

## Stadt Bad Bevensen



### Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Klaubusch“

für das Gebiet

westlich der Straße Am Klaubusch sowie nördlich der Ilmenau

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

Fassung: **ENTWURF**, 6. Oktober 2023

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

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

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Grundlagen und Verfahrensablauf</b> .....	<b>5</b>
1.1	Rechtsgrundlagen und Verfahrensablauf.....	5
1.2	Planerarbeitung, Gutachten.....	6
<b>2</b>	<b>Anlass, Ziel und Zweck der Planung</b> .....	<b>7</b>
2.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung.....	7
2.2	Lage und Bestand des Plangebietes .....	7
2.2.1	Infrastruktur .....	8
2.2.2	Geologie und Boden .....	8
2.2.3	Oberflächengewässer und Grundwasser .....	8
2.2.4	Luft und Klima.....	8
<b>3</b>	<b>Planerische Rahmenbedingungen</b> .....	<b>9</b>
3.1	Anpassung an die Ziele der Landesplanung .....	9
3.1.1	Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017.....	9
3.1.2	Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Uelzen 2019 .....	10
3.1.3	Flächennutzungsplan (2003) .....	11
3.2	Andere rechtliche beachtliche Tatbestände .....	12
3.2.1	Geltender Bebauungsplan .....	12
3.2.2	Umweltverträglichkeitsvorprüfung / Umweltprüfung .....	13
3.2.3	Schutzgebiete und Schutzobjekte.....	13
3.2.4	Baumschutzsatzung .....	13
3.3	Weitere planerisch beachtliche Rahmenbedingungen .....	13
3.3.1	Waldflächen.....	13
<b>4</b>	<b>Städtebauliches Konzept</b> .....	<b>15</b>
<b>5</b>	<b>Inhalt der Bebauungsplanänderung / Begründung der Festsetzungen</b> .....	<b>15</b>
5.1	Art der baulichen Nutzung.....	15
5.1.1	Allgemeines Wohngebiet (WA) .....	15
5.2	Überbaubare Grundstücksflächen .....	16
5.3	Maß der baulichen Nutzung.....	17

5.3.1	Grundflächenzahl .....	17
5.3.2	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß .....	17
5.3.3	Gebäudehöhe als Höchstmaß .....	18
<b>5.4</b>	<b>Stellplätze und Tiefgaragen .....</b>	<b>18</b>
<b>5.5</b>	<b>Verkehrsflächen .....</b>	<b>18</b>
<b>5.6</b>	<b>Waldflächen .....</b>	<b>19</b>
<b>5.7</b>	<b>Naturschutz und der Landschaftspflege .....</b>	<b>19</b>
5.7.1	Auswirkungen auf Natur und Landschaft .....	19
5.7.2	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	19
<b>5.8</b>	<b>Technischer Umweltschutz .....</b>	<b>22</b>
5.8.1	Altlasten, Altablagerungen, Kampfmittel .....	22
5.8.2	Ver- und Entsorgung.....	22
<b>5.9</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften .....</b>	<b>23</b>
<b>6</b>	<b>Hinweise .....</b>	<b>24</b>
<b>7</b>	<b>Änderung bestehender Bebauungspläne.....</b>	<b>24</b>
<b>8</b>	<b>Flächen- und Kostenangaben.....</b>	<b>25</b>
8.1	Flächenbilanz.....	25
8.2	Kostenangaben .....	25

# 1 Grundlagen und Verfahrensablauf

## 1.1 Rechtsgrundlagen und Verfahrensablauf

Rechtliche Grundlagen für die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Klaubusch“ sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221), die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert am 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176) sowie die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 03. April 2012, zuletzt geändert am 21. Juni 2023 (Nds. GVBl. S. 107).

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Klaubusch“ 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 20.000 m<sup>2</sup>,
- 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.

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 1. Änderung des Bebauungsplans „Klaubusch“ für das Gebiet westlich der Straße Am Klaubusch sowie nördlich der Ilmenau beschlossen.

Der Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Klaubusch“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom \_\_.\_\_.20xx bis zum \_\_.\_\_.20xx während der Dienststunden nach § 3 Absatz 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am \_\_.\_\_.20xx ortsüblich durch Abdruck in ..... Nr. \_\_\_\_\_ vom \_\_\_\_\_ sowie nachrichtlich in der Umschau Nr. \_\_\_\_\_ vom \_\_\_\_\_ bekanntgemacht. 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 Rat der Stadt Bad Bevensen hat die 1. Änderung des Bebauungsplans „Klaubusch“, 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 März 2022.

Für die Erstellung der Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Klaubusch“ wurden folgende Dokumente herangezogen:

- Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 (LEP)
- Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Uelzen (2019)
- Flächennutzungsplan (2003)
- Rechtskräftiger Bebauungsplan „Klaubusch“ (1990)

Weiterführend wurden folgende Gutachten erstellt:

- Entwässerungskonzept (Juli 2023)
- Orientierende Altlastenuntersuchung (Juni 2021)
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag September 2023)

## **2 Anlass, Ziel und Zweck der Planung**

### **2.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung**

Durch private Vorhabenträger ist die Schaffung von Wohngebäuden auf einer brachgefallenen Fläche in Bad Bevensen geplant. Durch die Umsetzung dieser Planung soll die bestehende Nachfrage nach Wohnraum in Bad Bevensen bedient werden. Hierzu sollen insgesamt etwa 100 Wohneinheiten, verteilt auf sechs Gebäude im Plangebiet nördlich der Ilmenau sowie westlich der Straße Am Klaubusch geschaffen werden. Die geplante Realisierung von Wohnraum entspricht zudem den Vorgaben der übergeordneten Raumplanung.

Durch den bereits erfolgten Abriss der ursprünglich im Gebiet gelegenen Diabetesklinik eignet sich das Plangebiet für die Realisierung von Wohngebäuden im Sinne einer boden- und flächenschonenden Nachnutzung einer bereits anthropogen überformten Fläche und die städtebauliche Entwicklung innerhalb des bereits bestehenden Siedlungsgefüges.

Da der rechtskräftige Bebauungsplan für das Plangebiet derzeit ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Klinik/ Kuranlage“ festsetzt, ist die Änderung des gültigen Bebauungsplans erforderlich, um das geplante Vorhaben planungsrechtlich abzusichern.

