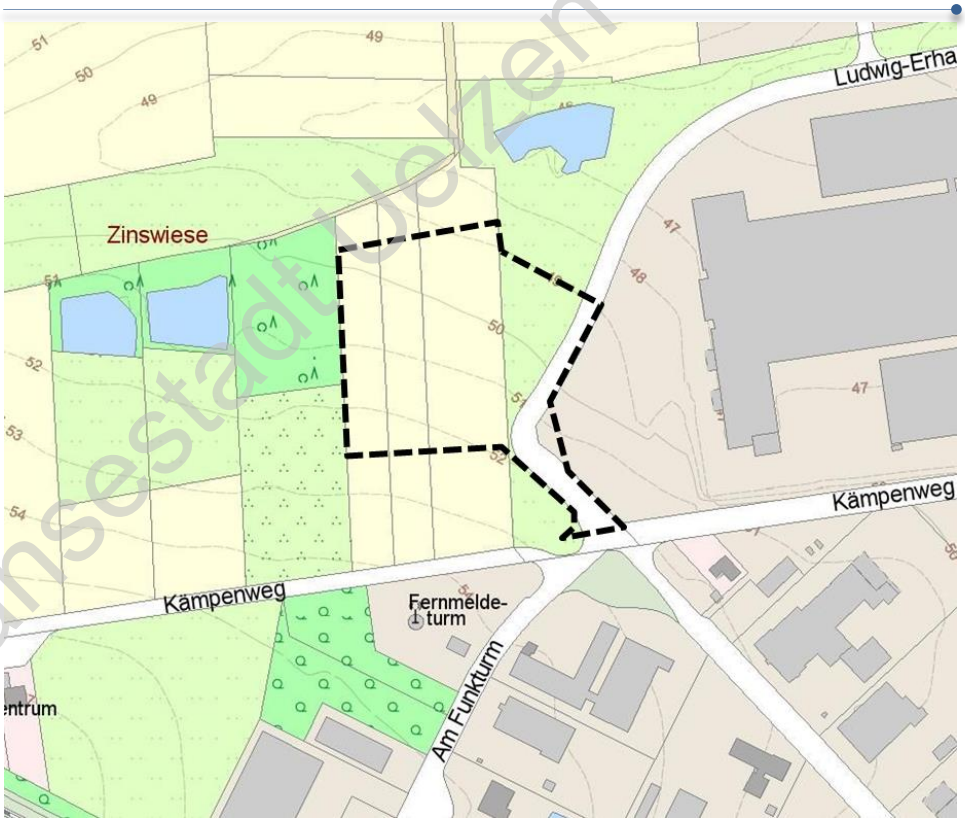
Hansestadt Uelzen

Landkreis Uelzen

Begründung

18. Änderung des Flächennutzungsplanes

im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB
Bebauungsplan Nr. 287 „Kämpenweg Nord“



Bildquelle: LGLN 2019

Hansestadt Uelzen

Urschrift

Im Auftrag:
Planungsteam GbR mbH
Ofener Straße 33a * 26 121 Oldenburg
Fon 0441-74210 * Fax 0441-74211

A Begründung 3
1 Anlass und Ziel der Planung 3
2 Planungsgrundlagen 3
3 Planziele und Abwägung der berührten Belange 6
3.1 Belang der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 (6) Nr. 1 BauGB) 8
3.2 Wohnbedürfnisse, Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen (§ 1 (6) Nr. 2 BauGB) 10
3.3 Soziale, kulturelle Bedürfnisse (§ 1 (6) Nr. 3 BauGB) 10
3.4 Belang der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile (§ 1 (6) Nr. 4 BauGB) 10
3.5 Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, Ortsbild (§ 1 (6) Nr. 5 BauGB) 11
3.6 Belange von Kirchen, Religionsgemeinschaften (§ 1 (6) Nr. 6 BauGB) 11
3.7 Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter Menschen, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima) (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB) 12
3.8 Belange der Wirtschaft, der Land- und Forstwirtschaft, der Versorgung (§ 1 (6) Nr. 8 BauGB) 16
3.9 Belange des Verkehrs (§ 1 (6) Nr. 9 BauGB) 17
3.10 Belange der Verteidigung, des Zivilschutzes (§ 1 (6) Nr. 10 BauGB) 18
3.11 Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte (§ 1 (6) Nr. 11 BauGB) 19
3.12 Belange des Hochwasserschutzes und der Wasserwirtschaft (§ 1 (6) Nr. 12 BauGB) 19
3.13 Belange von Flüchtlingen und Asylbegehrenden (§ 1 (6) Nr. 13 BauGB) 19
4 Inhalte der Flächennutzungsplanänderung 19
4.1 Art der Flächennutzung 19
5 Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise, Rechtsgrundlagen 19
6 Städtebauliche Übersichtsdaten und Verfahren 20

B Zusammenfassende Erklärung 22

Hansestadt Uelzen

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 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

Im Änderungsbereich stellt der derzeitige Flächennutzungsplan eine Fläche mit einer Umgrenzung für eine Maßnahmenfläche für Natur und Landschaft sowie eine Straßenverkehrsfläche und kleinere gewerbliche Bauflächen dar, sodass zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele der Stadt die 18. Änderung erforderlich wird. Im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB wird der Bebauungsplan Nr. 287 „Kämpenweg Nord" aufgestellt.

2 Planungsgrundlagen

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Hansestadt Uelzen hat die Einleitung zur Änderung des Flächennutzungsplanes am 12.11.2018 beschlossen.

