

Hansestadt Uelzen

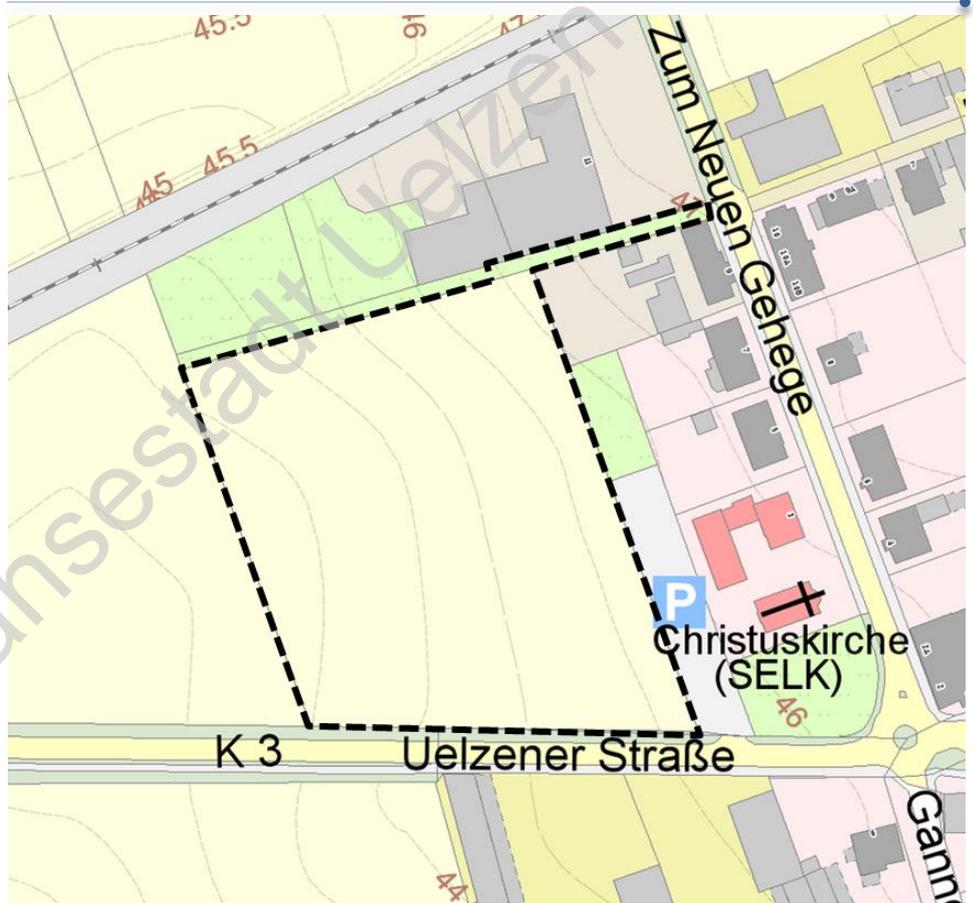
Landkreis Uelzen



Begründung

Bebauungsplan Nr. 290

„Molzen – Uelzener Straße“
mit Örtlichen Bauvorschriften



Bildquelle: Eigene Darstellung auf LGLN Grundlage 2020

Dezember 2021

Urschrift

Im Auftrag:



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).....	7
3.2	Wohnbedürfnisse, Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen (§ 1 (6) Nr. 2 BauGB)	9
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).....	18
3.10	Belange der Verteidigung, des Zivilschutzes (§ 1 (6) Nr. 10 BauGB).....	19
3.11	Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte (§ 1 (6) Nr. 11 BauGB).....	20
3.12	Belange des Hochwasserschutzes und der Wasserwirtschaft (§ 1 (6) Nr. 12 BauGB).....	20
3.13	Belange von Flüchtlingen und Asylbegehrenden (§ 1 (6) Nr. 13 BauGB)	20
4	Inhalte des Bebauungsplans	21
5	Örtliche Bauvorschriften (§ 84 NBauO) mit Begründung	23
6	Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise, Rechtsgrundlagen	24
7	Städtebauliche Übersichtsdaten und Verfahren	25
B	UMWELTBERICHT	26
1	Einleitung (§ 2 (4) BauGB, Anlage 1 zum BauGB – Nr. 1)	26
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts, der Ziele des Bauleitplans / der Vorhaben (Anlage 1 zum BauGB – Nr. 1a).....	26
1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes (Anlage 1 zum BauGB – Nr. 1b).....	27
2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen (§ 2 (4) BauGB, Anlage 1 zum BauGB)...	28
2.1	Prüfung der Schutzgüter (Anlage 1 zum BauGB)	28
2.1.1	Schutzgut Pflanzen (§ 1 (6) Nr. 7a BauGB)	28
2.1.2	Schutzgut Tiere (§ 1 (6) Nr. 7a BauGB).....	32
2.1.3	Schutzgut Fläche (§ 1 (6) Nr. 7a BauGB).....	33
2.1.4	Schutzgut Boden (§ 1 (6) Nr. 7a BauGB).....	34
2.1.5	Schutzgut Wasser (§ 1 (6) Nr. 7a BauGB)	34
2.1.6	Schutzgüter Luft und Klima (§ 1 (6) Nr. 7a BauGB)	36
2.1.7	Schutzgut Landschaftsbild (§ 1 (6) Nr. 7a BauGB).....	36
2.1.8	Schutzgut Mensch (§ 1 (6) Nr. 7c BauGB).....	37
2.1.9	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter (§ 1 (6) Nr. 7d BauGB).....	39
2.2	Fachpläne.....	39
2.3	Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen.....	40
2.4	Wechselwirkungen (§ 1 (6) Nr. 7i BauGB).....	40
3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachhaltigen Auswirkungen (Anlage 1 zum BauGB)	41
3.1	Planungsalternativen (Anlage 1 zum BauGB – Nr. 2d).....	41
3.2	Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen (Anlage 1 zum BauGB – Nr. 2c).....	41
3.3	Ausgleich und Ersatz (Anlage 1 zum BauGB – Nr. 2c).....	42
4	Zusätzliche Angaben (§ 2 (4) BauGB, Anlage 1 zum BauGB – Nr. 3)	43
4.1	Hinweise auf fehlende Kenntnisse (Anlage 1 zum BauGB – Nr. 3a).....	43
4.2	Maßnahmen zur Überwachung (Anlage 1 zum BauGB – Nr. 3b).....	43
4.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung (Anlage 1 zum BauGB – Nr. 3c).....	43
4.4	Referenzliste der Informationsquellen (Anlage 1 zum BauGB – Nr. 3d)	44
C	ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG	46