### **2.2 Lage und Bestand des Plangebietes**

Der rund 19.220 m<sup>2</sup> umfassende Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans „Klaubusch“ befindet sich im östlichen Teil Bad Bevensens nördlich der Ilmenau im Übergang zwischen bestehendem Siedlungsgefüge und umliegenden Wald- und Freiflächen. Südlich des Plangebietes verläuft die Ilmenau mit umliegenden Wiesenflächen, die südöstlich in den Kurpark übergehen, während westlich des Plangebietes waldbestandene Flächen anschließen. Östlich des Plangebietes verläuft die Straße Am Klaubusch, über die das Plangebiet zudem erschlossen wird. Östlich der Straße am Klaubusch befindet sich eine Mischung aus Wohngebäuden und als Hotel bzw. Pension genutzten Gebäuden.

Die ursprünglich im Plangebiet vorhandene und als Klinik genutzte Bebauung, wurde mittlerweile rückgebaut, wodurch die Fläche für eine Nachnutzung zur Verfügung steht und bereits eine anthropogene Überformung aufweist.

Konkret wird der Geltungsbereich wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Flurstücke 18/10, 18/9, 18/8
- im Osten durch das Flurstück 34/9
- im Süden von den Flurstücken 478/5 sowie
- im Westen durch das Flurstück 18/18 (anteilig enthalten).

Der räumliche Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Bad Bevensen, Flur 13/ 14,

- die Flurstücke 18/24, 18/25, 18/21 18/28, 18/31, 18/26 und tlw. 18/8 und 34/9

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes kann der Planzeichnung (Teil A) entnommen werden.

### **2.2.1 Infrastruktur**

Das Plangebiet wird über die Straße Am Klaubusch erschlossen und ist über diese sowohl mit dem Zentrum Bad Bevensens als auch mit dem überregionalen Verkehrsnetz verbunden. Die nächstgelegene Bushaltestelle (Bad Bevensen Dahlenburger Straße) und damit die Anbindung des Plangebietes an den ÖPNV befindet sich in etwa 400 m Entfernung in der Dahlenburger Straße. Diese wird von den Buslinien 7075 und 7078 angefahren.

### **2.2.2 Geologie und Boden**

Bad Bevensen ist im sog. Uelzener Becken gelegen. Hier besteht ein Mosaik unterschiedlicher Böden. Weite Bereiche werden von Braunerde und Parabraunerden eingenommen. Diese weisen oft eine hohe standörtliche Vielfalt auf; entsprechend bestehen fließende Übergänge zu stauwassergeprägten Böden. Hier sind insbesondere Pseudogley-Braunerden, Braunerde-Pseudogleye, Pseudogley-Parabraunerden und Pseudogleye zu nennen. Trockene und häufig nährstoffarme Bereiche werden von Braunerde-Podsolen, Podsol-Braunerden und Podsolen beherrscht. Dünen sind durch Podsole geprägt. Abflussrinnen weisen vor allem grundwassergeprägte Bereiche auf. Hier haben sich somit Gleye, Podsol-Gleye, Gley-Podsole und Gleye mit Erd-Niedermoorauflage entwickelt.

Die im Kreisgebiet relativ weit verbreiteten und großflächig ausgeprägten Böden mit besonderer bzw. extremen Standorteigenschaften haben für die Vielfalt der Böden, der sogenannten Pedodiversität, eine hohe Bedeutung. Hierunter werden sehr nährstoffarme, trockene sowie sehr nasse Böden gefasst.

Trockene, nährstoffarme Standorte sind im Landkreis Uelzen im Gegensatz zum Land Niedersachsen weit verbreitet. Schwerpunkträume konzentrieren sich auf die Naturräume Südheide, Hohe Heide, Ostheide und Luhe Heide. Lediglich im Uelzener Becken sind relativ kleinflächige Bereiche dargestellt worden. Großenteils handelt es sich um Geschiebedecksande, die überwiegend mit Kieferforsten, sonstigen Nadelforsten und bodensauren Eichenmischwäldern bestockt sind sowie bereichsweise noch trockene (Wacholder-)Heiden, Magerrasen und Borstgrasrasen beherbergen. Dünen- und Flugsandstandorte sind nur auf wenige Bereiche in den Naturräumen Hohe Heide, Luhe Heide und auch Uelzener Becken beschränkt.

### **2.2.3 Oberflächengewässer und Grundwasser**

Natürliche Oberflächengewässer kommen im Änderungsbereich nicht vor. Bad Bevensen ist gemäß Regionalem Raumordnungsprogramm 2019 ein Vorranggebiet Heilquelle in Verbindung mit dem Vorranggebiet Trinkwassergewinnung. Südlich des Plangebietes verläuft zudem die Ilmenau als natürliches Gewässer, die in Teilbereichen durch naturnahe Flussabschnitte geprägt ist. Im Zuge des Bauleitplanverfahrens wurde eine Entwässerungsplanung aufgestellt (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