Lage und Größe

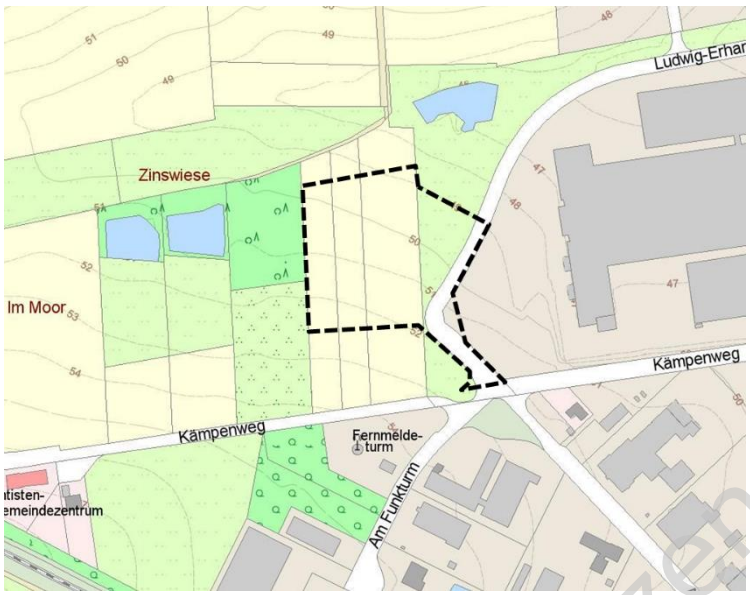
Der Änderungsbereich befindet sich im Norden der Hansestadt Uelzen südöstlich des Ortsteils Westerweyhe und nördlich des *Kämpenweges*. Der Geltungsbereich umfasst eine Größe von rund 16.510 m².

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.

Hansestadt Uelzen

Abb. 1 Abgrenzung des Änderungsbereichs (Kartengrundlage LGLN 2019)



Im Einzelnen sind folgende Flurstücke umfasst:

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

Die räumliche Abgrenzung wird kartographisch durch die Planzeichnung der Flächennutzungsplanänderung im Maßstab 1:5.000 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 Darstellung dieser Fläche trägt daher zur Umsetzung der benannten raumordnerischen Ziele bei. Sie stärkt die örtliche Wettbewerbsfähigkeit.

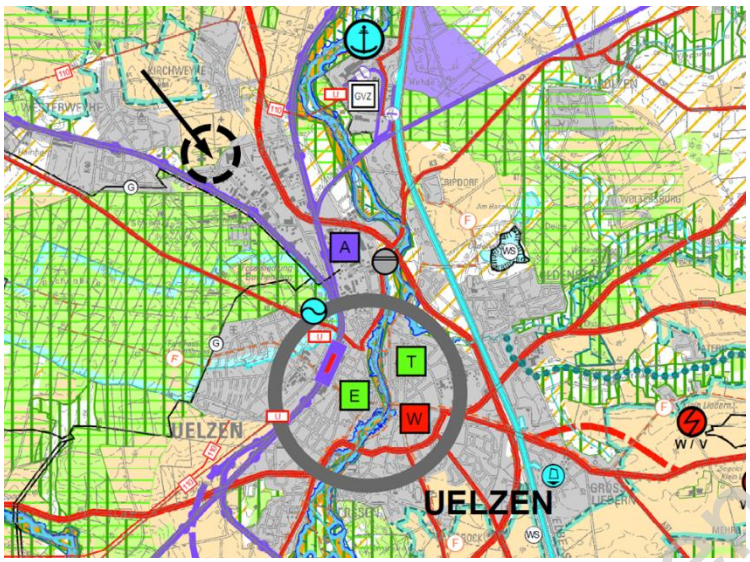
Kreis (RROP)

Gemäß LROP stellt das **Regionale Raumordnungsprogramm (RROP)** des Landkreises Uelzen[2] die Hansestadt Uelzen als Mittelzentrum dar. Sie ist Standort mit den Schwerpunktaufgaben Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten, Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten und Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung und Tourismus[3]. 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 eine bestehende gewerbliche Baufläche vergrößert, wodurch Arbeitsstätten gesichert und auch entwickelt werden. Diesen Zielen wird mit der Flächennutzungsplanänderung entsprochen.

Hansestadt Uelzen

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)



Der Änderungsbereich befindet sich z.T. in einem „Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft" sowie in einem „Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft – aufgrund hohen Ertragspotenzials –".

Damit stimmt die Planung nur z.T. mit dem Regionalen Raumordnungsprogramm überein.

In der beschreibenden Darstellung[5] 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 Änderungsbereich lediglich eine geringe Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit) zu[6]. Aufgrund dessen und des kleinflächigen Zuschnitts im Siedlungszusammenhang sind die Bewirtschaftungsvoraussetzungen am Standort nicht optimal für die Landwirtschaft.

Die südlich angrenzende Fläche (Teil des Bebauungsplanes Nr. 287) ist in der vorbereitenden Bauleitplanung für die Deckung des Gesamtbedarfes bereits als Gewerbefläche vorgesehen (Darstellung im Flächennutzungsplan und im RROP).

Die Flächen können durch die Planung der ackerbaulichen Bewirtschaftung dauerhaft entzogen werden und stehen für die Bewirtschaftung nicht mehr zur Verfügung, was sich auf einzelne Betriebe auswirken kann. Jedoch wurden die Flächen des Änderungsbereiches von Landwirten bereits im freien Verkauf 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 Uelzen[8]. 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 Kirchweyhe) schafft. Das Plangebiet ist ein kleiner Teil in einer durch den Siedlungsraum aufgesplitterten Randlage dieses Zuges.