A BEGRÜNDUNG

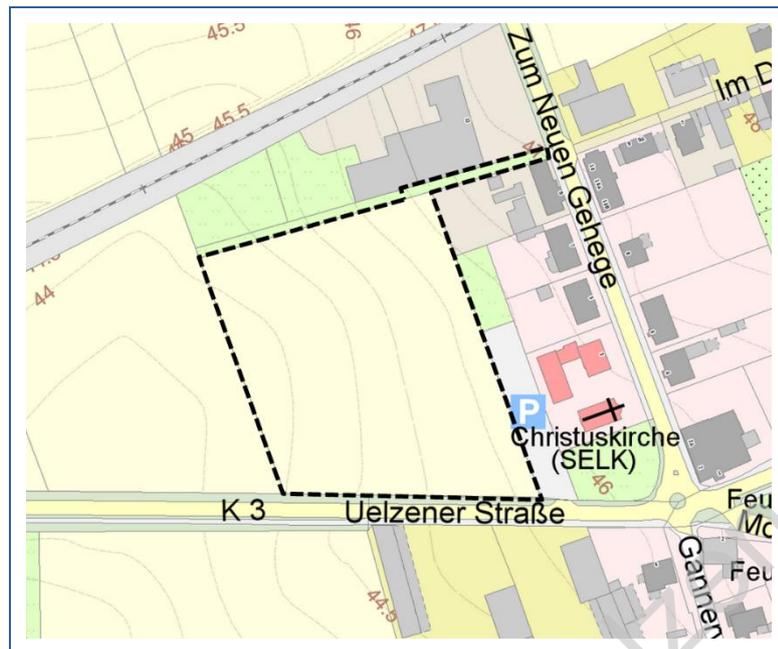
1 Anlass und Ziel der Planung

Anlass	<p>Die Hansestadt Uelzen sieht sich trotz mehrerer abgeschlossener und laufender Planvorhaben zur Ausweisung von Wohnbauland weiterhin mit einer hohen ortsteilbezogenen Nachfrage nach Bauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Doppelhäusern konfrontiert. Auch wenn der sparsame Umgang mit Grund und Boden ein wichtiges planerisches Grundprinzip darstellt, sind die noch zur Verfügung stehenden Flächen innerhalb bereits weitgehend bebauter Gebiete nicht ausreichend, um der sich u.a. aus dem Zuzugsdruck aus dem Landkreis und dem Ballungsraum Hamburg ergebenden Nachfrage zu entsprechen. Daher ist es planerisches Ziel der Hansestadt, dieser Entwicklung – als Ergänzung zu Maßnahmen der Innenentwicklung – durch die Ausweisung eines neuen Wohngebiets zu begegnen, welches das Siedlungsgebiet des Ortsteils Molzen in Richtung Westen erweitert.</p> <p>Das Ziel, das Plangebiet für Zwecke der Wohnnutzung in Anspruch zu nehmen, hat die Stadt bereits seit längerem formuliert, die Fläche ist im Flächennutzungsplan 2000 als Wohnbauland ausgewiesen.</p>
Ziel	<p>Die im Ortsteil Molzen gelegene Fläche soll als allgemeines Wohngebiet (WA) entwickelt werden. Zulässig soll eine kleinteilige und aufgelockerte Wohnbebauung sein, die den ortsprägenden Strukturen entspricht. Dementsprechend wird für Einzelhäuser mit maximal zwei Wohneinheiten und Doppelhäuser Planrecht geschaffen. Die interne Erschließung erfolgt über eine Planstraße, die über die <i>Uelzener Straße</i> angebunden wird. Daneben sind einige Maßnahmen für den Klimaschutz sowie plangebietsinterne Rückhalteflächen für die Oberflächenentwässerung vorgesehen.</p>
Planerfordernis	<p>Das Plangebiet wird aktuell fast vollständig intensiv landwirtschaftlich genutzt, für die überplante Fläche liegt kein Bebauungsplan vor. Im gültigen Flächennutzungsplan (FNP) ist das Plangebiet bereits als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Um bedarfsgerecht Wohnbauland im Ortsteil Molzen bereit stellen zu können, ist die Planung geboten.</p> <p>Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 290 „Molzen – Uelzener Straße“ fasst die städtebaulichen Ziele der Hansestadt in detaillierte baurechtliche Regelungen.</p>

2 Planungsgrundlagen

Aufstellungsbeschluss	<p>Der Rat der Hansestadt Uelzen hat die Einleitung zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 290 „Molzen – Uelzener Straße“ in seiner Sitzung am 16.12.2019 beschlossen.</p>
Lage und Größe	<p>Das Plangebiet befindet sich im nordöstlichen Stadtgebiet von Uelzen im Ortsteil Molzen. Dort liegt es am westlichen Ortseingang nördlich der <i>Uelzener Straße</i> und südlich der (aktuell nicht betriebenen) Bahnstrecke 1963 Uelzen – Dannenberg. Der Geltungsbereich umfasst eine Größe von rund 14.660 m².</p>
Geltungsbereich	<p>Der Geltungsbereich des Plangebiets wird wie folgt begrenzt:</p> <ul style="list-style-type: none">• im Norden durch die nördlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 3/7 und 605/3;• im Osten durch die östlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 3/7 und 605/3;• im Süden durch die südlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 3/7 und 3/9;• im Westen durch die westliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 3/7.

Abb. 1 Abgrenzung des Plangebiets (Kartengrundlage LGLN 2020)



Im Einzelnen sind folgende Flurstücke der Gemarkung Molzen, Flur 3 umfasst:

3/7, 605/3 (tlw.) und 3/9 (tlw.)

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 insbesondere in solchen Lagen die Siedlungsstrukturen gesichert und entwickelt werden sollen, in denen die Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge sichergestellt werden kann. Dies wird mit der vorliegenden, unmittelbar an den Siedlungsbereich angrenzenden, Planung gewährleistet, da im Ortsteil Molzen insbesondere eine Grundschule betrieben wird und der Ortsteil durch eine Stadtbuslinie leistungsfähig an die Kernstadt angebunden ist.

Kreis (RROP)

Das **Regionale Raumordnungsprogramm (RROP)** des Landkreises Uelzen² stellt gemäß der Vorgabe des LROP die Hansestadt Uelzen als Mittelzentrum mit den Schwerpunktaufgaben Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten, Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten und Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung und Tourismus dar³.

Das RROP beinhaltet zur Entwicklung der Siedlungsstruktur die Zielformulierung, dass der Innenentwicklung der Vorzug gegenüber einer weiteren Inanspruchnahme des Außenbereichs zu geben ist⁴. In der Hansestadt Uelzen und auch im Ortsteil Molzen stehen im Innenbereich nicht genügend Flächen zur Verfügung, um den Bedarf nach Baugrundstücken zu decken. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird die Bebauung einer direkt an den Ortsteil angrenzenden, durch Bebauung und Verkehr bereits eindeutig vorgeprägten Fläche ermöglicht. Es erfolgt eine Arrondierung des Ortsteils auf einer Fläche, deren ökologische Bedeutung für den Naturraum gering ist⁵. Da der Bereich bereits im RROP als bebauter Fläche/ bauleitplanerisch gesicherte Fläche dargestellt ist, wird der Ausweisung des RROP entsprochen.