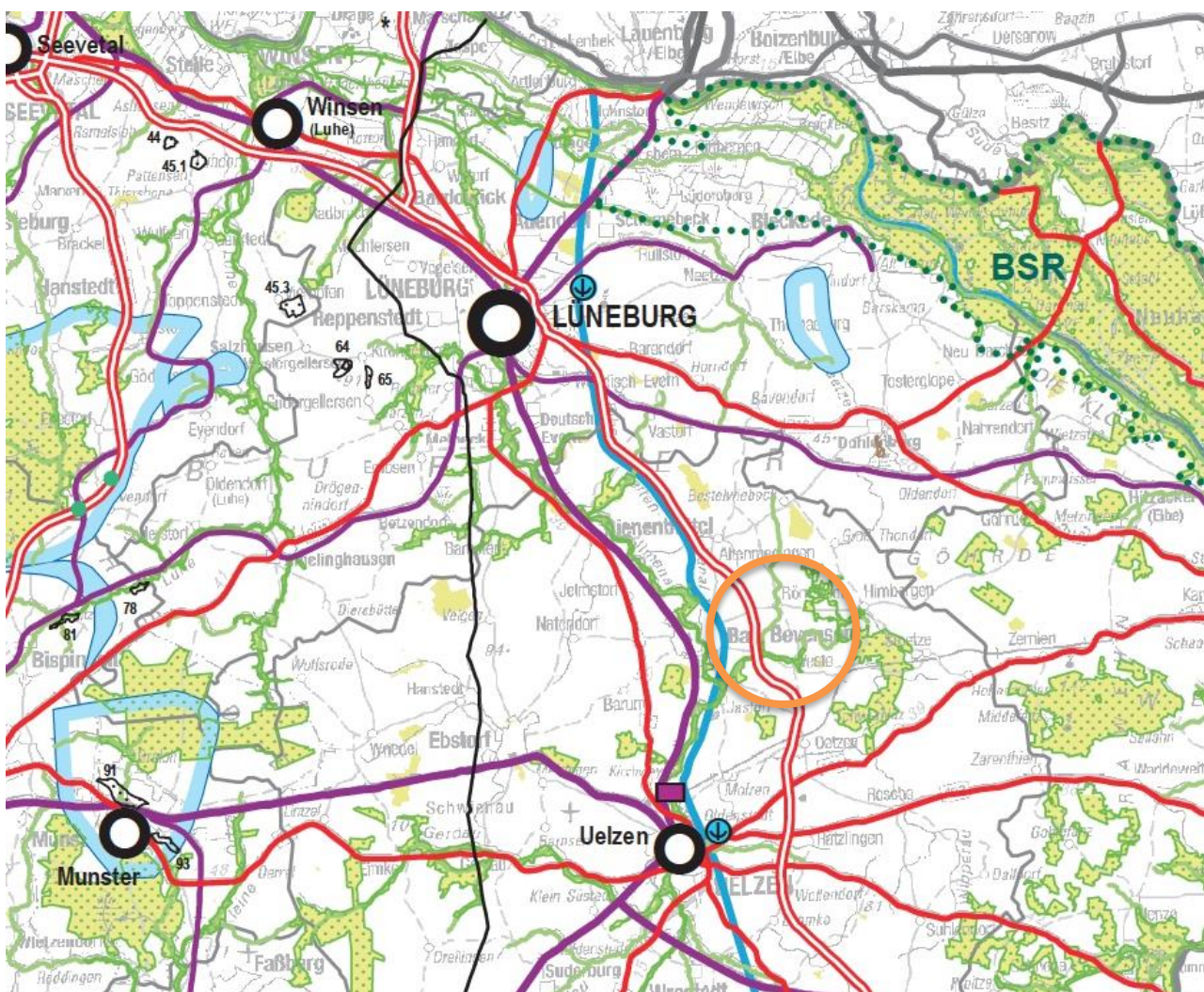


Abbildung 1 Ausschnitt aus dem Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017

Das Landes-Raumordnungsprogramm des Landes Niedersachsen 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 brachgefallenen Fläche im Sinne eine boden- und flächenschonenden Stadtentwicklung ist Ziel des Bebauungsplanverfahrens.

### 3.1.2 Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Uelzen 2019

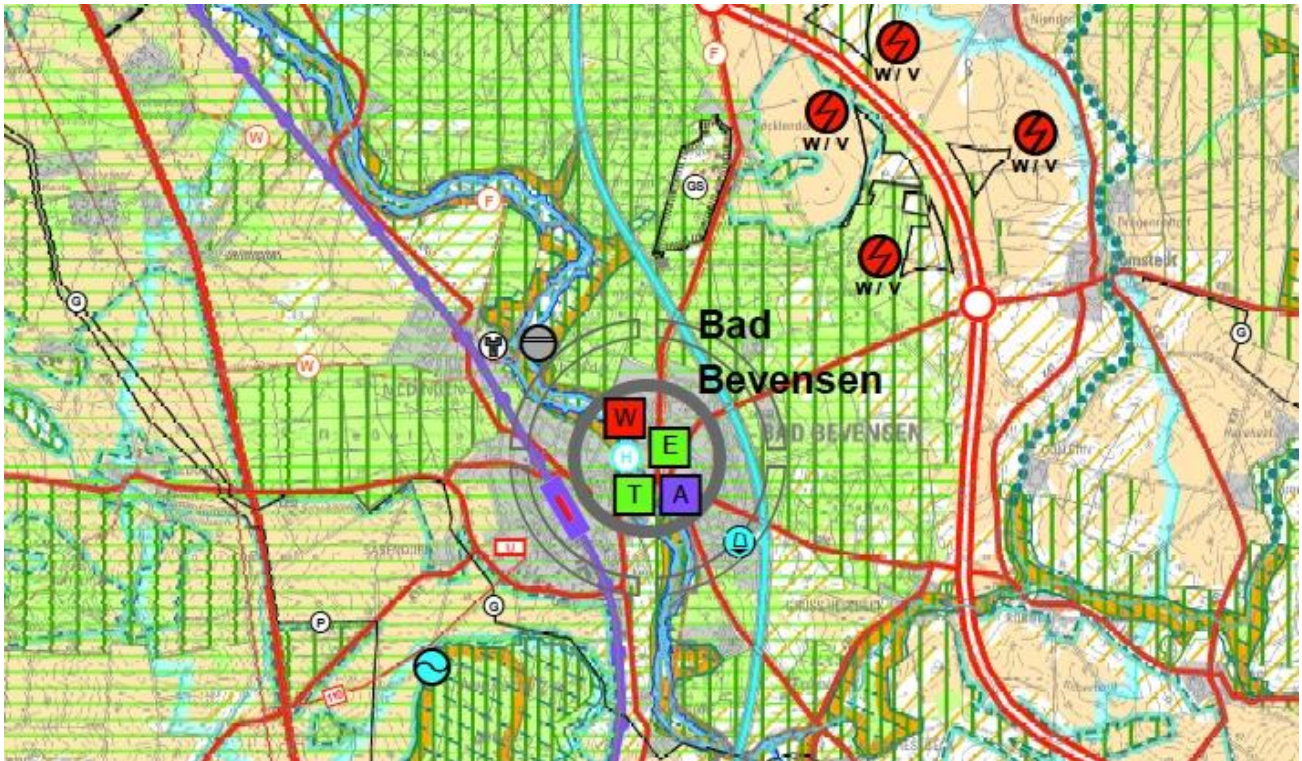


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem RROP Uelzen 2019

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.

Die westlich des Plangebiets angrenzenden Flächen befinden sich zudem in einem Vorranggebiet Natur und Landschaft und einem Vorbehaltsgebiet Wald.

Durch die vorliegende Planung und den aufzustellenden Bebauungsplan wird der Zielsetzung zur Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten entsprochen sowie den übrigen Vorgaben nicht zuwidergehandelt.