Hansestadt Uelzen

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

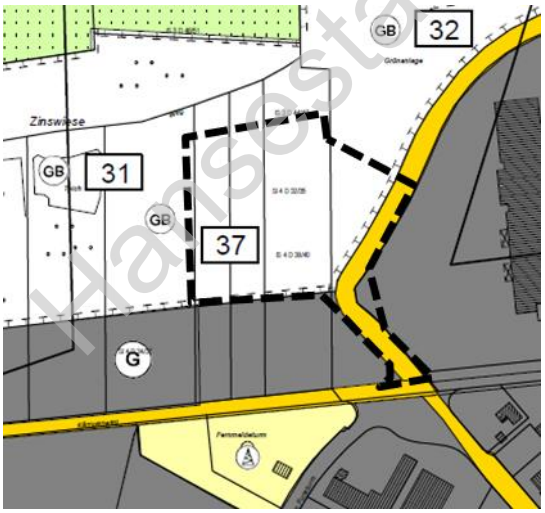
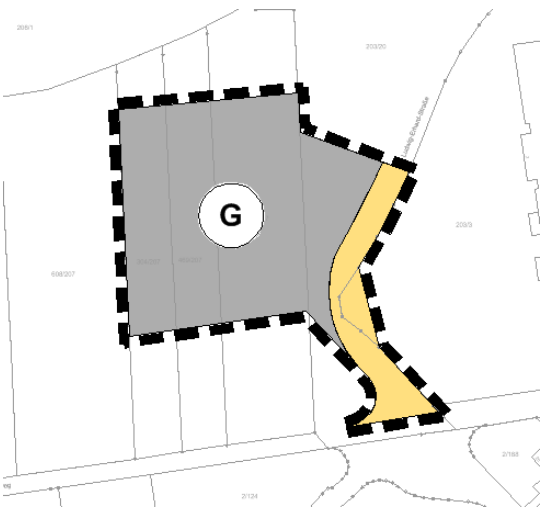
Angrenzende Flächen sind, wie zuvor erläutert, bereits heute als Gewerbefläche dargestellt. Das Plangebiet wird intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die intensive Nutzung schränkt die naturräumlichen Funktionen der betroffenen Flächen stark ein. Hier besteht keine besondere Bedeutung für Natur und Landschaft. Im Westen (außerhalb des Plangebietes) 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 Regelungen im Bebauungsplan geschützt. Darüber hinaus wird im Bebauungsplan, 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 konkretisiert Rechnung.

Stadt (FNP)

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan (2010) der Hansestadt Uelzen stellt vorwiegend eine Fläche für Maßnahmen für Natur und Landschaft dar. Im Osten bzw. Südosten werden eine Straßenverkehrsfläche sowie zwei kleine gewerbliche Bauflächen dargestellt.

Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die beabsichtigte Ausweisung von gewerblichen Bauflächen ist mit den derzeitigen Darstellungen nicht möglich. Aus diesem Grund wird die 18. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren (§ 8 (3) BauGB) zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 287 durchgeführt.

Abb. 3 Derzeit gültige und geplante Darstellung des Flächennutzungsplans

Darstellung im gültigen FNP der Stadt	Geplante 18. Änderung des Flächennutzungsplans
	

Hansestadt Uelzen

3 Planziele und Abwägung der berührten Belange

Bestand

Der Änderungsbereich 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 durch hochwertige ökologische Strukturen und 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. 4 Nutzungen im Umfeld des Änderungsbereichs

Luftbild: LGLN 2019

Der Änderungsbereich selbst ist derzeit vorwiegend unbebaut. Lediglich im Osten bestehen Teile der *Ludwig-Erhard-Straße*. Der Großteil des Änderungsbereiches wird ackerbaulich genutzt.

Planung

Es ist beabsichtigt die Fläche als gewerbliche Baufläche darzustellen und die Straßenführung der *Ludwig-Erhard-Straße* anzupassen.

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. 5 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 Hochwasserschutze, der Wasserwirtschaft	X
§ 1 (6) Nr. 13 BauGB	Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden	Belange nicht berührt

Hansestadt Uelzen

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 Untersuchung[9] 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. 6 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

Hansestadt Uelzen

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 Flächenschallleistungspegel 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 Eimissionskontingente ermittelt werden. Daneben werden ebenfalls für das Industriegebiet Emissionskontingente ausgewiesen.

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

Abb. 7 Emissionskontingente

Teilfläche	tags in dB(A)/m² (6.00 bis 22.00 h)	nachts in dB(A)/m² (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.

