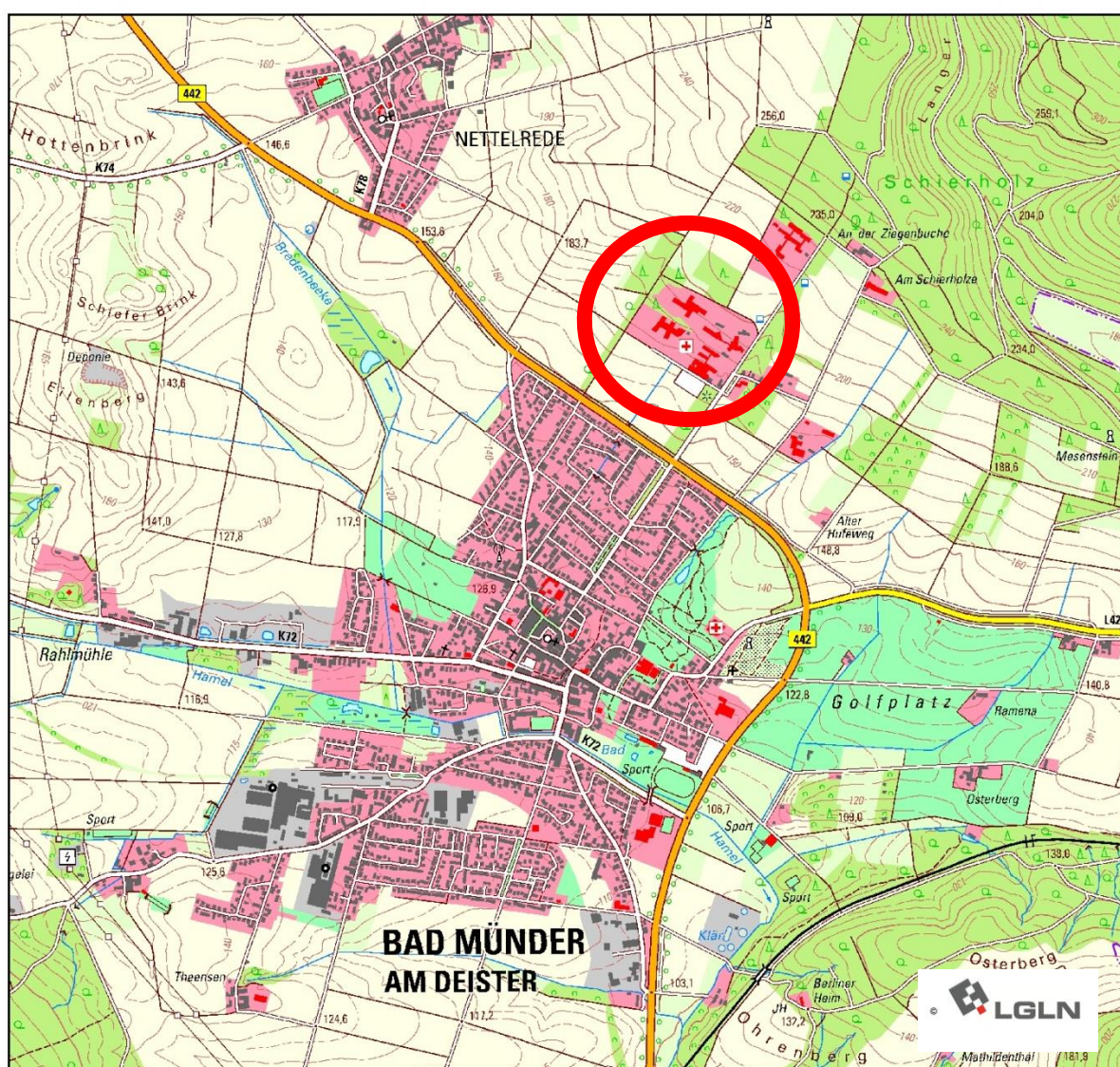


Stadt Bad Münster am Deister

Fachdienst Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung



1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.67 „Am Deisterhort“ Ortsteil Bad Münster



Teil II

Begründung

-Vorentwurf-

INHALTSVERZEICHNIS

Teil A (Begründung – allgemeine Teil)