### 3.1.3 Flächennutzungsplan (2003)

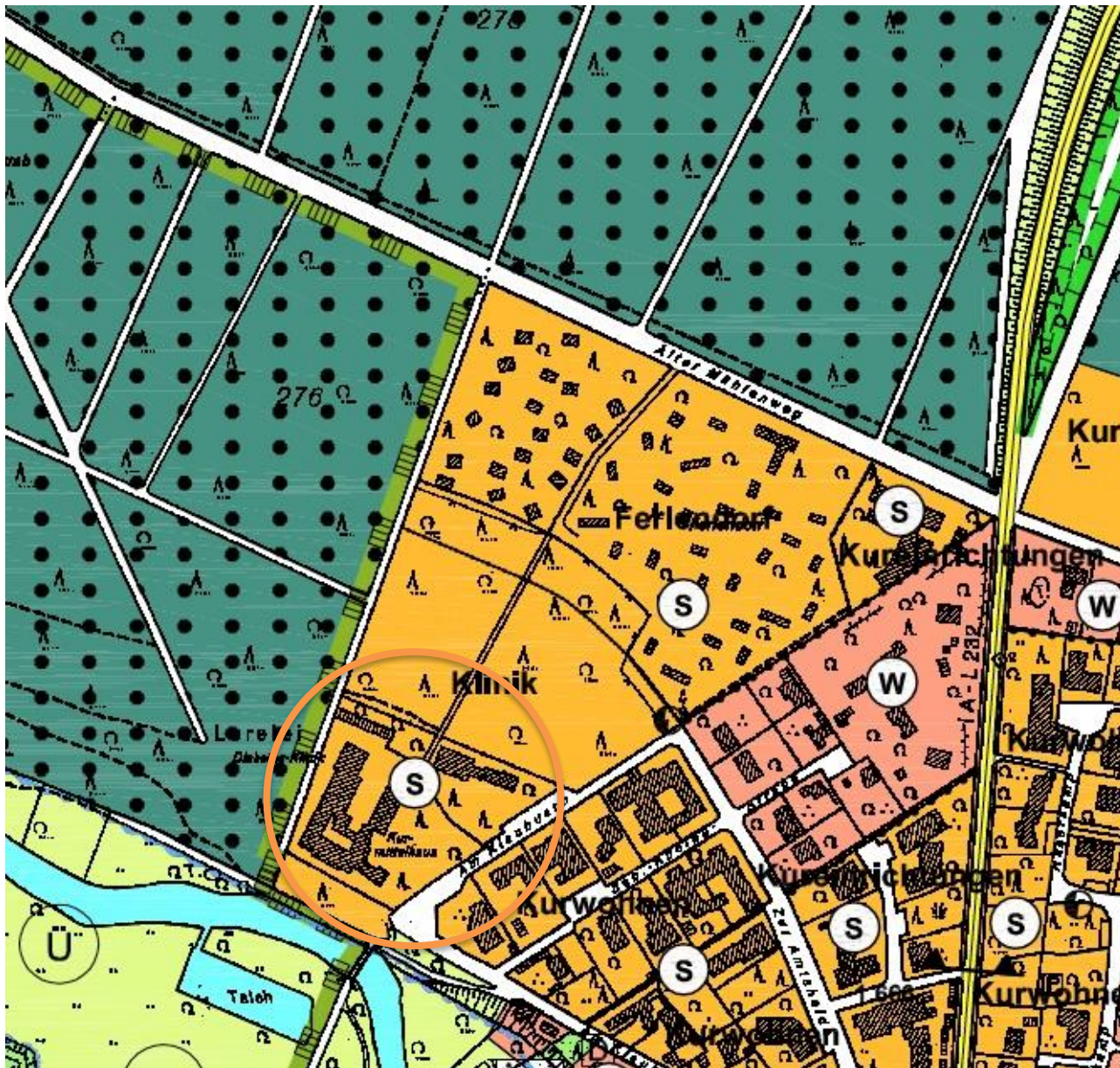


Abbildung 4: Geltender Flächennutzungsplan

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

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan ist, gemäß der bisherigen Nutzung, der Geltungsbereich als Sonderbaufläche „Klinik“ dargestellt. Westlich des Plangebietes stellt der Flächennutzungsplan eine Fläche für Wald dar, während nördlich und östlich an das Plangebiet angrenzend Sonderbauflächen mit den Zweckbestimmungen Feriendorf und Kurwohnen dargestellt werden. Der südlich angrenzende Bereich wird als Landschaftsschutzgebiet sowie als Überschwemmungsgebiet dargestellt.

Die derzeitigen Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplans für das hier vorliegende Plangebiet entsprechen nicht der angestrebten Planung und den Festsetzungen des hier vorliegenden Bebauungsplans. Aus diesem Grund wird der Flächennutzungsplan für diesen Teilbereich gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Zuge einer Berichtigung angepasst. Hier wird zukünftig eine Fläche für Wohnen sowie im südlichen Teilbereich Waldfläche dargestellt werden.

### 3.2 Andere rechtliche beachtliche Tatbestände

#### 3.2.1 Geltender Bebauungsplan



Abbildung 5: Geltender Bebauungsplan

Für den Bereich des Änderungsgebiets liegt der rechtskräftige Bebauungsplan „Klaubusch“ vom Dezember 1990 vor. In diesem wird für den Geltungsbereich der hier vorliegenden Bebauungsplanänderung ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Klinik bzw. als Sondergebiet Kuranlage/Klinik festgesetzt. Das Sondergebiet wird zudem durch Festsetzungen von Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern, einer Fläche für Garagen sowie durch eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Parkplatz ergänzt. Für den westlichen Teilbereich des Sondergebietes

(Klinik) wird eine GRZ von 0,35 sowie eine verbindliche GFZ von 0,7 festgesetzt mit maximal zulässigen vier Vollgeschossen. Für den östlichen Teil des Sondergebietes (Kuranlage/ Klinik) wird eine GRZ von 0,2 mit einer verbindlichen GFZ von 0,4 bei zwei zulässigen Vollgeschossen festgesetzt.

Da die geplanten Nutzungen den Festsetzungen des Ursprungsplans 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. Die Belange des Artenschutzes sind unabhängig hiervon zu beachten und wurden in einem Artenschutzfachbeitrag berücksichtigt.

### **3.2.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte**

Die westlich an das Plangebiet angrenzenden Waldflächen sowie die im Süden liegenden Flussauen der Ilmenau sind als Landschaftsschutzgebiet mit der Kennzeichnung LS UE 00002 und LS UE 00032 eingetragen. Durch die vorliegende Planung ergeben sich keine negativen Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet und die damit verbundenen Schutzziele. Die Flussauen der Ilmenau sind zudem als FFH-Gebiet mit der Kennzeichnung 2628-331 eingetragen und entsprechend zu berücksichtigten. Auch das FFH-Gebiet wird durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt.

### **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.

## **3.3 Weitere planerisch beachtliche Rahmenbedingungen**

### **3.3.1 Waldflächen**

Im Bereich westlich des Geltungsbereiches befinden sich nach dem Niedersächsischen Waldgesetz geschützte Waldflächen im Eigentum der Niedersächsischen Landesforsten. Im Süden des Plangebietes befindet sich der baumbestehende Uferbereich der Ilmenau, welcher im städtischem Eigentum ist und ebenfalls bestandskonform als Waldfläche festgesetzt wird. 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 störender 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 die betroffenen Waldränder entsprechend umgestaltet und privatrechtliche Verträge zur Absicherung geschlossen.