Abb. 8 Zusatzkontingente

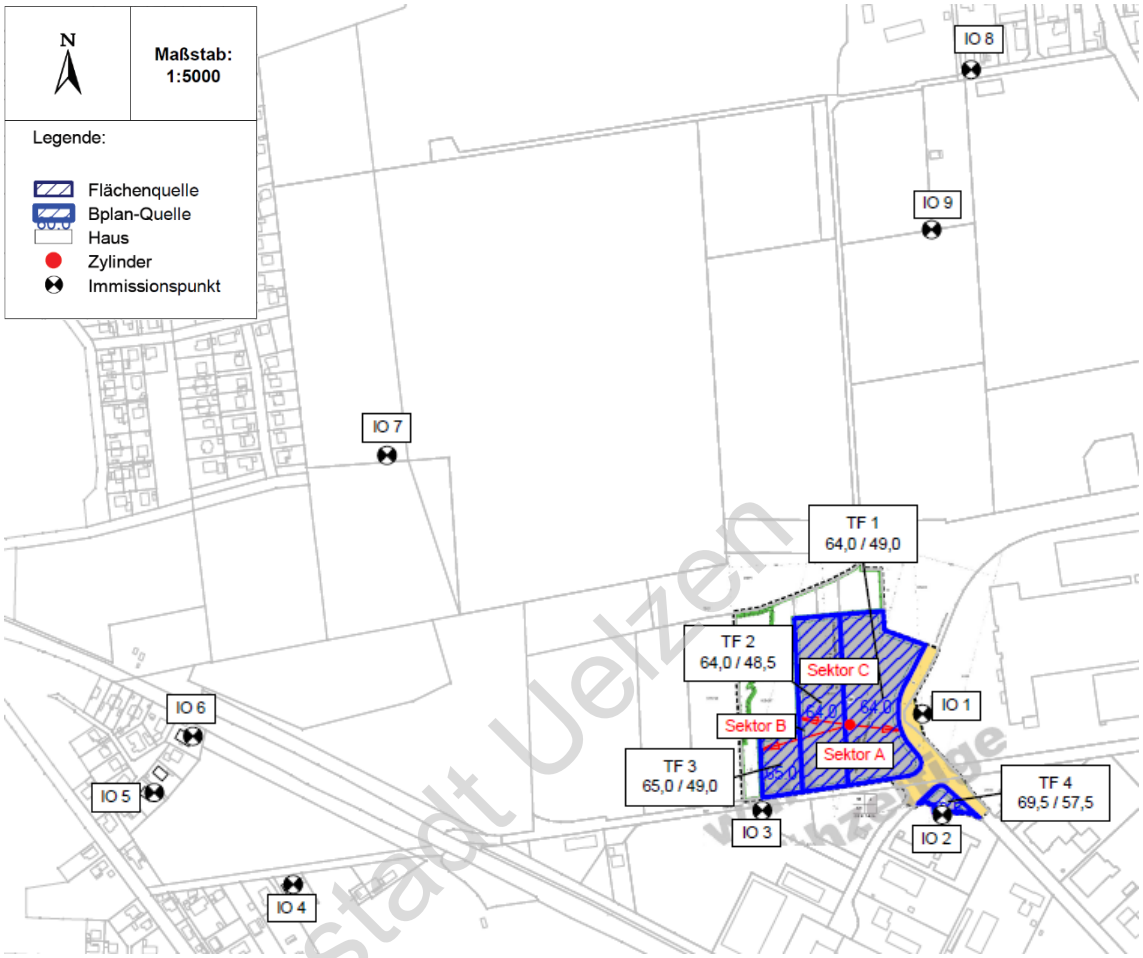
Richtungssektor	Zusatzkontingente tags	Zusatzkontingente nachts
A	0 dB	1,5 dB
B	0 dB	0 dB
C	2 dB	2 dB

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 parallelen verbindlichen Bauleitplanung können diesbezüglich Festsetzungen getroffen werden. Damit wird dem Belang der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entsprochen.

Hansestadt Uelzen

Abb. 9 Detailplan mit Plangebiet (Zusatzbelastung) und Immissionsorten



Hansestadt Uelzen

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

Wohnnutzungen sind in Gewerbegebieten unzulässig. Ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die einem Gewerbebetrieb zugeordnet und diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zugelassen werden. Dies kann durch Festsetzungen des parallel erstellten Bebauungsplanes näher bestimmt oder ausgeschlossen werden. Die Belange der Wohnbedürfnisse und der Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen werden mit der Änderung des Flächennutzungsplans nicht berührt.

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

Die Belange werden mit der Darstellung gewerblicher Bauflächen nicht berührt. Auf Ebene des Bebauungsplans kann ggf. eine ausnahmsweise Zulässigkeit sozialer und kultureller Nutzungen näher definiert oder ausgeschlossen werden.

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 besonders 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 geeig-

neten 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 der bereits in Nutzung befindlichen Gewerbefläche zu begegnen, da vollständige Betriebsverlagerungen oder die Aufteilung auf mehrere Standorte selten betrieblich sinnvoll und wirtschaftlich sind. Dies trifft auch im Planfall zu.

Es soll daher der bislang auf Ebene des Flächennutzungsplans als Maßnahmenfläche dargestellte Bereich als gewerbliche Baufläche dargestellt werden. Der südlich angrenzende Bereich, welcher ebenfalls für die Erweiterung genutzt werden soll, wird bereits als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung kann diese Gliederung weiter ausdifferenziert werden, um den Schutz aller bestehenden Nutzungen sicherzustellen. Aus Sicht der vorbereitenden Bauleitplanung werden die Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile ausreichend berücksichtigt.

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

Baukultur / Denkmalschutz

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

Archäologischer Denkmalschutz

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 ist der Änderungsbereich unbebaut. Innerhalb des Geltungsbereichs liegen ansonsten lediglich Verkehrsflächen vor.

Bauliche Entwicklungen sind mit der bisherigen Darstellung (Maßnahmenflächen) nicht möglich. Auch die 18. Änderung begründet noch keine Zulässigkeit von Bauvorhaben. Sie bereitet jedoch eine gewerbliche Flächeninanspruchnahme vor. Es ist mit dem Entstehen gewerblicher Baukörper (häufig Hallenbauten mit Gebäudelängen über 50 m) zu rechnen.

