen Raumordnungsprogramms 2000 für den Landkreis Uelzen und des Satzungsexemplars 2018

- Aussagen des Landschaftsrahmenplans für den Landkreis Uelzen (LRP, online 2018)

- Angaben des Umweltkartenservers der niedersächsischen Umweltverwaltung

- Daten des NIBIS Kartenservers des LBEG

- Landschaftsplanerische Untersuchungen mit Aussagen zur Bestandsbeschreibung von Natur und Landschaft, Aussagen zu möglichen Auswirkungen auf Natur und Landschaft, zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich sowie zur Eingriffsbilanzierung

- Biotoptypenkartierungen von der Planungsgemeinschaft Marienau (PGM) gemäß dem „Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen" (O. von Drachenfels, 2016) aufgrund von zwei Geländebegehungen zur Erfassung des Biotopbestands sowie zur Untersuchung der Eignung vorhandener Habitatstrukturen für Tier- und Pflanzenarten

- Umweltbericht (Gliederung entsprechend den Vorgaben der Anlage 1 zum BauGB (zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c)) mit Untersuchungen zu den Schutzgütern Mensch, Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt, Fläche, Relief, Geologie und Boden, Wasser, Luft und Klima, Landschaft, Kultur- und sonstige Sachgüter, über die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, über Auswirkungen von schweren Unfällen und Katastrophen, mit Angaben zu technischen Verfahren bei der Umweltprüfung und Hinweisen zur Durchführung der Umweltüberwachung

- Artenschutzfachbeitrag von der Planungsgemeinschaft Marienau (PGM) vom 28.08.2018 mit Untersuchungen zu den Auswirkungen der Planungen auf den besonderen Artenschutz (Habitatanalyse, Potenzialanalyse, Artenschutzprüfung)

- Schalltechnische Untersuchung von Bonk-Maire-Hoppmann PartG mbH (BMH) vom 21.02.2018 hinsichtlich der im Geltungsbereich des Teilblatts 1 einwirkenden Verkehrslärmimmissionen der benachbarten Landes- und Kreisstraße und der Geräuschimmissionen durch die Nutzung der geplanten PKW-Stellplätze innerhalb des Sondergebietes Klinik, Pflege und Altenwohnen sowie durch den Betrieb des Hofladens/Hotels exemplarisch unter Beachtung eines aktuellen städtebaulichen Entwurfs.

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wird darauf hingewiesen, dass während der Auslegungsfrist von jedermann Stellungnahmen zu diesem Bebauungsplanentwurf nebst Entwurfsbegründung mit Umweltbericht, Artenschutzfachbeitrag und schalltechnischer Untersuchung abgegeben werden können. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan „Teilneufassung Bebauungsplan Galgenberg und Neufassung Bebauungsplan Galgenberg II" unberücksichtigt bleiben.

Gemäß § 8 Abs. 3 BauGB wird im Parallelverfahren zu diesem Bebauungsplanverfahren die Samtgemeinde Aue den fortgeltenden Flächennutzungsplan der ehemaligen Samtgemeinde Bodenteich (43. Änderungsverfahren) ändern.
Anzumerken ist, dass der derzeit rechtsverbindliche Bebauungsplan Galgenberg mit seinem Geltungsbereich sowohl im Gebiet des Fleckens Bad Bodenteich als auch im Gemeindegebiet von Lüder liegt. Es werden daher zwei Bebauungspläne aufgestellt; neben diesem Bebauungsplanverfahren des Fleckens Bad Bodenteich wird auch der Bebauungsplan „Teilneufassung des Bebauungsplan Galgenberg" durch die Gemeinde Lüder neu aufgestellt.

