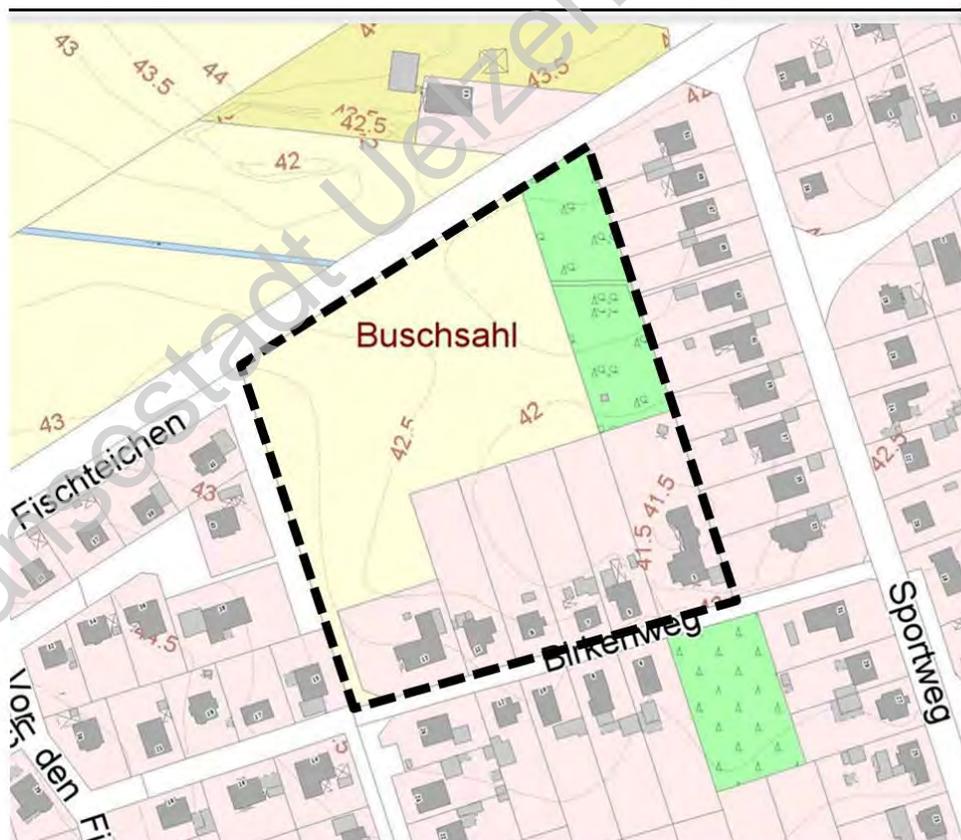


# Hansestadt Uelzen



Begründung

## Bebauungsplan Nr. 283 „Erweiterung Lohenbergfeld III“



Bildquelle: LGLN 2017

Urschrift

Stand: Satzungsbeschluss

Im Auftrag:



Ofener Straße 33a \* 26 121 Oldenburg  
Fon 0441-74210 \* Fax 0441-74211

<b>A</b>	<b>Begründung.....</b>	<b>4</b>
1	Anlass und Ziel der Planung .....	4
2	Planungsgrundlagen .....	4
3	Planziele und Abwägung der berührten Belange .....	8
3.1	Belang der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 (6) Nr. 1 BauGB).....	11
3.2	Wohnbedürfnisse, Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen (§ 1 (6) Nr. 2 BauGB).....	11
3.3	Soziale, kulturelle Bedürfnisse (§ 1 (6) Nr. 3 BauGB).....	12
3.4	Belang der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile (§ 1 (6) Nr. 4 BauGB).....	12
3.5	Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, Ortsbild (§ 1 (6) Nr. 5 BauGB).....	13
3.6	Belange von Kirchen, Religionsgemeinschaften (§ 1 (6) Nr. 6 BauGB).....	13
3.7	Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter Menschen, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima) (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB).....	13
3.8	Belange der Wirtschaft, der Versorgung (§ 1 (6) Nr. 8 BauGB).....	18
3.9	Belange des Verkehrs (§ 1 (6) Nr. 9 BauGB).....	19
3.10	Belange der Verteidigung, des Zivilschutzes (§ 1 (6) Nr. 10 BauGB).....	21
3.11	Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte (§ 1 (6) Nr. 11 BauGB).....	21
3.12	Belange des Hochwasserschutzes und der Wasserwirtschaft (§ 1 (6) Nr. 12 BauGB).....	22
3.13	Belange von Flüchtlingen und Asylbegehrenden (§ 1 (6) Nr. 13 BauGB).....	22
4	Inhalte des Bebauungsplans.....	23
5	Örtliche Bauvorschriften (§ 84 NBauO) mit Begründung .....	24
6	Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise, Rechtsgrundlagen .....	25
7	Städtebauliche Übersichtsdaten und Verfahren .....	26
<b>B</b>	<b>Umweltbericht .....</b>	<b>27</b>
1	Einleitung.....	27
2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	27
2.1	Schutzgut Mensch.....	29
2.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen.....	29
2.3	Schutzgut Fläche und Boden.....	34
2.4	Schutzgut Wasser.....	35
2.5	Schutzgüter Luft und Klima.....	36
2.6	Schutzgut Landschaftsbild.....	36
2.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	37
2.8	Wechselwirkungen.....	37
3	Prognose.....	37
3.1	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen.....	38
3.2	Planungsalternativen.....	39
4	Zusätzliche Angaben.....	40
5	Allgemeinverständliche Erklärung .....	40
<b>C</b>	<b>Behandlung der Stellungnahmen.....</b>	<b>41</b>
1	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung in der Zeit vom 17.07. bis zum 31.07.2017.....	41
1.1	Stellungnahme lfd. Nr. 1 mit Schreiben vom 27.07.2017.....	41
1.2	Stellungnahme der NaturFreundeDeutschland, Landesverband Niedersachsen, Laatzen mit Schreiben vom 15.08.2017.....	44
1.3	Stellungnahme des BUND mit Schreiben vom 10.08.2017 .....	44
2	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Anschreiben vom 03.07.2017.....	48
2.1	Stellungnahme des Kreisverbandes der Wasser- und Bodenverbände Uelzen mit Schreiben vom 18.07.2017.....	48
2.2	Stellungnahme des Landesamtes für Geoinformation und Landvermessung Niedersachsen, Kampfmittelbeseitigungsdienst mit Schreiben vom 01.08.2017 .....	48
2.3	Stellungnahme des Landkreises Uelzen -Beirat für Menschen mit Behinderung- mit Schreiben vom 08.09.2017.....	49
2.4	Stellungnahme des Landkreises Uelzen mit Schreiben vom 14.08.2017 .....	50
2.5	Träger öffentlicher Belange, die keine Hinweise und Anregungen haben .....	51



3	Öffentliche Auslegung in der Zeit vom 16.10. bis 16.11.2017 .....	52
4	Öffentliche Auslegung mit Schreiben vom 05.10.2017 – Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.....	52
4.1	Stellungnahme der Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Forstamt Uelzen mit Schreiben vom 07.11.2017.....	52
4.2	Stellungnahme des Landkreises Uelzen mit Schreiben vom 15.11.2017 .....	52
4.3	Stellungnahme der Celle-Uelzen-Netz GmbH, Uelzen mit Schreiben vom 24.10.2017 .....	53
4.4	Träger öffentlicher Belange, die keine Hinweise und Anregungen haben .....	55
<b>D</b>	<b>Zusammenfassende Erklärung.....</b>	<b>56</b>

Hansestadt Uelzen

## A BEGRÜNDUNG

### 1 Anlass und Ziel der Planung

#### Anlass

In der Hansestadt Uelzen hat sich in den letzten Jahren eine erhebliche Nachfrage nach Baugrundstücken entwickelt. Auch im südlich gelegenen Ortsteil Holdenstedt ist diese Entwicklung festzustellen. Im gesamten Stadtgebiet stehen derzeit nur noch wenige Baugrundstücke zur Verfügung, im Ortsteil Holdenstedt befinden sich keine freien Baugrundstücke mehr in städtischer Hand. Auch wenn der sparsame Umgang mit Grund und Boden ein wichtiges planerisches Grundprinzip darstellt, sind die noch zur Verfügung stehenden Flächen innerhalb bereits weitgehend bebauter Gebiete nicht ausreichend, um der Nachfrage zu entsprechen. Daher ist es planerisches Ziel der Hansestadt, dieser Entwicklung – als Ergänzung zu Maßnahmen der Innenentwicklung – durch die Ausweisung eines neuen Wohngebiets zu begegnen, das eine Lücke entlang der *Alten Celler Heerstraße* am nördlichen Ortsrand von Holdenstedt schließt.

Das Ziel, das Plangebiet für Zwecke der Wohnnutzung in Anspruch zu nehmen, ist nicht neu. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als Wohnbauland seit Jahren dargestellt. Die Fläche ist bereits an drei Seiten von Wohnbebauung umgeben. Die *Alte Celler Heerstraße* grenzt sie gegen die offene Landschaft ab, die nördlich anschließt.

#### Ziel

Ziel ist die Bereitstellung neuer Wohnbaugrundstücke in Form allgemeiner Wohngebiete (WA) mit Flächen für Einfamilien- und Doppelhäuser. Zudem sind Fragen wie die Erschließung und die Entwässerung auf Ebene des Bebauungsplans zu behandeln, da das Plangebiet bislang unbebaut ist und entsprechende Strukturen fehlen.

#### Planerfordernis

Der Großteil der Flächen wird aktuell landwirtschaftlich genutzt und ist noch nicht durch einen Bebauungsplan überplant. Es besteht hier kein Baurecht. Im Süden des Plangebietes kommt es zu teilweisen Überschneidungen mit den Geltungsbereichen des östlich bis südlich an das Plangebiet angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 25 „Galgenberg“ sowie des südlich angrenzenden Bebauungsplans Nr. 35 „Am Lohenbergsfelde“. Mit der Neuaufstellung werden deren überplante Teilbereiche aufgehoben. Betroffen sind allgemeine Wohngebiete, die bereits durch Einfamilienhäuser bebaut wurden. Sie besitzen im rückwärtigen Bereich sehr große Gartenflächen, auf denen nach derzeitigem Planungsrecht eine Bebauung in zweiter Reihe ausgeschlossen ist. Aus Gründen der Nachhaltigkeit bzw. des schonenden Umgangs mit Fläche und Boden ist hier eine moderate Nachverdichtung wünschenswert.

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 283 „Erweiterung Lohenbergsfelde III“ fasst die städtebaulichen Ziele der Hansestadt in detaillierte baurechtliche Regelungen.

### 2 Planungsgrundlagen

#### Aufstellungs- beschluss

Der Rat der Hansestadt Uelzen hat am 07.11.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 283 „Erweiterung Lohenbergsfelde III“ beschlossen.

#### Lage und Größe

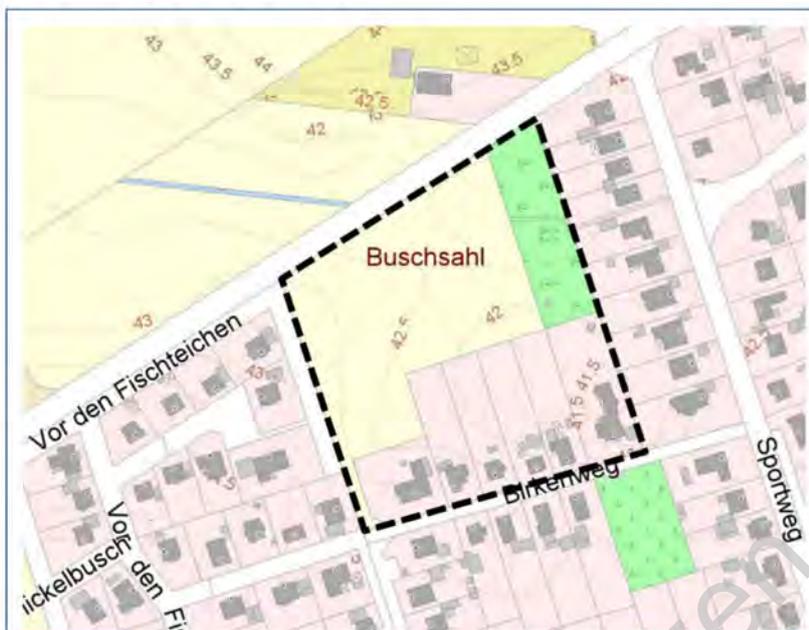
Das Plangebiet befindet sich im Süden der Hansestadt Uelzen im Ortsteil Holdenstedt zwischen dem Naturschutzgebiet Holdenstedter Teiche bzw. der *Alten Celler Heerstraße* im Norden und der umliegenden Wohnbebauung am *Sportweg*, *Birkenweg* und *Vor den Fischteichen*.

Es umfasst eine Fläche von etwa 25.970 m<sup>2</sup>. Das Plangebiet ist folgendermaßen abgegrenzt:

- Im Norden durch die südliche Flurstücksgrenze der *Alten Celler Heerstraße*,
- im Osten durch die rückwärtigen Gärten am *Sportweg*,
- im Süden durch die nördliche Flurstücksgrenze des *Birkenweges*,
- im Westen durch die seitliche Grundstücksgrenze *Birkenweg 15* und einen öffentlichen Grünzug.

Geltungsbereich

Abb. 1 Abgrenzung des Plangebiets



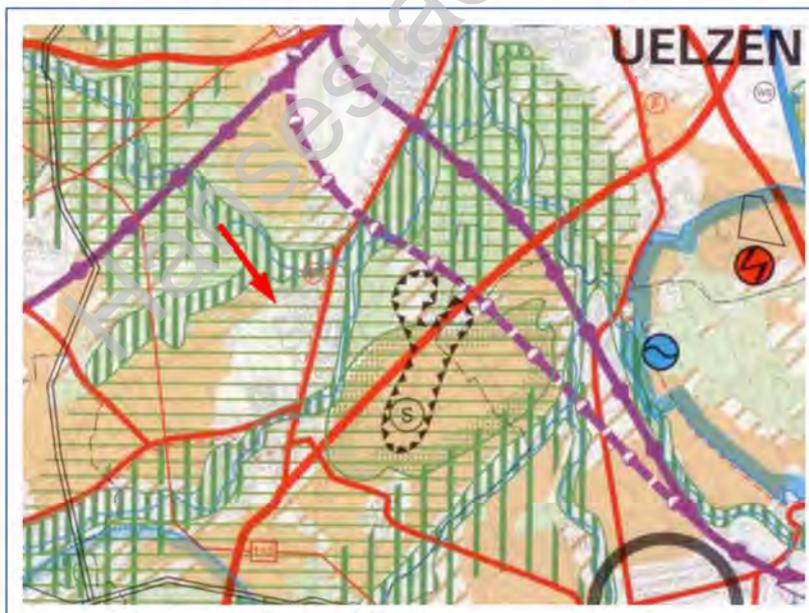
Die räumliche Abgrenzung wird kartographisch durch die Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab 1:1.000 bestimmt.

Land (LROP)

Die übergeordneten Ziele der Landesraumordnung werden berücksichtigt. Das **Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP)**<sup>1</sup> bestimmt, dass insbesondere in solchen Lagen die Siedlungsstrukturen gesichert und entwickelt werden sollen, in denen die Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge sichergestellt werden kann. Dies wird mit der vorliegenden Planung, welche eine Arrondierung im Siedlungsraum planungsrechtlich ermöglicht, berücksichtigt.

Kreis (RROP 2000)

Abb. 2 Auszug aus dem RROP



Im aktuell rechtskräftigen Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP 2000) des Landkreises Uelzen wird die Hansestadt Uelzen als Mittelzentrum mit der Schwerpunktaufgabe der Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten und Arbeitsstätten ausgewiesen. Dies wird durch die Ausweisung eines neuen Wohngebiets erfüllt.

Kreis (RROP Entwurf 2016)

Der Landkreis Uelzen stellt derzeit sein RROP neu auf, es liegt aktuell der Entwurf 2016 vor. Nachfolgende Anforderungen des RROP-Entwurfs 2016 werden durch die Planung zudem besonders berücksichtigt:

1 Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP), Fassung von 2017

### RROP (Entwurf 2016) für den LK Uelzen – Entwicklung der Siedlungsstruktur

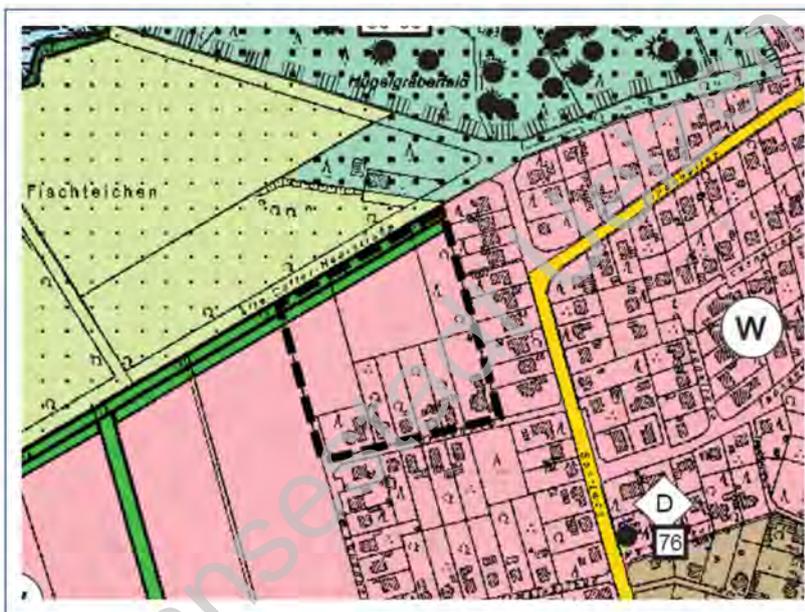
- „In der Siedlungsentwicklung ist der Innenentwicklung der Vorzug gegenüber einer weiteren Inanspruchnahme des Außenbereichs zu geben. Hierzu gehören die maßvolle Verdichtung locker bebauter Gebiete, die Bebauung bisher unbebauter Flächen im Innenbereich, die Revitalisierung von Brachflächen bzw. die Umnutzung vorhandener Bausubstanz und die Bebauung von baurechtlich bereits abgesicherten Flächen.“<sup>2</sup>

In der Hansestadt Uelzen und vor allem im Ortsteil Holdenstedt stehen im Innenbereich nicht genügend Flächen zur Verfügung, um den Bedarf zu decken. Mit diesem Bebauungsplan wird eine vom Siedlungsraum eingeschlossene Freifläche am Ortsrand genutzt, um den Siedlungsraum zu arrondieren und zudem die Bebauung der großen Gartenbereiche der bestehenden Wohnhäuser ermöglicht. Die Vorgaben des Flächennutzungsplans zur städtebaulichen Entwicklung der Hansestadt Uelzen, der eine Wohnbaufläche darstellt, werden damit umgesetzt.

Der Bebauungsplan entspricht damit gemäß § 1 (4) BauGB den Zielen des RROP.

Stadt (FNP)

Abb. 3 Rechtskräftige Darstellung des FNP



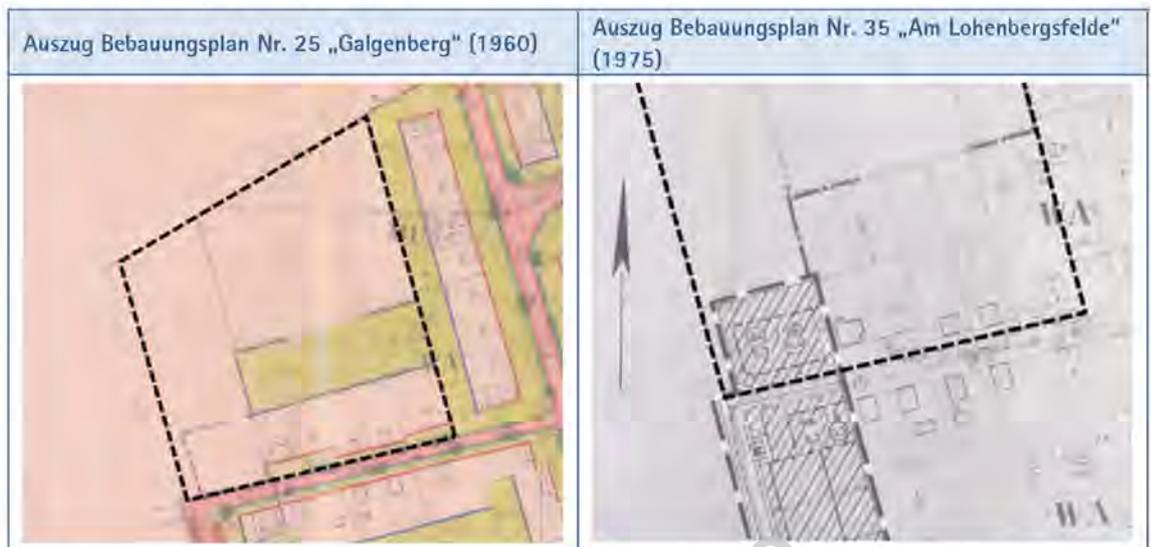
Das Plangebiet ist im rechtsgültigen **Flächennutzungsplan (FNP)** der Hansestadt Uelzen als Wohnbaufläche dargestellt. Am nordwestlichen Rand (entlang der *Alten Celler Heerstraße*) befindet sich die Darstellung einer Grünfläche. Diese wird zukünftig die Hausgärten und Flächen für die Wasserwirtschaft des Bebauungsplans abbilden. Damit entspricht die Planung den Darstellungen des FNP.

Gültiges Bau-recht

Derzeit wird das Planungsrecht in einem Teil des Plangebietes durch die Bebauungspläne Nr. 25 und Nr. 35 aus den Jahren 1960 bzw. 1975 bestimmt.

<sup>2</sup> Regionales Raumordnungsprogramm, Entwurf 2016: 2.1 Entwicklung der Siedlungsstruktur, Ziel 01, Landkreis Uelzen, 2016

Abb. 4 Derzeit geltendes Planungsrecht



Der Bebauungsplan Nr. 25 „Galgenberg“ überplant das Plangebiet im Südosten. Mit ihm wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt, in welchem eine eingeschossige Bauweise zulässig ist. Ein Dachausbau ist zu Selbstwohnzwecken erlaubt. Die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) liegen beide bei maximal 0,2. Entlang des *Birkenweges* sind Baulinien in unterschiedlichen Abständen zur Straßenverkehrsfläche festgesetzt, rückwärtig begrenzen Baugrenzen den überbaubaren Bereich. Insgesamt werden damit auf 35 m Tiefe Grünflächen (Gartenflächen) freigehalten.

Im Südwesten gilt das Planungsrecht des Bebauungsplanes Nr. 35 „Am Lohenbergsfelde“. Dieser weist ein allgemeines Wohngebiet mit einer eingeschossigen offenen Bauweise fest. Die GRZ liegt bei 0,3 und die GFZ bei 0,4. Der überbaubare Bereich wird durch eine Baugrenze festgelegt.

Die übrigen Flächen des Plangebietes weisen derzeit kein Planungsrecht in Form eines Bebauungsplanes auf.

Im Osten und Süden grenzt der Bebauungsplan Nr. 25 „Galgenberg“ an das Plangebiet. Der Plan setzt allgemeine sowie reine Wohngebiete, Kleinsiedlungsgebiete und Mischgebiete fest. Der überbaubare Bereich wird straßenseitig mit Baulinien und im rückwärtigen Bereich mit Baugrenzen begrenzt. In den Mischgebieten ist maximal eine zweigeschossige Bauweise mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,7 zulässig. Die reinen und zum Teil die allgemeinen Wohngebiete sowie die Kleinsiedlungsgebiete dürfen eingeschossig bebaut werden, hier ist maximal eine GRZ sowie GFZ von 0,2 zulässig. Die übrigen allgemeinen Wohngebiete setzen eine maximal zweigeschossige Bebauung mit einer GRZ von 0,2 bzw. 0,4 und einer GFZ von 0,4 bzw. 0,7 fest. Daneben werden im gesamten Geltungsbereich geplante und vorhandene Bäume dargestellt sowie zum Teil die Firstrichtung festgelegt.