Durch die umliegenden, bereits bestehenden Darstellungen gewerblicher Baufläche ist dem Areal am nördlichen Stadtrand eine eindeutig gewerbliche Vorprägung zuzuschreiben. Auf Ebene des Flächennutzungsplans werden keine unmittelbaren Beeinträchtigungen des Ortsbildes ausgelöst. Bei der Aufstellung eines Bebauungsplans kann detailliert geprüft werden, ob zum Schutz des Ortsbildes besondere Festsetzungen z. B. zum Maß der baulichen Nutzung zu treffen sind. Mit der Lage im planerischen Außenbereich sind Belange des Ortsbildes zudem nur untergeordnet betroffen und werden im Wesentlichen durch die Belange des Landschaftsbildes ersetzt. Die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und des Ortsbilds werden hinreichend berücksichtigt.

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

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

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

Hansestadt Uelzen

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

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von etwa 16.510 m². Vorwiegend wird der Änderungsbereich ackerbaulich genutzt. Hier bestehen somit vornehmlich Biotoptypen untergeordneter ökologischer Qualität. Im Osten befinden sich ein Gehölzbestand sowie ein Teilbereich eines Pionierwaldes. Letzterer ist jedoch bereits als Industriegebiet ausgewiesen und darf bebaut werden. Daneben besteht die *Ludwig-Erhard-Straße.* Außerhalb bzw. angrenzend an den Änderungsbereich bestehen wertvolle ökologische Strukturen, die z.T. als nach § 30 BNatSchG geschützte Biotope einzuordnen sind.

Die Darstellung der gewerblichen Bauflächen erfolgt vorrangig auf den Flächen mit einer nur geringen ökologischen Bedeutung. Die wertvollen Flächen außerhalb des Änderungsbereiches werden durch die Planung nicht berührt.

Mit der Überplanung der unbebauten Bereiche kann eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Pflanzen ausgelöst werden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung können Maßnahmen zum Schutz vorgesehen werden. Dennoch verbleibt in der Gesamtbetrachtung ein Eingriff, der in der Ermittlung des Kompensationserfordernisses zu berücksichtigen ist. Die durch die Planung ermöglichten Auswirkungen werden in der Gesamtschau nach dem vorgesehenen Ausgleich als nicht als erheblich bewertet.

Schutzgut Tiere

Aufgrund der im Änderungsbereich und in der näheren Umgebung befindlichen Teiche, wurde eine Amphibienuntersuchung[10] beauftragt. Daneben wurde eine Einschätzung des Lebensraumpotentials für Fledermäuse sowie eine Brutvogelkartierung durchgeführt[11]

Fledermäuse – Zur Einschätzung des Lebensraumpotentials für Federmäuse 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 Fransenfledermaus 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 Änderungsbereich 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, Kammmolch, Teichfrosch, Bergmolch, Grasfrosch) gefangen, die vorwiegend außerhalb des Änderungsbereichs blieben. 301 Tiere wanderten von der Südseite des *Kämpenweges* zu dem Teich westlich angrenzend. Die Wanderwege verlaufen über den *Kämpenweg* durch die Fläche der ehemaligen Gärtnerei.

Die Bedeutung des Änderungsbereichs 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,

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

Hansestadt Uelzen

der im Jahr 2018 noch von mindestens 301 Individuen gequert wurde (darunter 1 Ind. des Kammmolchs als einziges Ind. einer streng geschützten Art), wies 2021 noch max. 20 bis 25 wandernde Individuen auf (KLUGE, pers. Mitt.), darunter war kein Kammmolch 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 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 Änderungsbereich und der näheren Umgebung eine unterschiedliche Bedeutung für Brutvögel. Eine hohe Bedeutung haben die Teiche und der Bruchwald (angrenzend), eine mittlere Bedeutung ist für die Zinswiese (angrenzend), das ehemalige Gärtnereigelände mit Grünlandflächen sowie den Gehölzbestand an der Ludwig-Erhard-Straße mit Korridor entlang den *Kämpenweges* anzunehmen (angrenzend) 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 Teil des Änderungsbereiches. Es sind vorrangig Flächen von untergeordneter Wertigkeit betroffen.

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.

In der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung können Maßnahmen für den Schutz der Tiere getroffen werden. Insgesamt sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für die Tiere zu erwarten.

Schutzgut Fläche

Die Planung erfasst ein Gebiet im Außenbereich der Stadt, von denen in Folge etwa 11.080 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 deshalb geringer gewichtet, als die Ausweisung einer neuen gewerblichen Baufläche. Eine Verlagerung des Eingriffs könnte nur auf andere Außenbereichsflächen erfolgen und wäre immer mit vergleichbaren bzw. stärkeren Beeinträchtigungen verbunden. Die Belange des Schutzguts Fläche finden Berücksichtigung.

Schutzgut Boden

Der Bodentyp wird im Änderungsbereich vollständig als mittlere Pseudogley-Braunerde angegeben.[12] Suchräume für schutzwürdige Böden finden sich nördlich außerhalb des Änderungsbereiches

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

Hansestadt Uelzen

(Böden mit kulturgeschichtlicher Bedeutung – Plaggenesch)[13]. Diese werden durch die Planung nicht beeinträchtigt. Im Änderungsbereich sind keine Suchräume vorhanden.

Daneben wurde eine Baugrunduntersuchung[14] 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 nach nachfolgender verbindlicher Bauleitplanung die Überformung des Änderungsbereiches. Dabei ist das Eintreten üblicher Beeinträchtigungen wie bei fast allen Bauvorhaben wahrscheinlich. Die möglichen Beeinträchtigungen sind für alle Bauvorhaben als typisch zu bewerten und können im Bebauungsplan begrenzt werden.

