

Hansestadt Uelzen

Landkreis Uelzen

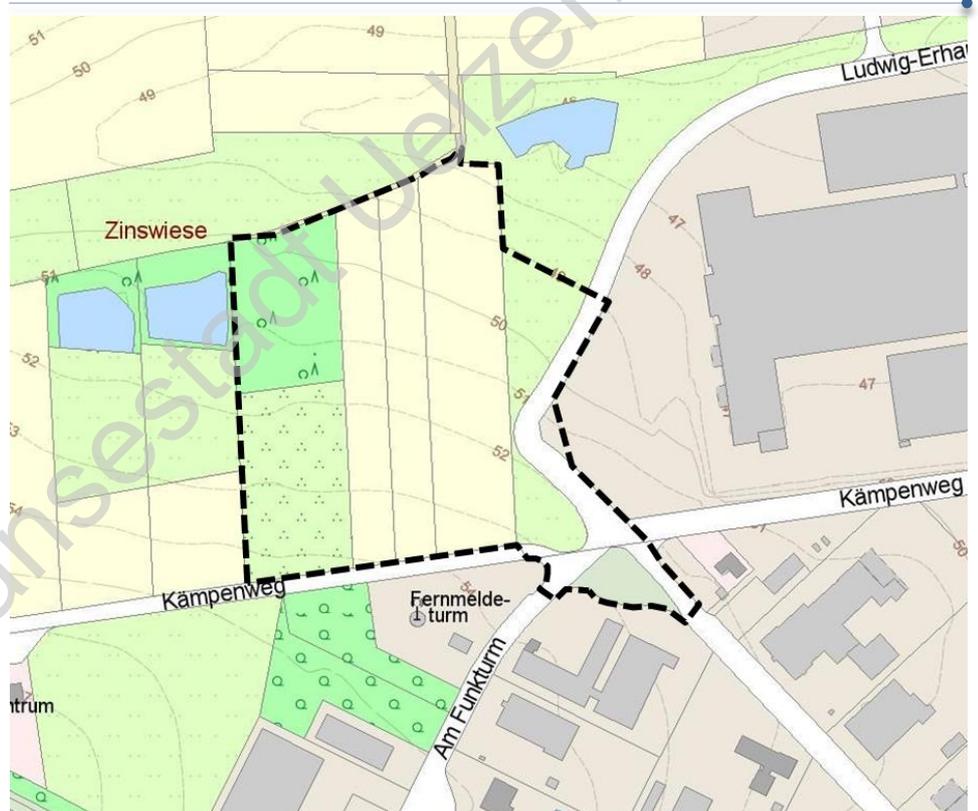


Begründung

Bebauungsplan Nr. 287

„Kämpenweg Nord“

im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB



Bildquelle: LGLN 2019

Abschrift

Im Auftrag:



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

September 2022

A	Begründung.....	3
1	Anlass und Ziel der Planung	3
2	Planungsgrundlagen	3
3	Planziele und Abwägung der berührten Belange	8
3.1	Belang der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 (6) Nr. 1 BauGB).....	9
3.2	Wohnbedürfnisse, Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen (§ 1 (6) Nr. 2 BauGB)	12
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).....	12
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 Land- und Forstwirtschaft, der Versorgung (§ 1 (6) Nr. 8 BauGB).....	21
3.9	Belange des Verkehrs (§ 1 (6) Nr. 9 BauGB)	23
3.10	Belange der Verteidigung, des Zivilschutzes (§ 1 (6) Nr. 10 BauGB).....	25
3.11	Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte (§ 1 (6) Nr. 11 BauGB)	25
3.12	Belange des Hochwasserschutzes und der Wasserwirtschaft (§ 1 (6) Nr. 12 BauGB).....	26
3.13	Belange von Flüchtlingen und Asylbegehrenden (§ 1 (6) Nr. 13 BauGB).....	27
4	Inhalte des Bebauungsplans.....	27
5	Örtliche Bauvorschriften (§ 84 NBauO) mit Begründung	30
6	Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise, Rechtsgrundlagen	30
7	Städtebauliche Übersichtsdaten und Verfahren	32
B	Zusammenfassende Erklärung.....	33

A BEGRÜNDUNG

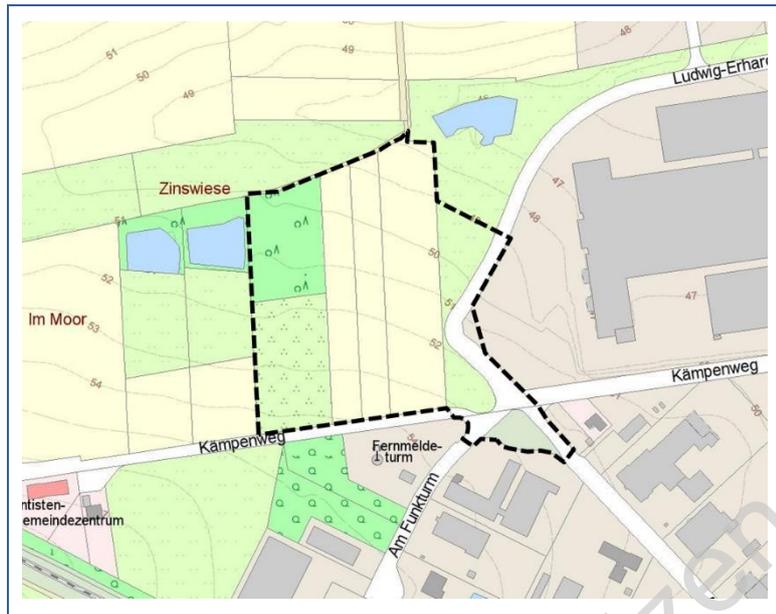
1 Anlass und Ziel der Planung

- Anlass** Im Norden der Hansestadt Uelzen befinden sich langjährig etablierte Gewerbe- und Industriegebiete. Das Areal eines bestehenden Gewerbebetriebes südlich der *Ludwig-Erhard-Straße* ist bereits bebaut und seit dem Jahr 1990 planungsrechtlich gesichert. Anlass für die konkrete Planung sind die Expansionspläne dieses Betriebes, die der Standortsicherung des Unternehmens am Standort Uelzen dienen. Neben der bisherigen Lagerung und Vermarktung von Kartoffeln, möchte das Unternehmen künftig an diesem Standort u.a. auch in die Herstellung von Kartoffelprodukten einsteigen. Es sind keine gesicherten Erweiterungsflächen vorhanden. Aus diesem Grund soll das westlich der *Ludwig-Erhard-Straße* angrenzende Grundstück als Gewerbegebiet ausgewiesen werden.
- Durch die Entwicklung der Gewerbeflächen besteht für die Hansestadt Uelzen die Möglichkeit, die verkehrliche Situation in diesem Bereich anzupassen. Zum einen soll der Kurvenverlauf *Ludwig-Erhard-Straße / Am Funkturm* optimiert werden. Ferner soll ein neuer Kreuzungsbereich *Am Funkturm / Kämpenweg* mit Anbindung der Stichstraße *Am Funkturm* gestaltet werden. Hierdurch wird auch die Anbindung des Ortsteils Westerweyhe über den *Kämpenweg* verbessert.
- Ziel** Es ist städtebauliches Ziel der Hansestadt Uelzen, insbesondere für bestehende Betriebe zur Bestandssicherung weitere Flächenpotentiale zu sichern. Es ist deshalb beabsichtigt, die vorhandenen Gewerbe- bzw. Industrieflächen in westlicher Richtung zu erweitern. Daneben soll die verkehrliche Situation in diesem Bereich optimiert werden.
- Planerfordernis** Das Plangebiet ist derzeit fast vollständig dem planerischen Außenbereich (§ 35 BauGB) zuzuordnen. Im Osten und Südosten werden einige Teilbereiche durch die Bebauungspläne Nr. 191 und 235 überplant, in denen Straßenverkehrsflächen und Industriegebiete festgesetzt werden.
- Zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele der Hansestadt ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Im Flächennutzungsplan sind aktuell zum Teil bereits gewerbliche Bauflächen und zum Teil Flächen für Maßnahmen für Natur und Landschaft dargestellt, sodass auch eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich wird. Aus diesem Grund wird die 18. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren (§ 8 (3) BauGB) mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 287 durchgeführt.

2 Planungsgrundlagen

- Aufstellungsbeschluss** Der Rat der Hansestadt Uelzen hat die Einleitung zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 287 „Kämpenweg Nord“ am 12.11.2018 beschlossen.
- Lage und Größe** Das Plangebiet befindet sich im Norden der Hansestadt Uelzen südöstlich des Ortsteils Westerweyhe und nördlich des *Kämpenweges*. Der Geltungsbereich umfasst eine Größe von rund 43.950 m².
- Geltungsbereich** Die Flächen befinden sich weitestgehend im Eigentum des Investors, während die Verkehrsflächen im Eigentum der Hansestadt Uelzen sind. Im Osten wird das Plangebiet im Wesentlichen durch die *Ludwig-Erhard-Straße* und im Süden z.T. durch den *Kämpenweg* sowie durch die Flächen des heutigen Einmündungsbereichs Stichstraße *Am Funkturm / Kämpenweg* begrenzt. Im Westen und Norden grenzt das Plangebiet an Landwirtschaftliche Flächen und naturschutzfachlich wertvolle Bereiche.

Abb. 1 Abgrenzung des Plangebiets (Kartengrundlage LGLN 2019)



Im Einzelnen sind folgende Flurstücke umfasst:

608/207, 304/207, 469/207, 470/207, 203/20 (tlw.) 203/3 (tlw.), Flur 3, Gemarkung Kirchweyhe

und 2/342 (tlw.), Flur 3, Gemarkung Uelzen.

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

Land (LROP)

Die übergeordneten Ziele der Landesraumordnung werden berücksichtigt. Das **Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP)**¹ bestimmt, dass „Planungen und Maßnahmen zur Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes [...] zu nachhaltigem Wachstum und Wettbewerbsfähigkeit beitragen“ sollen. Zudem „soll eine Steigerung des wirtschaftlichen Wachstums und der Beschäftigung erreicht werden. Bei allen Planungen und Maßnahmen sollen daher die Möglichkeiten der Innovationsförderung, der Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit, der Erschließung von Standortpotenzialen und von Kompetenzfeldern ausgeschöpft werden und insgesamt zu einer nachhaltigen Regionalentwicklung beitragen“.

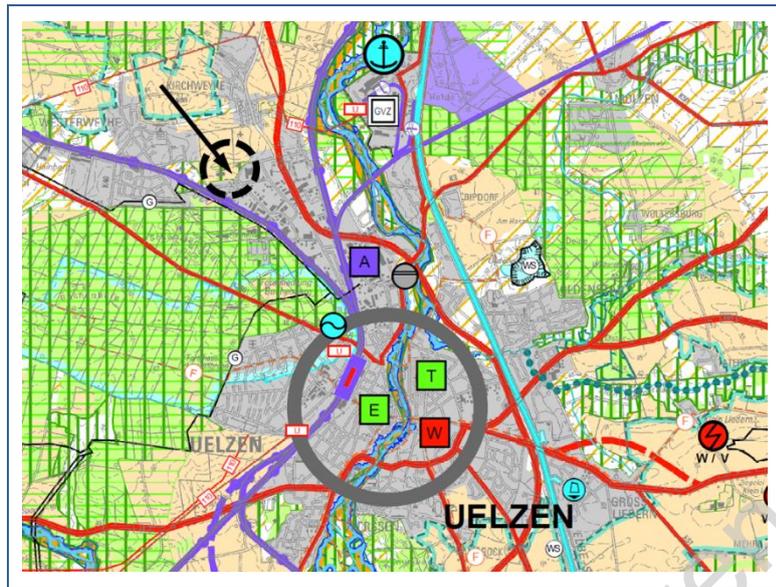
Für die weitere Stärkung und Förderung wird mit dieser Planung die Erweiterung eines langjährig bestehenden Betriebes ermöglicht. Die planerische Festsetzung dieser Fläche trägt daher zur Umsetzung der benannten raumordnerischen Ziele bei. Sie stärkt die örtliche Wettbewerbsfähigkeit.

Kreis (RROP)

Gemäß der Vorgabe des LROP ist die Hansestadt Uelzen im **Regionale Raumordnungsprogramm (RROP)** des Landkreises Uelzen² als Mittelzentrum dargestellt. Sie ist Standort mit den Schwerpunktaufgaben Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten, Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten und Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung und Tourismus³. Insgesamt sind „zur Ansiedlung größerer Betriebe und Verlagerung von Betrieben aus den Ortskernen [...] weitere Gewerbegebiete zu schaffen oder bestehende zu erweitern. Dabei ist auf die Nähe zu vorhandenen oder geplanten Verkehrswegen zu achten.“⁴ Mit dem Vorhaben wird ein bestehendes Gewerbe- bzw. Industriegebiet vergrößert, wodurch Arbeitsstätten gesichert und auch entwickelt werden. Diesen Zielen des RROP wird mit dem Bebauungsplan somit entsprochen.

1 Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) in der Fassung vom 26.09.2017, Kapitel 1: Ziele und Grundsätze zur gesamträumlichen Entwicklung des Landes und seiner Teilräume, 1.1 Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes, Nr. 5
 2 Landkreis Uelzen: Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Uelzen 2019
 3 Landkreis Uelzen: Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Uelzen 2019, 2.1 Entwicklung der Siedlungsstruktur, 02 bis 05
 4 Landkreis Uelzen: Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Uelzen 2019, 2.1 Entwicklung der Siedlungsstruktur, 08

Abb. 2 Auszug aus dem RROP Landkreis Uelzen (2019)



Im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Uelzen wird der südliche Teilbereich als „vorhandene Bebauung / Bauleitplanerisch gesicherter Bereich“ dargestellt. Der nördliche Teilbereich befindet sich in einem „Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft“ sowie in einem „Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft – aufgrund hohen Ertragspotenzials –“.

Damit stimmt die Planung im Norden im Wesentlichen mit dem Regionalen Raumordnungsprogramm überein.

In der beschreibenden Darstellung⁵ heißt es, dass „zum Schutz einer nachhaltigen Landwirtschaft die Gebiete mit einem mittleren bis hohen Ertragspotenzial als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft auf Grund hohen Ertragspotenzials dargestellt“ werden. Allerdings werden die Darstellungen im RROP großräumig und nicht parzellenscharf abgebildet. Der NIBIS-Kartenserver schreibt dem gesamten Plangebiet lediglich eine geringe Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit) zu⁶. Aufgrund dessen und des kleinflächigen Zuschnitts im Siedlungszusammenhang sind die Bewirtschaftungsvoraussetzungen am Standort nicht optimal für die Landwirtschaft.

Auch wenn die Hansestadt um einen sparsamen Umgang mit dem begrenzten Gut Boden bemüht ist, erfordert die Nachfrage am Markt für Gewerbeflächen die Ausweisung zusätzlicher Bauflächen. Diese Fläche ist in der vorbereitenden Bauleitplanung für die Deckung des Gesamtbedarfes bereits zum Teil (südlicher Teilbereich) als Gewerbefläche vorgesehen (Darstellung im Flächennutzungsplan und im RROP).

Die Flächen werden durch die Planung der ackerbaulichen Bewirtschaftung dauerhaft entzogen und stehen für die Landwirtschaft nicht mehr zur Verfügung. Rückwirkungen auf die Landwirtschaft bzw. einzelne Betriebe sind gleichwohl nicht zu befürchten. Die Flächen des Plangebiets wurden im freien Verkauf von der Landwirtschaft veräußert, insofern ist eine unverträgliche Flächenverknappung nicht erkennbar.