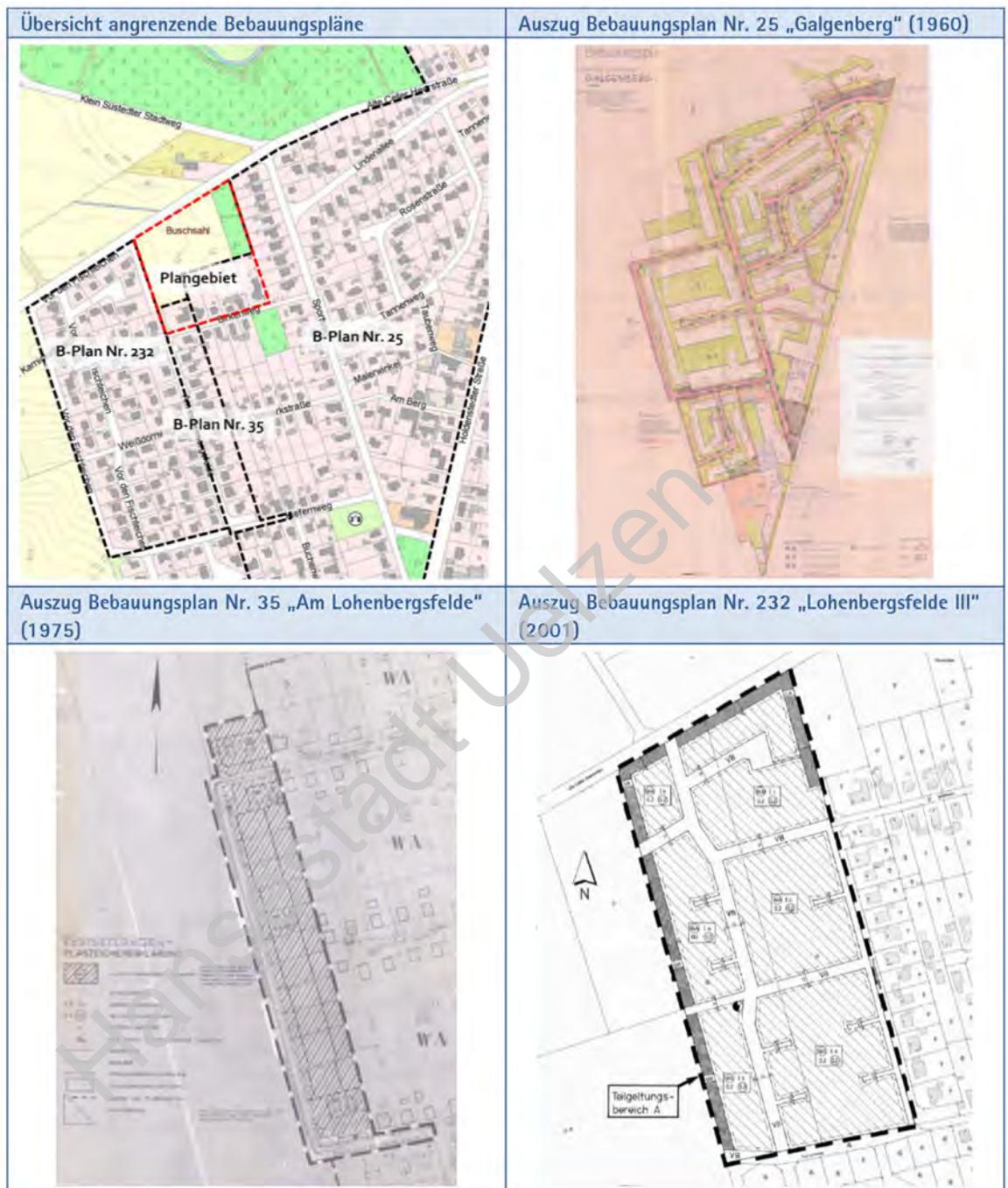
Der Bebauungsplan Nr. 35 „Am Lohenbergsfelde“ überplant zum Teil den Bebauungsplan Nr. 25 im westlichen Bereich. Der zuvor als Kleinsiedlungsgebiet festgesetzte Bereich wird mit allgemeinen Wohngebieten überplant. Die beiden Eckgrundstücke dürfen maximal eine GRZ von 0,2 und eine GFZ von 0,3 bei einer eingeschossigen offenen Bauweise erreichen. Im übrigen allgemeinen Wohngebiet werden eine GRZ von 0,3 und eine GFZ von 0,4 sowie ebenfalls eine eingeschossige Bauweise festgesetzt.

Südwestlich des Plangebietes gilt das Planungsrecht des Bebauungsplanes Nr. 232 „Lohenbergsfelde III“. Dieser Plan weist allgemeine Wohngebiete mit einer eingeschossigen offenen Bauweise aus. Sowohl die GRZ als auch die GFZ werden auf maximal 0,2 gesetzt. Der überbaubare Bereich wird durch Baugrenzen definiert. Direkt angrenzend an das Plangebiet befindet sich eine öffentliche Grünfläche, die das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 232 zudem auch nach Nordwesten und Südwesten abgrenzt.

Weitere Bebauungspläne grenzen nicht an das Plangebiet.

Angrenzende  
Bebauungspläne

Abb. 5 Angrenzende Bebauungspläne



### 3 Planziele und Abwägung der berührten Belange

#### Bestand

Das Plangebiet befindet sich im Süden des Stadtgebietes der Hansestadt Uelzen am nördlichen Rand des Ortsteils Holdenstedt.

Im Norden grenzt das Plangebiet an Ackerflächen an. Daran anschließend befindet sich das Naturschutzgebiet „Holdenstedter Teiche“. Im Osten des Plangebietes liegt eine Waldfläche, die an die Gärten der Wohnbebauung am *Sportweg* angrenzt. In den übrigen Richtungen grenzt ebenfalls Wohnbebauung in Form von Einfamilienhäusern an. In der weiteren Umgebung (Richtung Südosten) befindet sich eine gute Infrastruktur. Neben Gastronomie, Lebensmittelmärkten, sind in Holdenstedt zudem ein Kindergarten, eine Grundschule und Mediziner angesiedelt.

Abb. 6 Übersicht über die umliegenden Nutzungen (Quelle Luftbild: LGLN Karten)



Das Plangebiet selbst wird derzeit zum Teil intensiv als Ackerfläche genutzt. Im südlichen Bereich befindet sich Wohnbebauung in Form von Einfamilienhäusern mit großen Gartenbereichen und im Osten eine Waldfläche.

Hansestadt Uelzen

## Planung

Abb. 7 Geplantes Vorhaben (Hansestadt Uelzen)



Es ist geplant, ein allgemeines Wohngebiet (WA) für vorrangig Einfamilienhäuser zu entwickeln. Die Erschließung erfolgt über eine Stichstraße, die an den *Birkenweg* anschließt und in einem Wendehammer endet. Von diesem aus schafft ein Fuß- und Radweg eine Verbindung zur angrenzenden Waldfläche. Die Fußwegeverbindung soll durch den Wald an die *Alte Celler Heerstraße* verlängert werden. Zudem werden Flächen für die Wasserwirtschaft entlang des nordwestlichen Plangebietsrandes an der *Alten Celler Heerstraße* und zwischen der Wohnbau- und der Waldfläche vorgesehen, die der Entwässerung dienen.

## Berührte Belange

Bei der Aufstellung bzw. der Änderung von Bauleitplänen sind öffentliche und private Belange gegeneinander und auch untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 (7) BauGB). Nachfolgende Belange werden von der Planung im Wesentlichen berührt.

Abb. 8 Tabellarische Übersicht über die berührten Belange

§ 1 (6) Nr. 1 BauGB	Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	X
§ 1 (6) Nr. 2 BauGB	Wohnbedürfnisse, Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen	X
§ 1 (6) Nr. 3 BauGB	Soziale, kulturelle Bedürfnisse	Belange nicht berührt
§ 1 (6) Nr. 4 BauGB	Belang der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile	X
§ 1 (6) Nr. 5 BauGB	Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, Ortsbild	X
§ 1 (6) Nr. 6 BauGB	Belange von Kirchen, Religionsgemeinschaften	Belange nicht berührt
§ 1 (6) Nr. 7 BauGB	Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter Menschen, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima)	X
§ 1 (6) Nr. 8 BauGB	Belange der Wirtschaft, der Versorgung	X
§ 1 (6) Nr. 9 BauGB	Belange des Verkehrs	X
§ 1 (6) Nr. 10 BauGB	Belange der Verteidigung, des Zivilschutzes	Belange nicht berührt
§ 1 (6) Nr. 11 BauGB	Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte	X
§ 1 (6) Nr. 12 BauGB	Belange des Hochwasserschutzes	X
§ 1 (6) Nr. 13 BauGB	Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden	Belange nicht berührt

### 3.1 Belang der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

(§ 1 (6) Nr. 1 BauGB)

Immissionen auf  
das Plangebiet

In der Umgebung des Plangebietes befinden sich keine Nutzungen, von denen Immissionen ausgehen, die das Plangebiet beeinträchtigen können und damit den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse widersprechen würden.

Emissionen  
Plangebiet

Geplant ist ein Wohngebiet, das mit Einfamilienhäusern oder maximal Doppelhäusern bebaut wird. Die Erstellung einer eigenständigen Lärmprognose für ca. 19 Häuser ist nicht erforderlich. Qualitätseinbußen für bestehende Wohnhäuser entlang des *Birkenweges* oder weiteren Straßen durch den zusätzlichen Verkehr sind nicht zu erwarten.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass Verkehrsimmissionen auch in Wohnbereichen gewissermaßen zu den üblichen Alltagserscheinungen gehören und dass Garagen und Stellplätze, deren Zahl dem durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf entspricht, auch in einem durchgängig von Wohnbebauung geprägten Bereich keine erheblichen, billigerweise unzumutbaren Störungen hervorrufen.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind mit der Planung gegeben und die Belange sind berücksichtigt.

### 3.2 Wohnbedürfnisse, Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen (§ 1 (6) Nr. 2 BauGB)

In der Hansestadt Uelzen und dabei auch im Ortsteil Holdenstedt ist die Nachfrage nach Wohnbauland in den letzten Jahren deutlich gestiegen. Dieser Bedarf kann jedoch nicht mit den derzeit verfügbaren Baugrundstücken gedeckt werden. In Holdenstedt befinden sich gegenwärtig keine verfügbaren Baugrundstücke aus städtischer Hand, im gesamten Stadtgebiet liegt deren Anzahl nur im einstelligen Bereich. Damit überschreitet die Nachfrage das Angebot an geeigneten Flächen im Bestand erheblich. Benötigt werden vor allem Flächen für die Nachfrage im klassischen Einfamilien- und Doppelhaussegment.

Insofern sieht sich die Hansestadt Uelzen angesichts des gegenwärtigen Nachfrageüberhangs an geeigneten Wohnbaugrundstücken für kleinteilige Bauvorhaben vor die Aufgabe gestellt, im Stadtgefüge verbliebene Flächenreserven zu mobilisieren. Ziel ist es, ein ausreichendes Angebot zu schaffen, um Bauwillige in der Hansestadt zu binden und zu fördern. Im Fokus stehen vor allem junge Familien, die derzeit ein Eigenheim suchen bzw. bauen wollen. Die historisch günstigen Finanzierungsbedingungen stützen aktuell offensichtlich die Nachfrage.

Trotz der Lage am Ortsrand sind die Flächen gut erschlossen. Nahversorgungs- und soziale Einrichtungen finden sich im Umfeld im Ortsteil Holdenstedt. Das Stadtzentrum der Hansestadt Uelzen ist aus dem Plangebiet gut zu erreichen. Eine gute verkehrliche und infrastrukturelle Anbindung ist für alle Bevölkerungsgruppen von hoher Bedeutung.

Mit der Planung trägt die Hansestadt den Belangen der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern und ausgewogener, stabiler Bewohnerstrukturen im Stadtgebiet Rechnung.

### 3.3 Soziale, kulturelle Bedürfnisse (§ 1 (6) Nr. 3 BauGB)

Besondere Anforderungen sozialer und kultureller Bedürfnisse ergeben sich nicht. Das Plangebiet liegt verkehrlich günstig. Alle sozialen und kulturellen Einrichtungen der Hansestadt lassen sich problemlos erreichen. Die in allgemeinen Wohngebieten zulässigen kirchlichen, kulturellen, sozialen, gesundheitlichen und sportlichen Einrichtungen sind nicht ausgeschlossen.

Die Belange sozialer und kultureller Bedürfnisse werden in der Planung berücksichtigt. Besondere Abwägungserfordernisse sind nicht erkennbar (zur Versorgung mit Kindergarten- und Schulplätzen siehe Kap. 3.8.).

### 3.4 Belang der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile (§ 1 (6) Nr. 4 BauGB)

Das Plangebiet erweitert den bereits heute vorwiegend als Wohnstandort genutzten Ortsteil Holdenstedt um einen zusätzlich für Wohnbauzwecke vorgesehenen Teilbereich. Es ermöglicht die Bebauung der südlich gelegenen großen Gartenbereiche sowie die Inanspruchnahme einer derzeit intensiv genutzten Ackerfläche im Siedlungsraum und schließt damit eine Lücke entlang der *Alten Celler Heerstraße*. Dass eine solche Erweiterung bereits langfristig vorgesehen ist, zeigt sich in der Darstellung des Flächennutzungsplans, welche das Plangebiet vorwiegend als Wohnbaufläche zeigt.

Entsprechend der Bestandsstruktur des Ortsteils werden ausschließlich freistehende Einfamilien- und Doppelhäuser zugelassen. Dadurch wird sichergestellt, dass ein möglichst einheitliches Ortsbild erhalten bleibt.

Die Planung verändert damit den Charakter des Ortsteils nicht, sondern erweitert diesen nur um einen zusätzlichen Bauabschnitt, der zudem eine Arrondierung darstellt.

Südöstlich des Plangebietes befindet sich der zentrale Bereich des Ortsteils Holdenstedt, in welchem alle wichtigen sozialen Einrichtungen vorhanden sind. Durch die Ausweisung eines Wohngebiets mit etwa 14 Baugrundstücken sowie der Möglichkeit einer Bebauung der großen Gartenflächen von fünf der südlich gelegenen Grundstücke ist nicht in einem solchen Maß mit einer Zunahme von Bewohnern zu rechnen, als dass hiervon Versorgungsengpässe für den Ortsteil zu erwarten sind oder entsprechende Kapazitätsanpassungen notwendig werden.

Ein Teilabschnitt des Geltungsbereichs am südlichen Rand des Plangebiets weist Überschneidungen mit den angrenzenden Bebauungsplänen Nr. 25 „Galgenberg“ (1960) und Nr. 35 „Am Lohenbergsfelde“ (1975) auf. Diese setzen ebenfalls allgemeine Wohngebiete fest, allerdings ist die Bebauung der sehr großen bestehenden Grundstücke in zweiter Reihe nicht zulässig. Für eine nachhaltige und flächensparsame Erweiterung des Wohnbauflächenangebots in der Hansestadt soll eine Verdichtung mit diesem Bebauungsplan ermöglicht werden, eine den Siedlungsraum in die Landschaft erweiternde Inanspruchnahme von Flächen des Außenbereichs wird damit vermieden.

Die Planung betrifft damit teilweise bereits bestehende Bebauungspläne, die entsprechend der neuen Anforderungen überplant werden. Die Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung werden dabei nicht verändert. Die Belange der Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung von Ortsteilen und zentraler Versorgungsbereiche werden berücksichtigt.

Teilaufhebung  
B-Plan Nr. 25  
und Nr. 35

### 3.5 Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, Ortsbild (§ 1 (6) Nr. 5 BauGB)

#### Denkmalschutz

Baudenkmale sind im Geltungsbereich oder daran angrenzend nicht bekannt. Die Belange des Denkmalschutzes werden nicht berührt.

#### Archäologischer Denkmalschutz

Es liegen der Hansestadt derzeit keine begründeten Hinweise für das Vorkommen historischer Bodenfunde im Plangebiet vor. Archäologische Bodenfunde können jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Vorsorglich wurde ein Hinweis in den Plan aufgenommen, der auf die Meldepflicht bei etwaigen Bodenfunden (das können auch Bodenverfärbungen, Scherben o.ä. sein) hinweist.

Die Belange der Baukultur und des Denkmalschutzes sind nicht betroffen bzw. werden im Rahmen der Planung beachtet.

#### Ortsbild

Negative gestalterische Wirkungen der Neubauten werden sich infolge der Lage, der geplanten Nutzung und der geplanten Ausnutzungsziffern nicht ergeben.

Da in der umgebenden Bestandstruktur ausschließlich geneigte Dächer vorliegen, werden diesbezüglich Gestaltungsvorschriften im Plangebiet festgesetzt, um diese Struktur zu erhalten. Entsprechend dem angrenzenden Bebauungsplan Nr. 232 „Lohenbergfelde III“ sind bei Hauptgebäuden ausschließlich Dachneigungen von 30° bis 50° zulässig. Zudem werden die Farbtöne der Dacheindeckungen auf Rot, Grau und Anthrazit beschränkt, um den gestalterischen Bezug innerhalb des Ortsteiles Holdenstedt weiter zu stärken. Gleichzeitig soll in der Randlage das prägende Merkmal ursprünglicher, regionaltypischer Dachlandschaften aufgegriffen bzw. fortgeschrieben werden. Weitere Vorschriften werden nicht getroffen.

Die vorliegende Planung beordnet darüber hinaus das neu entstehende allgemeine Wohngebiet in seinen Grundzügen (Versiegelungsgrad, Geschossigkeit etc.). Ziel ist es, den bislang vorherrschenden kleinteiligen Siedlungscharakter im umliegenden Bereich nicht durch große, mehrgeschossige Neubauten auf teilweise sehr kleinen Grundstücksflächen zu überformen. Dennoch soll im Plangebiet Raum bleiben, für eine moderne und vielfältige Architektur, die den Präferenzen zukünftiger Bewohner entsprechen kann.

Die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und des Ortsbildes werden damit berücksichtigt.

### 3.6 Belange von Kirchen, Religionsgemeinschaften (§ 1 (6) Nr. 6 BauGB)

Ein Abwägungserfordernis ergibt sich nicht.

### 3.7 Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter Menschen, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima) (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB)

Grundlage der nachfolgenden Abwägung sind die Ergebnisse des Umweltberichts (Teil B).

#### ■ Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima sowie Landschaft und Artenschutz (§ 1 (6) Nr. 7a BauGB)

#### Tiere

Detaillierte Bestandsaufnahmen der Fauna wie beispielsweise eine Brutvogelkartierung oder Fledermauserfassung wurden nicht durchgeführt. Aufgrund der geringen Eingriffsintensität der Maßnahme und der örtlichen Gegebenheiten wird hierfür keine Notwendigkeit gesehen. Durch die Nähe von ca. 400 m zum Naturschutzgebiet insbesondere zu den Holdenstedter Teichen ist zu erwarten, dass Vogel- und Fledermausarten den umgebenen Landschaftsraum und u.a. das Plangebiet als Nahrungsraum aufsuchen könnten. Entsprechende Gebietsbeeinträchtigungen durch das geplante Vorhaben können aufgrund der Geringfügigkeit der baulichen Entwicklung ausgeschlossen werden.

Bodenbrütende Vogelarten sind innerhalb der intensiv genutzten Ackerfläche nicht zu erwarten. Das Vorkommen beschränkt sich auf siedlungstoleranten ‚Allerweltsarten‘ wie Drosseln, Buchfink, Meisen und Haussperlinge, die innerhalb der Gehölzbestände und im Bereich der Wohngebäude vorkommen können.

Die Einschätzung der Biotopstrukturen bezüglich des Vorkommens von geschützten Fledermausarten zeigt, dass im Bereich des Waldes und der umgebenen Altbäume Standorte für Lebensstätten und Jagdgebiete für Fledermäuse zu erwarten und möglich sind. Durch die Nähe zu den Holdenstedter Teichen ist zu erwarten, dass dort vorkommende Fledermausarten den umgebenen Landschaftsraum und u.a. das Plangebiet aufsuchen könnten.

Alle Gehölzstrukturen, die alte Bäume mit Spalten und Höhlen aufweisen, sind dabei artenschutzrechtlich von erheblicher Bedeutung. Der im Osten des Plangebietes bestehende Wald wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Weitere Gehölzstrukturen werden nicht überplant. Es werden mit der Umsetzung der Planung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG zu erwarten sein. Da keine Verbotstatbestände im Sinne § 44 BNatSchG eintreten, werden auch keine artenschutzrechtlichen Kompensationsbedarfe ausgelöst.

Der Hinweis, dass erhebliche Störungen (§ 44 (1) Nr. 2 BNatSchG) während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten zu vermeiden sind, wird in den Plan aufgenommen.

#### Pflanzen

Das Plangebiet wird größtenteils von einer intensiv genutzten Ackerfläche eingenommen, welche zur Zeit der Erhebung mit Weizen bestellt und durch aufkommende Grasarten durchwachsen war. Der Ackerrandstreifen zwischen Wald- und Ackerfläche ist mit einer Gründüngung mit Bienenweide (*Phacelia*) versehen worden. Eine Ackerbegleitflora ist gering ausgeprägt mit strahlenloser Kamille (*Matricaria discoidea*) und vereinzelt Kornblume (*Centaurea cyanus*).

Im Osten des Plangebietes befindet sich eine Waldfläche. Sie wird geprägt durch ältere Eichenbäume insbesondere in Nähe der *Alten Celler Heerstraße*, ältere Kiefernexemplare, Ahorn, vereinzelt Fichten, Zitterpappel, Pyramidenpappeln. Die Waldfläche ist mit einer dichten Strauchschicht bewachsen. Der anthropogene Einfluss durch die angrenzende Bebauung ist anhand Ablagerungen von Holzteilen und Rasenschnittgut in den Randbereichen erkennbar. Zahlreiche Ziersträucher und Stauden der Ziergärten treten innerhalb der Waldfläche in ausgewildeter Form auf. In der Krautschicht dominieren flächendeckend Stickstoffanzeiger.

Entlang eines ca. 1 m breiten Weges im südlichen Plangebiet hat sich ein gelegentlich gemähter Extensivrasen entwickeln können. Ebenfalls im Süden befinden sich sechs Grundstücke mit einer lockeren Einfamilienhausbebauung. Die Grundstücke weisen größere Hausgärten mit Rasenflächen und Pflanzflächen mit vorwiegend Ziergehölzen auf. Der Anteil an Großbäumen, Obstbäumen und höheren Straucharten innerhalb ist gering. Die betroffenen Gärten sind mit großflächigen Rasenflächen ausgestattet. Entlang des Fuß- und Radweges im Plangebiet befindet sich als Begrenzung eine Lebensbaumhecke.

Insgesamt besitzt das Gebiet durch das Vorkommen von weit verbreiteten Biotoptypen mit geringer Empfindlichkeit überwiegend eine geringe naturschutzfachliche Bedeutung. Dennoch stellt die Planung einen Eingriff in die Biotopstruktur und die Flora des Plangebiets dar, den es auszugleichen gilt.

#### Fläche/Boden

Infolge der Planung sind durch Bebauung und Versiegelung Beeinträchtigungen der Schutzgüter Fläche und Boden zu erwarten. Diese treten jedoch in Folge eines jeden Bauvorhabens und damit auch z.B. bei einer Verlagerung des Eingriffs an einen anderen Ort auf. Die Hansestadt Uelzen ist um einen sparsamen Umgang mit dem knappen Gut Boden bemüht. Die Flächenausweisung erfolgt, da die Flächenreserven für Wohnbauvorhaben hinter der bestehenden Nachfrage zurückstehen und sonst keine ausreichende Deckung mit Wohnraum innerhalb des Ortsteils gewährleistet werden kann. Es werden ausschließlich in einem solchen Umfang Flächen in Anspruch genommen, wie der Voraussicht nach in einem mittleren Zeithorizont benötigt werden.

Die Erschließung ist ebenfalls möglichst flächensparsam angelegt. Das übergeordnete Interesse der Hansestadt – die Schaffung benötigter Wohnbauflächen zur Deckung der hohen Nachfrage – wird an dieser Stelle den zu erwartenden Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden vorangestellt.