In Abstimmung mit den Niedersächsischen Landesforsten als Eigentümerin der Flächen und der zuständigen Forstbehörde wurde der einzuhaltende Waldabstand im Südwesten des Geltungsbereiches auf 5 m festgelegt, im nordwestlichen Teil auf 25 m. Aufgrund der ebenfalls als Wald eingestuft Fläche nördlich des Geltungsbereiches, wird hier durch die festgesetzten Baugrenzen ein Waldabstand von 15 m eingehalten, im Süden hält die Baugrenze zu den mit Bäumen bestandenen Uferflächen einen Abstand von 5 m ein. Im vorgegebenen Waldabstand von 25 m sind offene Stellplätze zur Versorgung des Plangebietes vorgesehen, zudem können im gesamten Waldabstandstreifen Entwässerungsanlagen zugelassen werden.

Eine Unterschreitung des 100 m Abstandes ist aus städtebaulichen und siedlungsstrukturellen Gründen gerechtfertigt, da mit dem Bebauungsplan eine bereits anthropogen überformten Fläche im Bereich eines bestehenden Bebauungsplanes baulich neu geordnet und einer Nutzungsänderung zugeführt werden soll. Das Plangebiet befindet sich somit bereits innerhalb des bestehenden Siedlungsgefüges. Zudem soll durch die Neubebauung der Flächen mit Wohngebäuden der dringende Bedarf nach Wohnraum in integrierten und erschlossenen Lagen in Bad Bevensen bedient werden. Die Einhaltung eines größeren Waldabstandes würde keine wirtschaftliche und städtebaulich sinnvolle Bebauung des Grundstückes zulassen und den Umfang an zu realisierendem Wohnraum deutlich reduzieren.

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 westlich angrenzenden Flächen ist nicht zu befürchten. Die Ziele zum Erhalt und Entwicklung von Natur, Landschaft und Wald werden im Rahmen der Planung berücksichtigt und im Bebauungsplan langfristig gesichert. Dies geschieht indem beispielsweise der Übergangsbereich durch eine Maßnahmenfläche zu einem lichten, besonnten Waldrand als Ausweichhabitat für die Zauneidechse (siehe Kap. 5.7.2) entwickelt werden soll. Gleichzeitig entsteht damit ein gestaffelter Waldrand als Pufferzone. 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 überwiegend 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 handelt es sich im Vergleich zum geltenden Planrecht, bei der nur ein sehr geringer Abstand zwischen Bebauung und Wald festgesetzt ist, bei der Einrichtung eines Waldabstandes von bis zu 25 m im Zuge der Neuplanung um eine Verbesserung im Hinblick auf die Gefahrenabwehr. Nichtsdestotrotz 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. 5.2).

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

Der städtebauliche Entwurf, welcher der hier vorliegenden Bebauungsplanänderung zu Grunde liegt, sieht die Realisierung von bis zu sechs Mehrfamilienhäusern vor, die sich entlang der äußeren Geltungsbereichsgrenze um eine, das Plangebiet erschließende, Ringstraße anordnen, wobei im Nordwestlichen Teilgebiet ein Mindestabstand von 25 m zum angrenzenden Wald eingehalten wird. Hierbei soll der waldartige Charakter des Plangebietes möglichst umfassend erhalten bleiben. Durch den Erhalt vorhandener Grünstrukturen und die westlich und südlich angrenzenden naturnahen Flächen, soll ein Wohngebiet geschaffen werden, dass sich durch einen hohen Grünflächenanteil und natürlichen Charakter auszeichnet. Dies wird durch zusätzliche Baumpflanzungen im Geltungsbereich weiter verstärkt. In den Randbereichen des Plangebietes, darunter auch innerhalb des 25 m Waldabstandes, sind offene Stellplatzanlagen zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs vorgesehen.

Das Konzept zur städtebaulichen Entwicklung wurde im Vorfeld mit der Stadt Bad Bevensen abgestimmt. Da es sich bei der Bebauungsplanänderung um einen Angebotsbebauungsplan handelt, setzt der Bebauungsplan einen weitgefassten planungsrechtlichen Rahmen zur Realisierung der Planung. Auf eine übermäßig einschränkende Ausgestaltung der Baugrenzen und textlichen Festsetzungen wird im Sinne einer planerischen Zurückhaltung verzichtet, unerwünschte Fehlentwicklungen jedoch zugleich verhindert.

## 5 Inhalt der Bebauungsplanänderung / Begründung der Festsetzungen

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

#### 5.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

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 Verwaltungen, 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 ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetrieben und Tankstellen erfolgt, da diese mit dem angestrebten, naturnahen Gebietscharakter 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.

Anlagen zur Verwaltung sind zudem aufgrund Ihrer Nutzung nicht mit einem regulären Wohngebiet der vorliegenden Größe zu vereinen, da diese häufig einen hohen „Kundenverkehr“ mit sich bringen ebenso wie ein Verkehrsaufkommen durch die Mitarbeiter der Verwaltung. Hierdurch kann es zu verkehrlichen Missständen und Emissionskonflikten kommen.

## 5.2 Überbaubare Grundstücksflächen

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

Der nach Landesbauordnung vorgegebene Mindestgrenzabstand von 3 m wird an allen Grundstücksgrenzen eingehalten. Um die vorliegende Planung planungsrechtlich abzubilden und zugleich eine große Flexibilität für die langfristige Entwicklung des Gebietes zu ermöglichen, wird ein großflächiges Baufenster durch Baugrenzen festgesetzt. Der mit der zuständigen Forstbehörde abgestimmte Waldabstand von 5 m im Südwesten und 25 m im Nordwesten wird hierbei eingehalten. Um ausreichend Abstand von den nördlichen Grundstücksflächen einzuhalten, wird hier ein Grenzabstand von 15 m eingehalten. Hierdurch wird zudem berücksichtigt, dass die nördlich des Geltungsbereiches gelegenen Flächen ebenfalls als Wald einzustufen sind, trotz kürzlich erfolgter Rodung.

Um die für die Baumaßnahmen notwendigen Entwässerungsanlagen zu ermöglichen sowie den erforderlichen Stellplatznachweis erbringen zu können, 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)

### **5.3 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das allgemeine Wohngebiet durch die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß in Verbindung mit einer Gebäudehöhe 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.

#### **5.3.1 Grundflächenzahl**

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 überbaut werden.