1	AUSGANGSSITUATION	4
1.1	Grundlagen	4
1.2	Flächennutzungsplan, Raumordnung und Landesplanung	4
1.3	Räumlicher Geltungsbereich	4
1.4	Bebauungsplan; Rechtskraft 05.07.1996	5
1.5	Räumlicher Geltungsbereich der 1. Änderung	6
2	INHALT DER PLANUNG	6
2.1	Städtebauliches Konzept der 1. Änderung	6
2.2	Bauliche Nutzung	6
2.2.1	Art der baulichen Nutzung	6
2.2.2	Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen	7
2.2.3	Bauweise	7
2.3	Örtliche Bauvorschrift	7
2.4	Verkehr	8
2.4.1	Öffentliche Verkehrsflächen	8
2.4.2	Private Verkehrsflächen	9
2.5	Ver- und Entsorgung	9
2.5.1	Ausschluss von Heizanlagen mit erheblich die Luft verunreinigenden Stoffen	10
2.6	Heilquellen- und Grundwasserschutz	10
2.7	Sonstige Festsetzungen und Hinweise	11
3	FLÄCHENÜBERSICHT	12
4	DURCHFÜHRUNG DES BEBAUUNGSPLANES	12
5	UMWELTBERICHT	12
6	VERFAHRENSVERMERKE	12

Anlage 1: Hydrogeologische Stellungnahme zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1.67 „Am Deisterhort“, OT Bad Münde, vom 25.11.2017

Anlage 2: Umweltbericht

Grundsatzbeschluss (Verwaltungsausschuss)	09.03.2017
Aufstellungsbeschluss (Verwaltungsausschuss)	01.03.2018
Frühzeitige Beteiligung der Bürger (§ 3 (1) BauGB)	
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 (1) BauGB)	
Auslegungsbeschluss (Verwaltungsausschuss)	
Anhörung des Orsrates	
Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	
Satzungsbeschluss (Rat)	

Teil A (Begründung – allgemeiner Teil)

1 AUSGANGSSITUATION

1.1 Grundlagen

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bad Münster hat in seiner Sitzung am 09.03.2017 einen zielsetzenden Beschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.67 „Am Deisterhort“, OT Bad Münster, gefasst.

Dieser Bebauungsplan wird auf Grundlage der folgenden gesetzlichen Grundlagen aufgestellt:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch den Artikel 1 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) m.W.v. 13.05.2017
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) m.W.v. 13.05.2017

1.2 Flächennutzungsplan, Raumordnung und Landesplanung

Die Stadt Bad Münster am Deister ist kreisangehörige Kommune des Landkreises Hameln-Pyrmont und liegt mit insgesamt 16 Ortsteilen zwischen den Mittelgebirgszügen von Süntel, Deister und Osterwald. Im Stadtgebiet leben ca. 17.300 Einwohner. Nach den regionalplanerischen Zielsetzungen des Landes Niedersachsen und des Landkreises Hameln-Pyrmont übernimmt die Stadt Bad Münster grundzentrale Funktionen zwischen den Mittelzentren Hameln und Springe. Die Landeshauptstadt Hannover als nächstgelegenes Oberzentrum befindet sich in ca. 40 km Entfernung und ist über die Bundesstraßen B 442 / B 217 sowie die Haupteisenbahnstrecke von Paderborn / Hameln gut angebunden.

Für das Gebiet der Stadt Bad Münster liegt ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan vor (Rechtskraft seit dem 18.05.1977).

Im Flächennutzungsplan sind die Flächen des Plangebietes Nr. 1.67 als „Gemeinbedarfsfläche“ mit der besonderen Zweckbestimmung „Krankenhaus“ dargestellt.

Der Bebauungsplan „Deisterhort“, entspricht damit den Aussagen des Flächennutzungsplanes und der in ihm dargestellten beabsichtigten Entwicklung. Er ist gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die im Flächennutzungsplan dargestellte beabsichtigte Entwicklung des Stadtgebietes entspricht den Zielen der Landesplanung und Raumordnung. Daher steht auch die aus diesem Flächennutzungsplan entwickelte 1. Änderung des Bebauungsplans diesen Zielen nicht entgegen.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan Nr. 1.67 „Am Deisterhort“ ist am 05.07.1995 rechtskräftig geworden. Das insgesamt ca. 3,01 ha große Plangebiet liegt am nordwestlichen Rand des Ortsteiles Bad Münster.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird umgrenzt im **Norden** durch die Südgrenze des Flurstückes 188 (Wegeparzelle), im **Westen** durch die Westgrenze des Flurstückes 116/4, im **Süden** durch die Südgrenze der Flurstücke 116/4 und 116/5 sowie durch eine gedachte Linie in östlicher Ver-

längerung dieser Flurstücksgrenzen bis zum Schnittpunkt mit einer gedachten Linie 10 m östlich parallel zur östlichen Grenze des Flurstückes 204 (Grabenparzelle). Im **Osten** wird der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes begrenzt durch diese gedachte Linie 10 m östlich parallel zur östlichen Grenze des Flurstückes 204 (Grabenparzelle) bis zum Schnittpunkt mit der Südgrenze des Flurstücks 188 (Wegeparzelle).