„Gebiete und Landschaftsbestandteile, die aufgrund ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit oder als Vernetzungsbereiche eine besondere Bedeutung für den Naturhaushalt, das Landschaftsbild und die Erholung haben, werden als Vorbehaltsgebiete Natur und Landschaft dargestellt und sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen.“⁷

Grundlage für die Darstellung als Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft ist unter anderem der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Uelzen⁸. Demnach erfüllt das Plangebiet die Voraussetzungen bzw. hat das Potenzial für ein Landschaftsschutzgebiet gem. § 19 NAGBNatSchG in Bezug auf § 26 BNatSchG (L 21 Nebentälchen SO Kirschweyhe). Dabei handelt es sich um einen größeren Flächenzug, der eine Verbindung von West (Ortsrand Westerweyhe) nach Ost (Bahntrasse bzw. Ortsrand

5 Landkreis Uelzen: Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Uelzen 2019, 3.2.1 Landwirtschaft, Forstwirtschaft, Fischerei, 02

6 Bodenkarte von Niedersachsen 1 : 50 000, Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit), LBEG, 2018

7 Landkreis Uelzen: Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Uelzen 2019, 3.1.2 Natur und Landschaft, 04

8 BMS-Umweltplanung Blüml, Schönheim & Schönheim GbR: Landkreis Uelzen Landschaftsrahmenplan – Endfassung der Fortschreibung, Juli 2012. Karte 6

Kirchweyhe) schafft. Das Plangebiet ist ein kleiner Teil in einer durch den Siedlungsraum aufgesplitterten Randlage dieses Zuges.

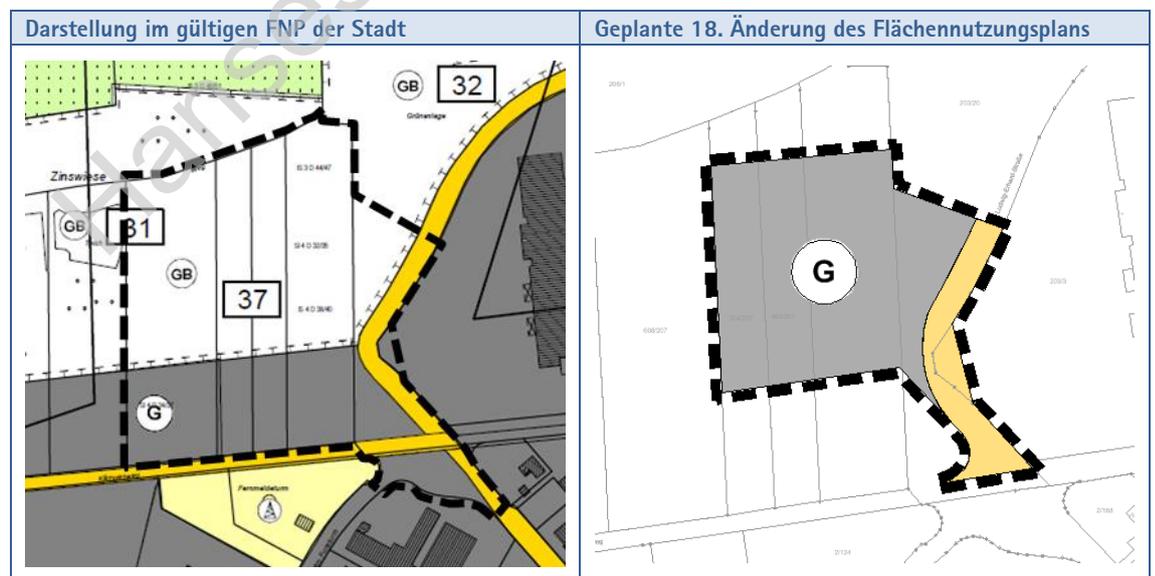
Es ist, wie zuvor erläutert, bereits heute zum Teil als Gewerbefläche dargestellt und wird zu einem großen Teil intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die intensive Nutzung schränkt die naturräumlichen Funktionen der betroffenen Flächen stark ein. Hier besteht keine besondere Bedeutung für Natur und Landschaft. Im Westen (innerhalb des Plangebietes und angrenzend) und Osten (vorwiegend außerhalb des Plangebietes) befinden sich dagegen wertvolle Strukturen, die zum Teil auch nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützt sind. Diese Flächen im Westen werden durch die Planung geschützt. Darüber hinaus wird, um eine Verbindung zu schaffen, der nördliche Bereich der derzeitigen Ackerfläche als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen. Hier ist die Anpflanzung von Bäumen vorgesehen, sodass die wertvollen Strukturen im westlichen Plangebiet weitergeführt werden. Die bisherige Ackerfläche wird hier in Teilen ökologisch aufgewertet. Auf diese Weise wird die gemäß Ziel des RROP vorgesehene Verbindung geschaffen. Das entstehende Mosaik aus Flächen für Natur und Landschaft und Gewerbeflächen trägt dem zeichnerisch schematisch umrissenen Ziel des RROP an dieser Stelle kleinräumig konkretisierte Rechnung.

Stadt (FNP)

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan (2010) der Hansestadt Uelzen stellt den südlichen Teilbereich des Plangebietes als gewerbliche Baufläche dar. Die *Ludwig-Erhard-Straße* im Osten sowie der Kreuzungspunkt *Kämpenweg / Ludwig-Erhard-Straße / Am Funkturm* werden als Straßenverkehrsfläche abgebildet. Das nördliche Plangebiet wird mit einer Umgrenzung für eine Maßnahmenfläche für Natur und Landschaft dargestellt. In ihr befinden sich zudem gekennzeichnete geschützte Biotope.

Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die beabsichtigte Festsetzung von einem Gewerbegebiet (GE) ist mit den derzeitigen Darstellungen nicht möglich. Aus diesem Grund wird die 18. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren (§ 8 (3) BauGB) zur Aufstellung des Bauungsplans durchgeführt.

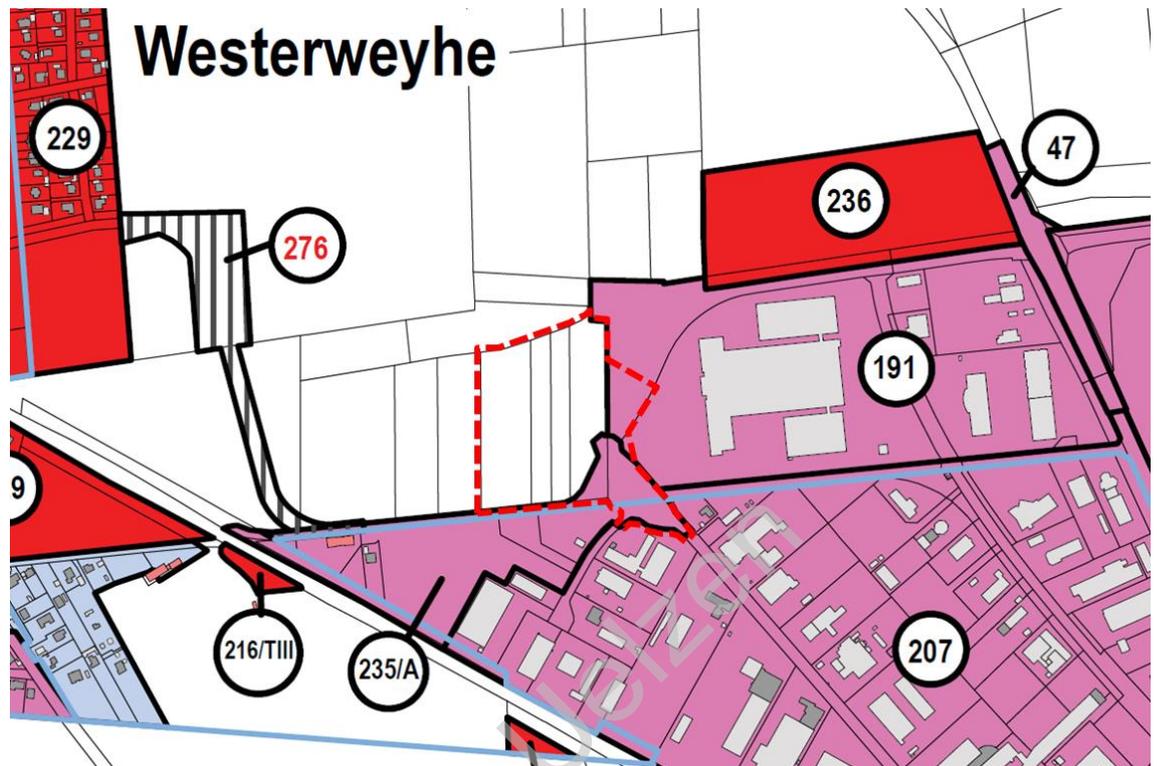
Abb. 3 Derzeit gültige und geplante Darstellung des Flächennutzungsplans



Gültiges Bau-recht

Für den überwiegenden Teil des Plangebiets bestehen derzeit keine Bauungspläne. Es ist dem planungsrechtlichen Außenbereich zuzuzählen. Damit sind ausschließlich solche Vorhaben zulässig, die im Außenbereich gemäß § 35 BauGB errichtet werden dürfen. Ein Teilbereich am östlichen Rand des Geltungsbereiches wird durch den Bauungsplan Nr. 191 und ein Teilbereich im Südosten wird durch den Bauungsplan Nr. 235 erfasst.

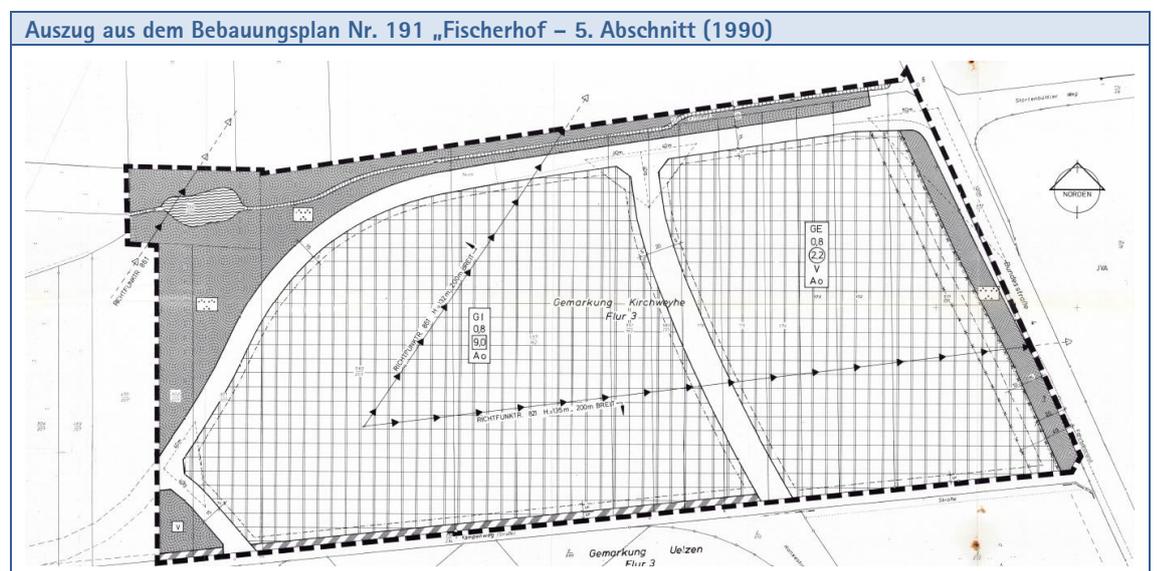
Abb. 4 Umliegende Bebauungspläne

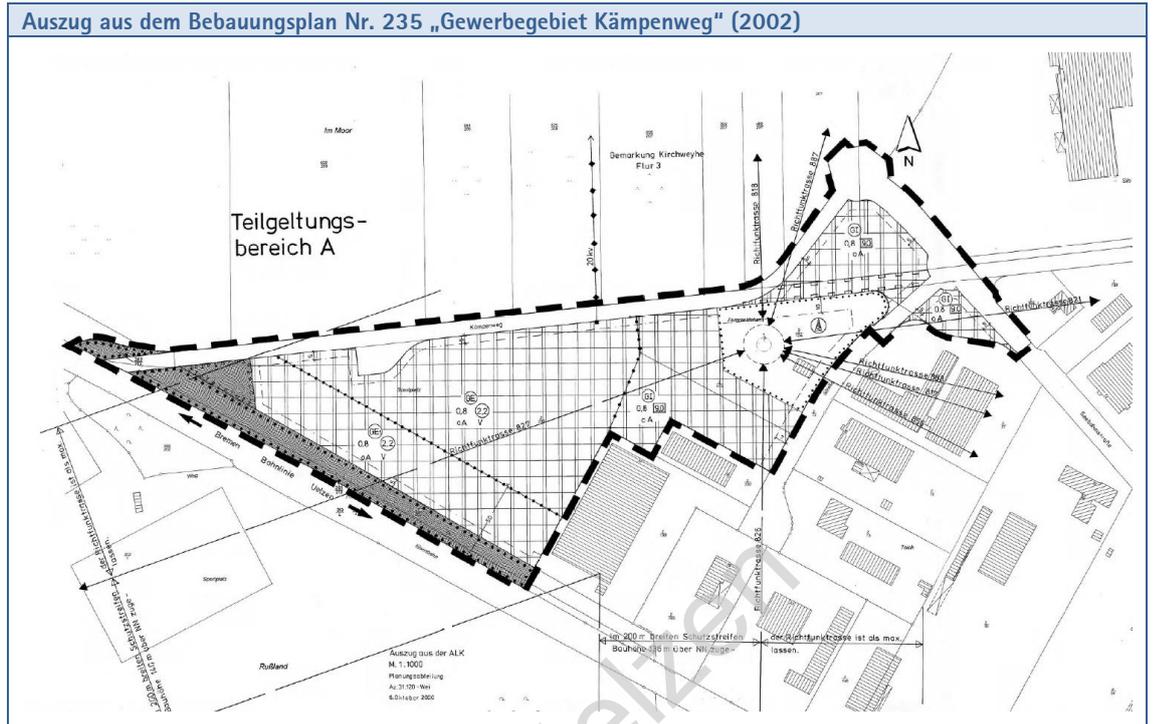


In dem durch den Bebauungsplan Nr. 191 überplanten Bereich wird eine Straßenverkehrsfläche festgesetzt, die im Zuge des Bebauungsplanes Nr. 287 in ihrem Verlauf geändert wird. Östlich davon wird ein Industriegebiet (GI, GRZ von 0,8, BMZ von 9,0, abweichende Bauweise) und im Norden ein öffentlicher Grünzug festgesetzt. Im verbleibenden nicht im Geltungsbereich liegenden Bebauungsplan befindet sich ein weiteres Gewerbegebiet (GE, GRZ von 0,8, GFZ von 2,2, V Geschosse, abweichende Bauweise) sowie eine Wasserfläche (Wasserlauf III. Ordnung als offener Graben). Der südwestliche Bereich wird bereits durch den Bebauungsplan Nr. 235 überplant.

Der Bebauungsplan Nr. 235 setzt in dem betreffenden Bereich ebenfalls Teile der Straßenverkehrsfläche fest, die geändert werden soll. Daneben werden Industriegebiete (GI, GRZ von 0,8, BMZ von 9,0, abweichende Bauweise) und Gewerbegebiete (GE, GRZ von 0,8, GFZ von 2,2, V Geschosse, abweichende Bauweise) sowie ein Leitungsrecht zugunsten der Hansestadt Uelzen und Erschließungsträger ausgewiesen. Zudem wird der Fernmeldeturm festgesetzt.