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

Außerhalb des Änderungsbereiches befinden sich im Westen und im Nordosten Teiche. Nördlich verläuft zudem ein Graben. Diese Gewässerflächen werden durch die Planung nicht berührt.

Eine Bebauung entsprechend der dargestellten gewerblichen Baufläche kann Einfluss auf den natürlichen Wasserhaushalt im Änderungsbereich nehmen. Zum Ausgleich dieses Defizits können in der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung Maßnahmen zur Oberflächenwasserbewirtschaftung vorgesehen werden.

Schutzgüter Luft und Klima

Wie in Folge aller Bauvorhaben ist bei einer Bebauung von kleinklimatisch wirksamen Veränderungen, wie etwa veränderten Windgeschwindigkeiten 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 gewerblichen Bauflächen ermöglicht, wodurch eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbilds ausgelöst wird. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung können Maßnahmen festgesetzt werden, die die Auswirkungen auf das Landschaftsbild verringern.

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 andere Flächen 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 zu erwarten wären. Zudem plant ein Betrieb seine Erweiterung auf dieser Fläche, weshalb die Nähe zu seinem bestehenden Standort erforderlich ist.

Nach den Ergebnissen des Umweltberichtes werden durch die Planung insbesondere die Schutzgüter Wasser und Bodenfunktionen durch die zusätzlich geplanten Versiegelungen berührt. Auch die

13 Schutzwürdige Böden in Niedersachsen 1: 50 000, NIBIS (2018)
14 Büro für Bodenprüfung GmbH: Baugrunderkundung für ein Bebauungsplangebiet in Uelzen, Kämpenweg Nord, Juli 2019

Hansestadt Uelzen

Schutzgüter Tiere und Pflanzen sind durch die ermöglichte Überformung der Habitatstrukturen betroffen. Gemäß den vorgenommenen Bewertungen und entsprechend der Gesetzeslage führt die Realisierung der Planung ohne entsprechende Kompensationsleistungen zu einem erheblichen Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes. Eine grundsätzliche Vermeidung des Eingriffes ist jedoch nicht möglich.

Im Rahmen des Umweltberichts ist eine rechnerische Bilanzierung der Eingriffsfolgen durchgeführt worden. Die Gesamtbewertung ergibt ein Defizit infolge der Planung von insgesamt rd. 14.720 Wertpunkten. Auf Ebene des Flächennutzungsplans handelt es sich dabei um eine Maximalbetrachtung. Maßnahmen zur Eingriffsminderung (z. B. geringere Maße der baulichen Nutzung, interne Grünfestsetzungen usw.) werden in Kenntnis eines genauen Entwurfs auf Ebene des Bebauungsplans berücksichtigt. Für die vorliegende Planung ist erkennbar, dass über begleitende Maßnahmen eine Kompensation des Wertdefizits möglich ist. Die Zuordnung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erfolgt auf Ebene des Bebauungsplans.

■ 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 in der parallel aufgestellten verbindlichen Bauleitplanung 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 Darstellung gewerblicher Bauflächen bereitet das Entstehen üblicher, gewerbetypischer Emissionen vor, die jedoch im Regelfall keine erheblichen Beeinträchtigungen auslösen bzw. denen auf Ebene der konkretisierenden Bauleitplanung entgegengewirkt werden kann. Besondere Abfälle und Abwässer entstehen infolge des Planziels i. d. R. nicht.

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

Die Hansestadt Uelzen hat im Jahr 2014 ein integriertes Klimaschutzkonzept[15] aufgestellt, mit welchem die Hansestadt eine klimafreundliche Entwicklung in verschiedenen Bereichen anstrebt. Es wird ebenfalls auf die städtebauliche Entwicklung eingegangen.

Innerhalb der Bauflächen kann im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung die gezielte Nutzung erneuerbarer Energie (z. B. Solarthermie / Photovoltaik) zugelassen werden.

Hansestadt Uelzen

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

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

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Uelzen[16] trifft einige Aussagen zum Änderungsbereich. Diese wurden jedoch bereits im Zuge der Schutzgüter behandelt. Ebenfalls die Aussagen den Landschaftsplanes der Stadt Uelzen[17] wurden in die Bewertung mit aufgenommen. Weitere Pläne, insbesondere des Abfall- und Immissionsschutzrechts, die der Planung entgegenstehen bzw. in dieser zu berücksichtigen sind, bestehen nicht.

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

Der Änderungsbereich 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 Darstellung gewerblicher Bauflächen werden keine Bauvorhaben ermöglicht, die eine besondere Anfälligkeit gegenüber schweren Unfällen oder Katastrophen aufweisen. Es gelten die üblichen Vorgaben zur Betriebssicherheit, was z. B. besondere Vorschriften zum Umgang mit Gefahrstoffen einschließt.

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 werden die Vorbedingungen für eine weitere Entwicklungsmöglichkeit durch zusätzliche Betriebsflächen geschaffen.

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

Landwirtschaft

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

Der Änderungsbereich wird im Regionalen Raumordnungsprogramm 2019[18] als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft (aufgrund hohen Ertragspotenzials) bestimmt. In der beschreibenden Darstellung[19] 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 Änderungsbereich lediglich eine geringe Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit) zu[20]. Ferner bedingen die Kleinflächigkeit und die Lage im Siedlungszusammenhang in der Regel Bewirtschaftungserschwernisse.

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.