1 Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) in der Fassung vom 26.09.2017

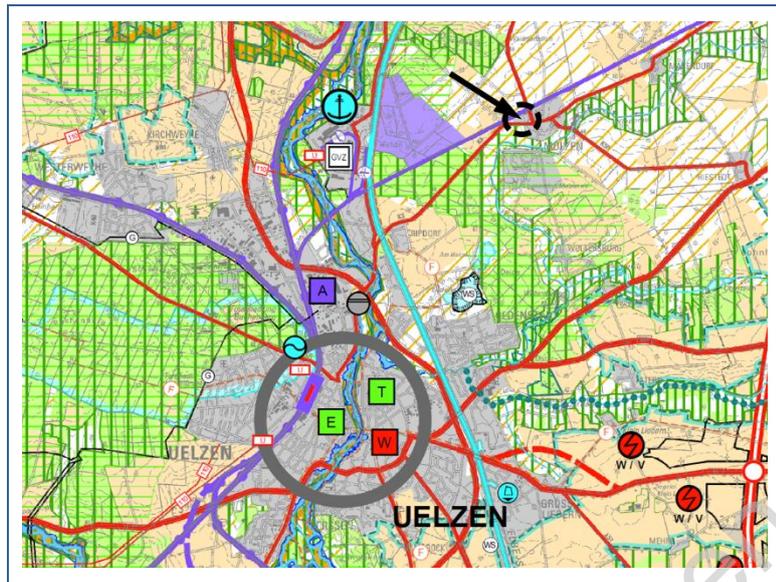
2 Landkreis Uelzen: Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Uelzen 2019

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, 01

5 Landkreis Uelzen: Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Uelzen 2019, 2.1 Entwicklung der Siedlungsstruktur, 07

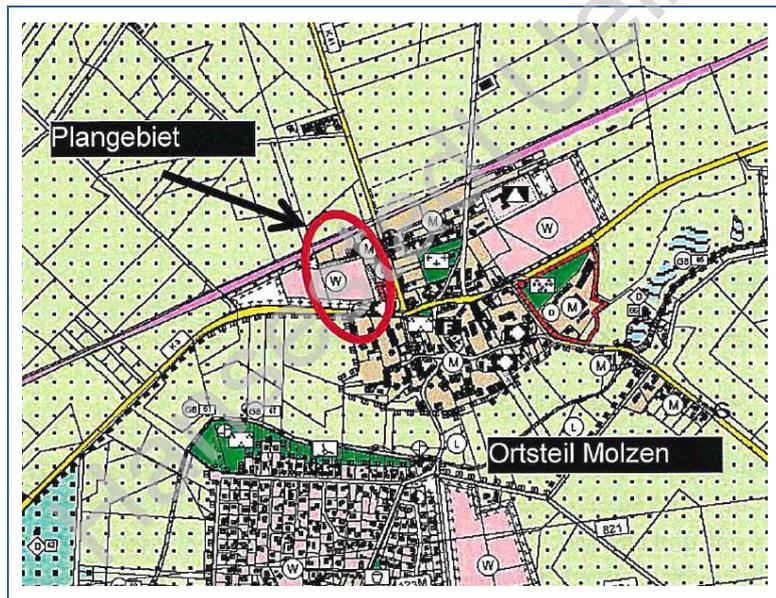
Abb. 2 Auszug aus dem RROP Landkreis Uelzen (2019)



Im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Uelzen wird der Geltungsbereich als vorhandene Bebauung/ bauleitplanerisch gesicherter Bereich ausgewiesen.

Stadt (FNP)

Abb. 3 Derzeit gültige Darstellung des Flächennutzungsplans



Der derzeit gültige Flächennutzungsplan (2000) der Hansestadt Uelzen stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Damit entspricht die Planung den Darstellungen.

Gültiges Bau-
recht

Innerhalb des Plangebietes und direkt angrenzend bestehen keine Bebauungspläne. Das Baurecht wird bislang über § 34 BauGB bzw. § 35 BauGB geregelt.

3 Planziele und Abwägung der berührten Belange

Bestand

Das Plangebiet befindet sich im Nordosten des Stadtgebietes der Hansestadt Uelzen am westlichen Rand des Ortsteils Molzen.

Abb. 4 Nutzungen



Im Westen und zum Teil im Süden grenzt das Plangebiet an Ackerflächen an. Im Norden befindet sich die (aktuell nicht betriebene) Bahnstrecke 1963 Uelzen – Dannenberg. Die angrenzende Umgebung wird durch ländliche Bebauung geprägt. Dabei handelt es sich vorwiegend um eine kleinteilige Wohnbebauung sowie u.a. um landwirtschaftliche Betriebsstätten, einen Einzelhandelsstandort (Küchenstudio) und eine Kirche.