Abb. 5 Derzeit rechtskräftige Bebauungspläne





3 Planziele und Abwägung der berührten Belange

Bestand

Das Plangebiet liegt im Norden des Uelzener Stadtgebietes. In östlicher bis südlicher Richtung wird die Umgebung durch die vorwiegend großen Strukturen der angrenzenden Gewerbebetriebe geprägt. Im Südwesten des Plangebietes befinden sich westlich der Bahntrasse Uelzen – Langwedel (ehem. Amerikalinie) große Waldflächen des Uelzener Stadtwaldes und Sportplatzflächen des Sportvereines Kirch-/Westerweyhe. Der Westen ist vor allem durch die kleinteiligen, überwiegend als Einfamilienhaus vorliegenden Wohngebäude des Ortsteils Westerweyhe geprägt. Besonders im Norden werden große Bereiche ackerbaulich genutzt. Daneben bestehen in der Umgebung einige Teiche.

Abb. 6 Nutzungen im Umfeld des Plangebiets



Luftbild: LGLN 2019

Das Plangebiet selbst ist derzeit vorwiegend unbebaut. Lediglich im Osten bestehen Teile der *Ludwig-Erhard-Straße*, des *Kämpenweges* und der Straße *Am Funkturm*. Große Teile des Plangebietes werden ackerbaulich genutzt. Im Südwesten besteht die Fläche einer ehemaligen Gärtnerei / Baumschule. Die übrigen Flächen sind naturnah ausgeprägt, mit Gehölzen bestanden und stellen z.T. geschützte Biotope dar.

Planung

Der östlich des Plangebietes ansässige Gewerbebetrieb möchte für die Standortsicherung expandieren. Neben der bisherigen Lagerung und Vermarktung von Kartoffeln, möchte das Unternehmen künftig am Standort Uelzen u.a. auch die Herstellung von Kartoffelprodukten aufbauen, wozu diese Flächen benötigt werden.

Zudem soll durch die Betriebserweiterung der Erzeugungskreislauf geschlossen werden, indem eine Biogasanlage errichtet wird, die mit den Schälabfällen aus der Kartoffelproduktion betrieben werden soll. Die Gärreste sollen als Pflanzendünger verwendet und das gewonnene CO₂ für Kühlaggregate genutzt werden. Dementsprechend dient die Erweiterung auch der Nachhaltigkeit des Betriebes.

Zudem bietet sich durch die Planung die Möglichkeit, die verkehrliche Situation in diesem Bereich anzupassen. Zum einen soll der Kurvenverlauf *Ludwig-Erhard-Straße / Am Funkturm* optimiert werden. Ferner soll ein neuer Kreuzungsbereich *Am Funkturm / Kämpenweg* mit Anbindung der Stichstraße *Am Funkturm* gestaltet werden. Hierdurch wird auch die Anbindung des Ortsteils Westerweyhe über den *Kämpenweg* verbessert.

Damit die Erweiterung am vorhandenen Standort umgesetzt werden kann, muss ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

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. 7 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	X
§ 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	X
§ 1 (6) Nr. 7 BauGB	Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter Menschen, Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima)	X
§ 1 (6) Nr. 8 BauGB	Belange der Wirtschaft, der Land- und Forstwirtschaft, der Versorgung	X
§ 1 (6) Nr. 9 BauGB	Belange des Verkehrs	X
§ 1 (6) Nr. 10 BauGB	Belange der Verteidigung, des Zivilschutzes	X
§ 1 (6) Nr. 11 BauGB	Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte	X
§ 1 (6) Nr. 12 BauGB	Belange des Hochwasserschutzes, der Wasserwirtschaft	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)

Infolge der Ausweisung von Gewerbegebieten (GE) sowie Industriegebieten (GI) können immer gewerbliche Emissionen entstehen, insbesondere Lärm. Daneben befinden sich in der Umgebung weitere großflächige Gewerbe- und Industriegebiete, die bereits seit langem in Nutzung sind. Es ist daher sicherzustellen, dass die umliegenden (Wohn-)Nutzungen hierdurch nicht übermäßig belastet

werden. Aus diesem Grund wurde eine schalltechnische Untersuchung⁹ in Auftrag gegeben, die im Folgenden wiedergegeben wird.

Die schalltechnische Untersuchung wurde nach DIN 45691 durchgeführt. Als Grundlage für die Geräuschbeurteilung wird die TA Lärm herangezogen, in der Immissionsrichtwerte vorgegeben werden. Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

Abb. 8 Immissionsrichtwerte (TA Lärm)

Gebietstyp	tags in dB(A) (6.00 bis 22.00 h)	nachts in dB(A) (22.00 bis 6.00 h)
Industriegebiete	70	70
Gewerbegebiete	65	50
urbane Gebiete	63	45
Kern-, Dorf- und Mischgebiete	60	45
allgemeine Wohngebiete und Kleinsiedlungsgebiete	55	40
reine Wohngebiete	50	35
Kurgebiete, Krankenhäuser und Pflegeanstalten	45	35

Für die Bewertung werden neun Immissionsorte festgelegt. Die Zuordnung der Immissionsrichtwerte erfolgt über die Festsetzungen in Bebauungsplänen. Sind keine Festsetzungen vorhanden, sind sie entsprechend der bestehenden Schutzbedürftigkeit zuzuordnen. Daneben wird die Vorbelastung durch die umgebenden Nutzungen berücksichtigt, die anhand der in Bebauungsplänen festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel bzw. durch die für die jeweiligen Gebietskategorie typischen Flächenschalleistungspegel ermittelt wird.

„Erste Berechnungen mit diesen Ansätzen ergaben, dass die Immissionsrichtwerte an den weiter entfernten Immissionsorten IO 4 bis IO 7 teilweise bereits ausgeschöpft bzw. sogar überschritten werden. Zu beachten ist jedoch, dass es sich um pauschale Ansätze handelt, die im Bestand voraussichtlich nicht durch alle Betriebe in der angesetzten Höhe genutzt werden. Dennoch ist insbesondere für den Immissionsort IO 5 (WR) davon auszugehen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm ausgeschöpft werden. Daher wird in Abstimmung mit der Hansestadt Uelzen für die Immissionsorte IO 4 bis IO 7, an denen sich eine Ausschöpfung bzw. Überschreitung der Immissionsrichtwerte berechnet, der Ansatz gewählt, dass die Geräusche durch das Plangebiet den Immissionsrichtwert um 10 dB unterschreiten sollen, damit die außerhalb des Einwirkungsbereichs des Plangebiets nach TA Lärm liegen.“

Auf Grundlage der Berechnungen wird das Gewerbegebiet in drei Bereiche geteilt, für die jeweils andere Emissionskontingente ermittelt werden. Daneben werden ebenfalls für das Industriegebiet Emissionskontingente ausgewiesen.

Abb. 9 Emissionskontingente

Teilfläche	tags in dB(A)/m ² (6.00 bis 22.00 h)	nachts in dB(A)/m ² (22.00 bis 6.00 h)
TF 1 (Gewerbegebiet)	64	49
TF 2 (Gewerbegebiet)	64	48,5
TF 3 (Gewerbegebiet)	65	49
TF 4 (Industriegebiet)	69,5	57,5

Um das Gebiet besser nutzen zu können, werden zusätzlich Richtungssektoren festgelegt.

9 T&H Ingenieure GmbH: Schalltechnische Untersuchung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 287 „Kämpenweg Nord“ der Hansestadt Uelzen, 27.07.2020

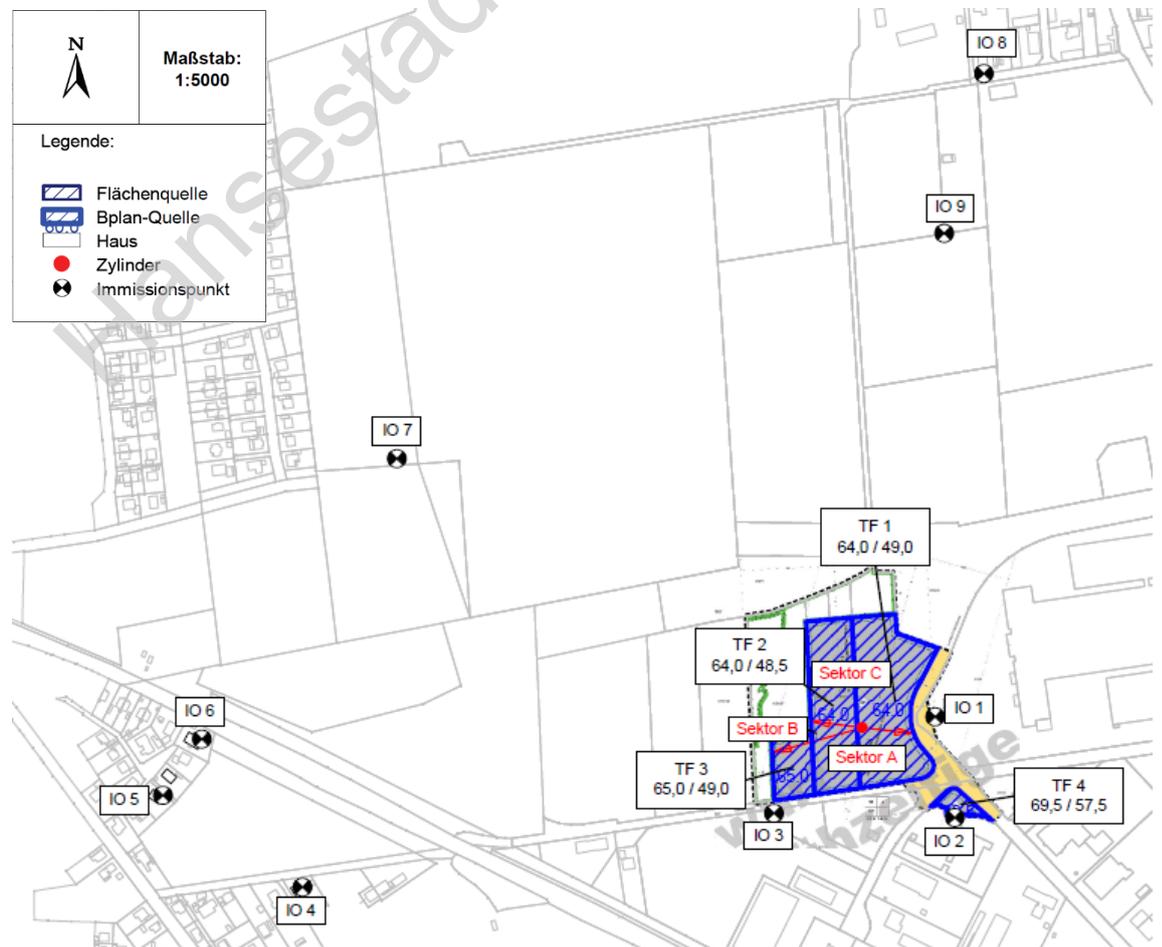
Abb. 10 Zusatzkontingente

Richtungssektor	Zusatzkontingente tags	Zusatzkontingente nachts
A	0 dB	1,5 dB
B	0 dB	0 dB
C	2 dB	2 dB

Zu beachten ist, „dass die Teilfläche 4 die einzige Industriegebietsfläche im Plangebiet darstellt. Gemäß jüngster Rechtsprechung sind Gebiete mit Emissionskontingenten jedoch intern oder extern zu gliedern und die gebietstypische Nutzung eines der Teilgebiete zu sichern. Aufgrund der Größe dieser Teilfläche wurde jedoch keine weitere Untergliederung vorgenommen. Derzeit ist die Teilfläche ein Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 235, in dem der Bereich bereits als Industriegebiet ausgewiesen ist. Weiterhin befinden sich direkt angrenzend weitere Industriegebietsflächen des Bebauungsplanes Nr. 207. Mit den ermittelten Emissionskontingenten ist auch weiterhin in der Teilfläche eine industriegebietstypische Lärmemission möglich, sodass vom Grundsatz her keine Einschränkung der bisher möglichen Nutzung stattfindet.“ Die Industriegebietsfläche ist im Zusammenhang mit den Industriegebietsflächen des Bebauungsplanes Nr. 207 und/oder des Bebauungsplanes Nr. 235 zu sehen. In der Zusammenschau des Quartiers gibt es nach wie vor Industriegebiete, die uneingeschränkt nutzbar sind. Diese Voraussetzungen für eine Lärmkontingentierung auf Teilflächen – im Planfall im Plangebiet – ist somit gegeben. Entsprechendes gilt für die Gewerbegebiete.

Es erfolgt eine Festsetzung in der Planzeichnung. Damit wird dem Belang der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entsprochen.

Abb. 11 Detailplan mit Plangebiet (Zusatzbelastung) und Immissionsorten



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

Wohnnutzungen sind innerhalb dieses Gewerbegebietes nicht zulässig. Aus Gründen des Immissionsschutzes werden auch die sonst ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichtspersonen oder Betriebsleiter nicht zum Bestandteil des Bebauungsplans gemacht.

Ziel der Planung ist die Ausweisung einer flexibel nutzbaren, gewerblichen Baufläche in Form von einem Gewerbegebiet, in dem gewerbliche Nutzungen möglichst uneingeschränkt umsetzbar sind. Allerdings sind aufgrund von umliegenden Wohnnutzungen Lärmkontingentierungen vorgesehen. Mit dem Ausschluss der sonst ausnahmsweise zulässigen Sonderwohnformen des betriebsbezogenen Wohnens soll zudem dem Entstehen potentieller Konflikte vorgebeugt werden.

Die Belange der Wohnbedürfnisse und der Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen sind damit ausreichend berücksichtigt und werden bei der Festsetzung von Gewerbegebieten nicht weiter berührt.

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

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden keine besonderen sozialen und kulturellen Bedürfnisse ausgelöst. Zudem werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen durch Anlagen für gesundheitliche Zwecke wie auch in umliegenden Bebauungsplänen ausgeschlossen, um Konflikte mit den Betrieben innerhalb der Gewerbegebiete zu vermeiden. Die Belange sozialer und kultureller Bedürfnisse werden hinreichend berücksichtigt.

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

Die überplante Fläche befindet sich bislang zum Großteil in landwirtschaftlicher Nutzung und wird als Acker bewirtschaftet. Sie liegt nördlich und westlich von Gewerbe- bzw. Industriegebieten. Insgesamt ist die Umgebung maßgeblich durch die großflächig bestehenden Gewerbegebiete geprägt.

Bei gewerblichen Neuansiedlungen ist die Hansestadt Uelzen darum bemüht, diese innerhalb der bestehenden Gewerbegebiete unterzubringen, um potentiell störende Nutzungen an hierfür geeigneten Orten zu konzentrieren, Beeinträchtigungen der Nachbarschaft wie auch von Natur und Landschaft möglichst gering zu halten und bestenfalls Synergieeffekte zwischen den Nutzungen herzustellen. Bei Bestandsbetrieben ist dies jedoch nicht immer möglich. Besteht hier Erweiterungsbedarf, ist es in der Regel erforderlich, diesem im Umfeld des bereits in Nutzung befindlichen Standortes Raum zu geben, da vollständige Betriebsverlagerungen oder die Aufteilung auf mehrere Standorte selten betrieblich sinnvoll und wirtschaftlich sind. Dies trifft auch im Planfall zu.

Die Hansestadt strebt daher die Ausweisung gewerblicher Bauflächen an, die im Westen – angrenzend an den Bestandsbetrieb – als Gewerbegebiete festgesetzt werden sollen. Am westlichen und nördlichen Rand werden die wertvollen ökologischen Strukturen gesichert bzw. erweitert. Dies schafft auch einen Abschluss zur freien Landschaft. Auf Ebene des Flächennutzungsplans sind Teile des geplanten Gewerbegebietes bereits als gewerbliche Baufläche (G) dargestellt.

Die Planung dient der Sicherung und Weiterentwicklung eines bestehenden Gewerbebetriebs, der schon heute auch baulich prägend wirkt. Die Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile werden berücksichtigt.

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

Im Umfeld des Plangebiets sind denkmalgeschützte Gebäude oder Objekte nicht bekannt.