16 BMS-Umweltplanung Blüml, Schönheim & Schönheim GbR: Landkreis Uelzen Landschaftsrahmenplan – Endfassung der Fortschreibung, Juli 2012
17 Hansestadt Uelzen: Landschaftsplan der Stadt Uelzen, November 1998
18 Landkreis Uelzen: Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Uelzen 2019
19 Landkreis Uelzen: Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Uelzen 2019, 3.2.1 Landwirtschaft, Forstwirtschaft, Fischerei, 02
20 Bodenkarte von Niedersachsen 1 : 50 000, Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit), LBEG, 2018

Hansestadt Uelzen

Die südlich angrenzende Fläche (Teil des Bebauungsplanes Nr. 287) ist in der vorbereitenden Bauleitplanung für die Deckung des Gesamtbedarfes bereits als Gewerbefläche vorgesehen (Darstellung im Flächennutzungsplan und im RROP).

Die Flächen können durch die Planung der ackerbaulichen Bewirtschaftung dauerhaft entzogen werden und stehen für die Bewirtschaftung nicht mehr zur Verfügung, was sich auf einzelne Betriebe auswirken kann. Jedoch wurden die Flächen des Änderungsbereiches 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 Änderungsbereich oder daran angrenzend finden sich keine wirtschaftlich genutzten Waldflächen.

Die Belange der Forstwirtschaft werden durch die Planung nicht berührt.

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

Als vorbereitender Planschritt zur Schaffung gewerblicher Bauflächen kann die Änderung des Flächennutzungsplans zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen beitragen.

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

Durch den Änderungsbereich 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.

- 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.

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

Altlasten

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

- Sicherung von Rohstoffvorkommen (§ 1 (6) Nr. 8f BauGB)

Der Änderungsbereich liegt nicht in einem Bereich mit wichtigem Rohstoffvorkommen.

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

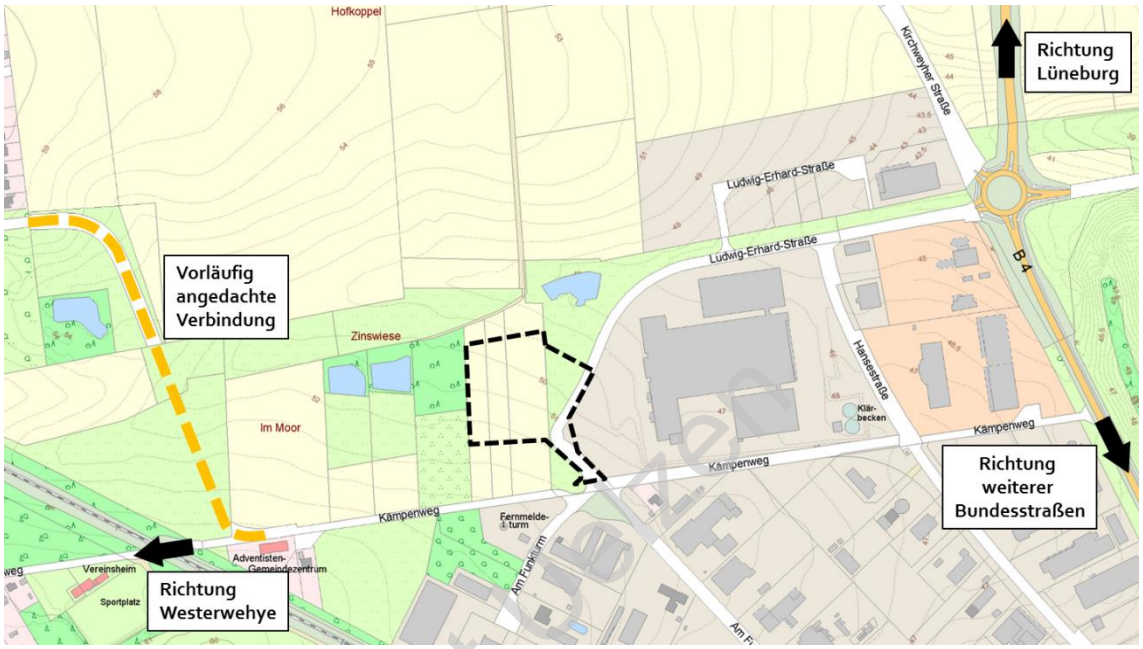
Externe Erschließung

Der Änderungsbereich liegt im nördlichen Stadtgebiet von Uelzen angrenzend an die großflächigen Gewerbeflächen entlang der Bundesstraße B4. Über die *Ludwig-Erhard-Straße* ist im Osten die Bundesstraße B4 zu erreichen. Diese führt in Richtung Norden zur Hansestadt Lüneburg. In südlicher Richtung führt sie als Umgehung um das Uelzener Stadtgebiet zu weiteren Bundes- und Landesstraßen, durch die eine überörtliche Anbindung in alle Richtungen besteht. Alle Straßen sind ausreichend dimensioniert um zusätzliche Verkehrsbewegungen aufzunehmen. Der *Kämpenweg* führt

Hansestadt Uelzen

im Westen zum Ortsteil Westerweyhe. Hier ist eine Verbindung vom *Kämpenweg* zur *Heinrich-Oetzmann-Straße* und damit an den nördlichen Bereich von Westerweyhe angedacht. Ob, wann und in welchem Verlauf diese Straße gebaut wird, ist derzeit nicht absehbar.

Abb. 10 Erschließungssystem



Kartengrundlage: LGLN 2019

Interne Erschließung

Mit dieser Änderung des Flächennutzungsplanes wird neben einer gewerblichen Baufläche auch eine veränderte Führung der *Ludwig-Erhard-Straße* dargestellt. Damit wird die Straßenführung an die aktuellen Bedürfnisse angepasst.