Die Bodenverhältnisse sind für eine Bebauung geeignet. In einigen Fällen müssen jedoch Vorkehrungen getroffen werden, um eine ordnungsgemäße Bebauung zu ermöglichen (so z.B. Vorkehrun-

gen gegen Bauschäden durch hochanstehendes Grundwasser oder Grundwasserabsenkung während des Kanalbaus).

Insgesamt lässt die Planung durch die ermöglichte Flächenversiegelung und Überbauung erhebliche Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Boden und Fläche erwarten. Diese finden bei der Ermittlung des notwendigen Kompensationsumfangs Berücksichtigung.

#### Wasser

Die Planung ermöglicht die Versiegelung und Inanspruchnahme bislang unbebauter Flächen. Anfallendes Oberflächenwasser kann in Folge dessen nicht mehr wie bisher uneingeschränkt auf den Flächen innerhalb des Plangebiets versickern, was eine Beeinträchtigung der Funktion des natürlichen Wasserhaushalts darstellt.

Im Plangebiet wurde das Grundwasser in einer Tiefe zwischen 1,3 m und 1,9 m unter der Geländeoberfläche ermittelt. In niederschlagsreichen Phasen ist ein weiterer Anstieg zu erwarten. Zudem findet sich in einigen Bereichen unter dem Mutterboden Geschiebelehm, im übrigen Plangebiet werden Schmelzwassersande aufgefunden. Diese Faktoren erfordern den Bau eines Regenwasserkanals, da aufgrund der Boden- und Grundwasserverhältnisse keine vollständige Versickerung möglich ist. Von einem Anschluss kann abgesehen werden, wenn eine ordnungsgemäße Versickerung auf den privaten Grundstücken gewährleistet werden kann.

Daneben werden an der nordwestlichen Plangebietsgrenze an der *Alten Celler Heerstraße* und nordöstlich der Wohngebiete die bestehenden Gräben bzw. Mulden für die Entwässerung ausgebaut, die als Flächen für die Wasserwirtschaft festgesetzt werden. Versickerungsflächen für die Planstraße werden im Bereich der festgesetzten Straßenverkehrsfläche erstellt.

Durch diese Festsetzungen wird sichergestellt, dass anfallende Wassermengen von den Grundstücks- und den Verkehrsflächen entweder durch den Regenwasserkanal abgeführt oder gedrosselt in den natürlichen Kreislauf zurückgeführt werden. Es findet somit zwar ein Eingriff in das Schutzgut Wasser statt, der jedoch mit geeigneten Maßnahmen deutlich abgemildert werden kann. Die verbleibenden Auswirkungen sind geringfügig und werden wieder aufgelöst, sodass keine erheblichen Beeinträchtigungen verbleiben.

#### Luft/Klima

Infolge der Planung ist eine Veränderung der kleinklimatischen Situation im Plangebiet zu erwarten. Durch Bebauung und Versiegelung können z.B. lokal höhere Lufttemperaturen sowie veränderte Windströme entstehen. Diese Folgen sind jedoch bei allen Bauvorhaben gegeben. Zudem wird festgesetzt, dass Flachdächer von Carports und Garagen zu begrünen sind, wenn keine Solaranlage installiert werden sollen. Dies wirkt den klimatischen Auswirkungen einer Versiegelung zumindest zum Teil entgegen. Da die Effekte in einem üblichen Rahmen bleiben und die Beeinträchtigung weder überörtlich wirksam ist, noch eine sonstige Erheblichkeit aufweist, überwiegt das Interesse der Hansestadt, ein neues allgemeines Wohngebiet auszuweisen.

#### Landschaftsbild

Durch die Überplanung findet eine Veränderung des Landschaftsbildes statt. Auf der bislang intensiv genutzten Ackerfläche wird eine Bebauung ermöglicht. Dies ist jedoch in der Umgebung des Plangebiets nicht durch Planungsalternativen zu verhindern. Zudem ist das Plangebiet bereits von drei Seiten von Wohnbebauung umgeben und durch die *Alte Celler Heerstraße* von der angrenzenden offenen Ackerlandschaft abgegrenzt. Es wird mit dem Bebauungsplan demnach eine Lücke am Rand des Ortsteiles geschlossen. Daneben wird die im Plangebiet vorhandene Waldfläche erhalten und entwickelt. Städtebauliches Ziel der Hansestadt ist es, die vorgehaltenen Bauflächen für die erforderliche Nachfrage nach Wohnbauland anbieten zu können. Daher wird das städtische Ziel der Nutzung dieser vorhandenen Flächen höher gewichtet, als der Erhalt der landschaftlichen Eigenart an dieser Stelle des Stadtgebietes.

#### Vermeidung, Minimierung, Ausgleich/Ersatz

Durch die Planung werden insbesondere die Bodenfunktionen durch die zusätzlich geplanten Versiegelungen berührt und es ergibt sich ein Kompensationserfordernis. Die im Plangebiet bestehende Waldfläche wird erhalten und entwickelt, wodurch bereits ein Teil der Kompensation erfolgt. Zusätzlich ergibt sich ein externes Kompensationserfordernis (siehe hierzu Teil B – Umweltbericht: B3.1). Die Planung löst hiernach ein Defizit von 9.777 Wertpunkten aus, was ohne entsprechende Kompensationsleistungen zu einem erheblichen Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes führt.

Eine grundsätzliche Vermeidung des Eingriffes ist nicht möglich, da ein Bedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen besteht und auch im Falle einer Verlagerung des Vorhabens auf eine alternative Fläche vergleichbare oder sogar zusätzliche Beeinträchtigungen zu erwarten wären. Aus diesem Grund sind zusätzliche externe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen beabsichtigt.

■ **Erhaltungsziele von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung** (§1 (6) Nr. 7 b BauGB)

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines ausgewiesenen Natura-2000-Gebietes. In der näheren Umgebung befinden sich jedoch naturschutzrechtlich geschützte Flächen.

Etwa 200 m nördlich liegt das FFH-Gebiet „Ilmenau mit Nebenbächen“ (EU-Kennziffer 2628-331). Es handelt sich hierbei um einen „überwiegend naturnahe[n] Fluss mit zahlreichen Nebenbächen[,] Feuchtwaldkomplexe mit Erlen-Eschenwäldern, Erlen-Bruchwäldern, Eichen-Hainbuchenwäldern u.a.“ sowie „Grünland, Hochstaudenfluren, Quellmoore und Sandheiden“<sup>3</sup>.

Teile des FFH-Gebietes sind zudem als Naturschutzgebiet „Holdenstedter Teiche“ (NSG LÜ 00279) geschützt. Als Schutzzweck wird die „Sicherung der Gerdau als naturnahes, ökologisch durchgängiges Fließgewässer, die Holdenstedter Teiche als Lebensraum seltener Tier- und Pflanzenarten sowie naturnaher und strukturreicher Laubwälder verschiedener Feuchtestufen [angegeben]. Weiterhin werden niederungstypische Lebensräume wie Feuchtgebüsche, Röhrichte, Seggenrieder und Hochstaudenfluren durch das Naturschutzgebiet in ihrem Bestand gesichert“<sup>4</sup>. Durch die Planung ist eine Störung der Gebiete bzw. dieses Schutzzweckes nicht absehbar. Es sind keine Immissionen und Einträge in die Schutzgebiete zu erwarten, die eine Gefährdung auslösen könnten.

EU-Vogelschutzgebiete sind innerhalb des Plangebietes oder in dessen näherer Umgebung nicht ausgewiesen, allerdings wertvolle Bereiche für Brutvögel. In einer Entfernung von 1,5 km nordwestlicher Richtung und in 2,2 km östlicher Richtung befinden sich im Rahmen des niedersächsischen Vogelarten-Erfassungsprogramms ausgewiesene, für Brutvögel potentiell wertvolle Bereiche (Kenngbiets-Nr. 3029.3/3, landesweit; Kenngbiets-Nr. 3029.3/1, Status offen). Aufgrund der großen Entfernung und der ausgewiesenen Nutzung im Plangebiet, ist nicht davon auszugehen, dass der Schutzzweck dieser Gebiete durch die Planung gefährdet wird.

Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bleiben gewahrt.

■ **Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen** (§ 1 (6) Nr. 7 c BauGB)

In der Umgebung des Plangebietes befinden sich keine Nutzungen, von denen Immissionen ausgehen, die das Plangebiet beeinträchtigen können und damit den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse widersprechen würden.

Geplant ist ein Wohngebiet, das mit Einfamilienhäusern oder maximal Doppelhäusern bebaut wird. Die Erstellung einer eigenständigen Lärmprognose für ca. 19 zusätzliche Häuser ist nicht erforderlich. Qualitätseinbußen für bestehende Wohnhäuser entlang des *Birkenweges* oder weiteren Straßen durch den zusätzlichen Verkehr sind nicht zu erwarten.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass Verkehrsimmissionen auch in Wohnbereichen gewissermaßen zu den üblichen Alltagserscheinungen gehören und dass Garagen und Stellplätze, deren Zahl dem durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf entspricht, auch in einem durchgängig von Wohnbebauung geprägten Bereich keine erheblichen, billigerweise unzumutbaren Störungen hervorrufen.

Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch ist daher nicht zu erwarten.

Immissionen auf  
das Plangebiet

Emissionen  
Plangebiet

3 [www.umweltkarten-niedersachsen.de](http://www.umweltkarten-niedersachsen.de)

4 [www.nlwkn.niedersachsen.de](http://www.nlwkn.niedersachsen.de)

- **Umweltbezogene Auswirkungen auf Sach- und Kulturgüter** (§ 1 (6) Nr. 7 d BauGB)

Umweltbezogene Auswirkungen auf Sach- und Kulturgüter sind infolge des Planvorhabens nicht zu erwarten, da ein Vorkommen dieser im Umfeld des Plangebiets nicht bekannt ist.

- **Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwasser**  
(§ 1 (6) 7 e BauGB)

Die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet lässt keine über die hier zulässigen Maße hinausgehenden Emissionen erwarten. Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern wird aus Sicht des Planungsrechts sichergestellt, im Übrigen kommt das entsprechende Fachrecht zur Anwendung.

- **Nutzung erneuerbarer Energie sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie**  
(§ 1 (6) Nr. 7 f BauGB)

Die Hansestadt Uelzen hat im Jahr 2014 ein integriertes Klimaschutzkonzept<sup>5</sup> aufgestellt, welches ebenfalls auf die städtebauliche Entwicklung eingeht. In diesem Sinne werden einige Festsetzungen getroffen, die eine klimafreundliche Entwicklung bewirken, bspw. die Lage der Baufelder, um eine mögliche gegenseitige Verschattung zu minimieren. In der Hansestadt wird zudem die Nutzung erneuerbarer Energien forciert. Dies soll durch verschiedene Maßnahmen (Maßnahmenkatalog des Klimaschutzkonzeptes) gefördert werden. Daneben ist zu erwarten, dass die Gebäude im Neubaustandard modernen energetischen Anforderungen entsprechen. Zudem wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass Flachdächer von Garagen und Carports zu begrünen sind, wenn keine Solaranlagen installiert werden sollen. Es werden demnach keine Festsetzungen oder Gestaltungsregelungen im Plan getroffen, die der Nutzung regenerativer Energien entgegenstehen. Solaranlagen auf Dächern werden sogar explizit nicht ausgeschlossen. Der Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie wird damit hinlänglich entsprochen.

- **Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts** (§ 1 (6) Nr. 7 g BauGB)

Der Landschaftsrahmenplan (2012) für den Landkreis Uelzen weist das Plangebiet als Frischluft- und Kaltluftentstehungsgebiet aus. Daneben werden im Bereich des nördlich gelegenen FFH-Gebiets weitere bedeutende Gebiete und Funktionsräume festgesetzt. Die Planung nimmt auf diese Bereiche aufgrund der Entfernung und der ausgewiesenen Art der Nutzung keinen negativen Einfluss.

Der Landschaftsplan der Hansestadt Uelzen (1998) trifft keine vertiefenden Aussagen zum Plangebiet. Nördlich wird ein Bereich ausgewiesen, in dem Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen in aktuellen schutzwürdigen Landschaftsteilen durchgeführt werden sollen. Ebenfalls hierauf nimmt die Planung keinen Einfluss.

Fachpläne, die der Planung entgegenstehen, sind nicht bekannt.

- **Einhaltung der bestmöglichen Luftqualität in festgelegten Gebieten der Europäischen Union** (§ 1 (6) Nr. 7 h BauGB)

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Gebiets zur Einhaltung der bestmöglichen Luftqualität der Europäischen Union.

- **Wechselwirkungen zwischen den Belangen** (§ 1 (6) Nr. 7 i BauGB)

Die Planung kann mit naturschutzfachlichen und landschaftsbildbezogenen Belangen in Einklang gebracht werden.

---

5 Hansestadt Uelzen: Integriertes Klimaschutzkonzept für die Stadt Uelzen (2014)

- **Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i, (§ 1 (6) Nr. 7 j BauGB)**

Aufgrund der Ausweisung als allgemeines Wohngebiet werden die Auswirkungen von schweren Unfällen oder Katastrophen auf die zu beachtenden Belange als sehr gering und damit als unbedeutend erachtet.

### 3.8 Belange der Wirtschaft, der Versorgung (§ 1 (6) Nr. 8 BauGB)

- **Wirtschaft**

Lokale Wirtschaft

Es ist zu erwarten, dass sich mit der Entwicklung der Flächen positive Impulse für die örtliche Bauwirtschaft und für Dienstleistungsunternehmen ergeben.

Einzelhandel

Geplant sind allgemeine Wohngebiete. Unternehmungen des Einzelhandels sind deshalb im Gebiet nur insoweit zulässig, wie sie der Versorgung des Gebietes selbst dienen (z.B. Bäckerei, Kiosk etc.).

Landwirtschaft

Die Planung ermöglicht die Umnutzung einer bislang intensiv genutzten Ackerfläche für Wohnbauzwecke. Hierdurch wird die Fläche der Landwirtschaft entzogen, die nach wie vor einen wichtigen Wirtschaftsfaktor der Region darstellt.

Im Plangebiet befinden sich keine besonders wertvollen (fruchtbaren) oder besonders geschützten Böden. Das standortbezogene natürliche ackerbauliche Ertragspotenzial wird als mittel eingeschätzt. Zudem besteht ein Ausbringungsverbot für die Pflanzenschutzmittel Bentazon und Chloridazon. Die Bedeutung dieser Fläche für die Landwirtschaft ist daneben durch die direkte Nähe zu Wohngebieten eingeschränkt. Eine besondere Bedeutung der Fläche für die Landwirtschaft ist insgesamt nicht vorhanden.

Auch wenn die Hansestadt um einen sparsamen Umgang mit dem begrenzten Gut Boden bemüht ist, erfordert die Nachfrage am Grundstücks- und Wohnungsmarkt die Ausweisung zusätzlicher Bauflächen. Diese Fläche ist in der vorbereitenden Bauleitplanung für die Deckung des Gesamtbedarfes bereits vorgesehen (Darstellung im Flächennutzungsplan). Eine erhebliche Betroffenheit einzelner Landwirte durch den Wegfall der Flächen ist nicht erkennbar. Im Umfeld liegen zudem keine Hofstellen, die durch die Ausweisung negativ beeinträchtigt oder in ihren Entwicklungsmöglichkeiten eingeschränkt werden. Aus diesem Grund wird die gewählte Fläche durch die Hansestadt als geeignet angesehen. Eventuell verbleibende nachteilige Auswirkungen auf die lokale Landwirtschaft werden daher geringer gewichtet als die Notwendigkeit der Schaffung neuer Wohnbaugrundstücke.

- **Infrastruktur**

Es ist mit einem Einwohnerzuwachs für das Gebiet des Bebauungsplanes in Weiterführung der bestehenden Baustrukturen mit etwa rd. 14 Baugrundstücken sowie 5 Baugrundstücken im Bestand zu rechnen. In der Regel weisen die Einfamilienhäuser in Holdenstedt nur eine Wohnung auf. Baurechtlich ist jedoch immer die Umsetzung von zwei Wohneinheiten pro Gebäude möglich.

Versorgung

Nach der Berechnungsgrundlage des Fachbereichs Generationenfragen, Schulen und Sport der Hansestadt Uelzen ergibt sich für das Plangebiet ein Bedarf von vier Kindergartenplätzen sowie fünf Grundschulplätzen. Der Kindergarten Holdenstedt hat noch Kapazitäten für die zusätzlichen Kinder. Die Grundschule Holdenstedt hat noch eine Aufnahme-Reserve von sechs Schulplätzen, womit auch hier die zu erwartenden Kinder aufgenommen werden können. Die weiterführenden Schulen befinden sich in der Kernstadt. Die Kapazitäten der Uelzener Versorgungseinrichtungen (Kindergärten und Schulen) sind für diesen Zuwachs an Einwohnern ausreichend.

Eine medizinische Grundversorgung ist im Ortsteil gegeben, weitere Ärzte, Fachärzte und Kliniken sind in der Kernstadt vorhanden. Stätten der Nahversorgung sind ebenfalls bedarfsgerecht dimensioniert und in fußläufiger Entfernung zu erreichen.

### ■ Technische Ver- und Entsorgung

Ein neues Baugebiet erfordert den Ausbau der technischen Ver- und Entsorgung. Sie kann durch Erweiterung der vorhandenen Netze sichergestellt werden:

Wasser

Wasserversorgungsträger ist der Wasserversorgungszweckverband des Landkreises Uelzen.

Brandschutz

Die notwendige Löschwasserversorgung kann voraussichtlich über das Leitungsnetz der Celle-Uelzen Netz GmbH sichergestellt werden.

Strom / Gas

Die Strom- und Gasversorgung erfolgt durch das Leitungsnetz der mycity, Stadtwerke Uelzen GmbH.

Kommunikation

Die erforderliche Versorgung mit Telekommunikationsleitungen erfolgt mittlerweile über die entsprechenden privaten Anbieter. Besondere Regelungserfordernisse entstehen hier nicht. Die Hansestadt Uelzen wird das Plangebiet an das geplante Glasfasernetz des Landkreises Uelzen anschließen.

Müll

Die Müllentsorgung erfolgt durch die öffentliche Müllentsorgung des Landkreises Uelzen. Alle Planerschließungswege ermöglichen das Befahren und Wenden von Müllfahrzeugen.

Abwasser

Die Abwasserbeseitigung wird vom Abwasserzweckverband Uelzen übernommen.

Oberflächenwasser

Die Oberflächenentwässerung erfolgt über die Einleitung in den zu bauenden Regenwasserkanal, da aufgrund der Boden- und Grundwasserverhältnisse keine vollständige Versickerung möglich ist. Ebenfalls werden an der nordwestlichen Plangebietsgrenze an der *Alten Celler Heerstraße* und nordöstlich der Wohnbaufläche die bestehenden Gräben bzw. Mulden für die Entwässerung ausgebaut (Flächen für die Wasserwirtschaft). Versickerungsflächen für die Planstraße werden im Bereich der festgesetzten Straßenverkehrsfläche erstellt.

Altlasten

Nach bisherigem Kenntnisstand sind keine Verdachtsflächen vorhanden. Sollten bei Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte (bzw. schädliche Bodenveränderungen) zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Uelzen zu benachrichtigen.

Kampfmittel

Hinweise auf das Vorkommen von Rüstungsaltlasten und Kampfmitteln liegen für das Gebiet nicht vor. Das Landesamt für Geoinformation und Landvermessung weist trotzdem in Beteiligungsverfahren regelmäßig darauf hin, dass nicht unterstellt werden kann, dass keine Kampfmittelbelastung vorliegt. Es werden vom Amt regelmäßig kostenpflichtige Gefahrenforschungen vorgeschlagen, bei der alliierte Luftbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen (Abwurfmunition) ausgewertet werden.

Zur vorsorgenden Gefahrenabwehr wird dies auch im vorliegenden Planfall empfohlen und ist durch die jeweiligen Vorhabenträger im Vorfeld von Bauvorhaben zu prüfen. Ein allgemeiner Hinweis auf das Verhalten bei Funden von Rüstungsaltlasten ist in die Planzeichnung aufgenommen.

### 3.9 Belange des Verkehrs (§ 1 (6) Nr. 9 BauGB)

Externe Erschließung

Das Plangebiet wird über den *Birkenweg* erschlossen.

Über den *Sportweg*, an den der zur Erschließung herangezogene *Birkenweg* anschließt, können im Südosten die verschiedenen Versorgungseinrichtungen des Ortsteils Holdenstedt erreicht werden. Daneben ist durch den *Sportweg*, den *Tannenweg* und die *Lindenallee* ein Anschluss an die *Holdenstedter Straße* gewährleistet, welche in nördlicher Richtung zum Kernstadtgebiet der Hansestadt Uelzen führt sowie in südlicher Richtung zur Bundesstraße B 4 und damit eine überörtliche Verbindung schafft.

Der *Birkenweg* und die weiteren Verbindungsstraßen sind für Begegnungsverkehr ausreichend dimensioniert. Das Verkehrsnetz ist damit für die Erschließung von einem Wohngebiet grundsätzlich geeignet. Die umliegenden Straßen sind in der Lage, weitere Verkehrsbewegungen aufzunehmen.

Abb. 9 Verkehrliche Situation

**Interne Erschließung**

Das Plangebiet wird über einen Anknüpfungspunkt an das bestehende Verkehrsnetz angebunden. Hierzu ist ein neuer Anschluss an den südlich verlaufenden *Birkenweg* vorgesehen; zudem wird im Osten ein Fuß- und Radweg erstellt, der eine Verbindung zur angrenzenden Waldfläche schafft. Es soll eine Fußwegeverbindung durch den Wald zur *Alten Celler Heerstraße* hergestellt werden. Die Erschließung erfolgt in Form einer Stichstraße mit einem Wendehammer. Damit wird die Erschließung aller Grundstücke gewährleistet und zudem die Durchfahrbarkeit für ein Müllfahrzeug ermöglicht. Die südlichen Bauflächen werden über die privaten Grundstücke direkt an den *Birkenweg* angeschlossen. Die festgesetzten Verkehrsflächen werden zum Zeitpunkt der Verkehrsübergabe zur Gemeindestraße bzw. als Fuß- und Radweg gewidmet.

**Verkehrsentwicklung**

Durch die Planung ist mit dem Entstehen von etwa 19 Grundstücken zu rechnen. Bei bis zu zwei Wohneinheiten pro Gebäude ist damit in einer Maximalbetrachtung mit bis zu 38 Wohneinheiten und daraus abgeleitet bei durchschnittlich 2,2 Personen pro Haushalt<sup>6</sup> mit bis zu 84 Bewohnern im Gebiet zu rechnen.

Nach einer Erhebung aus dem Jahr 2013<sup>7</sup> werden pro Tag und Person in deutschen Mittelstädten mit einer flachen Topographie 3,5 Wege zurückgelegt. Im Landkreis Uelzen erfolgen davon 56 % mit einem Pkw, was etwa 2,0 Pkw-Bewegungen pro Tag und Person entspricht. Auf dieser Grundlage kann eine überschlägige Abschätzung der maximalen Verkehrsbewegungen des Plangebiets vorgenommen werden.

6 Statistische Ämter der Länder Bremen, Hamburg, Mecklenburg-Vorpommern, Niedersachsen, Schleswig-Holstein: Metropolregion Hamburg, Endgültige Ergebnisse des Zensus vom 9. Mai 2011

7 Technische Universität Dresden: Sonderauswertung zum Forschungsprojekt „Mobilität in Städten – SrV 2013, SrV-Stadtgruppe: Mittelzentren, Topografie: flach (2016)

Abb. 10 Plangebiet – Voraussichtliche Verkehrsbewegungen

	Mögliche Einwohnerzahl im Gebiet bei durchschnittlich 2,2 Personen / HH	Wege / Tag (gesamt)	Kfz-Aufkommen tags / h	Kfz-Aufkommen nachts / h
Minimum: 1 Wohneinheit / Haus = 19	42	146	5	1
Maximum: 2 Wohneinheiten / Haus = 38	84	293	10	2

An Neuverkehr (Gesamtverkehr) infolge der Innengebietsentwicklung ist mit einer Spanne zwischen fünf und zehn Kfz-Fahrten / h tagsüber und ein bis zwei Kfz-Fahrten / h nachts zu rechnen. Die anstehenden Belastung und damit Immissionen von der Planstraße sowie von angrenzenden Straßen sind daher als geringfügig einzustufen.