Um neben der Errichtung der baulichen Hauptanlagen bis zu einer festgesetzten GRZ von 0,35 auch die Errichtung von notwendigen Nebenanlagen wie offenen Stellplatzanlagen, Wegen, Feuerwehraufstellflächen etc. zu ermöglichen, darf die zulässige GRZ gem. § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO regulär bis 50 vom Hundert überschritten werden. Die reguläre Überschreitung der GRZ um bis zu 50 vom Hundert ist im vorliegenden Fall jedoch nicht ausreichend, um die benötigte Anzahl von Stellplätzen schaffen zu können. Daher wird, im Einklang mit der textlichen Festsetzung Nr. 4.2 zur Regelung von Oberflächenmaterialien, eine weitere Überschreitungsmöglichkeit für offene Stellplätze geschaffen, sofern diese eine entsprechende Oberflächengestaltung aufweisen:

*„In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist eine Überschreitung der festgesetzten GRZ bis zu einer GRZ von 0,6 für offene Stellplätze und ihre Zufahrten zulässig, sofern diese in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau, z.B. als wassergebundene Decke, als Pflaster mit hohem Fugenteil, als Rasengittersteine oder dergleichen mit einem maximalen Abflussbeiwert der Beläge von 0,5 (maximal 50 % des Niederschlagswassers fließt ab), hergestellt werden.“*

(Textliche Festsetzung Nr. 3.1)

Auf diese Weise wird die Realisierung der benötigten Stellplätze planungsrechtlich ermöglicht und zugleich das Schutzgut Boden sowie die Schonung des Wasserhaushaltes berücksichtigt.

#### **5.3.2 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß**

Mit der Festsetzung einer maximal zulässigen Anzahl an Vollgeschossen wird gewährleistet, dass keine ortsunübliche Geschossigkeit realisiert werden kann, die sich hinsichtlich ihrer horizontalen Fassadengliederung von der bis zu dreigeschossigen Bestandsbebauung an der Straße „Am

Klaubusch“ unterscheidet. Mit der geplanten Höhenentwicklung wird auf die benachbarte Bebauung Rücksicht genommen, in dem zwar gegenüber dieser eine etwas höhere Gebäudehöhe und -geschossigkeit mit vier Vollgeschossen für ein Gebäude im rückwärtigen Bereich des Plangebiets erlaubt wird, zugleich aber sichergestellt ist, dass die Bebauung zu den Gebietsrändern hin auf drei Vollgeschosse begrenzt ist und es zu keinem für das Ortsbild unverträglichem Strukturbruch kommt. Dies wird zudem durch eine ergänzende örtliche Bauvorschrift zur Ausgestaltung von möglichen Staffelgeschossen weiter abgesichert (siehe Kap. 5.9).

### **5.3.3 Gebäudehöhe als Höchstmaß**

Um trotz Einhaltung der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse eine städtebaulich unerwünschte Höhenentwicklung (zum Beispiel durch mehrere Dachgeschossebenen) zu verhindern, begrenzt der Bebauungsplan zusätzlich die Gebäudehöhen über Normalhöhennull (üNHN). Die maximale Gebäudehöhe für den rückwärtigen Bereich mit vier Vollgeschossen wird auf 56 m üNHN begrenzt. Dies entspricht einer Höhe von etwa 16,9 m über dem geplanten Geländeniveau von 39,1 m üNHN und ermöglicht eine bis zu viergeschossige Bebauung mit Staffelgeschoss. Die maximale Gebäudehöhe für den mit drei Vollgeschossen festgesetzten Bereich wird entsprechend des geplanten Geländeniveaus von max. 39,3 m üNHN auf 53 m üNHN begrenzt, welches einer Gebäudehöhe von etwa 13,70 m über dem Gelände entspricht und zusätzlich zu den drei Vollgeschossen ein Staffelgeschoss ermöglicht.

Die maximalen Gebäudehöhen dürfen für technische Aufbauten, Aufzugsüberfahrten und Schornsteine sowie Absturzsicherungen überschritten werden, um trotz der Begrenzung der Gebäudehöhe eine zweckmäßige Errichtung der genannten Anlagen gewährleisten zu können, die aus technischen Gründen erforderlich sind. Hierzu wird eine örtliche Bauvorschrift getroffen (siehe Kap. 5.9)

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

## **5.4 Stellplätze und Tiefgaragen**

Gemäß Abstimmung mit der zuständigen Forstbehörde wird im Nordwesten des Plangebietes ein Abstand zum angrenzenden Wald von 25 m eingehalten. In dieser Abstandsfläche können jedoch offene Stellplätze zugelassen werden. Darüber hinaus ist innerhalb des festgesetzten Baufensters die Errichtung von offenen Stellplätzen sowie von unterirdischen Tiefgaragen planungsrechtlich möglich. Hierdurch wird die geordnete Unterbringung des ruhenden Verkehrs gewährleistet. Eine explizite Festsetzung und damit verbunden ein Vorhalten von Flächen für Stellplatzanlagen erfolgt aus Gründen der planerischen Zurückhaltung nicht.

## **5.5 Verkehrsflächen**

Um die Vorgaben an einen qualifizierten Bebauungsplan zu erfüllen, muss u.a. die Erschließung des Plangebietes gesichert sein. Die Erschließung des hier vorliegenden Plangebietes erfolgt über die Straße „Am Klaubusch“, welche zum Teil innerhalb des Geltungsbereiches liegt. Zur planungsrechtlichen Absicherung der Erschließung wird die Straße „Am Klaubusch“ bestandskonform als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

## 5.6 Waldflächen

Der westliche und südliche Randbereich des Plangebietes ist nahezu durchgängig mit einem dichten Baumbestand bedeckt, weshalb diese Flächen als Waldflächen festgesetzt werden. Diese werden im Sinne des Artenschutzes zudem teilweise mit Maßnahmenflächen überlagert (siehe Kap.5.7.2).

Durch die Festsetzung der waldbestandenen Flächen wird der gebietsprägende grüne Charakter des Plangebietes erhalten und langfristig geschützt.

## 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 ein Artenschutzfachbeitrag erarbeitet und daraus resultierend Maßnahmenflächen festgesetzt und entsprechende Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen. Um die Auswirkungen der Planung auf die Umweltschutzgüter so gering wie möglich zu halten, werden zudem 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 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. 4.1)

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 und durch die kühlende Wirkung auch das Klima im darunter liegenden Gebäude verbessert.

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 dem allgemeinen Wohngebiet sind offene Stellplätze sowie Wege in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau, z.B. als wassergebundene Decke, als Pflaster mit hohem Fugenananteil, 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. 4.2)

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. 4.3)

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 durch eine entsprechende textliche Festsetzung inklusive beispielhafter Pflanzliste planungsrechtlich gesichert.