Das Plangebiet umfasst damit die Flurstücke 116/4 und 116/5 sowie Teilflächen der Flurstücke 204 und 8/2.

Sämtliche Flurstücke liegen in der Flur 23 der Gemarkung Bad Münde.

1.4 Bebauungsplan; Rechtskraft 05.07.1996

Der Bebauungsplan soll als verbindlicher Bauleitplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen, damit die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in seinem Geltungsbereich im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erfolgt.

Dabei sollen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen werden. Der Bebauungsplan ist darüber hinaus Grundlage für weitere Maßnahmen zur Sicherung und Durchführung der Planungen nach den Vorschriften des Baugesetzbuches.

Der Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 1.67 „Am Deisterhort“, Rechtskraft: 05.07.1996, ist als Gemeinbedarfsfläche „Krankenhaus“ mit den Ausnutzungsziffern Geschossflächenzahl GFZ = 0,4 und Geschossflächenzahl GRZ = 0,15 dargestellt. Die überbaubaren Flächen wurden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Eine gemäß § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung (BauN-VO) zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl wurde auf 15 % begrenzt.

Aufgrund der landschaftlichen Situation (exponierte Hanglage) und des Grundwasserschutzes (Heilquellenschutzgebiet), wurde das aus funktionalen Gründen erforderliche Bauvolumen flächensparend und höhergeschossig (mit gestaffelten Geschosshöhen) festgesetzt, so dass es sich in das sowohl von Bebauung als auch von Freiflächen geprägte Erscheinungsbild des Deisterhanges einfügt. Durch die Anordnung der Baufelder wurde eine optische Auflösung in Einzelbaukörper erreicht, und damit eine „riegelartige“ Bebauung in die Landschaft hinein vermieden.

Besondere Anforderungen wurden an die Freiflächengestaltung gestellt. Zur Eingrünung des Grundstücks wurden Festsetzungen zur Erhaltung und Weiterentwicklung vorhandener Grünstrukturen sowie zu Neuanpflanzungen getroffen. Insgesamt wurde so eine parkartige Gestaltung der nicht bebauten Flächen erreicht.

Da sich die Klinik in ihrer baulichen Erscheinungsform in das vorherrschende Orts- und Landschaftsbild einfügen soll, wurden Festsetzungen zur Gestaltung erlassen. Die Gestaltungsfestsetzungen beschränken sich auf Vorschriften für Dachform, zur Außenwandgliederung, zur Farb- und Materialwahl für Außenwände sowie auf die bauliche Einbindung der Gebäude in den Hang.

Das Plangebiet verfügt über keinen unmittelbaren Anschluss an das öffentliche Straßennetz. Die Verkehrserschließung erfolgt über das vorhandene Grundstück der Deister-Süntel-Klinik mit Anschluss an die Deisterallee. Der Ursprungsbebauungsplan sah vor, dass die Klinik im Plangebiet lediglich für Sonderverkehre (Krankentransport, Feuerwehr etc.) anfahrbar sein sollte, nicht jedoch für Besucher- und Beschäftigtenfahrzeuge. Daher ist durch textliche Festsetzung geregelt worden, dass Stellplatzflächen nur bis zu maximal 100 m² zulässig sind.

1.5 Räumlicher Geltungsbereich der 1. Änderung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.67 „Am Deisterhort“ umfasst den Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes wie unter Punkt 1.3 beschrieben.

2 INHALT DER PLANUNG

2.1 Städtebauliches Konzept der 1. Änderung

Im Rahmen eines Insolvenzverfahrens werden die bislang von der AWO gemeinsam betriebenen Einrichtungen Deister-Süntel-Klinik und die Reha-Klinik getrennt. Hierbei wurde festgestellt, dass für die Reha-Klinik nicht genügend Einstellplätze auf dem Grundstück vorhanden sind.