**ÖPNV**

Das Plangebiet ist über mehrere Buslinien mit der Haltestelle Holdenstedt, Sportweg an das Netz des Öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) angeschlossen, sodass ein guter ÖPNV-Anschluss des Plangebiets an das Stadtgebiet Uelzens sowie angrenzende Gemeindegebiete gegeben ist.

**Radverkehr**

In der Hansestadt Uelzen sind in den letzten Jahren die Radverkehrsinfrastruktur sowie weitere Voraussetzungen für Radfahrer immer weiter verbessert worden, allseits optimal ist sie jedoch noch nicht. Im Jahr 2016 wurde ein neues Radverkehrskonzept<sup>8</sup> für die Hansestadt erstellt, in welchem ein Maßnahmenkatalog entwickelt wurde, mit dem weitere Verbesserungen vorangetrieben werden sollen.

Es ist zudem zu verzeichnen, dass das Fahrrad als Verkehrsmittel eine hohe Bedeutung bei der täglichen Mobilität besitzt. Die neuen technischen Entwicklungen insbesondere im E-Bike-Bereich fördern über alle Altersgruppen hinweg die Nutzung dieses Verkehrsmittels anstelle von Kfz.

Das Plangebiet ist gut an das Radwegenetz angebunden. Die Infrastruktureinrichtungen im Ortsteil Holdenstedt sowie die Kernstadt sind vom Plangebiet aus mit dem Fahrrad schnell zu erreichen.

Die Belange des Verkehrs werden berücksichtigt.

**3.10 Belange der Verteidigung, des Zivilschutzes (§ 1 (6) Nr. 10 BauGB)**

Ein Abwägungserfordernis ergibt sich nicht.

**3.11 Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte (§ 1 (6) Nr. 11 BauGB)**

Die Hansestadt Uelzen hat im Jahr 2014 ein integriertes Klimaschutzkonzept<sup>9</sup> aufgestellt, welches ebenfalls auf die städtebauliche Entwicklung eingeht. Es werden Handlungsstrategien in den verschiedenen Bereichen entwickelt. Die Maßnahme S 1 des Handlungsfeldes „Siedlungsentwicklung und Wohngebäude“ verfolgt dabei eine klimafreundliche Siedlungsentwicklung.

In einem Bebauungsplan gibt es mehrere Möglichkeiten eine klimafreundliche Entwicklung zu gestalten. Der Bebauungsplan Nr. 283 ermöglicht dazu, im Gegensatz zu den umliegenden Plänen, eine höhere Ausnutzbarkeit der Flächen, indem die GRZ bewusst höher gesetzt wird. Es ermöglicht eine stärkere Verdichtung, gewährleistet aber dennoch, dass ein großer Anteil an Freiflächen (Gartenflächen) erhalten bleibt und damit den natürlichen Funktionen nachkommen kann. Zudem wird eine Bebauung der großen Gartenflächen der bereits bestehenden Einfamilienhäuser zugelassen. Dies entspricht dem Ziel der optimierten Kompaktheit, um eine größere Flächeninanspruchnahme zu verhindern.

<sup>8</sup> Hansestadt Uelzen: Radverkehrskonzept für die Hansestadt Uelzen (2016)

<sup>9</sup> Hansestadt Uelzen: Integriertes Klimaschutzkonzept für die Stadt Uelzen (2014)

Die Bauteppiche werden vorwiegend in einer Südwest-Nordost-Ausrichtung angeordnet. Zwischen den Bauteppichen werden dabei zumeist größere Bereiche freigehalten, wodurch die Verschattung der dahinterliegenden Bebauung verringert bzw. vermieden wird. Ebenfalls die Festsetzung einer offenen eingeschossigen Bauweise entspricht dem Ziel einer geringen gegenseitigen Verschattung. Gleichwohl werden damit Freiflächen geschont und erhalten.

Die durch die örtlichen Bauvorschriften festgesetzten geneigten Dächer schaffen außerdem die Voraussetzung für eine gute Ausnutzbarkeit der Sonneneinstrahlung für eine passive Solarenergienutzung. Bei Garagen, Carports und Nebenanlagen sind auch geringere Dachneigungen zulässig. Werden Flachdächer (0° bis 14° Neigung) ausgebildet, sind diese zu begrünen, wenn keine Solaranlagen installiert werden sollen. Damit kann das anfallende Regenwasser zum Teil zurückgehalten werden und dennoch wird die Nutzung für Solaranlagen nicht ausgeschlossen. Zur Ausrichtung der Gebäude, um die Nutzung weiter zu optimieren, wird demgegenüber keine Festsetzung getroffen. Es soll eine individuelle Bauweise ermöglicht werden, dem eine strikte Festsetzung entgegensteht. Daneben werden ebenfalls keine Festsetzungen zur Wärmeversorgung oder zu erneuerbaren Energien in größerer Form getroffen, da sich dies im Plangebiet mit seiner Umgebung nicht anbietet und die Entscheidung über die Energie- und Wärmeversorgung den Bauherren überlassen werden soll. Es gibt heutzutage ausreichend Möglichkeiten, um die Versorgung auch auf dem privaten Grundstück selbst zu organisieren.

Damit werden durch diesen Bebauungsplan einige Bereiche im Sinne einer klimafreundlichen Siedlungsentwicklung geregelt, aber dennoch ausreichend Freiheiten für eine individuelle Bebauung gelassen. Den Belangen städtebaulicher Entwicklungskonzepte wird entsprochen.

### 3.12 Belange des Hochwasserschutzes und der Wasserwirtschaft (§ 1 (6) Nr. 12 BauGB)

Hochwasser-  
schutz

In einer Entfernung von 200 m in nördlicher Richtung befindet sich das verordnete Überschwemmungsgebiet Ilmenau, Gerdau, Hardau und Stederau. Aufgrund der Entfernung ergeben sich keine Auswirkungen auf das Plangebiet.

Oberflächen-  
entwässerung

Im Plangebiet wurde das Grundwasser in einer Tiefe zwischen 1,3 m und 1,9 m unter der Geländeoberfläche ermittelt. In niederschlagsreichen Phasen ist ein weiterer Anstieg zu erwarten. Zudem findet sich in einigen Bereichen unter dem Mutterboden Geschiebelehm, im übrigen Plangebiet werden Schmelzwassersande aufgefunden. Diese Faktoren erfordern den Bau eines Regenwasserkanals, da aufgrund der Boden- und Grundwasserverhältnisse keine vollständige Versickerung möglich ist.

Daneben werden an der nordwestlichen Plangebietsgrenze an der *Alten Celler Heerstraße* und nordöstlich der Wohnbaufläche die bestehenden Gräben bzw. Mulden für die Entwässerung ausgebaut. Versickerungsflächen für die Planstraße werden im Bereich der festgesetzten Straßenverkehrsfläche erstellt.

### 3.13 Belange von Flüchtlingen und Asylbegehrenden (§ 1 (6) Nr. 13 BauGB)

Im Baugebiet werden keine Regelungen z.B. für die Schaffung von Flüchtlingsunterkünften oder vergleichbaren Einrichtungen getroffen; auch sind keine derartigen Projekte in diesem Plangebiet vorgesehen.

Dennoch kann die Ausweisung zusätzlicher Wohnbauflächen innerhalb der Hansestadt auch einen indirekten Beitrag zur Unterbringung von Flüchtlingen und Asylsuchenden leisten. So entlastet die Schaffung neuer Baugrundstücke und die Möglichkeit der Eigentumbildung den Mietwohnungsmarkt der gesamten Hansestadt (es werden bisherige Mietwohnungen frei), was sich wiederum positiv auf das Marktsegment günstigerer Wohnflächen auswirkt. Die Belange von Flüchtlingen und Asylbegehrenden werden damit berücksichtigt.

## 4 Inhalte des Bebauungsplans

### Art der baulichen Nutzung

Als **Art der baulichen Nutzung** werden **allgemeine Wohngebiete (WA)** festgesetzt. Mit diesen Festsetzungen ist eine Erweiterung des Wohnraumangebotes in Uelzen zulässig.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen durch Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden jedoch ausgeschlossen (siehe textliche Festsetzung Nr. 1). Gartenbaubetriebe scheinen für diesen Standort aufgrund ihrer Flächenansprüche nicht geeignet. Tankstellen induzieren ein hohes Verkehrsaufkommen, auch in den Nachtstunden. Um Beeinträchtigungen der angrenzenden und im Plangebiet befindlichen Wohnbebauung auszuschließen, sind diese Nutzungen nicht zulässig.

Die zulässige **Anzahl von Wohneinheiten** wird auf **zwei Wohneinheiten (2 Wo)** pro Wohngebäude beschränkt. Wohngebäude im Sinne dieser Festsetzung ist jeweils das Einzelhaus bzw. das Doppelhaus (siehe textliche Festsetzung Nr. 2). Zudem sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Dies dient dem Schutz des Gebiets vor einem unverhältnismäßig großen Bevölkerungszuwachs im Vergleich zu den kleinteiligen benachbarten Wohnlagen. Zudem wird damit ein verträgliches Einfügen in die Umgebung des Plangebietes gewährleistet. Eine höhere Ausnutzbarkeit ist aufgrund der Lage nicht angemessen.

### Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wird in den Wohngebieten eine **Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3** festgesetzt. Damit werden die festgesetzten GRZ der überplanten und angrenzenden Bebauungspläne zum Großteil überschritten. Dies entspricht dem Gebot der Nachhaltigkeit. Mit einer Erhöhung kann das Plangebiet stärker verdichtet werden und damit sparsamer mit dem Gut Fläche umgegangen werden. Eine darüber hinaus gehende Verdichtung wird nicht ermöglicht, um das Gebiet nicht zu überformen (§ 17 (1) BauNVO).

### Bauweise

Die **Höhe der Erdgeschossfußböden** darf maximal 0,5 m oberhalb der im Bereich des Baugrundstücks angrenzenden Erschließungsstraße liegen (siehe textliche Festsetzung Nr. 3). Somit wird ein unverhältnismäßiges Anfüllen der Grundstücke ausgeschlossen.

In den allgemeinen Wohngebieten wird maximal **1 Vollgeschoss** festgesetzt. Die maximal zulässige **Firsthöhe (FH)** beträgt in den Wohngebieten **9 m** in Bezug zur zugehörigen Erschließungsstraße (siehe textliche Festsetzung Nr. 4). Damit wird sich an der umgebenden Bebauung orientiert und ein Einfügen in die Umgebung garantiert.

In den Wohngebieten wird eine **offene Bauweise (o)** festgesetzt. Damit wird die Umgebungsstruktur aufgenommen, um ein ebenfalls Einfügen von Vorhaben im Plangebiet in die Umgebung zu garantieren.

### Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Bereiche der Grundstücke werden durch die Festsetzung von **Baugrenzen** definiert. Zum *Birkenweg* halten sie einen Abstand von 5 m ein und zur Planstraße sowie zur Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung einen Abstand von 3 m. Mit diesen Abständen wird die Offenheit der Straßen gewährleistet. Vom Wald liegen die Baugrenzen 5 m und zur öffentlichen Grünfläche 3 m entfernt. Zur übrigen Plangebietsgrenze werden Abstände von 5 m eingehalten, um die Umgebung vor Beeinträchtigungen zu schützen.

**Nebenanlagen, Garagen und Carports** sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang öffentlicher Straßenverkehrsflächen nicht zulässig. Hierdurch werden die Bereiche entlang der Verkehrsflächen freigehalten (siehe textliche Festsetzung Nr. 5).

### Verkehrsfläche

Die Planstraße wird als **Straßenverkehrsfläche** festgesetzt. Eine innere Gliederung der Verkehrsflächen in Parkbereiche etc. findet nicht statt. Die Detaillierung der konkreten Flächenausgestaltungen wird in einer gesonderten Ausbauplanung vorzunehmen sein. Mit den gewählten Maßen sind die Flächen hierfür ausreichend dimensioniert, um einen für Wohngebiete geeigneten und nicht zu gedrängten Straßenquerschnitt herzustellen.

Der geplante Fuß- und Radweg wird als **Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung** festgesetzt. Dieser ermöglicht einen Übergang in die angrenzende Waldfläche.

Die festgesetzten Verkehrsflächen werden zum Zeitpunkt der Verkehrsübergabe zur Gemeindestraße bzw. als Fuß- und Radwege gewidmet (siehe textliche Festsetzung Nr. 6).

**Oberflächen-  
wasser**

Vom Anschlusszwang an den noch zu erstellenden Regenwasserkanal kann abgesehen werden, wenn das anfallende Oberflächenwasser ordnungsgemäß auf den privaten Grundstücken versickert werden kann (siehe textliche Festsetzung Nr. 7 (1)). Die Baugrunduntersuchung führt dazu aus, dass eine Versickerung aufgrund des Grundwasserstandes in Form einer Mulden-Rigolen-Versickerung oder einer Flächenversickerung erfolgen muss. Durch diese Festsetzungen wird sichergestellt, dass anfallende Wassermengen von den Grundstücksflächen entweder durch den Regenwasserkanal abgeführt werden oder gedrosselt in den natürlichen Kreislauf zurückgeführt werden.

Am nordwestlichen Plangebietsrand an der *Alten Celler Heerstraße* und der östlichen Grenze der Wohnbaufläche werden **Flächen für die Wasserwirtschaft** festgesetzt. Diese dienen ebenfalls der Entwässerung des Gebietes.

Aufgrund des hohen Grundwasserstandes sind zudem bei der Gebäudeausführung Vorkehrungen gegen Bauschäden durch hochanstehendes Grundwasser zu treffen (siehe textliche Festsetzung Nr. 7 (2)).

**Natur und  
Landschaft**

Im Westen des Plangebietes wird für die Pflege des angrenzenden Walls eine **öffentliche Grünfläche** mit der **Zweckbestimmung Rasenfläche** festgesetzt.

Die im Osten gelegene Waldfläche wird im Rahmen der erforderlichen Kompensation vom bestehenden Laubforst einheimischer Arten (WXH) zu einem Eichenmischwald lehmiger frischer Sandböden des Tieflandes (WQL) entwickelt. Dazu werden standortfremde Arten entnommen und durch standortgerechte Arten ersetzt. Die Erstellung eines Fuß- und Radweges durch den Wald für die bessere Durchlässigkeit wird unter bestimmten Voraussetzungen zugelassen (siehe textliche Festsetzung Nr. 8 (2)).

Flachdächer von Carports und Garagen sind zu begrünen, wenn auf ihnen keine Solaranlagen installiert werden sollen. Damit wird ebenfalls eine weitere Rückhaltung von Regenwasser sichergestellt (siehe textliche Festsetzung Nr. 8 (3)).

In einem **Teilgeltungsbereich** wird für die Kompensation eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft festgesetzt. Dabei handelt es sich um einen Teilbereich des Flächenpools an den Holdenstedter Teichen der Hansestadt, in dem Aufwertungsmaßnahmen durchgeführt werden sollen (siehe textliche Festsetzung Nr. 8 (4)).

## 5 Örtliche Bauvorschriften (§ 84 NBauO) mit Begründung

Zur Verwirklichung baugestalterischer Absichten werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplans die nachstehenden örtlichen Bauvorschriften nach § 9 (4) BauGB i. V. m. § 84 NBauO erlassen.

### Nr. 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 283 „Erweiterung Lohenbergsfelde III“.

### Nr. 2 Dachneigung

Die Dachneigung der Hauptgebäude darf nicht weniger als 30° und nicht mehr als 50° betragen. Für Garagen, Carports und Nebenanlagen sind auch Neigungswinkel von weniger als 30° zulässig. Untergeordnete Bauteile sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

### Nr. 3 Dacheindeckung

Die geneigten Dachflächen sind mit roten, grauen oder anthraziten Ziegeln einzudecken; glänzende oder reflektierende Oberflächen der Dacheindeckungen sind unzulässig. Ausgenommen sind Solaranlagen.

#### Erläuterung:

Als Rot bzw. Grau und Anthrazit gelten die Farbtöne, die folgenden Farben laut RAL-Farbbregister entsprechen: RAL-Nr. 2001, 2002, 3000, 3001, 3002, 3003, 3013, 3016, 8004, 8012, 8015 (Rot), 7011, 7012, 7015, 7021, 7024 (Grau), und 7016 (Anthrazit).

#### Nr. 4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 80 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die gegen Nr. 2 und 3 der örtlichen Bauvorschriften verstößt.

##### ■ Begründung

Die Dachneigung trägt einen wesentlichen Teil zur optischen Wirkung eines Gebäudes bei. Gerade in einem Wohngebiet mit eingeschossiger Bebauung sind die Dächer eines der prägend wahrnehmbaren Gestaltungselemente.

#### Dachneigung

Die Festsetzung zu der zulässigen Dachneigung orientiert sich an den vorhandenen Ausprägungen im Umfeld bzw. den Festsetzungen des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 232 und dient der Einbindung neuer Baukörper in das vorhandene städtebauliche Erscheinungsbild. Nebenanlagen und untergeordnete Bauteile sind bei dieser Bewertung von geringerer Bedeutung, weshalb hier eine größere Spanne festgesetzt wird bzw. sie von der Festsetzung ausgenommen werden.

#### Dacheindeckung

Die Beschränkung auf rote Farbtöne, Anthrazit und Grau für die Dacheindeckung soll den gestalterischen Bezug innerhalb des Ortsteiles Holdenstedt weiter stärken. Gleichzeitig soll in der Randlage das prägende Merkmal ursprünglicher, regionaltypischer Dachlandschaften aufgegriffen bzw. fortgeschrieben werden. Dabei sollen glänzende oder reflektierende Oberflächen das Bild nicht stören. Ausnahmen sind lediglich für Solaranlagen zulässig, da solche Elemente auch gestalterisch mit einer positiven Besetzung wahrgenommen werden.

## 6 Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise, Rechtsgrundlagen

#### Hinweise

1. **Aufhebung** – Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 25 „Galgenberg“ und der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 35 „Am Lohenbergsfelde“ werden in dem durch den Bebauungsplan Nr. 283 „Erweiterung Lohenbergsfelde III“ überplanten Teilbereich aufgehoben; die dortigen Regelungen treten mit Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 283 außer Kraft (§ 10 BauGB).
2. **Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde** – Sollten bei Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese meldepflichtig (§ 14 (1) NDSchG) und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde der Hansestadt unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen (§ 14 (2) NDSchG), bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.
3. **Verletzung und Tötung von Individuen** – Um die Verletzung und Tötung von Individuen geschützter Tierarten auszuschließen, ist das Terrain vor Bau-, Abriss- und Rodungsarbeiten, der Auf- und Abtrag von Oberboden sowie vergleichbare Maßnahmen auf Vorkommen geschützter Arten hin zu überprüfen. Unmittelbar vor dem Fällen sind Bäume durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten sowie auf das Fledermausquartierpotenzial zu überprüfen. Gebäude sind bei Sanierungsmaßnahmen oder Abrissarbeiten auf Fledermausvorkommen sowie auf Vogelniststätten zu überprüfen. Werden Individuen / Quartiere festgestellt, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit dem Landkreis abzustimmen.

4. **Altablagerungen** – Im Geltungsbereich des Plangebietes ist nach bisherigem Kenntnisstand keine Verdachtsfläche vorhanden. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte (bzw. schädliche Bodenveränderungen) zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises zu benachrichtigen.
5. **Kampfmittel** – Sollten sich während Bauarbeiten Hinweise auf Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel im Boden ergeben, so ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst der zentralen Polizeidirektion zu informieren.

## Rechtsgrundlagen

Es gelten folgende Rechtsgrundlagen:

Bundesrecht	
BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
BauNVO	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
PlanzV	Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist
Länderrecht Niedersachsen	
NBauO	Nds. Bauordnung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. 2012, S. 46), die zuletzt durch Gesetz vom 25.09.2017 (Nds. GVBl. S. 338) geändert worden ist
NkomVG	Nds. Kommunalverfassungsgesetz vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.02.2018 (Nds. GVBl. S. 22) geändert worden ist

## 7 Städtebauliche Übersichtsdaten und Verfahren

## Städtebauliche Übersichtsdaten

Größe des Plangebiets (gerundet)	rd. 25.970 m <sup>2</sup>
Allgemeines Wohngebiet (WA)	19.670 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsfläche	2.620 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	80 m <sup>2</sup>
Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	330 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche	80 m <sup>2</sup>
Wald (Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft)	3.190 m <sup>2</sup>

## Zeitlicher Überblick

Datum	Verfahrensschritt	Grundlage
07.11.2016	Aufstellungsbeschluss (VA)	§ 2 (1) BauGB
17.07.2017 – 17.08.2017	Frühzeitige Behördenbeteiligung	§ 4 (1) BauGB
17.07.2017 – 31.07.2017	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 (1) BauGB
16.10.2017 – 16.11.2017	Öffentliche Auslegung des Planes	§ 3 (2) BauGB
16.10.2017 – 16.11.2017	Behördenbeteiligung	§ 4 (2) BauGB
14.05.2018	Feststellungsbeschluss / Satzungsbeschluss	§ 10 (1) BauGB

Die vorstehende textliche Begründung gehört zum Inhalt des Bebauungsplanes, sie hat aber keinen rechtsverbindlichen Charakter. Darstellungen und Festsetzungen enthält nur der Plan. Sie sind dort durch Zeichnung, Signatur und textliche Festsetzungen dargestellt.

## Durchführung der Planungen

Es geht um die baurechtliche Vorbereitung eines allgemeinen Wohngebietes, um die Errichtung neuer Wohnbebauung zu ermöglichen. Die Baumaßnahmen sind bereits angekündigt und wahrscheinlich. Es ist von einer zeitnahen Umsetzung auszugehen.

## B UMWELTBERICHT

Gemäß § 2 (4) BauGB ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltwirkungen der Planung ermittelt werden. Der Umweltbericht beschreibt und bewertet die Umweltwirkungen, damit eine sachgerechte Abwägung erfolgen kann. Die Abwägung der einzelnen umweltrelevanten Sachverhalte erfolgt nicht im Umweltbericht, sondern nur in Teil A, der Begründung.

### 1 Einleitung

Kurzdarstellung  
Inhalte und  
Ziele

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 283 „Erweiterung Lohenbergsfelde III“ verfolgt die Hansestadt Uelzen das Ziel, durch die Umwidmung bislang intensiv genutzter Ackerflächen der Nachfrage nach neuen Wohnbaugrundstücken zu entsprechen sowie die Verdichtung eines bereits überplanten Wohngebietes zu ermöglichen. Angrenzend an die bestehenden Wohngebiete sollen im Süden der Hansestadt im Ortsteil Holdenstedt etwa 19 neue Wohngrundstücke für Einzel- und Doppelhäuser entstehen. Hierzu werden allgemeine Wohngebiete (WA) ausgewiesen. Die GRZ wird mit 0,3 festgesetzt.

Umweltziele

Abb. 1 Übersicht über die gesetzlichen Grundlagen in den jeweils gültigen Fassungen

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
NAGBNatSchG	Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz
WHG	Wasserhaushaltsgesetz
NWG	Niedersächsisches Wassergesetz
NBodSchG	Niedersächsisches Bodenschutzgesetz

Der Gesetzgeber fordert mit dem BauGB und den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden auf. Das Plangebiet wird nur in den Bereichen entwickelt, die aktuell und relativ kurzfristig auch in die Umsetzung gehen werden.

### 2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Entsprechend der Anlage 1 des BauGB werden die wichtigsten Aspekte des derzeitigen Umweltzustands erhoben sowie die möglichen erheblichen Auswirkungen bei Durchführung der Planung ermittelt. Die Untersuchungstiefe orientiert sich dabei an den Festsetzungen des jeweiligen Bebauungsplanes (in Übereinstimmung mit § 2 (4) BauGB). Da außergewöhnliche und unvorhersehbare Ereignisse nicht Bestandteil der Prüfung sind, werden aufgrund der nicht näher konkretisierten Planung Auswirkungen der Bauphase nicht Teil dieser Untersuchung.