Hinweise auf das Vorkommen archäologischer Bodenfunde liegen nicht vor. Da die meisten Funde jedoch nicht obertägig sichtbar sind, kann ein Vorkommen nie vollständig ausgeschlossen werden.

Für alle Bodenfunde gilt eine Meldepflicht. 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). Ein entsprechender Hinweis ist in die Planzeichnung aufgenommen. Die Belange des archäologischen Denkmalschutzes werden damit berücksichtigt.

Ortsbild

Entsprechend der bisher vorwiegend landwirtschaftlichen Nutzung sowie den naturnahen Bereichen ist das Plangebiet im Wesentlichen unbebaut. Innerhalb des Geltungsbereichs liegen ansonsten lediglich Verkehrsflächen vor.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird eine gewerbliche Nutzung ermöglicht, die im Regelfall in Form von Hallenbauten und größeren Baukörpern erfolgt. Aus diesem Grund wird wie in den umgebenen Bebauungsplänen eine abweichende Bauweise, die Gebäudelängen von mehr als 50,0 m zulässt, festgesetzt. Bei einer zulässigen maximalen Versiegelung von bis zu 80 % der Baugrundstücke (GRZ 0,8) ist demnach eine Veränderung des Ortsbildes zu erwarten.

Für eine effiziente gewerbliche Nutzung ist die Ausbildung vergleichsweise großer Baukörper von erheblicher Wichtigkeit. Diesbezügliche Einschränkungen werden daher von der Hansestadt Uelzen nicht als zielführend erachtet. Daneben bleibt ein Großteil der bestehenden naturnahen Grünstrukturen in den Randbereichen bestehen bzw. wird aufgewertet und erweitert.

Die Planung ermöglicht zwar eine Veränderung des Ortsbildes, die jedoch aufgrund der vergleichsweise abgeschirmten Lage in Verbindung mit den bestehenden, angrenzenden Gewerbeflächen als nicht erheblich bewertet wird. Mit den getroffenen Festsetzungen zur Eingrünung werden weitere Maßnahmen getroffen, um eine bessere Einbindung des Gebiets in das Ortsbild und die Landschaft zu sichern.

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

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

Südwestlich des Plangebietes befindet sich ein Adventisten-Gemeindezentrum. Bereits heute liegen bestehende Gewerbegebiete näher an diesem Gebäude als das Plangebiet. Es ist mit keinen Beeinträchtigungen zu rechnen.

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, Fläche, Wasser, Luft, Klima sowie Landschaft und Artenschutz (§1 (6) Nr. 7a BauGB)

Schutzgut Pflanzen

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von etwa 43.950 m². Vorwiegend wird es ackerbaulich genutzt. Hier besteht somit vornehmlich ein Biotoptyp untergeordneter ökologischer Qualität. Daneben besteht im Südwesten die Fläche einer ehemaligen Gärtnerei / Baumschule, die sich mittlerweile zu einer halbruderalen Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte entwickelt hat. Sie dient aber immer noch der Lagerung von Boden und Baumstubben, aber auch Gartengehölze und ein Erlenaufwuchs sind zu finden. Im Westen bestehen höherwertige Strukturen, die zum Teil auch als nach § 30 BNatSchG geschützte Biotope einzuordnen sind. Allerdings wurden im Jahr 1995 vom Landkreis Uelzen die geschützten Biotope im Kreisgebiet erhoben. Demnach ergibt sich ein anderes Bild. Für die Planung werden diese Abgrenzungen mit den neuen Erhebungen kombiniert. Sodass sich der Bereich der geschützten Biotope vergrößert. Im Osten befinden sich ein Gehölzbestand sowie ein Pionierwald. Letzterer ist jedoch bereits als Industriegebiet ausgewiesen und kann bebaut werden.

Die Ausweisung des Gewerbegebietes erfolgt vorrangig auf den Flächen mit einer nur geringen ökologischen Bedeutung. Die wertvollen Flächen im Westen werden geschützt und durch neu anzupflanzende Grünstrukturen (im Norden der Ackerfläche) mit den nordöstlich gelegenen wertvollen Strukturen (außerhalb des Plangebietes) verbunden. Hier ist eine Grünverbindung vom *Kämpenweg* im Süden zu den Grünstrukturen im Nordosten außerhalb des Plangebietes geplant. Im nördlichen / nordöstlichen Bereich sollen Erlen und im südlichen / südwestlichen Birken und Zitterpappeln angepflanzt werden, um die natürliche Vegetation, welche angrenzend bereits besteht, fortzuführen. Die Anpflanzungen sollen sich sukzessive naturnah entwickeln. In diesem Zuge sollten die standortfremden Gehölze entnommen werden. Daneben ist eine daran angrenzende bis zu 10 m breite Anpflanzfläche geplant, in der ein Gehölzsaum ebenfalls sukzessive naturnah entwickelt werden soll und eine Pufferzone schafft.

Mit der Überplanung der unbebauten Bereiche wird eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Pflanzen ausgelöst, es werden aber auch Maßnahmen zum Schutz bedeutenderer Strukturen vorgesehen. Dennoch verbleibt in der Gesamtbetrachtung ein Eingriff, der in der Ermittlung des Kompensationsanfordernisses zu berücksichtigen ist. Die durch die Planung ermöglichten Auswirkungen werden in der Gesamtschau nach dem vorgesehenen Ausgleich als nicht erheblich bewertet.

Schutzgut Tiere

Aufgrund der im Plangebiet und in der näheren Umgebung befindlichen Teiche, wurde eine Amphibienuntersuchung¹⁰ beauftragt. Daneben wurde eine Einschätzung des Lebensraumpotentials für Fledermäuse sowie eine Brutvogelkartierung durchgeführt¹¹.

Fledermäuse – Zur Einschätzung des Lebensraumpotentials für Fledermäuse wurde eine Begehung des Geländes durchgeführt. Berücksichtigt wurden zusätzlich Luftbilder, um potentielle Verbindungen zum Umfeld zu erfassen. Zusätzlich erfolgte eine Abfrage beim Fledermausbeauftragten des Landkreises Uelzen bzgl. des zu erwartenden Artenspektrums.

Demnach gibt es Hinweise auf Vorkommen vom Großen Abendsegler / Kleinabendsegler, der Wasserfledermaus, der Zwergfledermaus, dem Braunen Langohr, der Breitflügelfledermaus und der Franzenfledermaus im Umfeld. Aufgrund mehrerer Spechtarten, viel Totholz und potenziellen Rindenquartieren im Uelzener Stadtwald, ist mit weiteren waldbewohnenden Arten in unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet zu rechnen.

Zudem wurden die im Plangebiet und in der näheren Umgebung vorkommenden Biotoptypen nach ihrer Bedeutung für Fledermäuse eingeschätzt.

Amphibien – Im Zeitraum vom 09.03.2018 bis zum 17.04.2018 wurden insgesamt 2.106 Amphibien aus sechs Arten (Erdkröte, Teichmolch, Kammolch, Teichfrosch, Bergmolch, Grasfrosch) gefangen, die vorwiegend außerhalb des Plangebietes blieben. 301 Tiere wanderten von der Südseite des *Kämpenweges* zu dem Teich innerhalb des Plangebietes. Die Wanderwege verlaufen über den *Kämpenweg* durch die Fläche der ehemaligen Gärtnerei im Südwesten des Plangebietes.

Die Bedeutung des Planungsgebietes für Amphibien ist relativ gering. Allerdings haben die Fischteiche und die umgebenden Feuchtbereiche und Grünländer eine mittlere (bis hohe) Bedeutung als Laichgewässer und insbesondere Landlebensraum im Sommer.

Die Amphibienwanderung über den Kämpenweg hat seit dem Bau der Kartoffellagerhallen auf der Südseite des Kämpenweges sehr stark abgenommen. Der westliche Abschnitt in Höhe des Funkturms, der im Jahr 2018 noch von mindestens 301 Individuen gequert wurde (darunter 1 Ind. des Kammolchs als einziges Ind. einer streng geschützten Art), wies 2021 noch max. 20 bis 25 wandernde Individuen auf (KLUGE, pers. Mitt.), darunter war kein Kammolch mehr und damit keine streng geschützte Art gemäß § 11 (2) Nr. 14 BNatSchG.

Vögel – Zwischen dem 29. März und dem 08. Juni 2021 erfolgte im Untersuchungsgebiet eine Brutvogelkartierung nach der Methode der Revierkartierung. Insgesamt wurden 37 Vogelarten zur Brutzeit ermittelt. Davon brüten 29 im Untersuchungsgebiet, der Weißstorch tritt nur als Nahrungsgast

10 Lamprecht & Wellmann GbR – Landschaftsarchitekten und Landschaftsplaner: Bebauungsplan Kämpenweg Nord, Biotoptypenkartierung und Amphibienuntersuchung 2018: September 2018

11 Lamprecht & Wellmann GbR – Landschaftsarchitekten und Landschaftsplaner: Hansestadt Uelzen, Bebauungsplan „Kämpenweg Nord“, Fachbeitrag Artenschutz mit Ergebnissen der Geländeerfassung: Juli 2021

auf. Zwei dieser Arten (Neuntöter und Star) sind auf der Roten Liste der Brutvögel Niedersachsens als „gefährdet“ vermerkt und sieben weitere Arten (Rohrweihe, Teichhuhn, Gartengrasmücke, Haussperling, Stieglitz, Kernbeißer und Goldammer) gehören der niedersächsischen oder bundesdeutschen Vorwarnliste an. Alle europäischen Vogelarten sind artenschutzrechtlich von Relevanz. Für die artenschutzrechtlich besonders relevanten Arten mit besetzten Brutrevieren erfolgt im Fachbeitrag eine genauere Beschreibung.

Insgesamt haben die verschiedenen Biotoptypen im Plangebiet und der näheren Umgebung eine unterschiedliche Bedeutung für Brutvögel. Eine hohe Bedeutung haben die Teiche und der Bruchwald, eine mittlere Bedeutung ist für die Zinswiese (nördlich ans Plangebiet angrenzend), das ehemalige Gärtnergelände mit Grünlandflächen sowie den Gehölzbestand an der Ludwig-Erhard-Straße mit Korridor entlang den *Kämpenweges* anzunehmen und eine geringe Bedeutung haben die Ackerflächen sowie die Kreuzung und Rasenflächen des Gewerbegebietes.

Weitere Tierarten – Es gibt glaubhafte Hinweise für ein Vorkommen des Fischotters.

Die Überplanung des Gebiets stellt einen Eingriff in potentielle Habitatstrukturen dar. Allerdings werden die wertvollen Bereiche im Westen nicht durch Gewerbegebiete überplant. Die nach § 30 BNatSchG geschützten Biotope werden durch Festsetzung gesichert. Daneben werden die umliegenden Strukturen sowie der nördliche Bereich der Ackerfläche als Maßnahmenfläche, in der Anpflanzungen vorgesehen sind, ausgewiesen. Damit wird eine Verbindung vom *Kämpenweg* bis zu den wertvollen Flächen nordöstlich außerhalb des Plangebietes und damit auch zu einem Teich geschaffen, wodurch die Amphibienwanderung zu den Laichplätzen weiterhin ungehindert erfolgen kann. Im Zusammenwirken mit den bestehenden Grünstrukturen innerhalb des Plangebietes sowie in der Umgebung entsteht so eine Grünverbindung, die insgesamt neue Brut- und Nahrungshabitate, insbesondere für Vögel, schaffen. Darüber hinaus soll innerhalb der nicht überbaubaren Flächen entlang der Grünstrukturen ein Gehölzsaum in einer Breite von 3 m bis vorwiegend 10 m angepflanzt werden. Damit wird eine Pufferzone geschaffen, die zudem einen weiteren Lebensraum bietet.

Daneben ist die Population aufgrund der rückläufigen Tierzahlen zu prüfen. Hiervon abhängig sollten Leiteinrichtungen für Amphibien abgestimmt werden, die eine Umlenkung der Wanderwege um die südlich des *Kämpenweges* bebauten Flächen sicherstellen. Zudem sollte die Amphibienpopulation während der jährlichen Frühjahrswanderungen vor dem Verkehr auf dem *Kämpenweg* durch die Errichtung und Betreuung von Fangzäunen geschützt werden.

Der Verlust von Nahrungshabitaten durch Überbauung der Ackerfläche und des Siedlungsgehölzes kann in der angrenzenden Agrarlandschaft sowie den umliegenden Wald- und Gehölzstrukturen mit zahlreichen ähnlichen Habitaten in einem engen, räumlichen Zusammenhang ausgeglichen werden.

Insgesamt sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für die Tiere zu anzunehmen.

Den Belangen von Flora und Fauna kann in der Zusammenschau angemessen Rechnung getragen werden, die zu erwartenden Einwirkungen werden den Belangen der gewerblichen Entwicklung nachgeordnet.

Artenschutz

Es ist auszuschließen, dass die Planung Verbotstatbestände erfüllt. Dementsprechend wurde ein Fachbeitrag Artenschutz erstellt, welcher die Auswirkungen auf die geschützten Tierarten überprüft. Folgende Auswirkungen kann die Planung mit sich bringen:

Abb. 12 Relevante baubedingte Wirkfaktoren unter Berücksichtigung des Artenspektrums

Wirkfaktor	Vermeidungsmaßnahmen
Baubedingte Wirkungen	
Direkte Gefährdung von Individuen durch Baubetrieb oder Baufeldräumung	<ul style="list-style-type: none"> • Freimachung des Geländes/Bodenbewegungen nur außerhalb der Brutzeit, d.h. nur zwischen Anfang August und Ende März • Bei Bedarf in der Brutzeit ist vorweg eine Kontrolle auf evtl. Vorkommen streng geschützter Arten durch eine Fachkraft durchzuführen • Einer Entwicklung von Ruderalfluren im Bereich der bebaubaren und vermarkteten Flächen ist vorzubeugen, da diese regelmäßig von besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten besiedelt werden.

Verlust von Quartieren von Fledermäusen durch Baufeldräumung	<ul style="list-style-type: none"> • Kontrolle der zu fällenden Bäume auf Quartiereignung insbesondere für Fledermäuse durch einen Fledermaussachverständigen.
Störungen durch Baubetrieb	<ul style="list-style-type: none"> • Keine Baumaßnahmen im Umfeld von 200 m um den Rohrweihenbrutplatz in den Monaten April bis Juli • Keine Nutzung der Flächen nördlich des Gewerbegebietes
Anlage- und betriebsbedingte Wirkungen	
Flächenverluste durch Überbauung und Bodenversiegelung sowie Umwandlung in Grünflächen	<ul style="list-style-type: none"> • Gestaltung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft entsprechend der Habitatanforderungen der betroffenen Arten.
Schaffung hoher Baukörper im Umfeld von Tierlebensräumen	<ul style="list-style-type: none"> • Möglichst weites Abrücken der Bebauung von den naturnahen Flächen im Nordwesten und Westen.
Ausleuchtung zusätzlicher Flächen	<ul style="list-style-type: none"> • Festlegungen zur Ausleuchtung (LED-Lampen, Ausleuchtung nur nach unten, keine Ausleuchtung der Randbereiche und Grenzzäune nach Norden und Westen).

Für die Verminderung und Verhinderung dieser Auswirkungen werden einige Festsetzungen und Hinweise in die Planzeichnung mit aufgenommen, wie bspw. eine Beschränkung zur Ausleuchtung der Flächen, Pflanzvorgaben, Hinweise zur Baufeldfreimachung etc.

Daneben sind ggf. CEF-Maßnahmen erforderlich. Sollten geeignete Quartiere für Fledermäuse in dem zu fällenden Baumbestand im Rahmen einer Untersuchung im Winterhalbjahr vor der Baufeldräumung festgestellt werden, so sind entsprechend jeweils mehrere künstliche Ersatzquartiere (Kastenquartiere) im näheren Umfeld durch einen Fledermaussachverständigen aufzuhängen.