Wrestedt, 26.11.2018

Flecken Bad Bodenteich
Der Bürgermeister

FLECKEN BAD BODENTEICH 4 LANDKREIS UELZEN

Gemeindedirektor

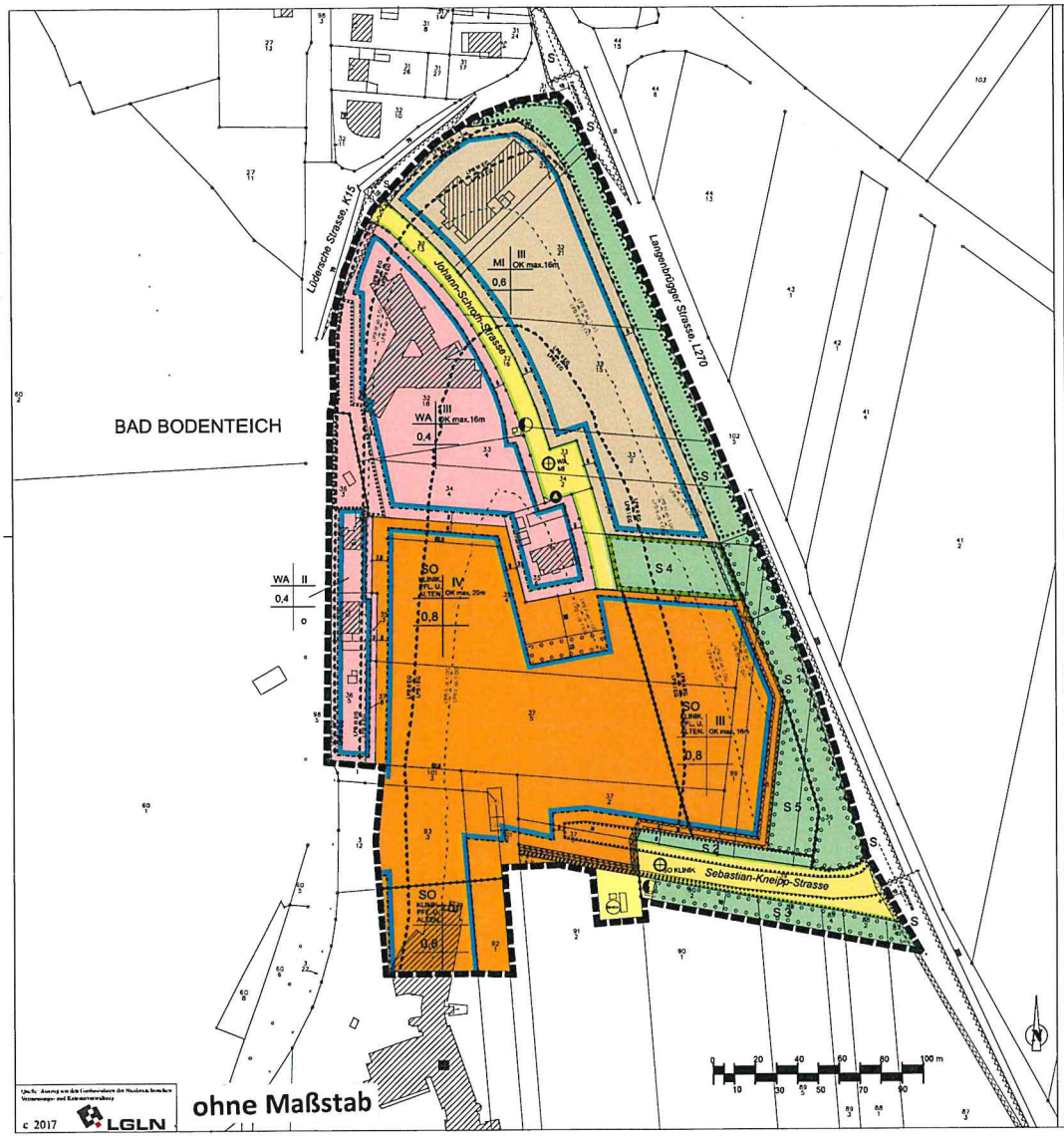
ausgehängt am: 28.11.2018
abgenommen am: 12.12.2018

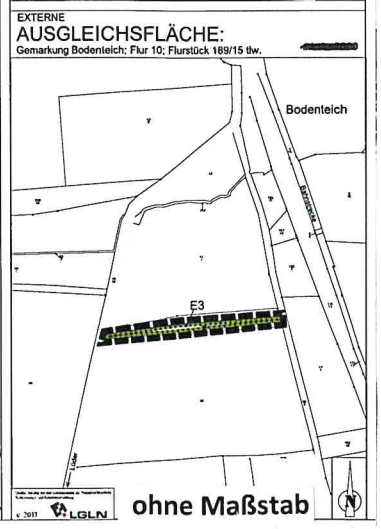
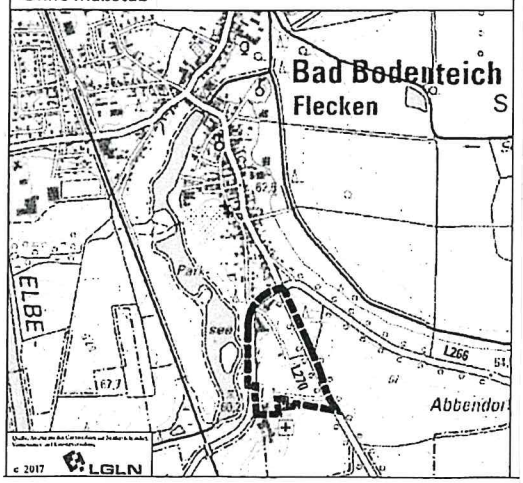
LANDKREIS UELZEN
FLECKEN BAD BODENTEICH

BEBAUUNGSPLAN
TEILNEUFASSUNG
BEBAUUNGSPLAN GALGENBERG
UND NEUFASSUNG
BEBAUUNGSPLAN GALGENBERG II

ENTWURF

Stand: Oktober 2018





ÜBERSICHTSPLAN
Ohne Maßstab