Das Plangebiet wurde hinsichtlich nachfolgender Fachplanungen überprüft. Eine Flächenbeanspruchung / Durchschneidung / Beeinträchtigung von Nationalparks, Naturdenkmälern, Wallhecken, geschützten Landschaftsbestandteilen, internationalen Schutzgebieten und weiteren raumordnerisch festgelegten, besonders bedeutsamen Gebieten für Natur und Landschaft findet nicht statt, da sie im Plangebiet und angrenzend nicht vorhanden sind.

Aussagen der  
Fachpläne

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes oder direkt angrenzende Flächen sind weder als „Natura 2000“-Gebiete (§ 32 BNatSchG) noch als Naturschutzgebiete, Nationalparke, Biosphärenreservate, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmäler (§§ 23-26, 28 BNatSchG sowie §§ 16-19, 20-21 NAGBNatSchG) ausgewiesen.

Abb. 2 Übersicht über die geprüften Schutzgebiete und ihre Lage zum Plangebiet

Fachplanung	Schutzbereich	Definition	Schutzzweck	Lage Im Gebiet/außerhalb (Himmelsrichtung)		
<b>Land Niedersachsen</b>						
Natura 2000	FFH-Gebiet	2628-331 Ilmenau mit Nebenbächen	Überwiegend naturnaher Fluss mit zahlreichen Nebenbächen. Feuchtwaldkomplexe mit Erlen-Eschenwäldern, Erlen-Bruchwäldern, Eichen-Hainbuchenwäldern u.a. Außerdem Grünland, Hochstaudenfluren, Quellmoore und Sandheiden.	Nein	N 0,2 km	
Wertvolle Bereiche	Landesweite Biotopkartierung	3128019	Nährstoffreiches Stillgewässer, Erlen-Eschenwald der Auen und Quellbereiche, Erlen-Bruchwald, Niedermoor/Sumpf, Feuchtbüsch	Nein	NW 0,3 km	
	Fauna – wertvolle Bereiche	3128012 Holdenstedter Teiche	Lurche	Nein	NO 0,3 km	
		3128011 Gerdau NE Klein Süstedt	Eintags-, Stein-, Köcherfliegen, Libellen, Schnecken, Muscheln	Nein	N 0,3 km	
	Brutvögel – wertvolle Bereiche 2010 (ergänzt 2013)	3029.3/3 3029.3/1	3029.3/3	Rotmilan	Nein	NW 1,5 km
3029.3/1			Braunkehlchen, Grünspecht, Kiebitz, Kleinspecht, Kolkrabe, Nachtigall, Rotmilan, Steinschmätzer, Wendehals, Pirol, Teichrohrsänger, Schafstelze, Wiesenpieper, Schleiereule, Sperber, Habicht	Nein	O 2,2 km	
Naturschutzrechtlich besonders geschützte Teile von Natur und Landschaft	Naturschutzgebiet (NSG)	NSG LÜ 00279 Holdenstedter Teiche	Naturnahe Laubwälder und Grünland verschiedener Ausprägung und Nutzungsintensität, naturnahe Stillgewässer und ungenutzte Lebensräume	Nein	N 0,2 km	
	Landschaftsschutzgebiet (LSG)	LSG UE 00009 Unteres Gerdautal		Nein	N 0,1 km	
<b>Landkreis Uelzen</b>						
Raumordnung	Vorsorgegebiet für Erholung			Ja		
	Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft			Nein	N 0,1 km (Entwurf 2016: angrenzend)	
	Vorranggebiet für Natur und Landschaft			Nein	N 0,1 km	
	Vorsorgegebiet für Forstwirtschaft			Nein	N 0,1 km	
	Vorbehaltsgebiet Rohstoffgewinnung			Nein	O 1,1 km	
	Vorranggebiet Hochwasserschutz (Entwurf 2016)			Nein	N 0,1 km	
	Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft			auf Grund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotenzials	Nein	NW 0,1 km
	Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft			auf Grund besonderer Funktionen für die Landwirtschaft	Nein	N 0,4 km

Landschaftsrahmenplan (LRP)	Gebiet mit sehr hoher Bedeutung für den Tier-/Pflanzenartenschutz	A 31 Östl. Holdenstedter Teich	Landesweit wertvoller Bereich für Lurche. Bedeutung v.a. aufgrund der großen Grasfrosch-Population; zudem bedeutsam für die Erdkröte.	Nein	NO 0,1 km
	Gebiet mit hoher Bedeutung für den Tier-/Pflanzenartenschutz	A31a Westl. Holdenstedter Teich	Extensiv genutzter Fischteich wertvoller Bereich für Lurche (unbest. Braunfrösche und Erdkröte).	Nein	NO 0,1 km
	Gebiet mit sehr hoher Bedeutung für den Biotopschutz	191 NSG Holdenstedter Teiche 0,3 km W Holdenstedt	Zwei größere, bereits um 1901 verzeichnete eutrophe Stauteiche mit ausgeprägter Verlandungsvegetation aus Schwimmblattvegetation mit Teichrose und Teichmummel, Schilfröhricht, Seggen, Rohrkolben und Teichsimse. Anschließend Weidengebüsch sowie Erlenbruch.	Nein	N 0,2 km

## 2.1 Schutzgut Mensch

Immissionen auf das Plangebiet

In der Umgebung des Plangebietes befinden sich keine Nutzungen, von denen Immissionen ausgehen, die das Plangebiet beeinträchtigen können und damit den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse widersprechen würden.

Emissionen Plangebiet

Geplant ist ein Wohngebiet, das mit Einfamilienhäusern oder maximal Doppelhäusern bebaut wird. Die Erstellung einer eigenständigen Lärmprognose für ca. 19 zusätzliche Häuser ist nicht erforderlich.

**Auswirkungen:** Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass Verkehrsimmissionen auch in Wohnbereichen gewissermaßen zu den üblichen Alltagserscheinungen gehören und dass Garagen und Stellplätze, deren Zahl dem durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf entspricht, auch in einem durchgängig von Wohnbebauung geprägten Bereich keine erheblichen, billigerweise unzumutbaren Störungen hervorrufen. Qualitätseinbußen für bestehende Wohnhäuser entlang des *Birkenweges* oder weiteren Straßen durch den zusätzlichen Verkehr sind nicht zu erwarten.

## 2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Detaillierte Bestandsaufnahmen der Fauna wie beispielsweise eine Brutvogelkartierung oder Fledermauserfassung wurden nicht durchgeführt. Aufgrund der geringen Eingriffsintensität der Maßnahme und der örtlichen Gegebenheiten – die Fläche wird intensiv als Acker genutzt – wird hierfür keine Notwendigkeit gesehen. Durch die Nähe von minimal ca. 200 m zum Naturschutzgebiet insbesondere zu den Holdenstedter Teichen ist zu erwarten, dass Vogel- und Fledermausarten den umgebenen Landschaftsraum und u.a. das Plangebiet als Nahrungsraum aufsuchen könnten. Entsprechende Gebietsbeeinträchtigungen durch das geplante Vorhaben können aufgrund der Geringfügigkeit der baulichen Entwicklung ausgeschlossen werden.

Tiere: Vögel

Bodenbrütende Vogelarten konnten innerhalb der intensiv genutzten Ackerfläche nicht festgestellt werden. Obwohl sich innerhalb des Waldes und der Baum-Hecken geeignete Habitatbedingungen für gehölz- und gebüschbrütende Vogelarten befinden, konnten seltene Kleinvögel nicht ermittelt werden. Das Vorkommen beschränkt sich auf siedlungstolerante ‚Allerweltsarten‘ wie Drosseln, Buchfink, Meisen und Haussperlinge, die innerhalb der Gehölzbestände und im Bereich der Wohngebäude vorkommen können. An den Eichenaltbäumen an der *Alten Celler Heerstraße* und am Waldesrand konnten augenscheinlich keine Nisthöhlen gefunden werden.

Tiere: Fledermäuse

Die Einschätzung der Biotopstrukturen bezüglich des Vorkommens von geschützten Fledermausarten zeigt, dass im Bereich des Waldes und der umgebenen Altbäumen Standorte für Lebensstätten und Jagdgebiete für Fledermäuse zu erwarten und möglich sind. Durch die Nähe zu den Holdenstedter Teichen ist zu erwarten, dass dort vorkommende Fledermausarten den umgebenen Landschaftsraum und u.a. das Plangebiet aufsuchen könnten. Die Wasserfledermaus jagt z.B. knapp über der Wasseroberfläche, ihr Sommerquartier bezieht sie in Altbäumen, so wie sie im

Plangebiet und angrenzend vorhanden sind. Andere Fledermausarten jagen in den Baumwipfeln höherer Bäume wie. z.B. die Breitflügel-Fledermaus.

Alle Gehölzstrukturen, die alte Bäume mit Spalten und Höhlen aufweisen, sind dabei artenschutzrechtlich von erheblicher Bedeutung als Fortpflanzungs- und Überwinterungsstätten.

**Auswirkungen:** Es liegen Hinweise auf das Vorkommen streng geschützter Arten außerhalb des Plangebietes vor. Ebenfalls sind alle Gehölzstrukturen, die alte Bäume mit Spalten und Höhlen aufweisen, artenschutzrechtlich von erheblicher Bedeutung. Dazu zählt der im Osten des Plangebietes bestehende Wald. Dieser wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Weitere Gehölzstrukturen werden nicht überplant, womit sich im übrigen Plangebiet keine streng geschützten Arten erwarten lassen. Das Gebiet wird zum größten Teil durch Ackerstrukturen geprägt, die zwar als Nahrungshabitat für unterschiedliche Tierarten dienen können, jedoch nur eine untergeordnete ökologische Wertigkeit aufweisen.

Es werden bei der Umsetzung der Planung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG zu erwarten sein. Da keine Verbotstatbestände im Sinne § 44 BNatSchG eintreten, werden auch keine artenschutzrechtlichen Kompensationsbedarfe ausgelöst.

#### Pflanzen

Das Plangebiet untergliedert sich in unterschiedliche Bereiche mit unterschiedlichen, dort angesiedelten Pflanzen. Bei der Begehung konnten keine besonders geschützten Arten festgestellt werden. Ein großer Teil des Plangebietes wird von einem Sandacker mit Übergängen zum Lehacker geprägt. Während der Bestanderhebung war der Acker mit Weizen bestellt, der durch aufkommende Grasarten durchwachsen ist. Der Ackerrandstreifen zwischen Wald- und Ackerfläche ist mit einer Gründüngung mit Bienenweide (*Phacelia*) versehen worden. Eine Ackerbegleitflora ist gering ausgeprägt mit strahlenloser Kamille (*Matricaria discoidea*) und vereinzelt Kornblume (*Centaurea cyanus*).

Die Waldfläche im östlichen Teil des Plangebietes bildet eine Grünzäsur zur bestehen Bebauung. Sie wird geprägt durch ältere Eichenbäume insbesondere in Nähe der *Alten Celler Heerstraße*, ältere Kiefernexemplare, Ahorn, vereinzelte Fichten, Zitterpappel, Pyramidenpappeln. Die Waldfläche ist mit einer dichten Strauchschicht bewachsen. Der anthropogene Einfluss durch die angrenzende Bebauung ist anhand Ablagerungen von Holzteilen und Rasenschnittgut in den Randbereichen erkennbar. Zahlreiche Ziersträucher und Stauden der Ziergärten treten innerhalb der Waldfläche in ausgewildeter Form auf z.B. Eibe, Schneebeere, Stachelbeere und Johannisbeere. In der Krautschicht dominieren flächendeckend Stickstoffanzeiger insbesondere Schöllkraut, Brennessel und Gierschfluren. Innerhalb des Waldes befindet sich eine Versickerungsfläche (Durchmesser ca. 5-8 m) mit keiner ausgeprägten Ufervegetation. Dieser Bestand ist als Wald im Sinne von § 2 NWaldLG anzusehen.

Das Plangebiet umfasst zudem eine Wegeparzelle, die die jetzige unbebaute Fläche mit dem *Birkenweg* im Süden verbindet. Diese Parzelle wird als unbefestigter Fuß- und Radweg genutzt und findet seine Fortsetzung entlang der westlichen Begrenzung des Plangebietes bis zur Einmündung in die *Alte Celler Heerstraße*. Entlang eines ca. 1 m breiten Weges hat sich ein gelegentlich gemähter Extensivrasen entwickeln können.

Im Süden des Plangebietes befinden sich sechs bebaute Grundstücke (Größe ca. 1.500 m<sup>2</sup>), die zum locker bebauten Einzelhausgebiet des Ortsteils Holdenstedt gehören. Die bebauten Grundstücke weisen größere Hausgärten mit Rasenflächen und Pflanzflächen mit vorwiegend Ziergehölzen auf. Der Anteil an Großbäumen, Obstbäumen und höheren Straucharten innerhalb ist gering. Die betroffenen Gärten sind mit großflächigen Rasenflächen ausgestattet. Entlang des Fuß- und Radweges im Plangebiet befindet sich als Begrenzung zur Bebauung eine Lebensbaumhecke.

Abb. 3 Eindrücke aus dem Plangebiet

Ackerfläche mit vorwiegend Weizen	Ackerfläche mit Phacelia-Randstreifen
	
Fuß- und Radweg in Richtung Birkenweg	Fuß und Radweg vom Birkenweg in Richtung Ackerfläche
	
Gartenflächen im Plangebiet	Waldfläche
	

Außerhalb des Plangebietes entlang der *Alten Celler Heerstraße* erstreckt sich auf mehr als 5 m breiten Bermen eine Baumhecke mit vorwiegend Eichen, vereinzelt Birken, einer Linde. Hier findet man ältere Eichen (Durchmesser 0,8-1,0m), vereinzelt auch mehrstämmig gewachsen, sowie jüngere Exemplare (Durchmesser 0,1-0,3m). Eine Strauchschicht ist nicht vorhanden.

Entlang der Westseite des Plangebietes verläuft ein unbefestigter Fußweg, der vom *Birkenweg* (aus dem Plangebiet) kommend das Siedlungsgebiet mit der *Alten Celler Heerstraße* verbindet. Der Fußweg wird begleitet von einer älteren, dichten Heckenanpflanzung (Sichtschutzpflanzung), die als Grünzäsur das Plangebiet von den jetzigen Siedlungsflächen trennt. Sie ragt in ihrer Ausdehnung im Grenzbereich weit in das Plangebiet hinein. Hier wurden verschiedene, vorwiegend heimische Gehölze auf einem Wall in Trupps gepflanzt. Zudem befindet sich westlich des Plangebietes ein erhaltenswerter Einzelbaum (mehrstämmige Weide), der für das Landschaftsbild prägend ist.

Gras- und Staudenfluren haben sich überall dort auf den Flächen entwickelt, wo keine Gehölzstrukturen gewachsen sind. Dabei handelt es sich um Flächen in Randbereichen von Äckern sowie um Flächen entlang der Wege und unterhalb großkroniger Bäume.

Die Beschreibung der Biotypen erfolgt auf der Grundlage des Kartierschlüssels für Biotypen in Niedersachsen (Olaf von Drachenfels 2016). Für die Bewertung wurden am 21.06.2017 die Biotopbestände auf den betroffenen Flächen kartiert. Die Bewertung erfolgt nach dem Modell des Nds. Städtetages<sup>10</sup>. Der Untersuchungsraum bezieht sich auf den Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplanes und schließt einen Umkreis von ca. 100 m mit ein.

Abb. 4 Biotypen im Plangebiet und Wertermittlung

Bezeichnung	Typ	Wertfaktor	Flächen- größe in m <sup>2</sup>	Wertpunkte
Sandacker	AS	1	12.310	12.310
Fuß- und Radweg (Sandweg)	OVW	1	60	60
Extensivrasen-Einsaat	GRE	2	220	440
Lockere Siedlungsbebauung mit Ziergärten	OEL mit PHZ	1	9.970	9.970
Wald	WXH	4	3.140	12.560
Sonstiges naturfernes Stillgewässer	SXZ	2	50	100
Nährstoffreicher Graben	FGR	3	220	660
<b>Summe Bestand</b>			<b>25.970</b>	<b>36.100</b>

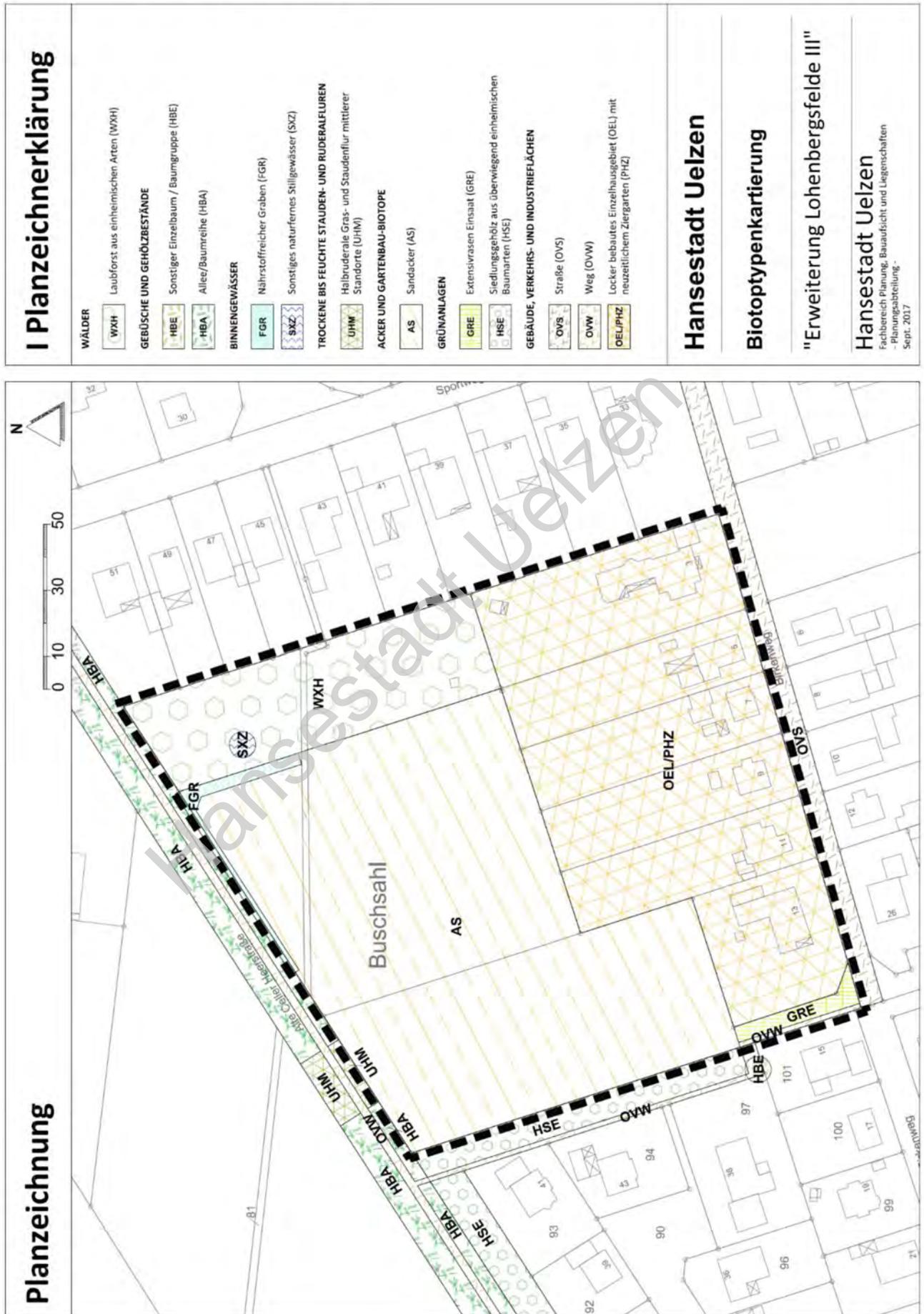
**Auswirkungen:** Das Plangebiet weist zum Großteil einen Wertfaktor von 1 bzw. 2 auf und besitzt damit eine sehr geringe bzw. geringe Bedeutung. Die kleine Fläche an Extensivrasen-Einsaat im Süden des Plangebietes entlang des Fuß- und Radwegs sowie das naturferne Stillgewässer innerhalb des Waldes werden dabei mit einem Wertfaktor von 2 bewertet. Die im Osten gelegene Waldfläche wird mit einem Wertfaktor von 4 und der nährstoffreiche Graben mit 3 bewertet, wodurch für diese Flächen eine hohe bzw. mittlere Bedeutung angenommen werden kann. Die Waldfläche wird durch die Festsetzungen erhalten und weiter aufgewertet. Ebenso wird der Graben erhalten und ausgebaut. Das übrige Gebiet besitzt durch das Vorkommen von weit verbreiteten Biotypen mit geringer Empfindlichkeit überwiegend eine geringe naturschutzfachliche Bedeutung.

In den Randbereichen befinden sich großkroniger Baumbestand und Heckenformationen, die zusätzlich zu dem im Plangebiet liegenden Wald neben einer bestehenden Schutzfunktion und Ortsrandeingrünung eine höherwertige naturschutzfachliche Bedeutung für Tiere und Pflanzen aufweisen. Da sie sich jedoch außerhalb des Plangebiets befinden, sind ebenfalls keine Einschränkungen zu erwarten.

Dennoch stellt die Planung einen Eingriff in die Biotopstruktur und die Flora des Plangebiets dar, den es auszugleichen gilt.

10 Niedersächsischer Städtetag: Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung, 2013

Abb. 5 Biotypenkartierung



## 2.3 Schutzgut Fläche und Boden

### Fläche

Der Großteil des Plangebietes stellt derzeit eine Freifläche dar und wird intensiv als Ackerfläche genutzt. Der südliche Bereich des Plangebietes entlang des *Birkenweges* ist Bestandteil zweier Bebauungspläne. Hier findet sich bereits eine Bebauung durch sechs Einfamilienhäuser. Der rückwärtige Bereich wird dabei durch große Gartenflächen genutzt.

**Auswirkungen:** Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird die derzeitige Freifläche einer Nutzung zugeführt – die eines allgemeinen Wohngebietes. Auf den südlichen Flächen ist im Gegensatz zum bestehenden Planungsrecht eine Verdichtung in den Gartenbereichen möglich. Die Flächen des Plangebietes werden damit dem Flächenpool der Hansestadt Uelzen entzogen und stehen für andere Nutzungen bzw. für ausschließlich ökologische Funktionen (außer im Bereich des Waldes) nicht mehr zur Verfügung. Allerdings wird das Plangebiet bereits von drei Seiten durch Bebauung begrenzt und durch die *Alte Celler Heerstraße* von den angrenzenden offenen landwirtschaftlichen Flächen abgegrenzt. Die Planung stellt damit einen Lückenschluss dar und schafft die notwendigen Bauplätze im Ortsteil Holdenstedt.

### Boden

Der Bodentyp des Planungsgebiets wird als Braunerde angegeben<sup>11</sup>. Es zählt zur Bodengroßlandschaft der Geestplatten und Endmoränen<sup>12</sup>. Suchräume für schutzwürdige Böden sind nicht verzeichnet<sup>13</sup>. Das standortbezogene natürliche ackerbauliche Ertragspotential wird als mittel angegeben<sup>14</sup>.

Für das Plangebiet wurde eine Baugrunderkundung durchgeführt<sup>15</sup>. Die anstehenden, Schmelzwassersande können als ausreichend tragfähig gelten. Der Geschiebelehm ist setzungsempfindlicher, was sich in allerdings überschaubaren Gründungsmehrkosten niederschlagen wird. Bei der Gebäudeausführung sind Vorkehrungen gegen Bauschäden durch hochanstehendes Grundwasser vorzusehen. Zusätzlich wäre in der Bauzeit eine Grundwasserabsenkung durch Vakuumfilter erforderlich.

In einigen Bereichen des Plangebietes werden schluffige Schmelzwassersande identifiziert. Diese sind als sehr frostempfindlich einzustufen (Frostempfindlichkeitsklasse F3). In diesen Bereichen ist der Aufbau einer Frostschuttschicht erforderlich. Zudem wird für den Kanalbau eine Grundwasserabsenkung durch Vakuumfilter notwendig.

### Rohstoffe, Bergbau

Rohstoffvorkommen sowie Erdöl- oder Erdgaslagerstätten liegen nicht im Plangebiet<sup>16</sup>.

### Altlasten

Es liegen keine Erkenntnisse über das Vorhandensein von Altlasten innerhalb des Plangebiets vor. Sie sind infolge der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung nicht zu erwarten.