Derzeit ist unklar, ob eine CEF-Maßnahme erforderlich wird. Als Standort für ein Kastenquartier würde sich ggf. der naturnahe Gehölzbestand um die Fischteiche anbieten.

Die vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen (und die ggf. erforderliche vorgezogene Ausgleichsmaßnahme) sind wirksam. Für die genannten Arten können bei Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen und CEF-Maßnahmen Verbotstatbestände ausgeschlossen werden.

Die Planung erfasst ein Gebiet im Außenbereich der Stadt, von denen in Folge etwa 25.240 m² in bauliche Nutzung (einschließlich Verkehrsflächen) genommen bzw. versiegelt werden können. Überplant werden vorwiegend landwirtschaftlich intensiv genutzte Ackerflächen.

Aufgrund der Erweiterungsabsichten eines bestehenden Betriebes, der sich östlich und südlich an das Plangebiet angrenzend befindet, erachtet die Hansestadt Uelzen die Ausweisung einer weiteren Gewerbefläche für erforderlich. Auf dem Grundstück des Betriebes sind alle Möglichkeiten ausgeschöpft. Das überplante Areal liegt angrenzend an bereits etablierte gewerbliche Standorte. Das geplante Gewerbegebiet ist so dimensioniert, dass die Nachfrage abgedeckt wird. Größere Ausweisungen werden nicht vorgenommen.

Die Hansestadt Uelzen ist um einen sparsamen Umgang mit dem knappen Gut Boden bemüht. Im vorliegenden Planfall stehen jedoch keine geeigneten Alternativflächen in zentralerer oder sogar bereits in baulicher Nutzung befindlicher Lage zur Verfügung. Ein Verzicht auf die Entwicklung ist aufgrund der Erweiterungsabsichten keine Alternative. Die durch die zusätzliche Flächeninanspruchnahme ausgelösten Beeinträchtigungen werden den Erfordernissen zur Sicherung der Gewerbeentwicklung nachgeordnet. Eine Verlagerung des Eingriffs könnte nur auf andere Außenbereichsflächen erfolgen und wäre immer mit vergleichbaren, voraussichtlich sogar umfangreicheren Ansprüchen verbunden. Die Belange des Schutzguts Fläche finden Berücksichtigung.

Der Bodentyp wird im Plangebiet vollständig als mittlere Pseudogley-Braunerde angegeben.¹² Suchräume für schutzwürdige Böden finden sich im Norden in einer Entfernung von rd. 80 m vom Plangebiet (Böden mit kulturgeschichtlicher Bedeutung – Plaggenesch)¹³. Diese werden durch die Planung nicht beeinträchtigt. Im Plangebiet sind keine Suchräume vorhanden.

12 Bodenkarte von Niedersachsen 1: 50 000, NIBIS (2017)

13 Schutzwürdige Böden in Niedersachsen 1: 50 000, NIBIS (2018)

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Uelzen kennzeichnet im Westen Böden mit besonderen Standorteigenschaften (Biotoptypen extremer Standorte) und naturnahe Böden (wenig anthropogen beeinflusste Biotoptypen)¹⁴. Diese befinden sich vollständig im Bereich der festgesetzten Maßnahmenflächen.

Daneben wurde eine Baugrunduntersuchung¹⁵ durchgeführt. An der Geländeoberfläche steht überwiegend Mutterboden in einer Schichtdicke von 0,3 – 0,5 m an. In einer Rammkernsondierbohrung wurde an der Geländeoberfläche eine ca. 0,2 m mächtige Sand-Auffüllung erkundet.

Dem Mutterboden und der Auffüllung folgen überwiegend Geschiebe- und Schmelzwassersande und teilweise Geschiebelehm, welcher wiederum von Geschiebesand unterlagert wird. Die Sande werden teilweise von Geschiebelehm bzw. Beckenschluff durchzogen. Die Geschiebe- oder Schmelzwassersande stehen teilweise bis zur jeweiligen Bohrendteufe an. In einigen Rammkernsondierbohrungen werden die Geschiebesande von Geschiebemergel unterlagert.

Die Planung ermöglicht (mit Ausnahme der im Westen und Norden befindlichen Maßnahmenflächen bzw. geschützten Biotopen) die Überformung des Plangebiets. Dabei ist das Eintreten üblicher Beeinträchtigungen wie bei fast allen Bauvorhaben wahrscheinlich.

Laut der Baugrunduntersuchung ist der Boden für eine Bebauung geeignet. Geschiebesande und der Geschiebemergel sowie die Schmelzwassersande können als ausreichend tragfähig bzw. gut tragfähig gelten. Dagegen sind Geschiebelehm und Beckenschluff setzungsempfindlicher. In Abhängigkeit von den Lasten und der Setzungstoleranz des Gebäudes kann ein Teilbodenaustausch unter den Fundamenten sinnvoll sein. Zudem wird in diesen Bereichen sowie im Bereich stark schluffiger Geschiebesande bei unterkellerten Gebäuden ein höherer Aufwand zur Abdichtung erforderlich.

Für die Herstellung von Straßen und der Erschließung ist zum Teil aufgrund der Frostempfindlichkeit der Aufbau einer Frostschutzschicht erforderlich.

Insgesamt ist in Vorbereitung baulicher Maßnahmen daher von großflächigem Bodenabtrag und Bodenaustausch auszugehen. In der Regel werden die nicht tragfähigen Oberbodenschichten (Mutterboden) abgetragen und ausgetauscht. Dies stellt einen erheblichen Eingriff dar. Durch den Auftrag bzw. die Überdeckung des vorhandenen Bodens mit Material, das meist andere Eigenschaften als der bestehende Boden aufweist (häufig Füllsand), können in Abhängigkeit von Art und Mächtigkeit der Überdeckung die ursprünglichen bzw. bisherigen Funktionen des Bodens erheblich beeinträchtigt werden.

In Folge baulicher Maßnahmen ist mit dem Entstehen von Versiegelung zu rechnen, was die natürlichen Bodenfunktionen weiter beeinträchtigt. Entsprechend der Festsetzungen ist innerhalb der Gewerbegebiete eine Versiegelung von bis zu 80 % zulässig. Auch durch die Verlegung der im Osten bestehenden Verkehrsfläche werden die Bodenfunktionen gestört.

In der Bauphase können durch das Befahren mit Baufahrzeugen und das Anlegen von Baustraßen und Lagerplätzen auch über die versiegelten Bereiche hinaus Bodenverdichtungen eintreten.

In Gewerbegebieten ist nie vollständig auszuschließen, dass bau- und betriebsbedingt Schadstoffeinträge in den Boden auftreten, die sich ihrerseits negativ auf das Schutzgut Boden, ggf. aber auch auf weitere Schutzgüter (z.B. Trinkwasser) auswirken können. Bau und Betrieb von Anlagen folgen jedoch den aktuellsten technischen Standards und werden unter Einhaltung aller geltenden Regelwerke und Gesetze durchgeführt, sodass diese Beeinträchtigungen unwahrscheinlich sind.

Die benannten, möglichen Beeinträchtigungen sind für alle Bauvorhaben als typisch zu bewerten. Sie werden im Planfall dadurch begrenzt, dass an den Randbereichen großflächig Grünflächen erhalten werden und damit vom Erhalt der natürlichen Bodenfunktionen ausgegangen werden kann. Dennoch wird durch die Planung eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts Boden ermöglicht.

14 BMS-Umweltplanung Blüml, Schönheim & Schönheim GbR: Landkreis Uelzen Landschaftsrahmenplan – Endfassung der Fortschreibung, Juli 2012, Karte 3a

15 Büro für Bodenprüfung GmbH: Baugrunderkundung für ein Bebauungsplangebiet in Uelzen, Kämpenweg Nord, Juli 2019

Das übergeordnete Interesse – die Schaffung von Erweiterungsflächen für einen bestehenden Betrieb – wird an dieser Stelle den ausgelösten Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden vorangestellt. Diese finden in der Ausgleichsermittlung Berücksichtigung.

Schutzgut Wasser

Innerhalb des Plangebietes befindet sich an der westlichen Grenze ein Teich. Ebenfalls im Westen außerhalb des Plangebietes und im Nordosten bestehen weitere Teiche. Nördlich des Plangebietes verläuft zudem ein Graben. Die außerhalb liegenden Gewässerflächen werden durch die Planung nicht berührt. Der Teich innerhalb des Plangebietes wird erhalten und gesichert.

Die Planung nimmt Einfluss auf den natürlichen Wasserhaushalt im Plangebiet. Die bislang erfolgende natürliche Versickerung wird durch die Planung verändert. Zum Ausgleich dieses Defizits werden Maßnahmen zur Oberflächenwasserbewirtschaftung vorgesehen.

Der Bebauungsplan trifft einige Vorgaben, um die Oberflächenentwässerung zu regeln. So sind Kfz-Stellplatzflächen wasserdurchlässig zu befestigen (Einschränkungen bei grundwassergefährdenden Stoffen), bspw. durch wasserdurchlässigen Drainbetonstein.

Im Industriegebiet wird die Festsetzung aus dem Bebauungsplan Nr. 235 „Gewerbegebiet Kämpenweg“ übernommen, da es sich hierbei nur um einen Teilbereich eines größeren Industriegebietes handelt. Das Oberflächenwasser der Dachflächen ist hier dezentral über oberirdische Mulden / Becken auf den Baugrundstücken zu versickern.

Im Gewerbegebiet ist das anfallende Niederschlagswasser gedrosselt in den öffentlichen Kanal einzuleiten. Dazu ist es auf den privaten Grundstücken zurückzuhalten (bspw. durch flache naturnah ausgebaute Erdbecken, Mulden-Rigolen-Systeme, Speicherschächte und Zisternen oder Gründächer). Die Abflussdrossel ist konstruktiv so auszubilden, dass eine wirksame Drosselung des Abflusses erfolgt und jederzeit nutzbar bzw. betriebsfähig ist. Daneben ist auch hier das Dachflächenwasser zu versickern. Ein Überlauf kann in die Maßnahmenflächen geleitet werden.

Schutzgüter Luft und Klima

Wie in Folge aller Bauvorhaben ist bei einer Bebauung von kleinklimatisch wirksamen Veränderungen, wie etwa veränderten Windströmungen und -geschwindigkeiten oder lokal höheren Temperaturen und verringerter Luftfeuchte über versiegelten Flächen auszugehen. Da es sich nur um eine vergleichsweise kleine Erweiterung handelt, ist in Folge der Planung nicht von einer erheblichen negativen Veränderung gegenüber dem jetzigen Zustand auszugehen.

Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild wird geprägt durch den Siedlungsrand im Übergang zur freien Ackerflur und zu kleineren Gehölz- und Waldflächen sowie durch die umliegende Gewerbebebauung mitsamt Funkturm.

Mit der Planung wird eine weitere Ausdehnung der Gewerbegebiete ermöglicht, wodurch eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbilds ausgelöst wird. Es ist vom Entstehen versiegelter Flächen, Straßen sowie von Gebäuden mit bis zu 14 m Höhe und mehr als 50 m Länge auszugehen. Die Fläche grenzt jedoch unmittelbar an bestehende, gewerblich genutzte Flächen an, das lokale Landschaftsbild ist insofern vorbelastet.

Es werden mehrere Maßnahmen vorgesehen, die den nachteiligen Einflüssen entgegenwirken: Örtliche Bauvorschriften zu Werbeanlagen verhindern optisch stark auffällige Beeinträchtigungen und die Erhaltung der wertvollen Strukturen am westlichen sowie die Erweiterung der Grünstrukturen am nördlichen Rand minimieren die Störwirkung gegenüber der offenen Landschaft. Die verbleibenden Beeinträchtigungen sind als nicht erheblich einzustufen.

Die Hansestadt gewichtet die verbleibenden Veränderungen geringer, als die Erforderlichkeit der beabsichtigten gewerblichen Entwicklung. Auch eine Verlagerung an eine andere Stelle des Stadtgebiets würde voraussichtlich Landschaftseinheiten im Außenbereich in Anspruch nehmen, wodurch ggf. sogar erheblichere Eingriffe ausgelöst werden können. In Abwägung aller Belange wird daher der gewählte Standort als geeignet erachtet.

Vermeidung, Minimierung, Ausgleich/Ersatz

Eine grundsätzliche Vermeidung des Eingriffes ist nicht möglich, da ein entsprechender Flächenbedarf besteht und auch im Falle einer Verlagerung des Vorhabens auf eine alternative Fläche vergleichbare oder sogar zusätzliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erwarten wären.

Zudem dient die Planung der Erweiterung eines benachbarten Betriebes auf dieser Fläche, die Nähe zu seinem bestehenden Standort ist zwingend erforderlich.

Nach den Ergebnissen des Umweltberichtes werden durch die Planung insbesondere die Schutzgüter Wasser und Bodenfunktionen durch die zusätzlich geplanten Versiegelungen berührt. Auch die Schutzgüter Tiere und Pflanzen sind durch die ermöglichte Überformung der Habitatstrukturen betroffen. Gemäß den vorgenommenen Bewertungen und entsprechend der Gesetzeslage führt die Realisierung der Gewerbegebietsplanung ohne entsprechende Kompensationsleistungen zu erheblichen Eingriffen in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes. Eine grundsätzliche Vermeidung der Eingriffe ist jedoch nicht möglich.

Die Eingriffe werden minimiert, indem die wertvollen ökologischen Strukturen im Westen gesichert und erweitert werden (am nördlichen Plangebietsrand). Die Eingriffe in den Wasserhaushalt können durch die vorgesehenen Maßnahmen zur Oberflächenentwässerung deutlich abgemindert werden und sind dadurch nicht mehr als erheblich zu betrachten. Eingrünungsmaßnahmen an den Plangebietsrändern verbessern die Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild und können zum Teil auch eine Aufwertung der Fläche aus Sicht von Flora und Fauna darstellen.

Im Rahmen des Umweltberichts ist eine quantitative Bilanzierung der Eingriffsfolgen durchgeführt worden. Die Gesamtbewertung ergibt ein rechnerisches Defizit infolge der Planung von insgesamt rd. 15.310 Wertpunkten. Ein externer Ausgleich ist notwendig.

Die externe Kompensation wird über städtebaulichen Vertrag gesichert. Es wird im Flächenpool der FEAM GmbH auf dem Grundstück 29/2, Flur 4 in Altenebstorf auf einer Teilfläche von 5.104 m² abgegolten. Die Teilfläche wird durch Eintragung einer Baulast oder Dienstbarkeit im Grundbuch gesichert. Entwickelt wird mesophiles Grünland feuchter Standorte (Biotoptyp (GMF) auf bisherigem Acker-Standort (Biotoptyp AS). Hiermit sind die benötigten 15.310 Ökologischen Werteinheiten (WE) nach Modell des Nds. Städtetags gedeckt, welche sich aus je 3 Werteinheiten pro Quadratmeter zusammensetzen. Die erforderlichen Verträge sind bis zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes geschlossen worden.

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

Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bleiben gewahrt. Gebiete dieser Art sind nicht im Plangebiet oder in dessen näherer Umgebung ausgewiesen.

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

Bei den durch das Planvorhaben ermöglichten umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen handelt es sich im Wesentlichen um Belange des Immissionsschutzes (insb. Lärm) für die umliegenden Bewohner des Plangebietes. Die hierzu vorgenommenen Abschätzungen werden im Kapitel 3.1 dargestellt. Die Festsetzung von Lärmemissionskontingenten für die Gewerbe- und Industriegebiete verhindert die Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch.

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

Umweltbezogene Auswirkungen auf Sach- und Kulturgüter sind in Folge der Planung nicht zu erwarten.