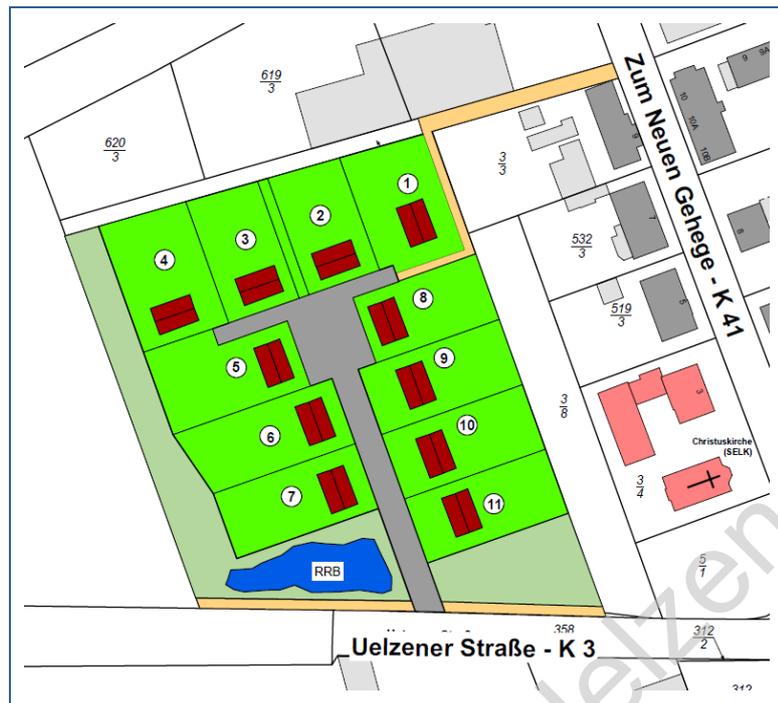
Das Plangebiet selbst wird derzeit zum Großteil intensiv als Ackerfläche genutzt.

Planung

Im Ortsteil Molzen der Hansestadt Uelzen ist die Entwicklung eines aufgelockerten Wohngebietes geplant. Durch die Festsetzung einer offenen Bauweise und einer Einzel- und Doppelhausbebauung wird die Bebauung an die Umgebung angepasst.

Die Erschließung erfolgt über eine Planstraße, die an die *Uelzener Straße* anschließt und als Stichstraße ausgebildet wird. Auf der nördlichen Straßenseite der *Uelzener Straße* ist ein neuer Fuß- und Radweg vorgesehen, der zu einer Querungshilfe führt, zudem ist eine Fuß- und Radwegverbindung *Zum neuen Gehege* geplant. Somit erhält das Baugebiet einen leistungsfähigen Anschluss an den bestehenden Ortsteil. Es werden Flächen für einen Regenrückhaltebereich, welcher der Entwässerung dient, am südlichen Plangebietsrand, weitere Flächen an den Gebietsrändern für den naturschutzrechtlichen Ausgleich und für Anpflanzungen sowie Maßnahmen für den Klimaschutz vorgesehen.

Abb. 5 Bauungsentwurf



Der Bebauungsplan selbst setzt keine Baugrundstücksgrenzen fest.

Der Bauungsentwurf stellt die voraussichtliche Teilung der Grundstücke durch die Hansestadt Uelzen dar. Er ist nicht rechtsverbindlich. Eine rechtsverbindliche Teilung erfolgt erst nach Abschluss des Planverfahrens zur Veräußerung der Grundstücke.

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. 6 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	Belange nicht berührt
§ 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)

Geruchsmissionen

In der Umgebung sind einige Hofstellen vorhanden, auf denen Tierhaltung möglich ist, die zu störenden Geruchsmissionen im Plangebiet führen können. Der nächstgelegene Tierstall liegt südlich der *Uelzener Straße*. Hier ist eine Rinderhaltung im kleinen Umfang genehmigt. Daneben wird zusätzlich weitere Tierhaltung betrieben (Hühner in Freilufthaltung, Schafe/Ziegen und Pferde). Der

Rinderstall befindet sich in einem Abstand von mindestens 90 m zu den geplanten Bauflächen. Daneben ist in Uelzen die Hauptwindrichtung von West/Südwest anzunehmen, sodass sich ein Großteil der Gerüche nicht auf das Plangebiet auswirkt. Aufgrund dieser Faktoren (Tierzahlen, Abstand, Windrichtung) sind keine belastenden Auswirkungen auf die neue Wohnbebauung zu erwarten.

Zudem befinden sich angrenzend zur Tierhaltung bereits seit langem Wohnnutzungen, die näher zu den potentiellen Geruchsquellen gelegen sind. Dadurch ist die Lage bereits eingeschränkt, was eine Ausweitung der Tierhaltung voraussichtlich ausschließt. Unzulässige Beeinträchtigungen durch die neue Bebauung auf die Tierhaltung sind dementsprechend ebenfalls nicht abzusehen.

Demnach sind weder Beeinträchtigungen für die neu geplante Wohnbebauung, noch Einschränkungen der bestehenden Tierhaltung zu erwarten.