### Rüstungsaltlasten

Es liegen keine Hinweise auf Bombardierungen während des Krieges und damit mögliche Kampfmittel (Rüstungsaltlasten) im Boden vor. Aus Sicherheitsgründen werden regelmäßig seitens des Landesamtes für Geoinformation und Landentwicklung in Niedersachsen Gefahrenerforschungsmaßnahmen im Vorfeld von Baumaßnahmen empfohlen.

**Auswirkungen:** Durch den Bebauungsplan wird das Überbauen der Flächen und damit eine erhebliche Beeinträchtigung des Bodens ermöglicht. Es können Verkehrsflächen, Gebäude, gepflasterte Zufahrtsbereiche usw. entstehen, die gegenüber dem jetzigen, größtenteils unbebauten und offenen Charakter eine deutliche Veränderung darstellen.

11 Bodenkundliche Übersichtskarte (BÜK)1: 50 000, Bodentypen in Niedersachsen, LBEG, 2014

12 Bodengroßlandschaften Niedersachsen 1:500 000, LBEG, 2000

13 Bodenkundliche Übersichtskarte (BÜK)1: 50 000, Schutzwürdige Böden in Niedersachsen, LBEG, 2008

14 Standortbezogenes natürliches ackerbauliches Ertragspotential, LBEG, 2004

15 BFB Büro für Bodenprüfung GmbH: Baugrunderkundung in einem B-Plangebiet Uelzen – Holdenstedt (13.10.2016)

16 Ingenieurgeologische Übersichtskarte 1:25:000, Rohstoffsicherung; Erdgas- und Erdöllagerstätten Geodatenzentrum Hannover, NIBIS

Die Bodenverhältnisse sind für eine Bebauung geeignet. In einigen Bereichen müssen jedoch Vorkehrungen getroffen werden, um eine ordnungsgemäße Bebauung zu ermöglichen (Abdichtung gegen drückendes Grundwasser, Grundwasserabsenkung, Frostschuttschicht etc.).

Infolge der Planung sind erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden zu erwarten. Durch die zulässige Versiegelung von bis zu 30 % der Grundstücksflächen sowie eine hinzuzurechnende zulässige Überschreitung um bis zu 50 vom Hundert hiervon, werden die natürlichen Funktionen des bislang unversiegelten Areals deutlich eingeschränkt.

## 2.4 Schutzgut Wasser

### Grundwasser

Mit einer Höhe von 37,5 m bis 40 m liegt die Grundwasseroberfläche knapp unter der Geländeoberfläche (42 m bis 43 m)<sup>17</sup>; bei einer Untersuchung des Baugrundes und der Grundwasserverhältnisse im Oktober 2016 wurde Grundwasser in Tiefen zwischen 1,3 m und 1,9 m unter Geländeoberkante gelotet. In niederschlagsreichen Phasen ist ein weiterer Anstieg zu erwarten<sup>18</sup>. Das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung wird als gering eingestuft. Die Grundwasserneubildungsrate liegt bei 101 mm/a bis 150 mm/a<sup>19</sup>.

### Gewässer

Nördlich des Plangebietes in einer Entfernung von ca. 320 m fließt die Gerdau sowie kleinere Gräben, die in diese münden. Zudem befinden sich nordwestlich die geschützten Holdenstedter Teiche. Im Plangebiet besteht formal ein Entwässerungsgraben. Tatsächlich verläuft der Graben entlang der *Alten Celler Heerstraße* und knickt unmittelbar vor dem Wald nach Süden ab. Entlang des Waldes verläuft der Graben etwa bis zur Höhe des ehemaligen Grabens-Flurstücks, weiter nach Süden verläuft eine Entwässerungsmulde.

### Hochwasser-schutz

In einer Entfernung von ca. 180 m ist seit dem 27. Februar 2015 ein Überschwemmungsgebiet verordnet (Ilmenau, Gerdau, Hardau und Stederau). Im Plangebiet selbst wird kein Hochwasserschutz gesetzlich festgesetzt.

### Oberflächen-entwässerung

Neben dem relativ hohen Grundwasserstand findet sich in einigen Bereichen unter dem Mutterboden Geschiebelehm, im übrigen Plangebiet werden Schmelzwassersande aufgefunden. Diese Faktoren erfordern den Bau eines Regenwasserkanals, da aufgrund der Boden- und Grundwasserverhältnisse keine vollständige Versickerung möglich ist.

Daneben werden an der nordwestlichen Plangebietsgrenze an der *Alten Celler Heerstraße* sowie am nordöstlichen Rand der Wohngebiete die bestehenden Gräben bzw. Mulden für die Entwässerung ausgebaut, die als Flächen für die Wasserwirtschaft festgesetzt werden. Die Versickerungsflächen für die Planstraße werden im Bereich der festgesetzten Straßenverkehrsfläche erstellt.

### Abwasser

Die Beseitigung der Schmutzwässer erfolgt über das Kanalnetz des Abwasserzweckverbandes, an das es im Zuge des Ausbaus der Erschließung angebunden werden kann. Das Abwasser wird in der Kläranlage des Abwasserzweckverbandes gereinigt und an die Vorflut abgegeben. Es sind keine Hinweise erkennbar, die einem Anschluss des Gebiets an das bestehende Kanalnetz entgegenstehen. Relevante Auswirkungen der Planung sind nicht gegeben.

**Auswirkungen:** Die Planung ermöglicht die Versiegelung und Inanspruchnahme bislang unbebauter Flächen. Anfallendes Oberflächenwasser kann in Folge dessen nicht mehr wie bisher uneingeschränkt auf den Flächen innerhalb des Plangebiets versickern, was eine Beeinträchtigung der Funktion des natürlichen Wasserhaushalts darstellt.

Durch die Festsetzung im Bebauungsplan bezüglich der Versickerung wird sichergestellt, dass anfallende Wassermengen von den Grundstücks- und den Verkehrsflächen entweder durch den Regenwasserkanal abgeführt oder gedrosselt in den natürlichen Kreislauf zurückgeführt werden. Es findet somit zwar ein Eingriff in das Schutzgut Wasser statt, der jedoch mit geeigneten Maßnah-

17 Hydrogeologische Karte von Niedersachsen 1:200 000 – Grundwasserneubildung

18 BFB Büro für Bodenprüfung GmbH: Baugrunderkundung in einem B-Plangebiet Uelzen – Holdenstedt (13.10.2016)

19 Hydrogeologische Karte von Niedersachsen 1:50 000 – Grundwasserneubildung

men deutlich abgemildert werden kann. Die verbleibenden Auswirkungen sind geringfügig und werden wieder aufgelöst, sodass keine erheblichen Beeinträchtigungen verbleiben.

## 2.5 Schutzgüter Luft und Klima

### Großklima

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Uelzen<sup>20</sup> stellt heraus, dass die vorliegende klimaökologische Region im Kreisgebiet der „Geest- und Bördebereich“ ist. Dieser ist durch einen relativ hohen Austausch und einen mäßigen Einfluss des Reliefs auf die lokalen Klimafunktionen gekennzeichnet. Durch diese Austauschbedingungen treten in größeren Siedlungsräumen und bei bedeutenden Emittenten wie bspw. stark befahrenen Straßen oder Industriebetrieben klima- und immis-sionsökologische Belastungssituationen auf.

Während die Westhälfte des Landkreises durch das atlantische Klima beeinflusst wird, wird der östliche Teil zunehmend von kontinentalerem Klima geprägt. Damit nehmen die Niederschläge von Ost nach West tendenziell zu. Der mittlere Jahresniederschlag beträgt rd. 630 mm. Die klimatische Wasserbilanz ergibt einen Wasserüberschuss von bis zu 80 mm im Jahr, die Lufttemperatur beträgt im Jahresmittel ca. 9 °C<sup>21</sup>.

### Kleinklima

Das Plangebiet nimmt eine lokalklimatische Ausgleichsfunktion für den Siedlungsbereich des Ortsteils Holdenstedt ein und trägt zur Frischluftproduktion bei. Zudem ist es Teil eines größeren Kaltluftentstehungsgebietes<sup>22</sup>.

**Auswirkungen:** Durch die Planung wird der Siedlungsrand des Ortsteils Holdenstedt nach Norden verschoben und damit die Lücke entlang der *Alten Celler Heerstraße* geschlossen, die bislang offene, landwirtschaftlich genutzte Fläche wird selbst klimawirksam.

Infolge der Planung ist eine Veränderung der kleinklimatischen Situation im Plangebiet zu erwarten. Durch Bebauung und Versiegelung können z.B. lokal höhere Lufttemperaturen sowie veränderte Windströme entstehen. Diese Folgen sind jedoch bei allen Bauvorhaben gegeben. Die Effekte bleiben in einem üblichen Rahmen und die Beeinträchtigung ist weder überörtlich wirksam, noch weist sie eine sonstige Erheblichkeit auf. Insgesamt sind die Veränderungen damit als nicht erheblich zu bewerten.

## 2.6 Schutzgut Landschaftsbild

Das Plangebiet wird der naturräumlichen Region „Lüneburger Heide und Wendland“ zugeordnet. Dort liegt es in der naturräumlichen Einheit „Uelzener Becken“.

Das Landschaftsbild wird geprägt durch den Siedlungsrand im Übergang zur freien Ackerflur und zu großen Waldflächen sowie durch die umgebene Wohnbebauung. Im Landschaftsplan der Hansestadt Uelzen<sup>23</sup> wird das Plangebiet zum Teil als „Erlebnisraum der Feldfluren und Sonderbereiche“ bezeichnet. Die angrenzende und im Plangebiet befindliche Ackerflur bietet einen offenen Blick. Prägende Elemente wie Feld- oder Saumgehölze, die das Landschaftsbild gliedern, kommen im Plangebiet sowie angrenzend daran vor. Zudem grenzt laut Landschaftsplan eine landschaftliche Ruhezone an das Plangebiet an, welche jedoch zum Teil bereits im Zuge des Bebauungsplanes Nr. 232 überbaut wurde. Der südliche Teil des Plangebietes besteht aus großen Grundstücken mit einer Einfamilienhausbebauung mit großen Gartenbereichen. Die naturräumlichen Verhältnisse und das Landschaftsbild in den Bereichen weisen keine hervorzuhebenden Besonderheiten auf.

20 BMS-Umweltplanung Blüml, Schönheim & Schönheim GbR: Landkreis Uelzen Landschaftsrahmenplan – Endfassung der Fortschreibung (Juli 2012)

21 NIBIS Kartenserver, Klima

22 BMS-Umweltplanung Blüml, Schönheim & Schönheim GbR: Landkreis Uelzen Landschaftsrahmenplan – Endfassung der Fortschreibung (Juli 2012)

23 Hansestadt Uelzen: Landschaftsplan der Stadt Uelzen (November 1998)

**Auswirkung:** Durch die Planung wird die Bebauung des bislang vorwiegend landwirtschaftlich genutzten Gebiets ermöglicht, was einen Eingriff in das Landschaftsbild darstellt. Der vorhandene Wald wird erhalten und entwickelt. Insgesamt ist der Eingriff in seiner Gesamtheit als wenig erheblich zu bewerten ist. Die Nachbarschaft des Plangebiets ist durch Einfamilienhausbebauung und damit eine Überprägung der Landschaft vorbelastet.

## 2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet selbst oder direkt angrenzend befinden sich keine Kulturgüter von besonderer Bedeutung. Das Schutzgut Kultur- und Sachgüter wird von der Planung nicht negativ berührt.

### Bodendenkmale

Archäologische Bodendenkmale sind nach bisherigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

## 2.8 Wechselwirkungen

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die zu einer relevanten Verstärkung oder Verminderung der vorgenannten Auswirkungen der Planung führen können, sind nicht bekannt. Die folgende Übersicht fasst die zu erwartenden Umweltauswirkungen der Planung zusammen und beurteilt den Grad ihrer Erheblichkeit.

Abb. 6 Übersicht über die Umweltauswirkungen

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	keine relevanten Auswirkungen	-
Pflanzen	Verlust von Arten und Lebensräumen	o
Tiere	Verlust von Arten und Lebensräumen	o
Fläche / Boden	Beeinträchtigung der Bodenfunktionen am Standort	oo
Wasser	Beeinträchtigung des natürlichen Wasserhaushalts	o
Klima / Luft	nur geringe Auswirkungen auf das örtliche Klima	-
Landschaftsbild	Auswirkungen auf Ortsrand/Übergang zur (geschützten) Landschaft	-
Kultur- / Sachgüter	keine Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter	-
Wechselwirkungen	keine relevanten Wechselwirkungen zwischen den Werten und Funktionen der Schutzgüter	-

Negativ: ooo sehr erheblich / oo erheblich / o wenig erheblich / - nicht erheblich  
 Positiv: ●●● sehr erheblich / ●● erheblich / ● wenig erheblich / - nicht erheblich

## 3 Prognose

### Bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung werden insbesondere die Schutzgüter Fläche und Boden durch Versiegelung und Bebauung unmittelbar betroffen. Auch Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen, Tiere und Wasser ergeben sich. Unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich und zum Ersatz der Eingriffe sind keine dauerhaften nachteiligen Auswirkungen auf die betrachteten Schutzgüter zu erwarten.

### Bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die Flächen wie bisher erhalten. Im nördlichen Bereich des Plangebietes bleibt der Boden vermutlich in weiten Teilen unversiegelt und wird weiterhin landwirtschaftlich genutzt. Damit wird er seinen jetzigen naturschutzfachlichen Wert erhalten. Entsprechende Bodeneinträge (Herbizide, Düngergaben etc.) infolge der landwirtschaftlichen Nutzung können dabei nicht ausgeschlossen werden. Der Wald im Osten des Plangebietes wird weiterhin anthropogen beeinflusst werden. Im südlichen Bereich bleibt ebenfalls die Einfamilienhausbebauung erhalten. Ebenso werden die großen Gärten beibehalten, da eine Bebauung ohne eine weitere Planung nicht zulässig ist.

### 3.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

**Vermeidung**

Planerisches Ziel der Hansestadt ist die Erweiterung des Angebots an Wohnbauflächen entsprechend einer in letzter Zeit akut gestiegenen Nachfrage. Das Erfordernis einer wirtschaftlichen und zeitnahen Umsetzung ist daher in jedem Fall gegeben. Zudem schließt das Plangebiet eine Lücke entlang der *Alten Celler Heerstraße*. Eine Vermeidung ist daher unter den gegebenen Umständen nicht möglich und angestrebt.

**Minimierung**

Zur Vermeidung, Minimierung möglicher Auswirkungen durch Bebauung werden angesichts der vorfindlichen Wertigkeiten folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

- Zur Erschließung der geplanten Bauflächen werden geringe Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlich. Der überwiegende Teil der Infrastruktur ist am Standort vorhanden und kann unmittelbar genutzt werden.
- Die *Alte Celler Heerstraße* ist als Wege- und Grünstreifen der Bebauung zur offenen Landschaft nicht Bestandteil des Plangebietes. Sie ist in ihrer Funktion einschließlich ihres begleitenden Baumbestandes bedeutend und sollte langfristig gesichert werden.
- Schutz und Erhaltung des Baumbestandes entlang der *Alten Celler Heerstraße*, Erhaltung des Weges als Schotterweg zur Erschließung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen. Die Erschließung des neuen Baugebietes erfolgt nicht von diesem Weg. Obwohl der Weg außerhalb des Plangebietes liegt, werden zum Schutz der Vitalität der erhaltenswerten Baumbestände im Kronen-Traubereich der Altbäume Abstands- und Pufferflächen ausgewiesen und langfristig gesichert.
- Erhaltung und Entwicklung der fußläufigen Verbindungswege zu *Alten Celler Heerstraße* und zum offenen Landschaftsraum.
- Es befindet sich eine Waldfläche im Plangebiet. Diese wird durch die Festsetzung als Fläche für Maßnahmen für Natur und Landschaft vor Eingriffen geschützt. Weiter Gehölzstrukturen sind von der Eingriffs-Planung nicht unmittelbar betroffen. Dennoch werden diese möglicherweise durch Bau- und Unterhaltungsmaßnahmen im Grenzbereich beeinträchtigt (Sekundäreingriffe). Dieses betrifft den Baumbestand entlang der *Alten Celler Heerstraße* und die Schutzhecken entlang der westlichen Plangebietsgrenze, die für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild von Bedeutung sind. Die Maßnahmen zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen (DIN 18920) sind daher anzuwenden.

**Ersatz**

Trotz der möglichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wird die Planung ohne weitere Maßnahmen zu einem Eingriff in Natur- und Landschaft und zu einem Werteverlust (Defizit) führen. Die nachfolgende Bilanzierung legt die Größe des zu erwartenden Defizits offen. Die Beschreibung der Biotoptypen erfolgt auf der Grundlage des Kartierschlüssels für Biotoptypen in Niedersachsen. Die Bewertung erfolgt nach dem Modell des nach dem Modell des Niedersächsischen Städtetages<sup>24</sup>.

Abb. 7 Bestand – Wertigkeit vor geplantem Baurecht

Bezeichnung	Typ	Wertfaktor	Flächen- größe in m <sup>2</sup>	Wertpunkte
Sandacker	AS	1	12.310	12.310
Fuß- und Radweg (Sandweg)	OVW	1	60	60
Extensivrasen-Einsaat	GRE	2	220	440
Lockere Siedlungsbebauung mit Ziergärten	OEL mit PHZ	1	9.970	9.970
Laubforst aus einheimischen Arten	WXH	4	3.140	12.560
Sonstiges naturfernes Stillgewässer	SXZ	2	50	100
Nährstoffreicher Graben	FGR	3	220	660
<b>Summe Bestand</b>			<b>25.970</b>	<b>36.100</b>

24 Niedersächsischer Städtetag: Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung, 2013

**Bestand – Wertigkeit nach geplantem Baurecht.**

Bezeichnung	Typ	Wertfaktor	Flächen- größe in m <sup>2</sup>	Wertpunkte
Allgemeines Wohngebiet (19.670 m <sup>2</sup> ) (GRZ 0,3)				
- davon versigtelt	OE	0	8.852	0
- Freiflächen	PHZ	1	10.818	10.818
Straßenverkehrsfläche	OVS	0	2.620	0
Fuß- und Radweg	OVW	1	80	80
Nährstoffreicher Graben	FGR	3	330	990
Scher- und Trittrasen	GR	1	80	80
Eichenmischwald lehmiger, frischer Sandböden des Tieflands	WQL	4,5	3.190	14.355
<b>Summe nach Planung</b>			<b>25.970</b>	<b>26.323</b>

Abb. 8 Saldo der Bewertung

	Wertpunkte
Vor der Planung	36.100
Nach der Planung	26.323
<b>Saldo</b>	<b>-9.777</b>

Die rechnerische Bilanzierung legt ein Defizit von insgesamt -9.777 Wertpunkten dar.

Ein Teil der notwendigen Kompensation erfolgt durch die Aufwertung des im Plangebiet befindlichen Waldes. Um den verbleibenden Verlust zu kompensieren, sind Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebiets notwendig. Je nach Aufwertungspotenzial und vorgesehenem Entwicklungsziel wird die Größe einer oder mehrerer Ersatzflächen festzulegen sein. Beispielsweise wären bei Aufwertung um den Faktor 1 rd. 1 ha Ersatzfläche erforderlich.

Die Hansestadt stellt aus ihrem Flächenpool an den Holdenstedter Teichen Kompensationsflächen in entsprechender Größe bereit, auf denen das Defizit ausgeglichen wird. Die Holdenstedter Teiche sind u.a. als Naturschutzgebiet (NSG LÜ 00279) und FFH-Gebiet (2628-331) ausgewiesen, welche sich nördlich des Plangebiets befinden. In diesem geschützten Areal finden sich ein naturnahes, ökologisch durchgängiges Fließgewässer – die Gerdau – sowie die Holdenstedter Teiche als Lebensraum seltener Tier- und Pflanzenarten. Ebenfalls sind naturnahe und strukturreiche Laubwälder verschiedener Feuchtestufen sowie niederungstypische Lebensräume wie Feuchtgebüsche, Röhrichte, Seggenrieder und Hochstaudenfluren im Areal vorhanden.

Es werden im Entwicklungskonzept verschiedene Maßnahmen vorgesehen, um das Gebiet ökologisch aufzuwerten. Im nördlichen Teil entlang der Gerdau sollen die standortuntypischen Lärchen, Kiefern und Fichten (teil-)entnommen werden. Daneben wird eine Förderung des Eichenanteils angestrebt, indem eine Läuterung der Douglasien stattfindet. Ebenfalls sollen im südlichen Teil der Fläche die Sitka-Fichten entnommen sowie in einigen Bereichen der Kiefernbestand gepflegt werden.

Das Areal dient bereits weiteren Bebauungsplänen als Ausgleichsfläche. Dem Bebauungsplan Nr. 188/I „1. Änderung Schnellenmarkt“ werden 2.080 m<sup>2</sup> zugeordnet, dem Bebauungsplan Nr. 235 „Gewerbegebiet Kämpenweg“ 5.000 m<sup>2</sup>. Daneben stehen auf dem Areal 1.320 m<sup>2</sup> als Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan Nr. 263 „Marktplatz“ und 6.280 m<sup>2</sup> für den Bebauungsplan Nr. 236 „Ludwig-Erhard-Straße-Nord“ zur Verfügung.

Der Flächenpool Holdenstedter Teiche bietet insgesamt eine Kompensationsleistung von 2,5 Wertstufen je in Anspruch genommener Flächeneinheit auf einer Fläche von 102.871 m<sup>2</sup>. Mit Zuordnung der entsprechend großen Fläche von rd. 3.920 m<sup>2</sup> wird somit der Kompensationsbedarf abgelöst.

### 3.2 Planungsalternativen

Der Flächennutzungsplan der Hansestadt Uelzen stellt das Plangebiet bereits als Wohnbaufläche dar. Zudem befindet sich angrenzend in drei Richtungen bereits Wohnbebauung und das Plange-

biet wird durch die *Alte Celler Heerstraße* von den angrenzenden offenen landwirtschaftlichen Flächen abgegrenzt. Das Plangebiet ist gut an das örtliche wie auch das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen, die Versorgung in der Umgebung kann gewährleistet werden. Alternative Standorte, die gleichwertig oder besser für die geplante Nutzung geeignet wären, finden sich daher derzeit nicht.

#### 4 Zusätzliche Angaben

##### Prüfverfahren und Kenntnislage

Die Bestandsbeschreibungen und Bewertungen beruhen neben den einschlägigen Vorgaben der Fachgesetze, Verordnungen und Regelwerke auf den Erhebungen vor Ort und den einschlägigen Fachplänen der Hansestadt, des Landkreises und des Landes. Lücken der Kenntnislage, die wesentliche Unsicherheiten bei der Bestandsbeschreibung und Bewertung zur Folge hätten, sind nicht bekannt.

##### Maßnahmen zur Überwachung

Ein Monitoring der vorgeschlagenen Maßnahmen ist nicht erforderlich.

Eine kurzfristige Überwachung der für den Umweltschutz relevanten wasserwirtschaftlichen Maßnahmen auf den privaten Flächen (Oberflächenentwässerung) findet im Rahmen der entsprechenden Baugenehmigungsverfahren statt. Da die Kontrollzuständigkeit bei der Hansestadt liegt, kann die Umsetzung zu gegebener Zeit durch Mitarbeiter der entsprechenden Verwaltungsstellen überprüft werden.