Die Baugenehmigung von 1995 legt einen Einstellplatzbedarf von 76 Einstellplätzen fest. Durch Baulast wurden 35 Einstellplätze auf einem benachbarten Grundstück gesichert und teilweise hergestellt. Weitere 6 Einstellplätze sind auf dem Grundstück der Reha-Klinik vorhanden.

Weitere 35 Einstellplätze sind also auf dem Grundstück der Reha-Klinik herzustellen.

Da das Plangebiet nicht unmittelbar an das öffentliche Straßennetz angeschlossen ist, sollten die Gebäude lediglich für Sonderverkehre (Krankentransport, Feuerwehr, etc.) anfahrbar sein. Besucher- und Beschäftigtenfahrzeuge sollten auf den angrenzenden Grundstücken hergestellt werden. Daher wurden keine größeren Stellplatzflächen so weit entfernt von der öffentlichen Straßen vorgesehen werden. Durch textliche Festsetzung wurde deshalb geregelt, dass Stellplatzflächen nur bis maximal 100 m² innerhalb des Plangebietes zulässig sind.

Um den geforderten Bedarf auf dem Grundstück der Reha-Klinik herstellen zu können, ist es erforderlich den Bebauungsplan, unter besonderer Berücksichtigung des Heilquellen- und Naturschutzes, entsprechend zu ändern.

Es wird eine Stellplatzfläche festgesetzt, die auf direktem Wege von der Deisterallee über das Grundstück der Deister-Süntel-Klinik erreichbar ist. Ziel soll es sein, den Ziel- und Quellverkehr so zu lenken, dass die „ruhigen“ Bereiche der Reha-Klinik nach wie vor nicht beeinträchtigt werden.

Dafür wird der Zufahrtsbereich der Reha-Klinik, in dem sich bereits 6 Einstellplätze befinden, so ausgebaut, dass dort die fehlenden Einstellplätze hergestellt werden können. Die entfallende Grünfläche wird, entsprechend den Ergebnissen des Umweltberichts, sowohl durch Pflanzung von Bäumen innerhalb der festgesetzten Stellplatzfläche als auch durch Pflanzungen auf einer Fläche außerhalb des Plangebietes kompensiert (siehe hierzu den Umweltbericht, der dieser Begründung als Teil B beigefügt ist).

Das Gelände der Reha-Klinik umfasst eine Fläche von 26.297 m². Im Ursprungsbebauungsplan wurde das gesamte Plangebiet mit einer Größe von 29.910 m² als Gemeinbedarfsfläche „Klinik“ festgesetzt.

Diese 1. Änderung nimmt die tatsächlichen Gegebenheiten auf und setzt die Flächen nach ihrer tatsächlichen Nutzung fest. Das heißt, dass die Grundstücke der Reha-Klinik als Gemeinbedarfsfläche „Klinik“ und das westlich angrenzende Waldstück als „Waldfläche“ festgesetzt wird.

2.2 Bauliche Nutzung

2.2.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche „Krankenhaus“ bleibt bestehen, da sich an der bestehenden Nutzung als Reha-Klinik nichts verändert.

2.2.2 Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen

Innerhalb des Ursprungsbebauungsplanes umfassten die überbaubaren Flächen entsprechend den Anforderungen der landschaftlichen und bebauten Umgebung einen untergeordneten Teil der Gesamtfläche der damals festgesetzten Gemeinbedarfsfläche „Krankenhaus“. Es wurde eine Grundflächenzahl (GRZ) = 0,15 festgesetzt. Das ermöglichte bei einer Baugebietsgröße von ca. 3,0 ha die Überbauung von max. 4.500 m².

Durch die Verkleinerung der Gemeinbedarfsfläche „Krankenhaus“ und die Festsetzung einer Stellplatzfläche ist eine Anhebung der Grundflächenzahl notwendig.

Deshalb wird die **Grundflächenzahl (GRZ)** von 0,15 auf 0,2 erhöht. Bei einer Baugebietsgröße von nunmehr 26.297 m² erlaubt dies eine Überbauung von 5.260 m².

Die im Ursprungsplan festgesetzte **Geschoßflächenzahl (GFZ)** = 0,4 bleibt unverändert bestehen, da sich am Gebäudebestand nichts verändert.

Ziel der Planung ist nach wie vor die Begrenzung der Versiegelung der Flächen innerhalb des Plangebietes. Durch textliche Festsetzung wurde bereits im Ursprungsbebauungsplan geregelt, dass die gemäß § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) **zulässige Überschreitung der GRZ** auf 15 % begrenzt wird. Diese Festsetzung bleibt weiterhin bestehen (siehe textliche Festsetzung § 1).