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

Die Festsetzung von Gewerbegebieten lässt übliche, gewerbetypische Emissionen erwarten, die jedoch im Regelfall keine erheblichen Beeinträchtigungen auslösen. Bei besonderen, immissionsschutzrechtlich relevanten Betriebsformen kommt auf Genehmigungsebene das jeweilige Fachrecht zur Anwendung. Ein sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwasser erfolgt. Der Anschluss an das Kanalnetz der Hansestadt ist möglich. Im städtischen Klärwerk stehen ausreichende Kapazitäten zur Verfügung.

■ 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 Klimaschutzkonzept¹⁶ aufgestellt, mit welchem die Hansestadt eine klimafreundliche Entwicklung in verschiedenen Bereichen anstrebt. Es wird ebenfalls auf die städtebauliche Entwicklung eingegangen.

Insgesamt soll durch die Betriebserweiterung der Erzeugungskreislauf geschlossen werden, indem eine Biogasanlage errichtet wird, die mit den Schläbfräsen aus der Kartoffelproduktion betrieben werden soll. Die Gärreste sollen als Pflanzendünger verwendet und das gewonnene CO₂ für Kühlaggregate genutzt werden. Dementsprechend dient die Erweiterung auch der Nachhaltigkeit des Betriebes.

Der Bebauungsplan Nr. 287 ermöglicht zudem eine hohe Ausnutzbarkeit der Flächen, indem die GRZ entsprechend den Vorgaben der BauNVO festgesetzt wird, womit die Notwendigkeit einer weiteren Flächeninanspruchnahme verringert werden kann. Daneben sind die nicht versiegelten Flächen als gestaltete Grünanlagen anzulegen. Stein- und Kiesgärten sind vollständig ausgeschlossen. Für die Oberflächenentwässerung werden Gründächer vorgeschlagen. Dies wirkt einer Aufheizung der Flächen entgegen.

Insgesamt wird die Nutzung von erneuerbaren Energien empfohlen, aber nicht vorgeschrieben, um eine individuelle, an die verschiedenen Anforderungen der Gewerbebetriebe angepasste Bauweise zu ermöglichen.

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

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Uelzen¹⁷ trifft einige Aussagen zum Plangebiet. Diese wurden jedoch bereits im Zuge der Schutzgüter behandelt. Ebenfalls die Aussagen des Landschaftsplanes der Stadt Uelzen¹⁸ wurden in die Bewertung mit aufgenommen. Weitere Pläne, insbesondere des Abfall- und Immissionsschutzrechts, die der Planung entgegenstehen bzw. zu berücksichtigen sind, bestehen nicht.

■ 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.

■ Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind (§ 1 (6) Nr. 7 j BauGB)

Mit der Festsetzung von Gewerbegebieten (GE) werden keine Bauvorhaben ermöglicht, die eine besondere Anfälligkeit gegenüber schweren Unfällen oder Katastrophen aufweisen. In den textlichen Festsetzungen werden Anlagen ausgeschlossen, die einen Betriebsbereich nach § 3 (5a) BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereiches wären und die aufgrund der dort vorhandenen Stoffe den Klassen III oder IV des Leitfadens „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG“ der Kommission für Anlagensicherheit (KAS-18, Fassung November 2010) zuzuordnen sind. Entsprechendes gilt für Anlagen, die aufgrund des Gefahrenindices der dort vorhandenen Stoffe den Abstandsklassen III oder IV zuzuordnen sind. Ausnahmsweise können solche Anlagen zugelassen werden, wenn aufgrund baulicher oder technischer Maßnahmen ein geringerer

16 Stadt Uelzen: Integriertes Klimaschutzkonzept für die Stadt Uelzen (2014)

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

18 Hansestadt Uelzen: Landschaftsplan der Stadt Uelzen, November 1998

Abstand zu schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen einer Einzelfallbetrachtung ausreichend ist. Die Ermittlung hat nach Nr. 3.2 des vorgenannten Leitfadens durch einen geeigneten Gutachter, z.B. einen nach § 29a BImSchG anerkannten Sachverständigen, zu erfolgen.

3.8 Belange der Wirtschaft, der Land- und Forstwirtschaft, der Versorgung

(§ 1 (6) Nr. 8 BauGB)

■ Belange der Wirtschaft (§ 1 (6) Nr. 8a BauGB)

Wirtschaft

Mit der Planung werden die Belange der örtlichen Wirtschaft berücksichtigt. Einem ansässigen Betrieb wird eine weitere Entwicklungsmöglichkeit durch zusätzliche Betriebsflächen geschaffen.

Einzelhandel

Innerhalb der gewerblichen Bauflächen werden nahversorgungs- und zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Dieser Ausschluss dient dem Schutz der zentralen Versorgungsbereiche der Hansestadt und begründet sich durch die Lage des Plangebiets. Für gewerbliche Nutzungen ist diese günstig. Durch die Stadtrandlage kann das überörtliche Straßennetz auf kurzen Wegen erreicht werden; zudem finden sich hier in der direkten Umgebung keine Wohnnutzungen, was aus Sicht des Immissionsschutzes positiv zu bewerten ist. Für den Einzelhandel ist der Standort hingegen ungeeignet. Im Stadtzentrum und dessen nahegelegenen Bereichen, finden sich mehrere Standorte, die der (Nah-)Versorgung dienen und sich gegenseitig ergänzen und bereichern. Auf diese zentralen Standortgemeinschaften wären mit der Ansiedlung weiterer Einzelhandelsbetriebe in peripherer Lage erhebliche negative Auswirkungen zu erwarten. Um dieser Entwicklung entgegenzuwirken und die mit weiteren Maßnahmen verfolgte Stärkung der Innenstadt zu unterstützen, werden die zuvor genannten Einzelhandelsbetriebe im Plangebiet nicht zugelassen. Dies entspricht den Empfehlungen des Standort- und Zentrumskonzepts für die Stadt Uelzen¹⁹.

Ausgenommen hiervon werden im Gewerbegebiet an Endverbraucher gerichtete Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, wenn sie in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Handwerks- oder anderem Gewerbebetrieb stehen. Hierbei kann es sich um Produktion, Ver- und Bearbeitung von Gütern oder auch Reparatur und Serviceleistungen handeln. Gerade für handwerkliche Betriebe, die eine für Gewerbegebiete typische Nutzung darstellen, besteht damit beispielsweise die Möglichkeit, auf einer Ausstellungsfläche Produkte und Dienstleistungen anzubieten, die jedoch nicht dem klassischen Einzelhandel zuzuordnen sind. Die Summe der Verkaufs- und Ausstellungsflächen wird begrenzt und muss der Größe der Geschossfläche Betriebe deutlich untergeordnet sein und darf 100 m² nicht überschreiten.

■ Land- und Forstwirtschaft (§ 1 (6) Nr. 8b BauGB)

Landwirtschaft

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

Im Regionalen Raumordnungsprogramm 2019²⁰ wird der südliche Bereich des Plangebietes als vorhandene Bebauung / Bauleitplanerisch gesicherter Bereich gekennzeichnet (entsprechend des gültigen Flächennutzungsplanes). Der nördliche Teilbereich wird als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft (aufgrund hohen Ertragspotenzials) bestimmt.

In der beschreibenden Darstellung²¹ heißt es, dass „zum Schutz einer nachhaltigen Landwirtschaft die Gebiete mit einem mittleren bis hohen Ertragspotenzial als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft auf Grund hohen Ertragspotenzials dargestellt“ werden. Allerdings werden die Darstellungen im RROP großräumig und nicht parzellenscharf abgebildet. Der NIBIS-Kartenserver schreibt dem gesamten Plangebiet lediglich eine geringe Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit) zu²². Ferner bedingen die Kleinflächigkeit und die Lage im Siedlungszusammenhang in der Regel ein Bewirtschaftungsschwernis.

19 BBE Standort- und Kommunalberatung: Einzelhandels- und Zentrumskonzept für die Stadt Uelzen, Juni 2016

20 Landkreis Uelzen: Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Uelzen 2019

21 Landkreis Uelzen: Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Uelzen 2019, 3.2.1 Landwirtschaft, Forstwirtschaft, Fischerei, 02

22 Bodenkarte von Niedersachsen 1 : 50 000, Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit), LBEG, 2018

Auch wenn die Hansestadt um einen sparsamen Umgang mit dem begrenzten Gut Boden bemüht ist, erfordert die Nachfrage am Markt für Gewerbeflächen die Ausweisung zusätzlicher Bauflächen. Diese Fläche ist in der vorbereitenden Bauleitplanung für die Deckung des Gesamtbedarfes bereits zum Teil (südlicher Teilbereich) als Gewerbefläche vorgesehen (Darstellung im Flächennutzungsplan und im RROP).

Die Flächen werden durch die Planung der ackerbaulichen Bewirtschaftung dauerhaft entzogen und stehen für die Bewirtschaftung nicht mehr zur Verfügung, was sich auf einzelne Betriebe auswirken kann. Jedoch wurden die Flächen des Plangebiets von Landwirten bereits im freien Verkauf veräußert, insofern ist eine unverträgliche Flächenverknappung nicht erkennbar.

Aus diesem Grund und da die Fläche an den Betrieb, der sich erweitern möchte, angrenzt, 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 Gewerbeflächen.

Immissionen wie Gerüche und Geräusche, die im Zuge der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der benachbarten landwirtschaftlichen Flächen entstehen, sind von den außerlandwirtschaftlichen Nutzungen im Umfeld hinzunehmen.

Forstwirtschaft

Im Plangebiet oder daran angrenzend finden sich keine wirtschaftlich genutzten Waldflächen. Bei den Waldflächen handelt es sich um öffentliche Grünanlagen und zum Teil geschützte Waldbereiche.

Die Belange der Forstwirtschaft werden durch die Planung nicht berührt.

■ Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen (§ 1 (6) Nr. 8c BauGB)

Die Erweiterung von industriellen Bauflächen für einen ansässigen Betrieb dient der Sicherung und Weiterentwicklung von vorhandenen Arbeitsplätzen.

■ Post- und Telekommunikationswesens (§ 1 (6) Nr. 8d BauGB)

Durch das Plangebiet verlaufen zwei Richtfunktrassen mit ihren Schutzbereichen (beidseitige Schutzstreifen von jeweils 100 m). Diese werden nachrichtlich in die Planzeichnung mit aufgenommen. Durch die Festsetzungen sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

Daneben verläuft in Nord-Süd-Richtung ein unterirdisches Telekommunikationskabel, welches ebenfalls nachrichtlich übernommen wird.

■ Versorgung / Infrastruktur (§ 1 (6) Nr. 8e BauGB)

Die technische Ver- und Entsorgung des Standortes kann durch die Anbindung an die bereits bestehende Infrastruktur und die Ausweitung vorhandener Leitungsnetze sichergestellt werden:

Wasser

Wasserversorgungsträger sind die Stadtwerke Uelzen GmbH.

Daneben verläuft zwischen Kämpenweg und Ludwig-Erhard-Straße eine Wasserversorgungsleitung durch das festgesetzte Gewerbegebiet. Diese wird im Rahmen der Bebauung vermutlich umgelegt.

Löschwasser

Die notwendige Löschwasserversorgung wird über das Leitungsnetz der Stadtwerke Uelzen GmbH sichergestellt werden.

Strom / Gas

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

Kommunikation

Die erforderliche Versorgung mit Telekommunikationsleitungen erfolgt über private Anbieter und die Telekom.

Müll

Die Müllentsorgung erfolgt durch die öffentliche Müllentsorgung des Landkreises Uelzen.

Abwasser

Die anfallenden Abwässer können über einen Anschluss an das vorhandene Kanalisationsnetz der Kläranlage des Abwasserzweckverbandes Uelzen zugeführt werden.

Oberflächen- wasser

Bezüglich der Oberflächenentwässerung wird an dieser Stelle auf das Kapitel 3.12 „Belange der Wasserwirtschaft / des Hochwasserschutzes“ verwiesen.

Hansestadt Uelzen angeschlossen. Damit besteht ein guter Anschluss für zukünftige Mitarbeiter des Gewerbebetriebes.

Radverkehr

In der Hansestadt Uelzen ist in den letzten Jahren die Radverkehrsinfrastruktur sowie weitere Voraussetzungen für Radfahrer immer weiter verbessert worden. Im Jahr 2016 wurde ein neues Radverkehrskonzept²³ für die Hansestadt erstellt, in welchem ein Maßnahmenkatalog entwickelt wurde, mit dem weitere Verbesserungen vorangetrieben werden sollen. Der vorhandene Fuß- und Radweg nach Kirchweyhe durch die östlich angrenzende öffentliche Grünanlage wird an die *Ludwig-Erhard-Straße* neu angebunden und bleibt im weiteren Verlauf nach Norden weitestgehend erhalten.

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 Belange des Verkehrs werden berücksichtigt.

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

Belange der Verteidigung oder des Zivilschutzes werden durch die Planung nicht berührt.

Hinweise auf das Vorkommen von Rüstungsaltslasten 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 Rüstungsaltslasten ist in die Planzeichnung aufgenommen.

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

Die Hansestadt Uelzen hat im Jahr 2014 ein integriertes Klimaschutzkonzept²⁴ aufgestellt, mit welchem die Hansestadt eine klimafreundliche Entwicklung in verschiedenen Bereichen anstrebt. Es wird ebenfalls auf die städtebauliche Entwicklung eingegangen.

Insgesamt soll durch die Betriebserweiterung der Erzeugungskreislauf geschlossen werden, indem eine Biogasanlage errichtet wird, die mit den Schälabfällen aus der Kartoffelproduktion betrieben werden soll. Die Gärreste sollen als Pflanzendünger verwendet und das gewonnene CO₂ für Kühlaggregate genutzt werden. Dementsprechend dient die Erweiterung auch der Nachhaltigkeit des Betriebes.

In einem Bebauungsplan gibt es zudem mehrere Möglichkeiten eine klimafreundliche Entwicklung zu gestalten. Der Bebauungsplan Nr. 287 ermöglicht dazu eine hohe Ausnutzbarkeit der Flächen, indem die GRZ entsprechend den Vorgaben der BauNVO festgesetzt wird. Damit kann die Notwendigkeit einer weiteren Flächeninanspruchnahme verringert werden. Daneben sind die nicht versiegelten Flächen als gestaltete Grünanlagen anzulegen, z.T. werden konkrete Pflanzvorgaben getroffen. Stein- und Kiesgärten sind vollständig ausgeschlossen. Für die Oberflächenentwässerung werden Gründächer vorgeschlagen. Dies wirkt einer Aufheizung der Flächen entgegen.

Insgesamt wird die Nutzung von erneuerbaren Energien empfohlen, aber nicht vorgeschrieben. Es soll eine individuelle, an die verschiedenen Anforderungen der Gewerbebetriebe angepasste Bauweise ermöglicht werden, dem eine strikte Festsetzung entgegensteht.