Nördlich des Plangebietes verläuft die derzeit nicht betriebene Bahntrasse 1963. Während diese Strecke ab der Stadtgrenze Richtung Osten innerhalb des Landkreises nach Allgemeinem Eisenbahngesetz (AEG) von den Betriebszwecken freigestellt („entwidmet“) und inzwischen teilweise zurückgebaut wurde, ist sie innerhalb des Stadtgebiets weiterhin gewidmet und als Fläche für die Eisenbahn im RROP und im Flächennutzungsplan ausgewiesen. Die Strecke wird derzeit jedoch lediglich bis zum Hafen Uelzen am Elbe-Seitenkanal betrieben.

Es gibt Planungsabsichten der Hansestadt Uelzen, die Strecke für den Güterverkehr zu reaktivieren, da die Verladekapazitäten im Hafen ausgeschöpft sind. Kurz- bis mittelfristig ist der Betrieb der Strecke bis zum geplanten, neuen Industrie- und Gewerbegebiet „Hafen- Ost“ auf der gegenüberliegenden Seite des Elbe-Seitenkanals vorgesehen, um die Potenziale trimodaler Verkehrsverbindungen zu nutzen und alternative, klimafreundliche Verkehrsträger insbesondere für Wirtschaftsverkehr zu fördern. Die Aufstellung der Bauleitplanung hierfür erfolgt bereits.

Langfristig ist die Ansiedlung großflächiger Betriebe auch der Logistikbranche im Bereich der geplanten BAB 39 an der östlichen Stadtgrenze denkbar. Um auch hier Verkehre (z.B. Container) von der Straße auf die Schiene zu verlagern, würde ein Gleisanschluss an die Strecke 1963 erforderlich.

Im Süden und im Osten befinden sich die Kreisstraße K 3 (*Uelzener Straße*) und die Straße *Zum Neuen Gehege*.

Für die Einschätzung der Lärmimmissionen, die auf das Plangebiet wirken und perspektivisch wirken könnten, wurde eine schalltechnische Untersuchung⁶ in Auftrag gegeben.

Die Berechnungen und die Beurteilung erfolgt auf Grundlage der DIN 18005 und der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV). Dabei dienen die Orientierungswerte der DIN 18005 als Anhalt, von denen abgewichen werden kann. Die Grenzwerte der 16. BImSchV werden als Obergrenzen des Ermessensspielraumes herangezogen.

Abb. 7 Orientierungs- und Grenzwerte für allgemeine Wohngebiete

	Tag (06:00 – 22:00 Uhr)	Nacht (22:00 – 06:00 Uhr)
Orientierungswerte nach DIN 18005	55 dB(A)	45 dB(A)
Grenzwerte nach 16. BImSchV	59 dB(A)	49 dB(A)

Die Verkehrsmengen auf den Straßen werden dem Entwurf des Verkehrsentwicklungsplans der Hansestadt Uelzen und der Lkw-Anteil Verkehrszählungen aus den Jahren 2018 und 2019 entnommen. Für die Bahntrasse werden nach Auskunft der Hansestadt zwei Zugbewegungen pro Tag angenommen.

Der Berechnungen ergeben, dass es im Plangebiet zu Überschreitungen der Orientierungs- und Grenzwerte kommt, die im Wesentlichen vom Straßenverkehr ausgehen. Tagsüber werden die Grenzwerte ab einem Abstand von 20 m zur südlichen Baugrenze eingehalten. Die Überschreitungen im

6 Lärmkontor GmbH: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 290 „Molzen-Uelzener Straße“ der Hansestadt Uelzen, 15.09.2021

südlichen Plangebiet betragen dabei maximal 3 dB. Die rechtlich anerkannte Schwelle der Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) wird im gesamten Plangebiet nicht erreicht. Nachts werden die Grenzwerte im gesamten Plangebiet um bis zu 8 dB überschritten. Die rechtlich anerkannte Schwelle der Gesundheitsgefährdung von 60 dB(A) wird nicht erreicht.

Um den Lärmkonflikt zu lösen, sind Maßnahmen notwendig. Folgende Maßnahmen sind möglich und nach Priorität gelistet:

- Abstandsgebot § 50 BImSchG und konfliktvermeidende Nutzungsanordnung nach BauNVO,
- Aktiver Lärmschutz: Wall oder Wand,
- Passiver Lärmschutz: Schalloptimierte Grundrissgestaltung in Verbindung mit geeigneter Schalldämmung der Fassaden/Fenster nach DIN 4109-1:2018-01.

Das Abstandsgebot kann nicht eingehalten werden. Die geplante Bebauung schließt sich an die Bestandsbebauung an und füllt die Lücke zwischen der Bahnstrecke und der *Uelzener Straße*, um notwendige Wohnbaugrundstücke zu schaffen. Insofern ist die Planung städtebaulich begründet. Die Schwelle der Gesundheitsgefährdung wird zudem unterschritten.

Ebenfalls ein aktiver Schallschutz ist in diesem Bereich nicht möglich und für die Größe des Plangebietes unverhältnismäßig. Wertvolle Wohnbauflächen müssten für den Schallschutz in Anspruch genommen werden. Daneben gäbe es aufgrund der Erschließungsstraße eine Unterbrechung.