Die überbaubaren Flächen werden durch die Festsetzung von **Baugrenzen** bestimmt, die von dieser 1. Änderung nicht berührt werden. Das gilt auch für die übrigen Festsetzungen wie der **Höhenbegrenzungen** und Bezugshöhen sowie die **Definition zulässiger Anschüttungen, Geländemodellierungen** und **Ausnahmen zur Höhenfestsetzung** bestimmter Dachaufbauten. Diese bleiben unverändert bestehen.

2.2.3 Bauweise

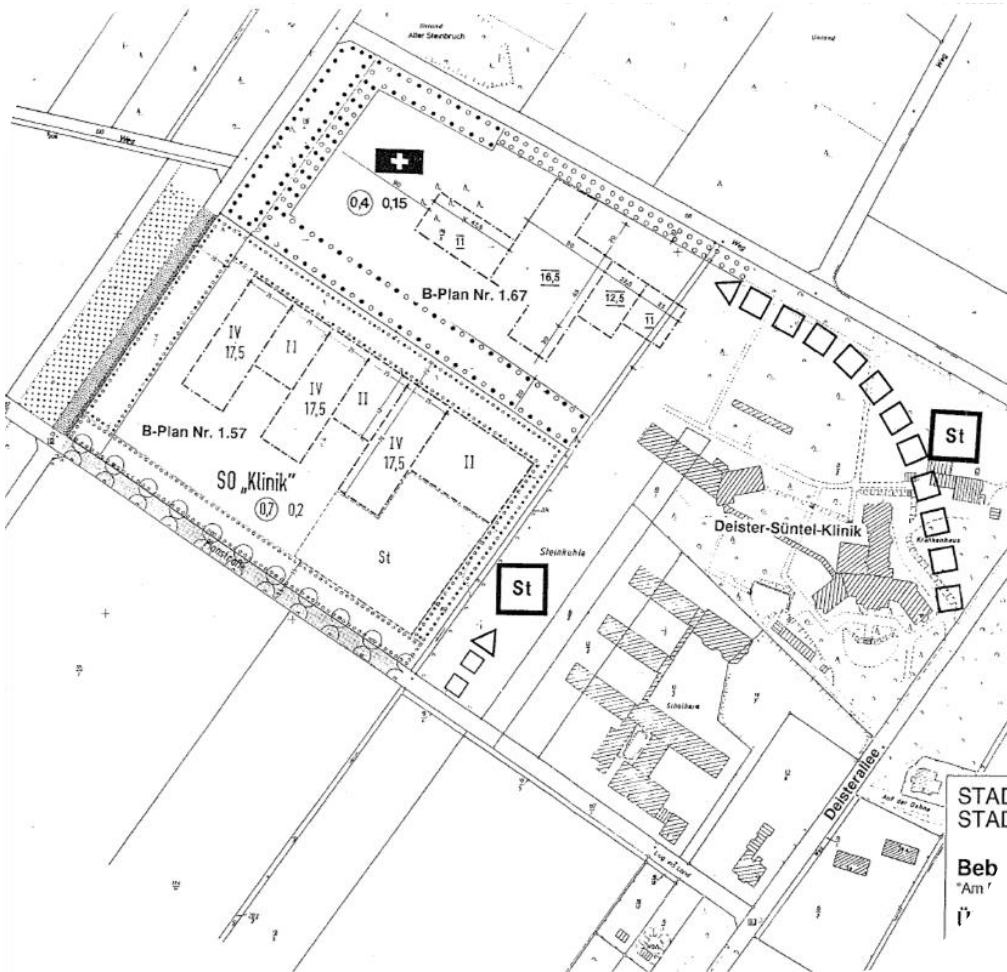
Entsprechend den Aussagen des Ursprungsbebauungsplanes wird aufgrund der vorgenannten Nutzungsmöglichkeiten auf die Festsetzung einer Bauweise als offene oder geschlossene Bauweise verzichtet. Die Zulässigkeit der Bebauung ist durch die festgesetzten Baugrenzen hinreichend bestimmt.

2.3 Örtliche Bauvorschrift

Innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 1.67 „Am Deisterhort“ wurde eine Örtliche Bauvorschrift für die Gestaltung der Dächer und Dachaufbauten, der Außenwände sowie der Gliederung der Baukörper erlassen. Die Festsetzungen werden durch diese 1. Änderung nicht berührt und bleiben unverändert bestehen.