23 Hansestadt Uelzen: Radverkehrskonzept für die Hansestadt Uelzen (2016)

24 Stadt Uelzen: Integriertes Klimaschutzkonzept für die Stadt Uelzen (2014)

Damit werden durch diesen Bebauungsplan einige Bereiche im Sinne einer klimafreundlichen Stadtentwicklung 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)

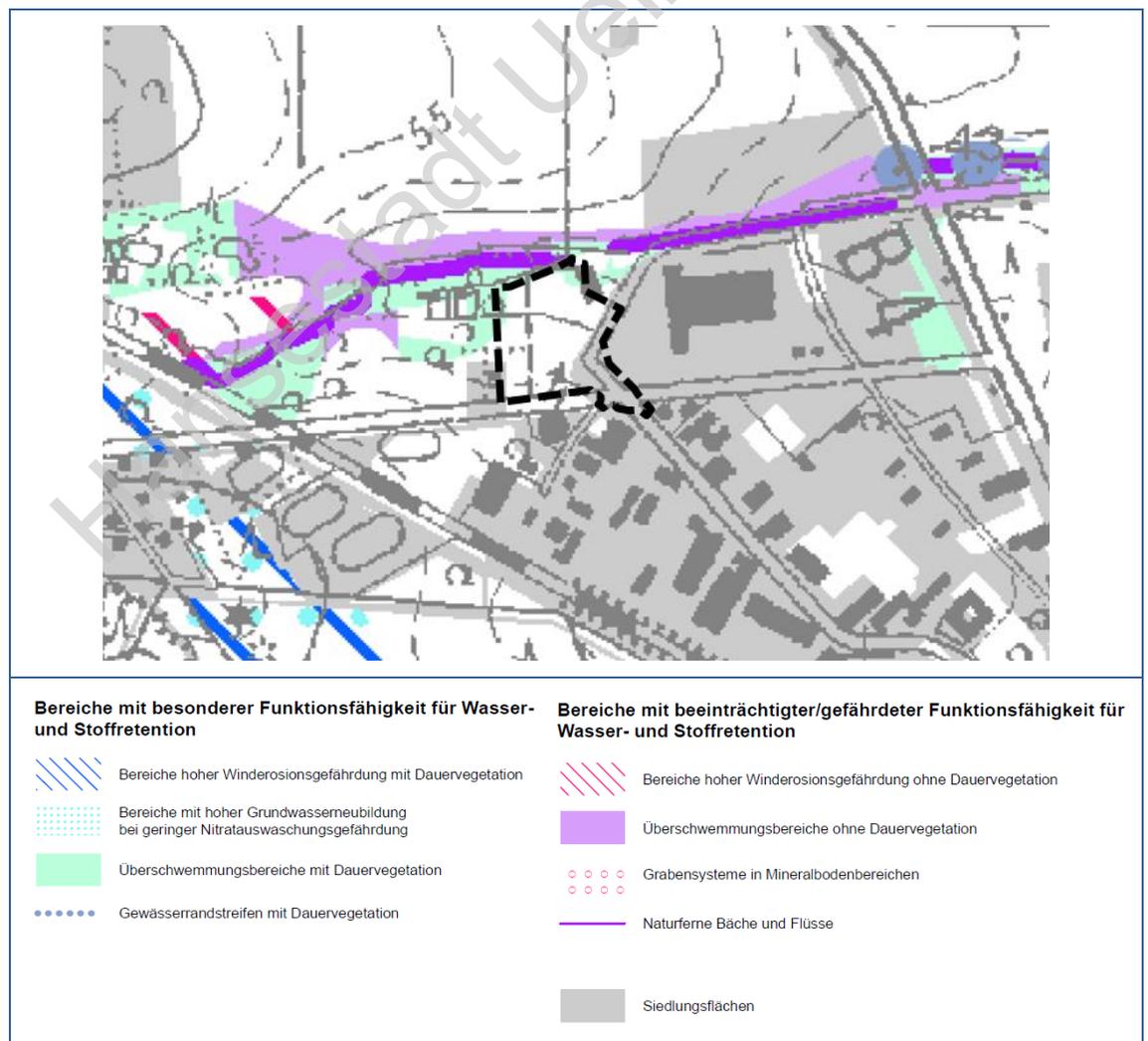
Hochwasser- schutz

Das nächstgelegene durch Verordnung festgesetzte Überschwemmungsgebiet befindet sich in einer Entfernung von minimal 1,3 km. Aufgrund der großen Entfernung sind keine Auswirkungen zu erwarten.

Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Uelzen wurde eine kleinräumige Betrachtung vorgenommen. Nördlich des Plangebietes wird ein naturferner Bach gekennzeichnet sowie seine Überschwemmungsbereiche. Nördlich des Baches liegen Überschwemmungsbereiche ohne Dauervegetation vor, im Süden des Baches, direkt angrenzend an das bzw. im Plangebiet werden Überschwemmungsbereiche mit Dauervegetation abgebildet. Diese liegen jedoch nur sehr kleinräumig in den Randbereichen vor, in denen auch weiterhin keine Bebauung möglich sein wird. In diesen Bereichen sind ausschließlich Grünflächen vorgesehen.

Die Planung ist mit dem Belang des Hochwasserschutzes vereinbar.

Abb. 16 Landschaftsrahmenplan: Wasser- und Stoffretention²⁵



Oberflächen- entwässerung

Durch die Planung wird ein derzeit unbebautes Gebiet einer Bebauung und weiterer Versiegelung zugeführt. Damit kann das Oberflächenwasser nicht mehr wie bisher ungehindert versickern.

Der Bebauungsplan trifft einige Vorgaben, um die Oberflächenentwässerung zu regeln. So sind Kfz-Stellplatzflächen wasserdurchlässig zu befestigen (Einschränkungen bei grundwassergefährdenden Stoffen), bspw. durch wasserdurchlässiger Drainbetonstein.

Im Industriegebiet wird die Festsetzung aus dem Bebauungsplan Nr. 235 „Gewerbegebiet Kämpenweg“ übernommen, da es sich hierbei nur um einen Teilbereich eines größeren Industriegebietes handelt. Das Oberflächenwasser der Dachflächen ist hier dezentral über oberirdische Mulden / Becken auf den Baugrundstücken zu versickern.

Im Gewerbegebiet ist das anfallende Niederschlagswasser gedrosselt in den öffentlichen Kanal einzuleiten. Dazu ist es auf den privaten Grundstücken zurückzuhalten (bspw. durch flache naturnah ausgebaute Erdbecken, Mulden-Rigolen-Systeme, Speicherschächte und Zisternen oder Gründächer). Die Abflussdrossel ist konstruktiv so auszubilden, dass eine wirksame Drosselung des Abflusses erfolgt und jederzeit nutzbar bzw. betriebsfähig ist. Das Dachflächenwasser ist zu versickern oder aufzufangen. Der Überlauf kann in die angrenzende Grünstrukturen geleitet werden.

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

Die Belange werden nicht berührt.

4 Inhalte des Bebauungsplans

Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung werden ein **Gewerbegebiet (GE)** und ein **Industriegebiet (GI)** festgesetzt. In beiden Gebieten werden nahversorgungs- und zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal, Betriebsleiter und Betriebsinhaber, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten ausgeschlossen (siehe textliche Festsetzung Nr. 1):

- Nahversorgungs- und zentrenrelevanter Einzelhandel, mit Ausnahme des räumlich deutlich untergeordneten Werksverkaufs (nur im Gewerbegebiet), wird im gesamten Plangebiet ausgeschlossen. Somit werden Fehlentwicklungen und insbesondere negative Auswirkungen auf die Innenstadt als zentralen Einzelhandelsstandort vermieden.
- In allen Baugebieten werden die sonst ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Als kerngebietstypische Nutzungen sollen diese im Regelfall an zentralen Orten des Stadtgebiets angesiedelt werden. In den angrenzenden Gewerbegebieten sind z.T. Vergnügungsstätten zulässig und z.T. auch angesiedelt. Dies ist unkritisch, eine weitere Ansiedlung über die bestehenden Möglichkeiten jedoch nicht sinnvoll. Bedingt durch die Lage sowie die städtebauliche Zielsetzung der Stadt, auf den durch diesen Bebauungsplan erfassten Flächen hochwertige gewerbliche Entwicklungen zu ermöglichen, für die an anderer Stelle des Stadtgebiets keine geeigneten Flächen zur Verfügung stehen, wird der Ausschluss vorgenommen.
- Im Gewerbe- und im Industriegebiet werden zudem die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke ausgeschlossen. Es ist Ziel der Stadt, eine möglichst uneingeschränkte Entwicklung der gewerblichen Nutzungen innerhalb des Plangebiets zu ermöglichen. Diese Nutzungen, auch wenn sie betriebszugehörig sind und innerhalb gewerblicher Bauflächen liegen, weisen erhöhte Schutzansprüche auf, was zu Einschränkungen des zulässigen Emissionsverhaltens und damit der Nutzbarkeit der angrenzenden Gewerbegrundstücke führen kann. Insbesondere im Falle der Weiterveräußerung von Grundstücken können erfahrungsgemäß Konflikte auftreten. Bei der vorgenommenen, großflächigen Ausweisung von Gewerbegebieten sollen solche potentiellen Einschränkungen minimiert werden, weshalb dieser Ausschluss vorgenommen wird.

Daneben werden im Gewerbegebiet bestimmte Störfall-Betriebe ausgeschlossen, um nahegelegene Wohnbebauung zu schützen. Ausnahmen werden zugelassen, wenn aufgrund baulicher oder technischer Maßnahmen ein geringerer Abstand zu schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen einer Einzelfallbetrachtung ausreichend ist.

Zu beachten ist (wie bei den Emissionskontingenten), dass das Gewerbegebiet im Plangebiet nicht weiter unterteilt wird. Gemäß der Rechtsprechung sind Gebiete mit solchen Einschränkungen jedoch intern oder extern zu gliedern. Zudem muss die gebietstypische Nutzung eines Gewerbegebietes in einem dieser Teilgebiete ermöglicht werden.

In der näheren Umgebung im Osten und Süden werden weitere Gewerbegebiete festgesetzt. In diesen werden keine entsprechenden Einschränkungen vorgenommen. Die Gewerbegebietsfläche ist im Zusammenhang mit den Gewerbegebieten der umgebenden Bebauungspläne zu sehen, sodass eine externe Gliederung besteht.

Maß der baulichen Nutzung

Im Gewerbe- und im Industriegebiet wird die zulässige **Grundflächenzahl (GRZ)** mit 0,8 festgesetzt. Dies entspricht der maximal zulässigen Grundstücksausnutzbarkeit gewerblich genutzter Baugrundstücke nach § 17 BauNVO und ermöglicht damit eine bestmögliche Nutzung der ausgewiesenen Flächen.

Im Industriegebiet wird zudem eine **Baumassenzahl** festgesetzt. Da es sich bei dem Bereich nur um einen Teilbereich eines größeren Industriegebietes handelt, welches Bestandteil des angrenzenden Bebauungsplanes ist, werden die Festsetzungen entsprechend beibehalten.

Die **maximal zulässige Gebäudeoberkante** wird im Gewerbegebiet mit 14 m festgesetzt (siehe textliche Festsetzung Nr. 2). Als oberer Bezugspunkt gilt der höchste Punkt der Dachkonstruktion. Als unterer Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen gilt die Fahrhahnoberkante der zur Erschließung des Baugrundstücks herangezogenen Straße in ihrer Fahrhahnmittle. Überschreitungen für untergeordnete Bauteile können zugelassen werden. Übliche gewerbliche Nutzungen können so problemlos realisiert werden, gleichzeitig entstehen nicht solche Beeinträchtigungen, dass umliegende Nutzungen hierdurch beeinträchtigt werden.

Bauweise

In den Gewerbegebieten wird eine **abweichende Bauweise (a)** festgesetzt. Die Bebauung hat grundsätzlich im Stil der offenen Bauweise zu erfolgen, jedoch ist auch die Errichtung von Gebäuden mit einer Gesamtlänge von mehr als 50 m zulässig (siehe textliche Festsetzung Nr. 3). Dies gewährt ein großes Maß an Flexibilität, um auf die Erfordernisse ansiedlungswilliger Betriebe reagieren zu können.

Baugrenzen

Über **Baugrenzen** werden die überbaubaren Bereiche der Grundstücke ausgewiesen. Die Baugrenzen halten einen Abstand von jeweils 5 m zu den umlaufenden Verkehrsflächen ein bzw. verlaufen entlang des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts. Zu den Maßnahmenflächen für Natur und Landschaft und zum geschützten Biotop ist ein Abstand von vorwiegend 10 m und z.T. 5 m vorgesehen, um eine Pufferzone zu entwickeln. Zu den Grünstrukturen außerhalb des Plangebietes hält die Baugrenzen einen Abstand von 3 m bis 5 m.

An den Verkehrsflächen wird mit dem festgesetzten Abstand den nicht bebaubaren Flächen ausreichend Raum für die vorgesehene Anpflanzung von Bäumen gegeben werden (siehe nachfolgend). Zudem sollen die angestrebte Grünentwicklung bzw. die bestehenden Grünstrukturen in den Säumen des neuen Siedlungsrandes nicht durch allzu eng herangerückte Bebauung beeinträchtigt werden. Hier sind weitere Anpflanzungen als Puffer vorgesehen.

Den vorgenannten Zielen dient ergänzend die Festsetzung, dass die nicht überbaubaren Flächen auch von **Garagen, Carports, Stellplätzen und sonstigen Nebenanlagen** freizuhalten sind. Um ein möglichst durchgrüntes und kleinklimatisch günstiges Gewerbegebiet zu schaffen, wird festgesetzt, dass die nicht überbaubaren Flächen als gestaltete Grünanlagen anzulegen sind. Stein- und Kiesgärten sind aufgrund ihres geringen ökologischen Wertes nicht zulässig. Allerdings sind oberirdische Anlagen, die der Rückhaltung des Oberflächenwassers dienen, von dieser Bestimmung ausgeschlossen, um eine flexible Nutzung der Grundstücke zu ermöglichen (siehe textliche Festsetzung Nr. 4).

Verkehrsflächen

Teile des *Kämpenweges*, der *Ludwig-Erhard-Straße* und der Straße *Am Funkturm* werden als **Strassenverkehrsflächen** festgesetzt und in ihrem Verlauf an die heutigen Bedingungen angepasst. Zum einen wird die Kurve der *Ludwig-Erhard-Straße* abgeflacht. Zum anderen wird der Kreuzungspunkt der genannten Straßen neu geordnet, um ihn übersichtlicher zu gestalten.

Leitungen

Aufgrund der veränderten Straßenführung liegen zwei unterirdische Leitungen (eine Regenwasser- und eine Schmutzwasserleitung) außerhalb der Verkehrsfläche. Zur Sicherung wird ein **Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL)** festgesetzt. Die Rechte werden zugunsten der Hansestadt Uelzen und des Leitungsträgers ausgesprochen (siehe textliche Festsetzung Nr. 10).

Daneben verläuft in Nord-Süd-Richtung ein weiteres Erdkabel. Ein GFL wird nicht für erforderlich erachtet, da voraussichtlich eine Umlegung stattfindet.

Richtfunk

Durch das Plangebiet verlaufen **Richtfunktrassen** die nachrichtlich mit ihren Schutzbereichen übernommen werden.

Stellplatzflächen

Um große Versiegelungen auszugleichen und eine weitere Versickerung zu ermöglichen, sind Kfz-Stellplatzflächen wasserdurchlässig zu befestigen, wenn keine wasserrechtlichen Gründe entgegenstehen (siehe textliche Festsetzung Nr. 5).

Oberflächenentwässerung

Im Gewerbegebiet ist das anfallende Oberflächenwasser auf den Privatgrundstücken zurückzuhalten und nur gedrosselt an den öffentlichen Kanal abzugeben (siehe textliche Festsetzung Nr. 6.1). Damit wird ein allzu schnelles Ableiten des Regenwassers verhindert. Dachflächenwasser ist zu versickern oder aufzufangen. Der Überlauf kann in die angrenzenden Grünstrukturen geleitet werden.

Im Industriegebiet wird die Vorgabe aus dem derzeit bestehenden Baurecht übernommen (siehe oben). Hier ist das Oberflächenwasser dezentral über oberirdische Mulden / Becken auf den Baugrundstücken zu versickern (siehe textliche Festsetzung Nr. 6.2).

Immissionschutz

Um sicherzustellen, dass mit der Ausweisung gewerblicher und industrieller Bauflächen für die umliegenden Bestandsnutzungen keine schalltechnischen Beeinträchtigungen entstehen, die in erheblicher Weise über die jetzigen Belastungen bzw. deren Schutzanspruch nach TA Lärm hinausgehen, werden für die Gewerbe- und Industriegebiete **Emissionskontingente** ausgewiesen. Die Kontingente wurden auf Grundlage einer schalltechnischen Untersuchung ermittelt und weisen jeweils zulässige Tages- und Nachtwerte aus (Textliche Festsetzung Nr. 7 (1)). Daneben werden **Zusatzkontingente** in einigen Bereichen zugelassen, um das Gebiet besser zu nutzen.