##### Referenzliste

- BFB Büro für Bodenprüfung GmbH: Baugrunderkundung in einem B-Plangebiet Uelzen – Holdenstedt (13.10.2016)
- BMS-Umweltplanung Blüml, Schönheim & Schönheim GbR: Landkreis Uelzen Landschaftsrahmenplan – Endfassung der Fortschreibung (Juli 2012)
- Hansestadt Uelzen: Landschaftsplan der Stadt Uelzen (November 1998)
- Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie: <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/>
- Landkreis Uelzen: Regionales Raumordnungsprogramm (2000)
- Landkreis Uelzen: Regionales Raumordnungsprogramm (Entwurf 2016)
- Niedersächsischer Städtetag: Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung (2013)
- Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz: [www.umweltkarten-niedersachsen.de](http://www.umweltkarten-niedersachsen.de)
- Olaf von Drachenfels: Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (Juli 2016)

#### 5 Allgemeinverständliche Erklärung

Das Planvorhaben sieht die Entwicklung eines Wohngebiets (Wohnbaufläche rund 19.670 m<sup>2</sup>) von etwa 25.970 m<sup>2</sup> Gesamtfläche auf einer bislang überwiegend intensiv genutzten Ackerfläche vor, die bereits durch die an drei Seiten vorhandenen Siedlungslagen geprägt ist. Infolge der Bebauung wird vor allem in die Schutzgüter Fläche und Boden eingegriffen. Der Lebensraum von wildlebenden Arten und Lebensgemeinschaften der Ackerbiotope wird durch Hausgartenbiotope abgelöst. Es werden Maßnahmen der Oberflächenentwässerung vorgesehen, die zum Teil auf den privaten Grundstücken erfolgen. Die insgesamt verbleibenden erheblichen Eingriffe werden über externe Ersatzmaßnahmen im Flächenpool an den Holdenstedter Teichen ausgeglichen.

## C BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN

### 1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung in der Zeit vom 17.07. bis zum 31.07.2017.

#### 1.1 Stellungnahme lfd. Nr. 1 mit Schreiben vom 27.07.2017

Nachdem wir nun den Vorentwurf einsehen konnten und da die Öffentlichkeit frühzeitig eingebunden werden soll, möchten wir nun wie folgt Stellung nehmen.

Den Unterlagen ist grundsätzlich eine positive Einstellung zur geplanten Erweiterung zu entnehmen. Es wird zwar hier und da auf einige Schwierigkeiten hingewiesen, dies aber nicht ausführlich genug. Des Weiteren sind Belange der Anlieger teilweise gänzlich unbeachtet geblieben.

Hier als ein Beispiel die Entwässerung der Grundstücke entlang des Birkenweges. Diese werden über der geplanten Erweiterungsfläche mit Drainagerohren bis zum nördlichen Graben entwässert. Nur durch diese Entwässerung war die Bebauung des Birkenweges in den 60er Jahren möglich (siehe meine Schreiben vom Juli 2015 an Frau Nokel -Anlage 1-). Auch ein Entwässerungsgraben hinter den Grundstücken Birkenweg bis hin zu den Auffangbecken nordöstlich davon ist Teil der Entwässerung.

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass durch die Beschaffenheit der Grundstücke nahezu kein Oberflächenwassers versickern kann und entsprechende Maßnahmen getroffen werden müssen. Die bestehenden Entwässerungsanlagen sind aus unserer Sicht zu erhalten oder entsprechend zu verändern.

Eine Bebauung in zweiter Reihe entlang des Birkenweges soll ermöglicht werden. Die Bebauung in zweiter Reihe ist erstens ortsunüblich und zweitens auch meist nicht möglich, da es keine Möglichkeit gibt, eine Zufahrt zu erstellen. Zudem werden die Anlieger übermäßig belastet. Durch eine entsprechende Planung kann eine Zufahrt über das Erweiterungsgebiet erfolgen. Hier werden dann lediglich rd. 40m mehr Straße benötigt. Sollte die Zufahrt über die Anliegergrundstücke erfolgen, so sind rd. 160m befestigte Fahrbahn zu erstellen. Dies steht also in keinem Verhältnis, so dass wir hier um entsprechende Änderung bitten.

Die Bewertung des Baugrundes weicht erheblich von der tatsächlichen Beschaffenheit ab. Hier muss jedem verdeutlicht werden, welche Maßnahmen tatsächlich erforderlich sind, um eine Bebauung zu ermöglichen. Es findet sich nur der Hinweis, dass in einigen Fällen gegen drückendes Wasser und während des Kanalbaus Maßnahmen zu ergreifen sind.

Tatsächlich ist aber in allen oder fast allen Fällen hoher Aufwand nötig, um einen tragfähigen Baugrund zu erstellen. Dies gilt insbesondere auch für die Fahrbahn und Gehwege. Hier wundert uns die Einschätzung des Bodengutachters. Dessen Begutachtung weicht erheblich von unserer ab.

Aus unserer Sicht ist die Erweiterung des Lohenbergfelde III nicht sinnvoll. Die geringe Anzahl an Grundstücke und der hohe Aufwand dies bebaubar zu machen, stehen in keinem Verhältnis.

Anlage 1 Schreiben an Frau Nokel

Anlage 2 Bilder Wasserstand auf den Grundstücken Birkenweg bei normalem Regen

Sehr geehrte Frau Nokel,

wie telefonisch besprochen erhalten Sie von mir einen Lageplan mit eingezeichneten Grabenverlauf.

Der Entwässerungsgraben mündet in die Rückhaltebecken. Er ist zu etwa 30% erhalten und zu 70% zumindest teilweise zugeschüttet.

Ich vertrete hier die Interessen von den Anliegern und Eigentümer von Flur 2, Flurstück 125/5 [REDACTED], Flurstück 125/7 [REDACTED] und mein Flurstück 125/6.

Es ist nun so, dass die anliegenden Grundstücke eine sehr lehmhaltige Beschaffenheit besitzen und das drückende Wasser vom Flurstück 125/3 nicht selbständig aufnehmen können. Aus diesem Grund wurde seinerzeit eine großzügige Drainageanlage gebaut und der Graben ausgehoben.

Damit die Entwässerung unsere Grundstücke nun wieder gewährleistet ist, bitte ich Sie den Entwässerungsgraben wieder öffnen zu lassen. Sollte ich mit meinen Anliegen bei Ihnen falsch sein, so bitte ich Sie, mir mitzuteilen, an wen ich mich zu wenden habe.

Danke im Voraus.





■ **Abwägungsvorschlag:**

Die Hansestadt Uelzen hat die Stellungnahme zur Kenntnis genommen und geprüft. Der Stellungnahme soll jedoch nicht gefolgt werden.

Entwässerung: Für die Baugrunduntersuchung des Büros für Bodenprüfung GmbH wurden am 28.09.2016 fünf Rammkernsondierungen gemäß DIN 4021 bis in eine Tiefe von 3 m unter der Geländeoberfläche abgeteuft. Auf dieser Grundlage wurde der Baugrundaufbau mit der Grundwassertiefe (zu diesem Zeitpunkt) ermittelt und bewertet. Die daraus resultierenden Folgen für eine Bebauung und die Entwässerung wurden in der Begründung behandelt.

In den textlichen Festsetzungen werden Bestimmungen für eine Bebauung wie folgt ergänzt: Bei der Gebäudeausführung sind Vorkehrungen gegen Bauschäden durch hochanstehendes Grundwasser zu treffen (§ 9 (1) Nr. 16c BauGB).

Eine Oberflächenversickerung ist aufgrund der Bodenbeschaffenheit nicht möglich. Das Entwässerungskonzept sieht aufgrund der Vorgaben aus dem Bodengutachten daher die Ableitung des Oberflächenwassers über einen Regenwasserkanal vor. Die Entwässerung der geplanten Bebauung erfolgt, wie im Bebauungsplan festgesetzt, über einen Regenwasserkanal. An diesen herrscht ein Anschlusszwang, wovon nur abgesehen werden kann, wenn nachgewiesen wird, dass eine ordnungsgemäße Versickerung auf den privaten Grundstücken erfolgen kann und auch durchgeführt wird. Im Rahmen der Baugenehmigung wird die Oberflächenentwässerung geprüft. Damit ist eine ordnungsgemäße Entwässerung gesichert.

Bestehende Entwässerungsanlagen werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Bebauung in zweiter Reihe: Aus Sicht der Hansestadt Uelzen ist es aus städtebaulichen Gesichtspunkten richtig, eine Wohnbebauung in zweiter Reihe auf den Grundstücken am Birkenweg zu ermöglichen. Dies entspricht der gesetzlichen Vorgabe, die Möglichkeiten der Nachverdichtung in der bestehenden Siedlungsstruktur zu nutzen.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 283 soll es ermöglicht werden, die bestehenden bereits bebauten Grundstücke am Birkenweg in zweiter Reihe zu bebauen. Es besteht keine Pflicht für eine Bebauung. Jedem Grundstückseigentümer steht die Entscheidung offen, was mit dem rückwärtigen Bereich seines Grundstückes erfolgt, sei es eine weitere Gartennutzung oder eine zusätzliche Bebauung.

Da die Grundstückseigentümer selbst über eine eventuelle Nachverdichtung entscheiden sollen, insbesondere auch zu welchem Zeitpunkt, ist es aus Sicht der Hansestadt nicht sinnvoll, die rückwärtigen Grundstücksbereiche über eine öffentliche Stichstraße zu erschließen, insbesondere wenn eine rückwärtige Bebauung nicht oder nicht zeitnah erfolgen soll. Grundsätzlich besteht die Möglichkeit der Erschließung auf den eigenen Grundstücken. Ggfs. können sich Anlieger auch zusammenschließen und eine gemeinsame rückwärtige Erschließung zur Nutzung der rückwärtigen Bereiche vorsehen.

Wirtschaftlichkeit: Die Hansestadt Uelzen hat im Vorfeld der Planung eine Baugrunduntersuchung beauftragt. Fazit der Baugrunduntersuchung ist eine grundsätzliche Bebaubarkeit des geplanten Baugebietes. Die vorhandenen Schmelzwassersande sind ausreichend tragfähig und im Bereich des Geschiebelehms ist mit überschaubaren Gründungsmehrkosten zu rechnen. Daneben ist eine Abdichtung gegen drückendes Grundwasser erforderlich sowie eine Grundwasserabsenkung bei unterkellerten Gebäuden während der Bauzeit. Durch eine textliche Festsetzung im Bebauungsplan werden die potentiellen Bauherren darauf hingewiesen.

Eine Oberflächenversickerung ist aufgrund der Bodenbeschaffenheit nicht möglich, daher sieht das Entwässerungskonzept vor, das Oberflächenwasser über einen Regenwasserkanal abzuleiten (s.o. unter Entwässerung).

Demnach ist eine Bebaubarkeit gegeben und die Planung wirtschaftlich vertretbar.

## 1.2 Stellungnahme der NaturFreundeDeutschland, Landesverband Niedersachsen, Laatzen mit Schreiben vom 15.08.2017

Im Namen der NaturFreundeDeutschlands Landesverband Niedersachsen e.V. möchte ich Ihnen mitteilen, dass wir als landesweit anerkannte Naturschutzvereinigung keine Einwände gegen den o.g. Bebauungsplan haben, zumal Kompensationsmaßnahmen für den geplanten Eingriff im zugehörigen Umweltbericht aufgeführt und konkret benannt werden.

### ■ Abwägungsvorschlag:

Die Hansestadt Uelzen nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.

## 1.3 Stellungnahme des BUND mit Schreiben vom 10.08.2017

Zu dem o. a. Vorhaben nimmt die Kreisgruppe Uelzen des BUND wie folgt Stellung:

Das Vorhaben dient zur Bereitstellung von Einzelhausbauplätzen durch Schließung einer Lücke in der Bebauung des Gebietes „Lohenbergsfelde III“ in Holdenstedt.

Dadurch geht eine als Acker genutzte Abstandsfläche zwischen dem besiedelten Raum und der freien Landschaft verloren, außerdem wird eine kleine Waldfläche von Siedlungsbereichen vollständig eingerahmt und durch einen Fuß- und Radweg durchschnitten und beeinträchtigt.

Die Planung ist aus unserer Sicht in folgenden Punkten kritisch zu sehen:

Gemäß der Planung rückt die bauliche Nutzung im Nordosten direkt an die Waldfläche und im Norden an die Hecke entlang des Weges heran.

Hierdurch sind Konflikte mit den ökologischen Schutzanforderungen des Waldes und seiner Bewohner durch Eingriffe in Bäume am Waldrand aus Verkehrssicherungsgründen, Beeinträchtigungen des Waldsaumes, Ablagerungen von Gartenabfällen am Waldrand und verschiedene Störungen der Brutvogelarten im Wald absehbar, außerdem Beeinträchtigungen der Baumhecke einschließlich der Krautschicht entlang des Weges durch Bodenanschüttungen, Ablagerungen und gärtnerische Überprägung, wie schon in den anderen Abschnitten zu sehen.

Der im Plan dargestellte, aber außerhalb des Plangebietes gelegene Wegebau durch den Wald würde den Wald zerschneiden und durch eingebrachte Baumaterialien und Verkehrssicherungsmaßnahmen beeinträchtigen und den Wald für weitere Beeinträchtigungen durch allgemeine Störungen und Ablagerungen öffnen.

Der geplante Entwässerungsgraben am nordöstlichen Gebietsrand würde den Waldrand und das randlich im Wald gelegene Stillgewässer beeinträchtigen.

Daneben weist die Planung einige Fehler auf:

Das Stillgewässer in dem Wald ist aufgrund seiner Struktur und Eingebundenheit nicht als Sonstiges Naturfernes Stillgewässer (SXZ), sondern als Waldtümpel (STW) anzusprechen; insbesondere ist es auch in trockenen Zeiten deutlich erkennbar und von einem Waldrand feuchter Standorte mit charakteristischen Arten (u. a. Hexenkraut und Flatterbinse) umgeben. Es ist in diesem Sinne als Besonders geschützter Biotop nach §30 BNatSchG anzusehen.

Das Waldstück ist sehr heterogen zusammengesetzt, einzelne teils alte Eichen und Kiefern und Zitterpappeln mittleren Alters sind mit Spitzahorn und Fichten unterpflanzt und räumlich erweitert worden.

Insofern könnte der Bestand auch als gestörte Ausprägung von Eichenwald mittlerer Standorte (WQL-) angesprochen werden.

Der mit zahlreich Hexenkraut und anderen Arten bemerkenswert ausgeprägte Waldsaum ist nicht erfasst und nicht bewertet worden.

Der im Text erwähnte geplante Fuß- und Radweg durch den Wald würde sich außerhalb des Plangebietes befinden, das lediglich die Ackerfläche umfasst. Außerdem wird dieser Weg in der Planung nicht näher beschrieben und bewertet und nicht kompensiert.

Ein Teil des Niederschlagswassers soll dem Plan zufolge über den Regenwasserkanal entsorgt werden. Es wird nicht deutlich, wo dieser einleitet und welche Mengen etwa zu erwarten sind.

Die Kompensationsmaßnahme umfasst Maßnahmen in einer Waldfläche (Bestandsumbau nach Naturschutzgesichtspunkten).

Die durch das Vorhaben ausgelösten Beeinträchtigungen von Freiraumfunktionen werden dadurch nicht funktional behandelt.

Wir fordern daher:

Der Waldrand ist etwa in der Breite des derzeit angesäten Blühstreifens von einer Inanspruchnahme frei zu halten.

Der geplante Entwässerungsgraben an der Nordgrenze ist in diesem Sinne dem am Waldrand vorzuziehen. Auf den geplanten Entwässerungsgraben am Waldrand ist möglichst zu verzichten.

Der geplante Weg ist am Südrand der Waldfläche entlang und nicht durch den Wald zu führen. Er ist als Eingriff zu behandeln.

Das aus dem Gebiet abzuführende Niederschlagswasser ist nicht direkt in Fließgewässer einzuleiten, sondern einer Versickerung zuzuführen.

Die Kompensationsmaßnahme muss zur Hälfte Maßnahmen zur Förderung von Offenlandlebensräumen umfassen.

Ein besonders geeigneter Raum hierfür bietet sich aus unserer Sicht im Bereich der Niederung um „Mellbecks Riethe“. Dieser Niederungsbereich stellt eine bedeutsame Quelle für den Grundwasserzustrom zur Gerdau dar und weist ein hohes Potenzial zur Wiederherstellung von Feuchtgrünland und Niedermoorlebensräumen auf.

Aufgrund vielfacher Beobachtungen von Bodenablagerungen in der Landschaft fordern wir eine Regelung des Verbleibs von abzufahrendem Boden.

#### ■ **Abwägungsvorschlag:**

Die Hansestadt Uelzen nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Der Stellungnahme soll jedoch aus folgenden Gründen nicht gefolgt werden:

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan der Hansestadt Uelzen entwickelt und entspricht insofern dem städtebaulichen Ziel einer Wohnbaulandentwicklung an diesem Standort. Die Fläche ist im Westen, Süden und Osten im Wesentlichen von Wohnbebauung umgeben. Nach Norden besteht, aufgrund der Alten Celler Heerstraße, die noch heute als landwirtschaftlicher Weg genutzt wird, eine Zäsur zur freien Landschaft. Die Fläche wird bisher im Wesentlichen als Ackerfläche genutzt. Die bestehende Waldfläche ist in die Planung integriert worden und wird somit erhalten und durch geeignete Maßnahmen aufgewertet. Durch die Planung kann somit eine Nachverdichtung innerhalb der bestehenden Siedlungsstruktur erfolgen und entspricht insofern der gesetzlichen Vorgabe des schonenden Umgangs mit Grund und Boden

Wald / Hecke: Zu dem nordöstlich gelegenen Wald und der Hecke entlang der Alten Celler Heerstraße wird durch die festgesetzten Baugrenzen ein Abstand von 5 m eingehalten. Dieser Abstand wird als Schutz der an das allgemeine Wohngebiet angrenzenden Naturbestandteile von Seiten der Hansestadt als ausreichend erachtet.

Wald (Biotoptyp): Dem Hinweis, dass der Wald als Eichenwald mittlerer Standorte (WQL) einzustufen ist, konnte aus den nachfolgenden Gründen nicht gefolgt werden.

Die Waldfläche nunmehr im östlichen Plangebiet bildet eine Grünzäsur zur bestehen Bebauung. Sie wird geprägt durch ältere Eichenbäume insbesondere in Nähe der Alten Celler Heerstraße, ältere Kiefernexemplare, Ahorn, vereinzelte Fichten, Zitterpappel, Pyramidenpappeln. Die Waldfläche ist mit einer dichten Strauchschicht bewachsen. Der anthropogene Einfluss durch die angrenzende Bebauung ist anhand Ablagerungen von Holzteilen und Rasenschnittgut in den Randbereichen erkennbar. Zahlreiche Ziersträucher und Stauden der Ziergärten treten innerhalb der Waldfläche in ausgewildeter Form auf z.B. Eibe, Schneebeere, Stachelbeere und Johannisbeere. In der Krautschicht dominieren Stickstoffanzeiger insbesondere Schöllkraut, Brennessel- und Gierschfluren. Demnach liegt der Biotoptyp WXH vor und wird beibehalten.

Im Zuge der Erweiterung des Geltungsbereiches, wodurch der entsprechende Wald Bestandteil des Bebauungsplanes wird, werden Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft in diesem Bereich vorgesehen. Es sollen standortfremde Arten (Koniferen) entnommen und durch heimische, standorttypische Arten ersetzt werden. Demnach soll der vorhandene Laubforst aus einheimischen Arten (WXH) zu einem Eichenmischwald lehmiger, frischer Sandböden des Tieflands (WQL) entwickelt werden.

Wald (Weg): Der vom BUND angenommene Weg durch den angrenzenden Wald, stellt keinen vorhandenen oder geplanten Weg dar. Es handelt sich hierbei um Flurstücksgrenzen, die den Verlauf einer Rohrleitung/ eines Entwässerungsgrabens beinhalten. Dennoch ist mit der Erweiterung des Geltungsbereiches und damit der Einbeziehung des Waldes die Herstellung eines Weges geplant. Dieser ist jedoch auf kürzestem Weg durch den Wald (ausgehend von der Verkehrsfläche besonde-

rer Zweckbestimmung) zur Alten Celler Heerstraße zu führen, ohne heimische, standortgerechte Bäume zu entfernen. Für die Erstellung ist nur die Entnahme von standortfremden Bäumen, wie es die geplante zuvor beschriebene Entwicklung vorsieht, zulässig. Der Fuß- und Radweg darf in einer Breite von 2 m erstellt werden und ist in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise anzulegen. Demnach sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Waldes zu erwarten.

Durch eine gezielte Wegeführung soll eine übermäßige Inanspruchnahme der Waldfläche vermieden werden.

Wald – Stillgewässer: Dem Hinweis, dass das bestehende Stillgewässer als Waldtümpel (STW) einzustufen ist, konnte aus den nachfolgenden Gründen nicht gefolgt werden.

Das Stillgewässer im Wald kann nicht als Waldtümpel (STW) angesprochen werden, da man im Randbereichen keine Arten der Bruch-, Aue- und Sumpfwälder vorfindet. Der Tümpel ist anthropogen überprägt und mit Fremdgegenständen (u.a. Betonringen) ausgestattet. Neben dem erwähnten Hexenkraut findet man flächendeckende Gierschfluren vor, die auf einen gestörten, nährstoffangereicherten Standort hinweisen. Nach möglichen Maßnahmen zur Aufreinigung ist eine Entwicklung zu einem Waldtümpel (STW) zu fördern und anzustreben.

Wald (Graben): Der geplante Graben am Rand des nordöstlich gelegenen Waldes ist bereits vorhanden (im Norden als Graben und im Süden als Mulde). Dieser befindet sich im Bereich der derzeitigen Ackerfläche. Er dient derzeit und in der Plansituation als Vorflut bei Starkregenereignissen. Demnach liegt er zumeist trocken und führt nicht dauerhaft Wasser. Es entstehen keine Beeinträchtigungen für den Wald im Zuge der Planung.

Entwässerung: Die detaillierte Planung bezüglich des Regenwasserkanals wird im Zuge des wasserrechtlichen Genehmigungsantrags durchgeführt.

Aufgrund der Bodenbeschaffenheit und des hohen Grundwasserstandes ist eine vollständige Versickerung im Plangebiet nicht möglich. Aus diesem Grund wird ein Regenwasserkanal notwendig. Dieser leitet das anfallende Oberflächenwasser gedrosselt ab.

Der vorhandene Graben nördlich der Ackerfläche wird erhalten und in das erforderliche Entwässerungskonzept eingebunden. Das Entwässerungskonzept einschließlich der bestehenden Gräben ist mit der Unteren Wasserbehörde abgestimmt. Die erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen sind erteilt worden.

Kompensation: Nach § 15 (2) Satz 1-3 BNatSchG ist der Verursacher verpflichtet unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist. Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist.

Demnach ist es nicht erforderlich, dass die Kompensationsmaßnahmen zur Hälfte Maßnahmen zur Förderung von Offenlandlebensräumen umfassen. Es kann eine gleichwertige Kompensation durchgeführt werden, welche mit der Inanspruchnahme des Flächenpools sichergestellt wird.

Die externe Kompensationsmaßnahme soll vor diesem Hintergrund und aufgrund der räumlichen Nähe und der Flächenverfügbarkeit im Flächenpool „Holdenstedter Teiche“ durchgeführt werden. Die Maßnahme ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Bodenaushub: Der Umgang mit Bodenaushub ist gesetzlich geregelt.

## 2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Anschreiben vom 03.07.2017

### 2.1 Stellungnahme des Kreisverbandes der Wasser- und Bodenverbände Uelzen mit Schreiben vom 18.07.2017

Eigene Belange des Kreisverbandes der Wasser- und Bodenverbände Uelzen und seiner angeschlossenen Verbände sind nicht betroffen.

Allerdings liegen die Planbereiche im Gebiet der Gewässerallianz, die die Umsetzung der Wasser-rahmenrichtlinie fördern/vorantreiben soll. Es wird deshalb darauf hingewiesen, dass die erforderlichen Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen nach Möglichkeit an die Schwerpunktgewässer im Gewässersystem der Ilmenau gelegt werden sollten, um den zusätzlichen Flächenbedarf möglich zu verringern.

Das Gleiche gilt für Maßnahmen an den Gewässern und ihren Auen, die im Zusammenhang mit dem Regionalen Netzwerk Hochwasser in den nächsten Jahren entwickelt werden sollen.

Für die Schwerpunktgewässer im Kreis Uelzen sollen Handlungskonzepte erstellt/erarbeitet werden. Diese werden wir Ihnen für die weitere Nutzung zur Verfügung stellen.

Für Rückfragen oder weitere Planungen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

#### ■ Abwägungsvorschlag:

Die Hansestadt Uelzen nimmt die Stellungnahme des Kreisverbandes der Wasser- und Bodenverbände zur Kenntnis.