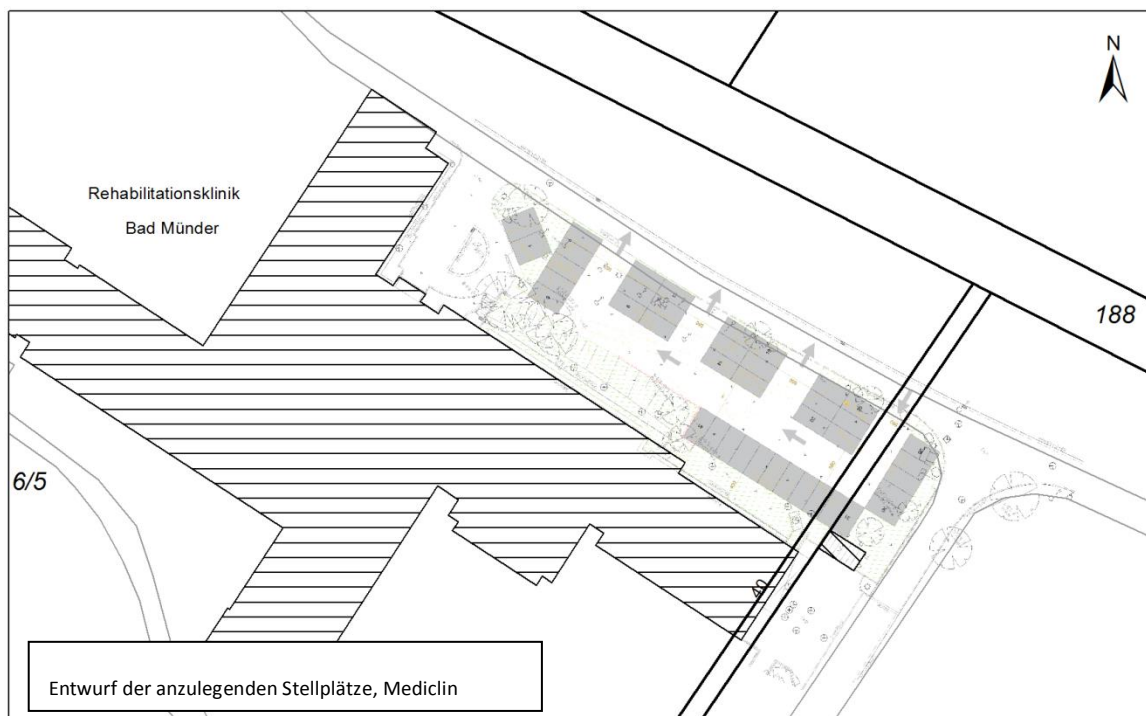
2.4 Verkehr

2.4.1 Öffentliche Verkehrsflächen



Übersichtsplan zur Verkehrserschließung und Anordnung der Stellplätze aus der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 1.67 „Am Deisterhort“

2.4.2 Private Verkehrsflächen



Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit der Stellplätze wird durch die Festsetzung einer Stellplatzfläche gem. § 12 Abs. 6 BauNVO geregelt.

Im Ursprungsplan war die Größe der Stellplatzfläche bislang auf eine Größe von 100 m² begrenzt.

Im Rahmen dieser 1. Änderung muss wegen des Nachweises der notwendigen Stellplätze die Größe der Stellplatzfläche auf ca. 1.500 m² angehoben werden.

Auf der Stellplatzfläche sind zwischen den Parkflächen Pflanzflächen anzulegen, auf denen insgesamt 10 Bäume sowie einheimische Sträucher gem. Pflanzliste anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen sind.

2.5 Ver- und Entsorgung

Alle Ver- und Entsorgungsanlagen sind vorhanden. Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes wird keine Veränderung oder Erweiterung der Anlagen notwendig.

Die gem. DVGW Arbeitsblatt W 405 für den Grundschutz des Gebietes bereitzustellende Löschwassermenge kann über die vorhandenen Löschwasserentnahmestellen an den öffentlichen Wasserversorgungsanlagen sichergestellt werden.