„Im gesamten Plangebiet werden [...] Festsetzungen zum passiven Schallschutz notwendig. Dadurch kann der erforderliche Geräuschemissionsschutz im Innenraum gewährleistet werden. Für betroffene Schlafräume sollten zusätzlich zur ausreichenden Luftschalldämmung der Außenbauteile mit Schallschutzfenstern ergänzend geeignete schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorgesehen werden. Unter den Begriff ‚Schlafräume‘ fallen auch Kinderzimmer und der Aufenthaltsraum in Ein-Zimmer-Wohnungen.“

Diese Vorgaben werden über die textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan mit aufgenommen. Damit können gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert werden.

Geplant ist ein aufgelockert durch Ein- und Zweifamilienhäuser und Doppelhäuser bebautes Wohngebiet. Die Erstellung einer eigenständigen Lärmprognose für ca. 11 Häuser ist nicht erforderlich. Qualitätseinbußen für bestehende Wohnhäuser in der Umgebung durch den zusätzlichen Verkehr sind nicht zu erwarten.

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

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

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

In der Hansestadt Uelzen besteht eine anhaltende Nachfrage nach Wohnbauland. Dieser Bedarf setzt sich aus mehreren Faktoren zusammen: Ein moderater Zuzug aus dem Umland, eine steigende Anzahl an Haushalten, ein steigender Wohnraumbedarf pro Person und günstige wirtschaftliche Faktoren, insbesondere niedrige Bauzinsen. Die Baugebiete der jüngeren Vergangenheit (Holdenstedt Im Buschsahle, Westerweyhe Stadtberg IVb, Oldenstadt Im Deinefelde) wurden sehr stark nachgefragt. Dieser Bedarf kann nicht mit den derzeit verfügbaren Baugrundstücken gedeckt werden.

- Im Buschsahle: 14 Baugrundstücke, Vermarktung ab Ende 2017, sämtliche Grundstücke bebaut
- Stadtberg IVb: 31 Baugrundstücke, Vermarktung ab Ende 2018, 27 Grundstücke bebaut, 4 Grundstücke verkauft/ reserviert

- Im Deinefelde: 19 Baugrundstücke, Vermarktung seit Ende 2020, 4 Grundstücke verkauft, 15 Grundstücke reserviert

Es ist zu erwarten, dass sämtliche derzeit reservierten Grundstücke in der zweiten Jahreshälfte 2021 veräußert sein werden. Damit stehen im Stadtgebiet keine städtischen Baugrundstücke zur Verfügung.

Insofern sieht sich die Hansestadt Uelzen angesichts des gegenwärtigen Nachfrageüberhangs an geeigneten Wohnbaugrundstücken für kleinteilige Bauvorhaben vor die Aufgabe gestellt, im Stadtgefüge verbliebene Flächenreserven zu mobilisieren, die eher der Arrondierung dienen als zu einem Ausgreifen in die Landschaft führen. Ziel ist es, ein ausreichendes Angebot zu schaffen, um Bauwillige in der Hansestadt zu binden und zu fördern, um den mittelzentralen Funktionen gerecht zu werden.

In der jüngeren Vergangenheit wurden vor allem in den größeren Ortsteilen Oldenstadt, Holdenstedt und Kirch- und Westerweyhe Baugebiete erschlossen. Diese Ortsteile verfügen neben einer guten Anbindung auch über eine gute soziale Infrastruktur, Betreuungsangebot und Versorgungsmöglichkeiten.

Durch die geplante BAB 39 mit zwei Anschlussstellen, den perspektivisch dort geplanten Gewerbegebieten und dem bereits in der konkreten Planung befindlichen Industrie- und Gewerbegebiet Hafen-Ost wird auch die Siedlungsentwicklung in den östlichen Ortsteilen der Hansestadt eine neue Dynamik erfahren. Neben der wachsenden Attraktivität von Wohngebieten nahe der Autobahn für Berufspendler, ist es auch geboten, in räumlicher Nähe zu den neuen Arbeitsstätten auch Wohnraum neu zu schaffen. Aufgrund der Anbindung durch den Stadtbus und der vorhandenen Grundschule weist Molzen wiederum gute Voraussetzungen auf, um der steigenden Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken durch die Ausweisung eines Baugebiets in moderater Größe (bis zu 11 Baugrundstücke) zu begegnen.

Die Belange der Wohnbedürfnisse sowie der Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen werden in der Planung berücksichtigt.

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

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

Die Belange sozialer und kultureller Bedürfnisse werden in der Planung berücksichtigt.