Die erforderlichen Ausgleich-/Ersatzmaßnahmen werden zum Teil innerhalb des Plangebietes (im Wald, der durch Ausweitung Teil des Geltungsbereiches wird) und zum Teil im Flächenpool an den Holdenstedter Teichen der Hansestadt Uelzen umgesetzt. Die Holdenstedter Teiche sind u.a. als Naturschutzgebiet (NSG LÜ 00279) und FFH-Gebiet (2628-331) ausgewiesen, welche sich nördlich des Plangebietes befinden.

Für diesen Flächenpool am Rande der Gerdau besteht ein Entwicklungskonzept, in welchem verschiedene Aufwertungsmaßnahmen u.a. zur Auwaldentwicklung aufgeführt werden. Der Flächenpool wird bereits seit Ende der 1990er Jahre genutzt bzw. entwickelt und soll auch weiterhin eine Aufwertung erfahren, weshalb die Kompensation für den vorliegenden Bebauungsplan dort erfolgen wird.

### 2.2 Stellungnahme des Landesamtes für Geoinformation und Landvermessung Niedersachsen, Kampfmittelbeseitigungsdienst mit Schreiben vom 01.08.2017

Sie haben im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens oder einer vergleichbaren Planung das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln - Hannover (Dezernat 5- Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)) als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) beteiligt. Meine Ausführungen hierzu entnehmen Sie bitte der Anlage; diese Stellungnahme ergeht kostenfrei.

Sofern in meinen anliegenden Ausführungen eine weitere Gefahrenerforschung empfohlen wird, mache ich darauf aufmerksam, dass die Gemeinden als Behörden der Gefahrenabwehr auch für die Maßnahmen der Gefahrenerforschung zuständig sind.

Eine Maßnahme der Gefahrenerforschung kann eine historische Erkundung sein, bei der alliierte Kriegluftebilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Luftbildauswertung). Der KBD hat nicht die Aufgabe, alliierte Luftbilder zu Zwecken der Bauleitplanung oder des Bauordnungsrechts kostenfrei auszuwerten, die Luftbildauswertung ist vielmehr gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig.

Sofern eine solche kostenpflichtige Luftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung.

<p><b>Vorbemerkung:</b></p> <p>Mit der Beteiligung wird den Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen ihrer Zuständigkeit zu dem jeweiligen konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen.</p> <p>Planende Gemeinde: Hansestadt Uelzen</p> <p>Verfahren:                   Bebauungsplan Nr. 283 "Erweiterung Lohenbergsfelde III"</p>
<p><b>Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können:</b></p> <p><input type="checkbox"/> Im Planungsgebiet sind Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen geplant.</p> <p><input type="checkbox"/> Im Planungsgebiet sind keine Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen geplant.</p>
<p><b>Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan:</b></p> <p><input type="checkbox"/> Im Planungsgebiet besteht kein Kampfmittelverdacht. Gegen die vorgesehene Nutzung bestehen keine Bedenken.</p> <p><input type="checkbox"/> Im Planungsgebiet besteht Kampfmittelverdacht. Eine Gefahrenerforschung wird empfohlen.</p>
<p><input checked="" type="checkbox"/> Es kann nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung im Planungsbereich vorliegt.</p>

■ **Abwägungsvorschlag:**

Die Hansestadt Uelzen nimmt den Hinweis zur Kenntnis. In die Planzeichnung wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

### 2.3 Stellungnahme des Landkreises Uelzen –Beirat für Menschen mit Behinderung– mit Schreiben vom 08.09.2017

Sie erhalten hier die Stellungnahme des Beirates für Menschen mit Behinderungen im Landkreis Uelzen, Frau Bigritt Sörnsen:

Mit Schreiben vom 03.07.2017 bitten Sie um eine Stellungnahme von uns zum Bebauungsplan Nr. 283 „Erweiterung Lohenbergsfelde III“.

Nach den uns zugänglich gemachten Unterlagen [www.hansestadt-uelzen.de/bauleitplanung](http://www.hansestadt-uelzen.de/bauleitplanung) können wir Ihren Bebauungsplanentwurf nach Durchsicht und Einschätzung bis jetzt zustimmen, da es sich um privat genutzte Familienhäuser handelt und nicht um öffentliche Gebäude.

Wir bitten lediglich in der Bauplanung darum, dass die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, berücksichtigt werden.

■ **Abwägungsvorschlag:**

Die Hansestadt Uelzen nimmt den Hinweis zur Kenntnis.

Mit dem Bebauungsplan werden allgemeine Wohngebiete festgesetzt, in denen eine Einzel- oder Doppelhausbebauung zulässig ist. Wie in der Begründung dargelegt, sind die in allgemeinen

Wohngebieten zulässigen kirchlichen, kulturellen, sozialen, gesundheitlichen und sportlichen Einrichtungen nicht ausgeschlossen. Zudem liegt das Plangebiet verkehrlich günstig. Alle sozialen und kulturellen Einrichtungen der Hansestadt bzw. des Ortsteils Holdenstedt lassen sich problemlos erreichen. Daneben sind in Holdenstedt ausreichend Kapazitäten bezüglich Kindergarten- und Grundschulplätzen vorhanden.

#### 2.4 Stellungnahme des Landkreises Uelzen mit Schreiben vom 14.08.2017

Vom Landkreis Uelzen ergeht als Träger öffentlicher Belange folgende Stellungnahme:

Der **Fachbereich Naturschutz des Umweltamtes** weisen auf Folgendes hin:

Zum generellen Vorgehen zur Bewertung der Fläche ist zu sagen, dass die Begehung des Plangebietes zur Erfassung der bodenbrütenden Vogelarten zu spät und - mit nur einer Begehung - nicht häufig genug durchgeführt worden ist, um eine gesicherte Aussage zu dieser Artengruppe treffen zu können.

Zu überarbeiten ist die Auflistung der Wertigkeit des Plangebietes:

In den Abbildungen 3, 6 und 7 ist sowohl die Beschreibung der Biotoptypen auf Grundlage des Kartierschlüssels für Biotoptypen in Niedersachsen als auch nach dem Modell des Nds. Städtetages aufzuführen, um die Bewertung nachvollziehen zu können. Auch die Bewertungen sind zu überprüfen, besonders die in Abbildung 7 weichen von dem Modell des Nds. Städtetags ab.

In Abb. 3 und Abb. 6 ist der nährstoffreiche Graben zu ergänzen, da dieser schon existiert und nicht erst im Zuge der Bauarbeiten erstellt wird.

Beim Bestand nach dem geplanten Baurecht (Abb. 7) ist weniger von sonstigen Grünanlagen ohne Altbäume (PZA) als vielmehr von neuzeitlichem Zierrasen (PHZ) auszugehen.

Während der Bau- und Unterhaltsarbeiten ist die DIN 18920 anzuwenden. Kommt es trotz der Anwendung der DIN 18920 in Folge der Bau- und Unterhaltsarbeiten zu einem Abgang von Gehölzen oder Bäumen im nordöstlichen Waldbestand, im Baumbestand an der Celler Straße und/oder in der Schutzhecke entlang der westlichen Plangebietsgrenze, so sind diese von der Hansestadt Uelzen an Ort und Stelle auf gleichwertiger Art und Weise zu ersetzen. Um dies zu erfüllen ist eine Bestandsprüfung vor und nach den Bauarbeiten sowie nach den Unterhaltsarbeiten durchzuführen.

Für Rückfragen steht Frau Vogel unter 0581-82-424 zur Verfügung.

Der **Fachbereich Allgemeiner Gewässerschutz des Umweltamtes** weisen auf Folgendes hin:

Aus den Unterlagen geht hervor, dass es sich um einen grundwassernahen Standort handelt. Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig, vielmehr sind durch die Gebäudeausführungen Vorkehrungen gegen Bauschäden durch hoch anstehendes Grundwasser zu treffen.

Sollte im Zuge der Herstellung von beispielsweise Entwässerungskanälen eine temporäre Grundwasserhaltung erforderlich werden, so ist rechtzeitig vor Baubeginn mit der unteren Wasserbehörde zu klären, ob eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich wird.

Die Abwasser- und Regenwasserkanäle sind so auszuführen, dass ein dauerhafter Zutritt von Grundwasser nicht erfolgt.

Für die Versickerung oder das gezielte Einleiten von Niederschlagswasser in einen Vorfluter ist die erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis rechtzeitig zu beantragen. Kommt der angedachte Regenwasserkanal zur Ausführung, weise ich darauf hin, dass das abzuleitende Wasser soweit zu drosseln ist, dass der natürliche Gebietsabfluss nicht erhöht wird.

Für Rückfragen steht Frau Nokel unter 0581-82-403 zur Verfügung.

**Aus abfallwirtschaftlicher Sicht** ergeben sich zu dem o.a. Bebauungsplan folgende Bemerkungen:

Gemäß Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Uelzen ergibt sich für jeden Eigentümer eines bewohnten oder bebauten Grundstücks ein Anschluss- und Benutzungszwang an die öffentliche Abfallentsorgung (§ 3 Abs. 1 und 2).

Die Behälter sind an der Erschließungsstraße bereitzustellen. Eine Abfallentsorgung an den Grundstücken kann nur dann erfolgen, wenn keinerlei Hindernisse oder Gegenverkehr die Zufahrten behindern bzw. die Zufahrten/Stichstraßen entsprechend ausgebaut sind.

Ist die Zufahrt nicht möglich, so sind die Abfälle an der nächstgelegenen Erschließungsstraße zur Abfuhr bereitzustellen.

■ **Abwägungsvorschläge:**

**Zum Naturschutz:**

Die Hansestadt Uelzen nimmt die Stellungnahme des Landkreises Uelzen zur Kenntnis und folgt ihr teilweise.

Bestandaufnahme: Detaillierte Bestandsaufnahmen der Fauna wie beispielsweise eine Brutvogelkartierung oder Fledermauserfassung wurden nicht durchgeführt. Aufgrund der geringen Eingriffsintensität der Maßnahme und der örtlichen Gegebenheiten (intensiv genutzte Ackerfläche, die an drei Seiten von Bebauung umgeben ist) wird hierfür keine Notwendigkeit gesehen.

Biotoptypen: Die Beschreibung und Bewertung der Biotoptypen wurde überprüft, entsprechend dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen angepasst sowie dem Nds. Städtetag entnommen.

Der Biotoptyp sonstige Grünanlage ohne Altbäume (PZA) in der Plansituation wird zu neuzeitlichem Zierrasen (PHZ) geändert.

Nährstoffreicher Graben: Der nährstoffreicher Graben wurde in der Bestandssituation ergänzt.

DIN 18920: Während der erforderlichen Baumaßnahmen zur Erschließung des Baugebietes und auch bei den künftigen Unterhaltungsarbeiten wird die DIN 18920 berücksichtigt.

**Zu Allgemeiner Gewässerschutz:**

Die Hansestadt Uelzen nimmt die Stellungnahme des Landkreises Uelzen zur Kenntnis und folgt ihr.

Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung ist nicht geplant. Die erforderlichen wasserrechtlichen Erlaubnisse für die Versickerung oder das gezielte Einleiten von Niederschlagswasser in einen Vorfluter werden rechtzeitig beantragt. Bei der Ausführung des Regenwasserkanals wird berücksichtigt, dass das abzuleitende Oberflächenwasser soweit gedrosselt wird, dass der natürliche Gebietsabfluss nicht erhöht wird.

Die folgende textliche Festsetzung wird neu in den Bebauungsplan aufgenommen: *Bei der Gebäudeausführung sind Vorkehrungen gegen Bauschäden durch hochanstehendes Grundwasser zu treffen (§ 9 (1) Nr. 16c BauGB).*

**Zu Abfallwirtschaft:**

Die Hansestadt Uelzen nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.

**2.5 Träger öffentlicher Belange, die keine Hinweise und Anregungen haben**

- LüneCom GmbH, Lüneburg, 17.07.2017
- LGLN – Regionaldirektion Lüneburg, Katasteramt Uelzen, 26.07.2017
- Hansestadt Uelzen, Gleichstellungsbeauftragte, 04.08.2017
- Samtgemeinde Aue, 10.08.2017
- Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Neubaugebiete KMU, Nürnberg, 10.08.2017
- Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bezirksstelle Uelzen, 15.08.2017

### 3 Öffentliche Auslegung in der Zeit vom 16.10. bis 16.11.2017

Die folgenden Eingaben sind aus datenschutzrechtlichen Gründen anonymisiert, soweit sie von Privat ergangen sind.

Es sind keine Stellungnahmen eingegangen.

### 4 Öffentliche Auslegung mit Schreiben vom 05.10.2017 – Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

#### 4.1 Stellungnahme der Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Forstamt Uelzen mit Schreiben vom 07.11.2017

Aus der Entwurfsplanung für den oben genannten Bebauungsplan geht hervor, dass sich im bezeichneten Plangebiet eine Waldfläche nach NWaldG befindet. Diese ist im Entwurf als Fläche für Maßnahmen für Natur und Landschaft vorgesehen und entsprechend geschützt beschrieben. Da die Fläche über den Waldstatus verfügt und somit dem NWaldG unterliegt, ist sie entsprechend der rechtlichen Vorgaben auch waldderechtlich zu sichern.

Auf Grund der Nähe zu den geplanten Baugrundstücken sollten künftige bauliche Anlagen innerhalb des Plangebietes aus Sicherheitsgründen einen Abstand von 30 m zum vorhandenen Waldrand einhalten.

Wenn der erforderliche Sicherheitsabstand aus bautechnischen Gründen nicht einzuhalten ist, sollte der Eigentümer der Waldfläche von Schadenersatzansprüchen, die aufgrund von Schäden durch umfallende Bäume, herabfallende Äste etc. in diesem Bereich an den baulichen Anlagen entstehen können, freigestellt werden.

#### ■ Abwägungsvorschlag:

Die Hansestadt Uelzen nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.

Der Stellungnahme soll jedoch hinsichtlich des Sicherheitsabstandes von 30 m zum vorhandenen Waldrand nicht gefolgt werden. Als künftige Eigentümerin der Waldfläche hat die Hansestadt Uelzen die Verkehrssicherungspflicht für die Waldfläche und wird die Fläche regelmäßig überprüfen, um mögliche Schäden durch umfallende Bäume, herabfallende Äste etc. die an baulichen Anlagen entstehen könnten zu vermeiden.

#### 4.2 Stellungnahme des Landkreises Uelzen mit Schreiben vom 15.11.2017

Vom Landkreis Uelzen ergeht als Träger öffentlicher Belange folgende Stellungnahme:

##### a) Naturschutz

Die untere Naturschutzbehörde (UNB) des LK Uelzen nimmt zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 283 der Stadt Uelzen (Stand 29.09.2017) wie folgt Stellung.

1. Im Umweltbericht (Abb. 8, S. 38) wird im Zuge der Bewertung der Flächen nach geplantem Baurecht dem gemäß der textlichen Festsetzungen Nr. 2 zu entwickeln – den Wald die Wertstufe 5 (für den Zielzustand) zugewiesen. Aus Sicht der UNB wird dieser Zielzustand – auch mit den gemäß Festsetzungen vorgesehenen Maßnahmen der Waldaufwertung – nicht erreicht werden können. Die relativ kleine Waldfläche wird künftig fast vollständig von Siedlungsflächen umgeben sein und z.B. keinen Wald-Offenland-Übergangsbereich mit Waldsaum o.ä. aufweisen, – von einem zusätzlichen Fußweg durchzogen sein und – somit insgesamt einer – im Vergleich zum Ist-Zustand – noch stärkeren anthropogenen Belastung durch die siedlungsnahe Lage ausgesetzt sein.

Aus diesen Gründen ist nicht von einem optimalen Zielzustand (Wertstufe 5) bei der Bilanzierung auszugehen, sondern bestenfalls von einem suboptimalen Zielzustand mit einem Wertfaktor von

ca. 4,5. In der Konsequenz würde sich der negative Saldo der Bewertung (vor und nach der Planung, Abb. 9 des Umweltberichtes) erhöhen. Aus Sicht der UNB sollte daher der Umfang der aus dem Flächenpool Holdenstedter Teiche zu „entnehmenden“ Fläche erhöht werden.

2. Es wird darauf hingewiesen, dass bei Pflanzmaßnahmen in vorhandenen Waldbeständen die Vorgaben des Forstvermehrungsgutgesetzes (FoVG) zu beachten sind.

Für Rückfragen steht Herr Bachmann unter 0581-82-302 zur Verfügung.

#### **b) Allgemeiner Gewässerschutz**

Aus den Unterlagen geht hervor, dass es sich um einen grundwassernahen Standort handelt. Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig, vielmehr sind durch die Gebäudeausführungen Vorkehrungen gegen Bauschäden durch hoch anstehendes Grundwasser zu treffen.

Die Abwasser- und Regenwasserkanäle sind so auszuführen, dass ein dauerhafter Zutritt von Grundwasser nicht erfolgt.

Für die Versickerung bzw. das gezielte Einleiten von Niederschlagswasser in einen Vorfluter ist die erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis rechtzeitig zu beantragen.

Für Rückfragen steht Frau Nokel unter 0581-82-403 zur Verfügung.

#### **▪ Abwägungsvorschläge:**

##### **Zu Naturschutz:**

Die Hansestadt Uelzen nimmt die Stellungnahme des Landkreises Uelzen zur Kenntnis und folgt ihr.

Wald – Zielzustand: Der Begründungstext / Umweltbericht wird entsprechend überarbeitet. Aus dem Flächenpool „Holdenstedter Teiche“ wird eine Fläche in der erforderlichen Größenordnung für die externe Ausgleichsmaßnahme zur Verfügung gestellt.

Wald – Pflanzmaßnahmen: Als künftige Eigentümerin des Waldes, wird die Hansestadt Uelzen bei Pflanzmaßnahmen innerhalb des Waldbestandes die Vorgaben des Forstvermehrungsgutgesetzes (FoVG) zu beachten.

##### **Zu Allgemeiner Gewässerschutz:**

Die Hansestadt Uelzen nimmt die Stellungnahme des Landkreises Uelzen zur Kenntnis und folgt ihr. Siehe hierzu Ausführungen unter 2.5.

#### **4.3 Stellungnahme der Celle-Uelzen-Netz GmbH, Uelzen mit Schreiben vom 24.10.2017**

In Bezug auf die geplante Erweiterung des o. g. Bebauungsplans teilen wir Ihnen mit, dass es seitens der Wasserversorgung keine Bedenken gibt.

Über einen Unterflurhydranten wird eine Fördermenge von 48m<sup>3</sup> / Stunde gewährleistet.

Für Rückfragen steht Ihnen unser Herr Lauenburg gerne zur Verfügung.



#### ■ Abwägungsvorschlag:

Die Hansestadt Uelzen nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.

Nach Abstimmung mit Celle-Uelzen-Netz, wird der künftige Unterflurhydrant im Baugebiet eine Löschwassermenge von mindestens 48 m<sup>3</sup>/h gewährleisten, ggfs. steht dort auch eine größere Löschwassermenge zur Verfügung. Über den Unterflurhydrant am Eingang des Baugebietes am Birkenweg ist eine Löschwassermenge von 96 m<sup>3</sup>/h im Umkreis von 300m nach dem DVGW Arbeitsblatt 405 gewährleistet. Weitere Unterflurhydranten im Umfeld des Baugebietes gewährleisten eine Löschwassermenge von 48 m<sup>3</sup>/h bzw. 96 m<sup>3</sup>/h Löschwassermenge. Nach Abstimmung mit dem Stadtbrandmeister ist dadurch insgesamt die Löschwasserversorgung ausreichend gesichert.

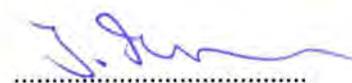
Damit wäre aus Sicht der Hansestadt Uelzen die Löschwasserversorgung für das geplante Neubaugebiet gewährleistet.

#### 4.4 Träger öffentlicher Belange, die keine Hinweise und Anregungen haben

- Samtgemeinde Aue, 16.10.2017
- Samtgemeinde Rosche, 16.10.2017
- Hansestadt Uelzen, Abt. Schulen und Sport, 12.10.2017
- Lünecom
- vodafone
- LGLN Lüneburg, Katasteramt, 19.10.2017
- Hansestadt Uelzen, Klimaschutzmanagerin, 27.10.2017
- LWK Niedersachsen, Bezirksstelle Uelzen, 03.11.2017

Der Rat der Hansestadt Uelzen hat in seiner Sitzung am 14.05.2018 diese Begründung beschlossen.

Uelzen, den ..... 19 JUNI 2018 .....

A handwritten signature in blue ink is written over a horizontal dotted line.

Bürgermeister

## D ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG

### Ziele der Planaufstellung

Die Hansestadt Uelzen beabsichtigt aufgrund großer Nachfrage die Ausweisung eines neuen Wohngebiets. Die bestehenden, planungsrechtlich gesicherten Wohngebiete sind bis auf einzelne Baulücken bebaut, im Ortsteil Holdenstedt befinden sich keine freien Baugrundstücke mehr in städtischer Hand. Um ein ausreichendes und attraktives Flächenangebot vorhalten zu können, ist es planerisches Ziel der Hansestadt, dieser Entwicklung – als Ergänzung zu Maßnahmen der Innenentwicklung – durch die Ausweisung eines neuen Wohngebiets zu begegnen, welches eine Lücke entlang der *Alten Celler Heerstraße* am nördlichen Ortsrand von Holdenstedt schließt.

Das Ziel, das Plangebiet für Zwecke der Wohnnutzung in Anspruch zu nehmen, ist nicht neu. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche seit Jahren als Wohnbauland dargestellt. Die Fläche ist bereits an drei Seiten von Wohnbebauung umgeben. Die *Alte Celler Heerstraße* grenzt sie gegen die offene Landschaft ab, die nördlich anschließt.

Ziel ist die Bereitstellung neuer Wohnbaugrundstücke in Form allgemeiner Wohngebiete (WA) mit Flächen für Einfamilien- und Doppelhäuser.

### Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange im Juli / August 2017 wurden keine Eingaben gemacht, die das Planungsziel grundsätzlich in Frage gestellt hätten. Alle Eingaben hatten detaillierten Charakter, bezogen sich auf einzelne Festsetzungen oder Teile der Begründung und konnten abgewogen oder eingearbeitet werden.

Es wurden Veränderungen an der Bilanzierung durchgeführt. Zudem wurden eine textliche Festsetzung zu Vorkehrungen gegen hochanstehendes Grundwasser sowie ein Hinweis zum Umgang mit Kampfmitteln neu eingefügt. Anpassungen der Planzeichnung wurden durch die Eingaben nicht erforderlich.

Unabhängig von den eingegangenen Stellungnahmen wurden seitens der Hansestadt Anpassungen der Planunterlagen vorgenommen. Der Geltungsbereich wurde erweitert und schließt somit den nordöstlich gelegenen (zuvor angrenzenden) Wald mit ein. Dieser wird mit einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft umgrenzt und soll im Zuge des Ausgleichs aufgewertet werden. Daneben werden Vorgaben zur Begrünung von Dächern aufgestellt sowie die Widmung der Verkehrsflächen festgesetzt. Die in den örtlichen Bauvorschriften vorgegebene Dachneigung wird angepasst.

### Ergebnisse der Offenlegung der Planung

Im Rahmen der Offenlegung der überarbeiteten Planunterlagen im Zeitraum vom 16.10.2017 bis zum 16.11.2017 wurden von der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen abgegeben. Der Landkreis fordert die Veränderung eines Wertfaktors in der Bilanzierung. Dem Einwand wird gefolgt. Demensprechend wird die externe Ausgleichsfläche geringfügig vergrößert.

Die übrigen Eingaben waren vornehmlich informativer Natur und wurden abgewogen.

### Gesamtergebnis der Abwägung

Unter Berücksichtigung aller Abwägungsergebnisse war keine Änderung oder Modifikation der übergeordneten Planungsziele (Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes) im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans Nr. 283 erforderlich. Die wesentlichen Anpassungen und Veränderungen erfolgten im Bereich des Waldes, welcher erst im Laufe des Verfahrens Bestandteil des Geltungsbereiches wurde.

### Verfahren

Das Verfahren wurde durch Beschluss vom 07.11.2016 eingeleitet. Der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 283 wurde am 14.05.2018 gefasst.