Liste der zuständigen Versorgungsträger:

- Strom und Erdgas – e.on Avacon AG
- Wasser – Purena GmbH
- Abwasser – Kläranlage Osterberg - OEWA/AGM
- Kabelanschluss – Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH&Co.KG
- Telekommunikation – Deutsche Telekom AG, T-Com TI NL Nord

2.5.1 Ausschluss von Heizanlagen mit erheblich die Luft verunreinigenden Stoffen

Im Ursprungsbebauungsplan Nr. 1.67 „Am Deisterhort“ wurde aus Gründen der Luftreinhaltung im Kurort Bad Münde sowie zur Vermeidung Grundwasser gefährdender Brennstofflager im Heilquellenschutzgebiet gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB bestimmt, dass zur Wärmeerzeugung ausschließlich Erdgas zulässig ist.

Innerhalb der vergangenen 20 Jahre hat jedoch eine weitreichende Entwicklung im Bereich alternativer bzw. nachwachsender Energien stattgefunden, so dass auch im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1.67 „Am Deisterhort“ künftig die Möglichkeit gegeben werden sollte, Klima schonende Technologien zur energetischen Versorgung der Gebäude einzusetzen.

Daher wird die textliche Festsetzung dahingehend geändert, dass, außer Erdgas, nur fossile Brennstoffe zur Wärmeerzeugung ausgeschlossen sind (vergleiche textliche Festsetzung § 5).

2.6 Heilquellen- und Grundwasserschutz

Der größte Teil des Deisterhanges ist Einzugsgebiet der Heilquellen von Bad Münde. Seit 1934 war dieses Gebiet durch Verordnung geschützt (Heilquellenschutzverordnung des Preußischen Oberbergamtes Clausthal-Zellerfeld und des Regierungspräsidenten Hannover von 1934), wobei das Plangebiet vollständig im „weiteren Schutzbezirk“ dieser Verordnung lag.

Diese Verordnung ist am 19.12.1991 durch eine neue Heilquellenschutzverordnung der Bezirksregierung Hannover ersetzt worden. Hiernach liegt das Plangebiet zwar in Randlage, aber noch innerhalb der „engeren Schutzzone“ (Schutzzone II/B) des seinerzeit bestimmten Heilquellenschutzgebietes.

Darüber hinaus liegt das Plangebiet innerhalb der Zone II des geplanten – z. Z. noch nicht rechtskräftig festgesetzten- Trinkwasserschutzgebietes für die Fassungsanlagen „Mönjesod/Seyerwiesen“.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1.67 „Am Deisterhort“ im Jahre 1994 wurde ein „Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen der Heilquellenschutzverordnung für die staatlich anerkannten Heilquellen in Bad Münde“ gestellt. Die wasserrechtliche Befreiung gem. § 7 Abs. 2 der Heilquellenschutzverordnung Bad Münde von dem Verbot zur Ausweisung von Baugebieten wurde am 08.01.1996 mit Nebenbestimmungen durch den Landkreis Hameln-Pyrmont erteilt.

Für die Erweiterung der Stellplatzfläche im Rahmen dieser 1. Änderung ist am 07.11.2017 ein weiterer „Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen der Heilquellenschutzverordnung für die staatlich anerkannten Heilquellen in Bad Münde“ gestellt worden. Als Grundlage für diesen Antrag wurde eine hydrogeologische Stellungnahme durch das Büro GeoDienste¹ erarbeitet, welche die Risiken der Erweiterung der Stellplatzflächen in Bezug auf mögliche negative Beeinträchtigungen der Heilquellen bewertet (siehe Anhang 1 zu dieser Begründung).

Eine Befreiung vom Verbot der Festsetzungen der Heilquellenschutzgebietsverordnung für diese 1. Änderung des Bebauungsplanes und die davon betroffene Erweiterung der Stellplatzflächen von zurzeit 100 m² auf dann 1.500 m² wurde von der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Hameln-Pyrmont am 20.12.2017 unter folgenden Auflagen erteilt:

- Versiegelungen sind auf das unvermeidbare (wirklich notwendige) Maß zu begrenzen. Insbesondere sollten technische und administrative Maßnahmen Vorrang vor weiteren Versiegelungen haben.

¹ GeoDienste GmbH, Nienburger Str. 2, 31515 Wunstorf

Hydrogeologische Stellungnahme zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1.67 „Am Deisterhort“, OT Bad Münde, vom 25.11.2017.