*„Pro 300 m<sup>2</sup> Fläche des Allgemeinen Wohngebietes ist 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.“*

<i>Acer campestre</i>	<i>Feldahorn</i>	<i>Prunus spinosa</i>	<i>Schlehe</i>
<i>Betula pendula</i>	<i>Sandbirke</i>	<i>Pyrus communis</i>	<i>Holzbirne</i>
<i>Campinus betulus</i>	<i>Hainbuche</i>	<i>Quercus robur</i>	<i>Stieleiche</i>
<i>Corylus avellana</i>	<i>Haselnuss</i>	<i>Rosa canina</i>	<i>Hundsrose</i>
<i>Craetaegus monogyna</i>	<i>Weißdorn</i>	<i>Sambucus nigra</i>	<i>Holunder</i>
<i>Frangula alnus</i>	<i>Faulbaum</i>	<i>Sorbus aucuparia</i>	<i>Vogelbeere</i>
<i>Acer platanoides</i>	<i>Spitzahorn</i>	<i>Alnus spaethii</i>	<i>Purpurerle</i>
<i>Cornus mas</i>	<i>Kornelkirsche (Strauch)</i>	<i>Platanus acerifolia</i>	<i>Platane</i>
<i>Quercus rubra</i>	<i>Amerikanische Roteiche</i>	<i>Tilia cordata</i>	<i>Winterlinde</i>
<i>Sophora japonica</i>	<i>Schurbaum</i>		

<i>Tilia tomentosa</i> „Brabant“	<i>Brabanter Silberlinde</i>		
<i>Amelanchier lamarckii</i>	<i>Kupfer-Felsenbirne (Strauch)</i>		

*Sowie weitere Baumarten für die Verwendung im Straßenraum:*

*Als Obstgehölze kommen u.a. in Frage:*

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

(Textliche Festsetzung Nr. 4.4)

Ausgehend von der festgesetzten Fläche des Allgemeinen Wohngebietes von ca. 14.860 m<sup>2</sup> und unter Anwendung der getroffenen Festsetzung sind mindestens 50 Laubbäume gemäß Pflanzliste zu pflanzen. Auf dem Grundstück vorhandene und verbleibende Bäume können dabei angerechnet werden. Zudem wird der ortsbildprägende und erhaltenswerte Baumbestand im Straßenraum bzw. an diesen angrenzend über die generelle Verpflichtung der Baumschutzsatzung hinaus mit einem Erhaltungsgebot für Einzelbäume festgesetzt, um die Begrünung im Straßenraum langfristig zu sichern.

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens wurde für das Gebiet ein Artenschutzfachbeitrag erstellt und hierzu Begehungen des Plangebietes durch ein Fachplanungsbüro durchgeführt. Hierbei wurden Zauneidechsen im Plangebiet nachgewiesen. Um den Schutz der Zauneidechse zu gewährleisten, werden daher entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen bzw. Maßnahmenflächen gesichert und weiterführende Hinweise aufgenommen. Die zeichnerisch festgesetzten Maßnahmenflächen gehen einher mit folgender textlicher Festsetzung:

*„Auf der Maßnahmenfläche A<sub>CEF</sub> sind vor Baubeginn einschließlich der Baufelddräumung neue Habitatflächen für die Zauneidechse als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme zu schaffen und dauerhaft zu erhalten. Es sind lichte, besonnte Waldränder zu schaffen, die durch eine lückige Krautschicht mit vereinzelt offenen Bodenstellen sowie durch vereinzelt Findlinge geprägt sind. Das vorhandene Resthabitat der Zauneidechse ist zu erhalten.“*

(Textliche Festsetzung Nr. 4.5)

Die festgesetzte Maßnahmenfläche in Verbindung mit der textlichen Festsetzung Nr. 4.5 stellt hierbei eine vorgezogene CEF-Maßnahme dar, wodurch das Eintreten eines Verbotstatbestandes nach § 44 Abs. 1-3 BNatSchG vermieden wird. Die Maßnahme sichert die kontinuierliche ökologische Funktionalität einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte und muss den Charakter von schadensbegrenzenden Maßnahmen haben, d.h. auf eine Minimierung bzw. Vermeidung der negativen Auswirkungen abzielen. Sie können aber auch Maßnahmen einbeziehen, die aktiv zur Verbesserung oder

Erweiterung einer bestimmten Fortpflanzungs- oder Ruhestätte beitragen, so dass es zu keinem Zeitpunkt zu einer Reduzierung oder einem Verlust der ökologischen Funktionalität der betroffenen Stätte kommt. Letzteres entspricht den sogenannten vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 44 Abs. 5 S. 3 BNatSchG.

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

## 5.8 Technischer Umweltschutz

### 5.8.1 Altlasten, Altablagerungen, Kampfmittel

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde eine orientierende Altlastenuntersuchung durchgeführt. Hierbei wurden fünf Schürfe mit einem Bagger angelegt. Es wurde grundsätzlich ein einheitlicher Schichtenaufbau angetroffen und je Schurf mehrere Einzelproben entnommen.

Das untersuchte Mineralgemisch ist gem. LAGA M 20 grundsätzlich der Zuordnungsklasse Z2 (eingeschränkter Einbau unter definierten techn. Sicherungsmaßnahmen) zuzuordnen. Das Material hätte demnach in der vorliegenden Weise nicht verwendet werden dürfen und ist entsprechend der Richtlinie fachgerecht zu verwerten oder zu beseitigen. Die lokal angetroffenen PCB-Belastungen lassen nur eine Entsorgung auf einer Deponie zu. Es wird daher empfohlen im Vorwege einer Bereinigung Einzelproben zur Eingrenzung dieser lokalen PCB-Belastung zu untersuchen um Entsorgungskosten zu reduzieren. Die Räumung ist gutachterlich zu begleiten.

Die nur lokal angetroffenen Belastungen im darunter anstehenden Sand resultieren vermutlich aus einer Verschleppung aus dem darüber anstehenden belasteten Material. Bei einer sauberen Trennung der Materialien ist das Material der Zuordnungsklasse Z0 zuzuordnen und kann entsprechend der LAGA M 20 wiederverwertet werden.