ÖPNV

Durch die Haltestellen an der Straße *Am Funkturm* und an der *Ludwig-Erhard-Straße* ist der Änderungsbereich durch eine Buslinie an das Netz des Öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) der Hansestadt Uelzen angeschlossen.

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 Radverkehrskonzept[21] für die Hansestadt erstellt, in welchem ein Maßnahmenkatalog entwickelt wurde, mit dem weitere Verbesserungen vorangetrieben werden sollen.

Die bestehende Radwegeverbindung von der Ludwig-Erhard-Straße nach Kirchweyhe wird durch eine Teilverlegung und Neuanbindung an die Ludwig-Erhard-Straße 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. Der Änderungsbereich 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.

Rüstungsaltlasten

Hinweise auf das Vorkommen von Rüstungsaltlasten und Kampfmitteln liegen für das Gebiet nicht vor. Das Landesamt für Geoinformation und Landvermessung weist trotzdem in Beteiligungsverfahren regelmäßig darauf hin, dass nicht unterstellt werden kann, dass keine Kampfmittelbelastung vorliegt. Es werden vom Amt regelmäßig kostenpflichtige Gefahrenerforschungen vorgeschlagen,

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

Hansestadt Uelzen

bei der alliierte Luftbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen (Abwurfmunition) ausgewertet werden.

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

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

Die Hansestadt Uelzen hat im Jahr 2014 ein integriertes Klimaschutzkonzept[22] aufgestellt, mit welchem die Hansestadt eine klimafreundliche Entwicklung in verschiedenen Bereichen anstrebt. Es wird ebenfalls auf die städtebauliche Entwicklung eingegangen. In der verbindlichen Bauleitplanung können Festsetzungen getroffen werden, die dem entsprechen.

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

Hochwasserschutz

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. Auch die dort abgebildeten Überschwemmungsbereiche liegen außerhalb des Änderungsbereiches. Die Planung ist mit dem Belang des Hochwasserschutzes vereinbar.

Oberflächenentwässerung

Die Darstellung des Flächennutzungsplans steht einer ordnungsgemäßen Oberflächenentwässerung der Baufläche nicht entgegen. Geeignete Rückhalte- oder Versickerungsflächen können geschaffen werden. Die konkrete Entwässerungsplanung ist auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu behandeln.

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

Die Belange werden nicht berührt.

4 Inhalte der Flächennutzungsplanänderung

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans werden Änderungen in den Darstellungen der Art der zulässigen Flächennutzung vorgenommen. Darstellungen zu den Maßen der baulichen Nutzungen werden nicht vorgesehen.

4.1 Art der Flächennutzung

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans werden entsprechend der städtebaulichen Ziele und den getroffenen Abwägungen der Stadt nachfolgende Darstellungen vorgenommen:

- Im Änderungsbereich werden gewerbliche Bauflächen (G) dargestellt.
- Die *Ludwig-Erhard-Straße* wird als Straßenverkehrsfläche dargestellt und damit in ihrer Straßenführung verändert.

5 Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise, Rechtsgrundlagen

Hinweise

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

Hansestadt Uelzen

1. **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.
2. **Altablagerungen** – Im Änderungsbereich 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.
3. **Kampfmittel** – Sollten sich während Bauarbeiten Hinweise auf Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel im Boden ergeben, so ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst der zentralen Polizeidirektion zu informieren.

Rechtsgrundlagen

Es gelten folgende Rechtsgrundlagen:

Bundesrecht	
BauGB	Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) 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 vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. 2012, S. 46), die zuletzt durch Gesetz vom 10.11.2020 (Nds. GVBl. S. 384) geändert worden ist
NKomVG	Nds. Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13.10.2021 (Nds. GVBl. S. 700);

Hansestadt Uelzen

6 Städtebauliche Übersichtsdaten und Verfahren

Städtebauliche Übersichtsdaten

Größe des Änderungsbereichs (gerundet)	43.950 m²
Gewerbliche Baufläche	13.850 m²
Verkehrsfläche	2.660 m²

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 – 01.12.2021	Öffentliche Auslegung des Planes	§ 3 (2) BauGB
01.11.2021 – 01.12.2021	Behördenbeteiligung	§ 4 (2) BauGB
16.05.2022	Feststellungsbeschluss	§ 10 (1) BauGB

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

Durchführung der Planungen

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.

Im Auftrag ausgearbeitet von:	
P3 Planungsteam GbR mbH, Oldenburg Oldenburg, den 25.05.2022	
Hansestadt Uelzen, den 01.06.2022	Bürgermeister

Hansestadt Uelzen

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

Uelzen, den 01.06.2022

HANSESTADT UELZEN 14

.....

Bürgermeister

Hansestadt Uelzen

B ZUSAMMENFASSENDE 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 im Plangebiet ausgeglichen werden. Vorgesehen wird daher eine 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 Biotope einzuordnen 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.

Es sind verschiedene Hinweise ergangen, die auf Vorhabenebene bzw. auf Ebenen der Bebauungsplanung berücksichtigt werden können.

Gründe für die Planwahl nach Abwägung

Die Planung wurde weitgehend unverändert durch das Beteiligungsverfahren in der gewählten Form beschlossen. Grundsätzliche Änderungen der Planung, wie sie auf Flächennutzungsplanebene zu bestimmen wären, z.B. die Reduktion der gewerblichen Baufläche, sind wie dargelegt unter Abwägung aller Belange nicht geboten. Vorrang hat die Sicherung und Weiterentwicklung eines ortsansässigen Gewerbebetriebes und damit die Entwicklung von Arbeitsplätzen und wirtschaftlichem Wohlstand im Stadtgebiet.

Hansestadt Uelzen