- Die hydrogeologische Stellungnahme des Büros GeoDienste vom 25.10.2017 ist zwingend zu beachten.
- Die für die Stellflächenerstellung erforderlichen Erdeingriffe und Erdeingriffstiefen sind auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken.
- Einträge von wassergefährdenden Stoffen in den Boden sind grundsätzlich zu unterbinden. Tropfverluste sind zu vermeiden.
- Ggf. erforderliche tiefergehende Bodeneingriffe größer 1,0 m u. GOK sind im Vorfeld mit der Unteren Bodenschutzbehörde und Wasserbehörde abzustimmen.
- Sämtliche Parkplatz- und Verkehrsflächen im Geltungsbereich des B-Plans - auch bestehende - sind gemäß der aktuellen RiStWag (Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten) - Ausgabe 2016 - ordnungsgemäß und wasserundurchlässig auszuführen.
- Das auf den Parkplatz- und Verkehrsflächen oberflächlich anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser ist zu fassen, zu sammeln und aus dem Wasserschutzgebiet hinauszuleiten. Alternativ kann in Abstimmung mit der zuständigen Unteren Wasserbehörde das gesammelte Wasser nach geeigneter Behandlung einer ordnungsgemäßen und schadlosen Entsorgung zugeführt werden.
- Bei signifikantem Wasserzutritt in die Baugrube sind die Untere Wasserbehörde als auch der Quellenbetreiber (Stadt Bad Münde) umgehend zu informieren.
- Die durchzuführenden Arbeiten haben in enger Abstimmung mit dem Quellenbetreiber (Stadt Bad Münde) und der Unteren Wasserbehörde zu erfolgen.
- Der Beginn der Maßnahme ist dem Quellenbetreiber und der Unteren Wasserbehörde mind. 3 Tage im Voraus anzuzeigen.

Die vorgenannten Auflagen werden Bestandteil der textlichen Festsetzungen zu dieser Bebauungsplanänderung.

Diese Genehmigung ersetzt nicht andere nach dem Gesetz erforderlich werdende Genehmigungen, Zustimmungen, Erlaubnisse etc.

Durch diese 1. Änderung wird die Grundkonzeption des Bebauungsplanes nicht verändert, sondern an die durch die Teilung der Grundstücke und Änderung der Eigentumsverhältnisse entstandenen Erfordernisse angepasst. Der Bestand der Reha-Klinik kann so langfristig und nachhaltig gesichert werden. Eine zusätzliche Versiegelung und Inanspruchnahme von unbebauten Flächen wird so gering wie möglich gehalten und befindet sich in direktem räumlichem Zusammenhang der bestehenden Bebauung und verkehrlichen Erschließung. Eine Ausdehnung in das bislang unbebaute Park- und Gartengelände findet nicht statt.

2.7 Sonstige Festsetzungen und Hinweise

Innerhalb der textlichen Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.67 „Am Deisterhort“, OT Bad Münde, werden die **fettgedruckten** Paragraphen und Hinweise hinzugefügt, geändert oder entfallen. Alle übrigen Paragraphen, Hinweise und nachrichtlichen Übernahmen bleiben unverändert bestehen und werden mit entsprechend sich aus dieser 1. Änderung ergebenden Nummerierung *kursiv* mitaufgeführt.

3 FLÄCHENÜBERSICHT

Gesamtfläche Plangebiet Nr. 1.67.1	29.910 m ²	100 %
davon		
• Gemeinbedarfsfläche „Krankenhaus“	27.665 m ²	92 %
und davon		
• Flächen zum Anpflanzen und Erhalt von Bäumen und Sträuchern	7.578 m ²	25,3 %
• Stellplatzfläche	1.513 m ²	5,1 %
• Waldfläche	2.298 m ²	7,5 %

4 DURCHFÜHRUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Mit dem Investor der vorgesehenen Baumaßnahme, die Anlass für diese 1. Änderung des Bebauungsplanes ist, wurde ein städtebaulicher Vertrag zur Übernahme der Planungskosten für die Aufstellung dieser Bauleitplanung abgeschlossen. Der Stadt entstehen demzufolge keine Kosten für die Planung.

Bodenordnerische Maßnahmen werden durch diese 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht notwendig.

Die Kosten für die Anlage, Entwicklung und dauerhafte Unterhaltung der externen Ausgleichsfläche regelt ein städtebaulicher Vertrag zwischen dem Grundstückseigentümer und dem Veranlasser dieser 1. Änderung.

Teil B (Begründung – Umweltbericht²)

5 UMWELTBERICHT

Siehe Anlage 2

6 VERFAHRENSVERMERKE

Werden nach der öffentlichen Auslegung ergänzt.

² ALAND Landschafts- und Umweltplanung, Gerberstr. 4, 30169 Hannover