#### Hinweis:

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

### 5.8.2 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist durch die angrenzende Straße „Am Klaubusch“ an die notwendigen Infrastrukturen aus den umliegenden Netzen an die zentralen Ver- und Entsorgungseinrichtungen wie Wasser, Energie, Telekommunikation, angeschlossen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Regenentwässerungs- und Schmutzwasserkonzept erarbeitet:

Demnach soll das im Plangebiet anfallende **Regenwasser** vollständig auf dem Grundstück versickert werden, um eine Einleitung in die südlich des Plangebietes fließende Ilmenau und eine Einleitung in einen öffentlichen Regenwasserkanal zu vermeiden. Das Entwässerungskonzept sieht für die auf den Verkehrs- und Abstellanlagen anfallende Niederschlagswasser eine Flächenversickerung und für die Wohngebäude eine Rohr-Rigolen-Versickerung vor. Eine Ableitung des Oberflächenwassers auf den Zufahrtsrampen der Tiefgarage muss hingehen in das Abwassernetz erfolgen,

da aufgrund der tieferliegenden Einleitstelle eine Hebeanlage erforderlich wäre, die wirtschaftlich nicht sinnvoll ist. Die genaue Ausgestaltung der Entwässerungsanlagen ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Im Zuge des Bauleitplanverfahrens wurde nachgewiesen, dass eine nahezu vollständige Versickerung des Regenwassers möglich ist. Somit bildet das Regenentwässerungskonzept die Grundlage für die entsprechend einzuholende wasserrechtliche Erlaubnis.

Die **Schmutzwasserentsorgung** ist über eine Einleitung in das bestehende, öffentliche Kanalnetz in der Straße „Am Klaubusch“ vorgesehen. Der gesamte Schmutzwasserabfluss beträgt 13,41 l/s.

## 5.9 Örtliche Bauvorschriften

Um eine ortsbildverträgliche Entwicklung des Plangebietes abzusichern, werden neben den bereits erörterten Festsetzungen örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 3 NBauO getroffen. Beide örtliche Bauvorschriften beziehen sich hierbei auf die Höhenentwicklung der geplanten Bebauung.

Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen dürfen demnach für technische Aufbauten, Aufzugsüberfahrten und Schornsteine sowie Absturzsicherungen überschritten werden, um trotz der Begrenzung der Gebäudehöhe eine zweckmäßige Errichtung der genannten Anlagen gewährleisten zu können, die aus technischen Gründen erforderlich sind. Hierzu wird folgende örtliche Bauvorschrift getroffen:

*„In dem Allgemeinen Wohngebiet dürfen die festgesetzten Gebäudehöhen durch technische Aufbauten, Geländer und sonstige Absturzsicherungen, Schornsteine und Aufzugsüberfahrten nur um bis zu 1,50 m überschritten werden. Aufzugsüberfahrten, technische Aufbauten und Schornsteine müssen mindestens 1 m von der äußeren Fassade eingerückt angeordnet werden.“*

*(Textliche Festsetzung Nr. 5.1)*

Der Gestaltung des Plangebiets kommt aufgrund seiner Lage im Übergangsbereich zur naturbelassenen, offenen Landschaft eine besondere Bedeutung zu. Technische Aufbauten, z.B. Mobilfunkanlagen oder andere Aufbauten, etwa Aufgänge zu Dachterrassen, können das Ortsbild beeinträchtigen. Insbesondere hohe oder massige Aufbauten können störend auf das Ortsbild, die Gestaltung des einzelnen Gebäudes und auch auf die Verschattung der Nachbargebäude wirken. Die Festsetzung soll in Anbetracht der Begrenzung der Gebäudehöhe eine zweckmäßige Errichtung der genannten Anlagen gewährleisten, die aus technischen Gründen erforderlich sind. Zugleich soll eine Begrenzung der Höhe der technischen Anlagen gewährleisten, dass sich die Aufbauten räumlich den Baukörpern deutlich unterordnen und sich die Gebäudekubatur nicht verändert. Die Dachaufbauten müssen mindestens 1 m von der Traufkante zurückgesetzt errichtet werden, um keine negative städtebauliche Wirkung auf Fußgänger zu entfalten.

Durch die Festsetzungen zu den maximal zulässigen Gebäudehöhen sowie Anzahl der Vollgeschosse ist die Realisierung von Staffelgeschossen möglich. Um eine ortsbildverträgliche Höhenentwicklung zu gewährleisten und eine optisch negative Auswirkung auf die östlich an das Plangebiet angrenzende, bis zu dreigeschossige Bestandsbebauung zu vermeiden, wird eine Regelung zur

Ausgestaltung der möglichen Staffelgeschosse getroffen. Mit der Festsetzung soll vermieden werden, dass die zur Straße zugewandten Gebäudeseiten die Wirkung einer Viergeschossigkeit entfalten, obwohl lediglich drei Vollgeschosse zulässig sind.

*„Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche müssen bei Geschossen oberhalb der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse mit senkrecht aufgehenden Außenwänden die Außenwände um mindestens 1,5 m hinter die Außenwände der darunter liegenden Vollgeschosse zurücktreten. Die örtliche Bauvorschrift aus Satz 1 gilt ausschließlich für die zur festgesetzten Straßenverkehrsfläche zugewandten Gebäudeseite.“*

(Textliche Festsetzung Nr. 5.2)

## 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<sub>CEF</sub> Die Umsetzung der Maßnahmenfläche ist durch eine Umweltbaubegleitung zu begleiten.“*

*„V<sub>CEF</sub> 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<sub>CEF</sub> Fällung von Gehölzen außerhalb des Zeitraums 01.03. – 30.09.“*

*„V<sub>CEF</sub> Aufbau eines Schutzzaunes (Sperrzaunes) zur Verhinderung einer Einwanderung von Zauneidechsen in das Baufeld.“*

*„V<sub>CEF</sub> Kontrolle der zu fällenden Bäume hinsichtlich potenzieller Quartiere von Fledermäusen.“*

### Archäologische Bodenfunde/ Kulturdenkmale:

*„Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 14 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) vom 30.05.2022 (Nds. GVBl. S. 578) 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 Arbeiten gestattet.“*

## 7 Änderung bestehender Bebauungspläne

Der bestehende Bebauungsplan „Klaubusch“ wird im Geltungsbereich der 1. Änderung aufgehoben.



## 8 Flächen- und Kostenangaben

### 8.1 Flächenbilanz

Das Änderungsgebiet ist 19.221,50 m<sup>2</sup> groß. Die einzelnen Flächen teilen sich wie folgt auf:

Allgemeines Wohngebiet	=	14.860,60 m <sup>2</sup>
Waldfläche	=	3.585,10 m <sup>2</sup>
Davon überlagerte Maßnahmenfläche	=	2.113,50 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche	=	776,1 m <sup>2</sup>
<hr/>		
<b>Änderungsbereich gesamt:</b>	<b>=</b>	<b>19.221,50 m<sup>2</sup></b>

### 8.2 Kostenangaben

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

---

### Billigung

Diese Begründung wurde durch die Stadtrat der Stadt Bad Bevensen in ihrer Sitzung am \_\_.\_\_.20\_\_ gebilligt.

Bad Bevensen, den \_\_.\_\_.20\_\_

.....  
(Stadtdirektor)