Zum Schutz der Tiere in den angrenzenden Grünstrukturen werden Vorgaben zu den **Lichtimmissionen** im Plangebiet getroffen (Textliche Festsetzung Nr. 7 (2)). Insbesondere die großflächigen Stellplatzflächen unterstehen tendenziell einer durchgängigen Beleuchtung, die zu Beeinträchtigungen führen. Aus diesem Grund sind staubdichte und insektenverträgliche Leuchten zu verwenden. Daneben dürfen die schutzwürdigen Grünstrukturen nicht angestrahlt werden, es sind Blenden zu verwenden.

Gebot zur Anpflanzung von Bäumen

Im Plangebiet wird bestimmt, dass entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenzen Baumpflanzungen vorzusehen sind. Überwiegend sind Stieleichen (*Quercus robur*) zu verwenden (siehe textliche Festsetzung Nr. 8 (2)). Daneben sind pro 5 Stellplätze ein stadtklimafester Baum zu pflanzen und zu erhalten (siehe textliche Festsetzung Nr. 8 (3)). Damit wird ein Mindestmaß an Durchgrünung des Straßenraumes und der Stellplatzflächen sowie die grügestalterische Einbindung der Bebauung sichergestellt.

Darüber hinaus werden entlang der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, der geschützten Biotop sowie entlang der Geltungsbereichsgrenze mit angrenzenden Grünstrukturen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Sie sollen als Pufferzone für die wertvollen Grünstrukturen, insbesondere die geschützten Biotop dienen. Vorgesehen sind hier die Anlage eines Gehölzsaums sowie eine extensiv unterhaltene Saumrasenfläche. Weitere Vorgaben zum Mähen und zur Düngung werden getroffen.

Die Festsetzung bestimmt für alle Baumpflanzungen die Unterhaltung mit Ziel eines raumbildenden Wuchses. Rückschnitte, die den natürlichen Wuchs erheblich einschränken, sind damit unzulässig. In einem Abstand von 1 m zum Stammfuß sind Versiegelungen, Aufschüttungen und Abgrabungen untersagt.

Geschützte Biotope

Im westlichen Plangebiet befinden sich nach § 30 BNatSchG geschützte Biotope, die mit einer **Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes** gesichert werden.

Maßnahmenflächen

Im Westen und im Norden wird eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Es ist die Anpflanzung von Bäumen vorgesehen. Im tieferliegenden Norden / Nordosten sind entsprechend der bestehenden Strukturen Erlen, Salweiden, Vogelbeeren und Traubenkirschen vorgesehen und im Süden / Südwesten Birken, Zitterpappeln und Salweiden. Damit wird eine Verbindung zwischen dem Kämpenweg bzw. den wertvollen Strukturen im Westen mit den Grünstrukturen im Nordosten außerhalb der Plangebietes geschaffen.

5 Örtliche Bauvorschriften (§ 84 NBauO) mit Begründung

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden örtliche Bauvorschriften erlassen. Sie sollen die Gestaltung und Begrünung baulicher Anlagen wie im Folgenden ausgeführt näher bestimmen.

Werbeanlagen

Freistehende Werbeanlagen sind nur an der Stätte ihrer Leistung, innerhalb der überbaubaren Flächen und maximal bis zu einer Höhe von 14 m zulässig. Diese Maßnahme dient dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes. Überdimensionierte, wechselnd beleuchtete Werbetafeln und hohe und in der Umgebung weithin sichtbare Werbepylone im Plangebietes werden vor allem in den benachbarten Wohnlagen als störend wahrgenommen. Aber auch benachbarte Arbeitsstätten können durch hell und wechselnd beleuchtete Werbeanlagen beeinträchtigt werden.

Dachflächen Gestaltung

Daneben wird auf großen Dachflächen die anteilige Anlage eines Gründaches oder die Nutzung von Solaranlagen vorgeschrieben. Durch die Anlage von Gründächern soll eine Erwärmung des Kleinklimas auf besonders stark ausgenutzten Grundstücken verringert werden. Die Gründächer können gleichzeitig als Retentionsraum für Niederschlagswasser genutzt werden. Von der Grüngestaltung kann abgesehen werden, wenn die Dachfläche zur Installation von Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie genutzt werden. Die Gewinnung von Solarenergie soll vorrangig genutzt werden können, wenn sie einen angemessenen Beitrag zur klimaneutralen Energieversorgung leistet.

6 Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise, Rechtsgrundlagen

Hinweise

1. **Regenerative Energien** – Die Nutzung von regenerativen Energien (z.B. durch Photovoltaikanlagen) wird auf den privaten Grundstücken empfohlen.
2. **Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde** – Sollten bei Bau- und Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken, Knochen sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch in geringen Spuren) freigelegt, angeschnitten oder sonst beobachtet werden, so sind diese gemäß § 14 (1) NdsDSchG meldepflichtig und müssen der archäologischen Denkmalpflege der Hansestadt oder des Landkreises Uelzen unverzüglich angezeigt werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten, der Unternehmer und/oder der Bauherr. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) NdsDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. ist für ihren Schutz Sorge zu tragen. Die Missachtung der Meldepflicht, bzw. die Zerstörung archäologischer Funde und Befunde stellen Ordnungswidrigkeiten dar.

3. **Artenschutz** – Um die Verletzung oder Tötung von Individuen geschützter Tierarten sicher auszuschließen, sollten Baumfäll- und Rodungsarbeiten grundsätzlich außerhalb der Reproduktionszeiten von Fledermäusen und Brutvögeln durchgeführt werden, also nur während der Herbst-/Wintermonate im Zeitraum von Oktober bis Februar. Sind Maßnahmen, wie die oben genannten während der Brutperiode von Vögeln beabsichtigt, kann eine Ausnahme von den artenschutzrechtlichen Bestimmungen bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Uelzen beantragt werden. Dazu ist in der Regel eine einzelfallbezogene vorherige gutachterliche Untersuchung des von der Maßnahme betroffenen Bereiches erforderlich. Die Baufeldfreimachung ist ebenfalls in der o.a. Jahreszeit vorzunehmen.

Zur Vermeidung von Verstößen gegen artenschutzrechtliche Bestimmungen sind unmittelbar vor den Baumfällarbeiten die Bäume durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten, für Gehölzbrüter sowie auf das Fledermausquartierspotenzial zu überprüfen. Werden aktuell besetzte Vogelnester/Baumhöhlen oder Fledermausbesatz festgestellt, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Im Falle der Beseitigung von Höhlen (Fledermaushöhlen oder Nisthöhlen von Vögeln) sind im räumlichen Zusammenhang dauerhaft funktionsfähige Ersatzquartiere einzurichten. Anzahl und Gestaltung der Kästen richtet sich nach Art und Umfang der nachgewiesenen Quartiersnutzung.

Auf eine starke nächtliche Beleuchtung der Baustellen ist ebenso zu verzichten wie auf Lichteinträge, die über die Beleuchtung auf den vorhandenen versiegelten Flächen hinausgehen. Gebäude sollte so ausgerichtet werden, dass sie eine abschirmende Wirkung zu den randlichen Gehölzflächen ausüben.

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.
6. **Aufhebung** – Die rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 191 „Fischerhof – 5. Abschnitt“ und der Bebauungsplan Nr. 235 „Gewerbegebiet Kämpenweg“ werden in den durch den Bebauungsplan Nr. 287 „Kämpenweg Nord“ überplanten Teilbereichen aufgehoben; die dortigen Regelungen treten mit Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 287 außer Kraft (§ 10 BauGB).
7. Die **der Planung zugrunde liegenden Vorschriften** (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können im Rathaus der Hansestadt Uelzen zu den Geschäftszeiten eingesehen werden.

Nachrichtliche Übernahmen

1. **Richtfunkverbindung** – Im Plangebiet befinden sich zwei Richtfunkverbindungen mit den jeweiligen Schutzabständen, die das Plangebiet einmal in S-N-Richtung und einmal in SW-NO-Richtung queren. Auf die Schutzbestimmungen der Leitungsbetreiber, insbesondere was die Höhenbegrenzung angeht (auch Einsätze von Kränen etc.) wird hingewiesen.
2. **Unterirdische Leitungen** – Im Plangebiet verlaufen eine Regenwasser- und eine Schmutzwasserleitung (aktuell: Abwasserzweckverband Uelzen). Eine Überbauung der Kanaltrassen ist auszuschließen und ein Schutzstreifen von jeweils 4 m beidseitig der vorhandenen Rohrachsen ist freizuhalten.

Daneben verlaufen im Plangebiet zwei unterirdische Hauptfernleitungen (aktuell: Telekom) und eine Frischwasserleitung (aktuell: Stadtwerk Uelzen).

Auf die Beachtung der Schutzbestimmungen der Leitungsbetreiber wird ausdrücklich verwiesen. Die Leitungstrassen sind vor Baubeginn jeglicher Maßnahme im Gebiet in der Örtlichkeit abzustecken. Auf die Erkundigungspflicht der Ausbauunternehmer wird hingewiesen.

3. **Geschützte Biotope** – Innerhalb des Plangebietes befinden sich nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützte Biotope. Die Schutzbestimmungen sind zu beachten.

Rechtsgrundlagen

Es gelten folgende Rechtsgrundlagen:

Bundesrecht	
BauGB	Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist
BauNVO	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
PlanzV	vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
PlanSiG	Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungssicherstellungsgesetz) vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 353) geändert worden ist
Länderrecht Niedersachsen	
NBauO	Nds. Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. 2012, S. 46), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10.11.2021 (Nds. GVBl. S. 739) geändert worden ist
NKomVG	Nds. Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23.03.2022 (Nds. GVBl. S. 191) geändert worden ist

7 Städtebauliche Übersichtsdaten und Verfahren

**Städtebauliche
Übersichtsdaten**

Größe des Plangebiets (gerundet)	43.950 m²
Gewerbegebiet (GE)	24.370 m ²
<i>davon Anpflanzfläche</i>	<i>3.170 m²</i>
Industriegebiet (GI)	870 m ²
Verkehrsfläche	4.740 m ²
Geschütztes Biotop	7.100 m ²
Maßnahmenfläche	6.870 m ²

**Zeitlicher
Überblick**

Datum	Verfahrensschritt	Grundlage
12.11.2018	Aufstellungsbeschluss (VA)	§ 2 (1) BauGB
30.11.2020 – 08.01.2021	Frühzeitige Behördenbeteiligung	§ 4 (1) BauGB
30.11.2020 – 08.01.2021	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 (1) BauGB
01.11.2021 – 01.012.2021	Öffentliche Auslegung des Planes	§ 3 (2) BauGB
01.11.2021 – 01.012.2021	Behördenbeteiligung	§ 4 (2) BauGB
15.06.2022	Satzungsbeschluss	§ 10 (1) BauGB

**Durchführung
der Planungen**

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

Es geht um die baurechtliche Vorbereitung eines Gewerbegebietes, um die Expansion eines ansässigen Betriebes zu ermöglichen. Die Baumaßnahmen im Geltungsbereich des Plans sind bereits angekündigt und wahrscheinlich. Es ist von einer zeitnahen Umsetzung der Maßnahme auszugehen.

B ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG**Berücksichtigung
der Umweltbelange**

Die Umweltbelange betreffen insbesondere die Inanspruchnahme von Boden und Ackerbiotopen für die gewerbliche Entwicklung. Die Planung vermeidet Eingriffe in umgebende, ökologisch besonders bedeutsame Strukturen. Die bei dem angestrebten Planungsziel unvermeidbaren Eingriffsfolgen können nicht vollständig im Plangebiet ausgeglichen werden. Vorgesehen wird daher eine zusätzliche externe Kompensation im Rahmen der Bebauungsplanung.

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser können mit Maßnahmen der Oberflächenentwässerung abgemindert werden. Entsprechende Maßnahmen werden im Rahmen der Bebauungsplanung vorgesehen, sodass hier keine erheblich nachteiligen Auswirkungen verbleiben.

Für Tiere und Pflanzen sind bei einer Überformung der bisherigen Strukturen Veränderungen zu erwarten. Allerdings werden die wertvollen Strukturen im Westen, die z.T. auch als nach § 30 BNatSchG geschützte Biotop einzuzurechnen sind, erhalten und aufgewertet. Zudem werden die Grünstrukturen im Norden des Plangebietes erweitert, um somit eine Verbindung zwischen den westlichen Strukturen und den Grünstrukturen im Nordosten außerhalb des Plangebietes zu schaffen.

Einwirkungen von Gewerbelärm auf Wohnnutzungen in der weiteren Umgebung können vermieden werden. Im Rahmen der Bebauungsplanung kann die Festsetzung von Lärmemissionskontingenten dafür Sorge tragen, dass das Schutzgut Mensch geschützt wird und keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten sind.

**Berücksichtigung
der Beteiligungsergebnisse**

Im Rahmen der Beteiligung wurde ein zu großer Flächenverbrauch infolge der Ausweisung der gewerblichen Baufläche kritisiert. Die Stadt hat unter Abwägung aller Belange entschieden, dass eine gewerbliche Entwicklung im vorliegenden Fall vorrangig ist, um die Weiterentwicklung eines vor Ort ansässigen, gewachsenen Betriebes zu ermöglichen.

Anregungen, die ohne Gefährdung des Planzieles umsetzbar sind, wurden in die Planung aufgenommen. So wurden auf Anregung der Unteren Naturschutzbehörde die Festsetzungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft den örtlichen Verhältnissen entsprechend präzisiert.

Es ist auf die Gefahr der Unterbrechung von Wanderkorridoren für Amphibien hingewiesen worden. Die Planung hält einen solchen Korridor frei.

Von Leitungsträgern ist auf den Verlauf von Leitungstrassen im Plangebiet hingewiesen worden. Sie wurden, soweit erforderlich, durch Festsetzung von Leitungsrechten gesichert.

Vom Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Kampfmittelbeseitigung, wird darauf verwiesen, dass das Plangebiet nicht beräumt ist und somit der allgemeine Verdacht auf Kampfmittelvorkommen besteht. Der Hinweis wurde an den Eigentümer weitergegeben.

Auf weitere, angeregte Detaillierung der Festsetzung, z.B. zu Dachbegrünungen, Geruchs- und Lärm-beschränkungen, wurde dann verzichtet, wenn sie vom Standard der Stadt abweichen, die Anwendung verkomplizieren und/oder aufgrund geltender Rechtslagen nicht notwendig sind.

**Gründe für die
Planwahl nach
Abwägung**

Die Planung wurde weitgehend unverändert durch das Beteiligungsverfahren in der gewählten Form beschlossen. Wesentliche Änderungen der Planung, die die Grundzüge der Planung betreffen, sind wie dargelegt unter Abwägung aller Belange nicht geboten. Vorrang hat die Erschließung eines Ge-

werbegebiets, das dazu geeignet ist, den lokalen Bedarf eines ortsansässigen Gewerbebetriebes abzudecken. Die Bestandspflege und Förderung von ansässigen Gewerbebetrieben dient der Sicherung und Entwicklung von Arbeitsplätzen und dem wirtschaftlichen Wohlstand im Stadtgebiet.

Die Planung wurde ausgearbeitet von der P3 Planungsteam GbR mbH, Oldenburg, im Einvernehmen mit der Hansestadt Uelzen.

Hansestadt Uelzen

Der Rat der Hansestadt Uelzen hat in seiner Sitzung am 16.05.2022 diese Begründung beschlossen.

Uelzen, den 20.09.2022

L.S.

gez. J. Markwardt

.....

Bürgermeister

Hansestadt Uelzen