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

Das Plangebiet erweitert den bereits heute vorwiegend als Wohnstandort genutzten Ortsteil Molzen in westlicher Richtung um einen zusätzlich für Wohnbauzwecke vorgesehenen Teilbereich. Auf der bislang intensiv als Acker genutzten Fläche sollen rd. 11 Wohnbaugrundstücke entwickelt werden. Dass eine solche Erweiterung bereits langfristig vorgesehen ist, zeigt sich in der Darstellung des Flächennutzungsplans, welche das Plangebiet als Wohnbaufläche ausweist.

Entsprechend der Bestandsstruktur des Ortsteils werden ausschließlich freistehende Ein- und Zweifamilien- und Doppelhäuser zugelassen. Dies stellt sicher, dass eine möglichst einheitliche Baustruktur erhalten bleibt. Daneben werden Gestaltungsvorschriften getroffen, die Vorgaben zur Dach- und Fassadengestaltung sowie zu Einfriedungen machen. Die Planung verändert damit den Charakter des Ortsteils nicht, sondern erweitert diesen in angepasster Weise um einen zusätzlichen Bauabschnitt.

Dem Belang der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile wird entsprochen.

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

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.

Baukultur / Denkmalschutz

Direkt an das Baugebiet grenzt die 1887 erbaute, unter Denkmalschutz stehende Christuskirche. Diese muss im Bebauungsplan beachtet werden und darf nicht beeinträchtigt werden. Die Planung des Baugebiets lässt bewusst aus Uelzen kommend eine Blickachse auf den Sakralbau von einer Bebauung frei. Zudem sind wie in der Umgebung vorherrschend nur eingeschossige Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Damit ist mit keinen Beeinträchtigungen zu rechnen.

Ortsbild

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

Bei der umgebenden Bebauung handelt es sich um dörflich geprägte Siedlungsstrukturen, die vorwiegend in Form von eingeschossigen Einfamilienhäusern mit Satteldächern sowie landwirtschaftlichen Hofstellen vorliegen. Um ein Einfügen der geplanten Bebauung in diese Strukturen zu gewährleisten, soll eine Bebauung mit prägenden Merkmalen ursprünglicher, regionaltypischer Dach- und Fassadengestaltung erfolgen. Die Dachform wird auf Satteldächer sowie Walm- und Krüppelwalmdächer mit ortsüblicher Dachneigung in roter, grauer und anthrazitfarbener Dacheindeckung festgesetzt. Um ein städtebaulich harmonisches Bild zu gewährleisten, sind sowohl die Farbe und Form der Dacheindeckung als auch der Fassade bei Doppelhäusern aufeinander abzustimmen. Bei Neubauten dürfen Putz, Klinker und Holz als Fassadenmaterial verwendet werden, eine vollständige Ausführung in Putz ist jedoch unzulässig.

Vorgärten sind zu begrünen, um ein dem ländlichen Umfeld angepasstes, ansprechendes Straßenbild zu erzeugen. Stein- und Kiesgärten werden innerhalb des Plangebietes vollständig ausgeschlossen. Werbung (unmittelbar an der Stätte der Leistung) ist nur in Form von Hinweisschildern zulässig, die sich harmonisch in die Außenwandgestaltung einfügen. Darüberhinausgehende Schilder können in der Umgebung als störend wahrgenommen werden.

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

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

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

Im Osten grenzt die Christuskirche Molzen (selbstständige evangelisch-lutherische Kirche) an das Plangebiet an. Das Gebäude steht unter Denkmalschutz. Die Planung des Baugebiets lässt bewusst aus Uelzen kommend eine Blickachse auf den Sakralbau von einer Bebauung frei. Zudem sind wie in der Umgebung vorherrschend nur eingeschossige Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Damit ist mit keinen Beeinträchtigungen zu rechnen.

Die Belange von Kirchen und Religionsgemeinschaften werden damit durch die Planung berücksichtigt.

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.

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

Schutzgut Tiere / Pflanzen / Ar- tenschutz

Die Planung ermöglicht die bauliche Inanspruchnahme bislang intensiv landwirtschaftlich genutzter Ackerflächen, die vergleichsweise geringe ökologische Wertigkeiten aufweisen. Scherrasen, der durch die Anlage eines Fuß- und Radweges versiegelt werden soll, ist ebenfalls von geringer Wertigkeit.

Eine höherwertige halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte liegt zum Großteil außerhalb des Plangebietes. Lediglich ein kleiner Teilbereich wird in das Plangebiet mit einbezogen und kann durch die Planung versiegelt werden.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 290 wurden neben den Biotoptypen auch die vorkommenden Brutvögel und Reptilien erfasst und ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag⁷ erstellt.

Im Untersuchungsgebiet wurden einige (auch artenschutzrechtlich besonders relevante) Arten entdeckt. Jedoch befinden sich die Brutstandorte deutlich außerhalb des Plangebietes in den Siedlungsbereichen und Gehölzen des Bahndamms. Der Ackerfläche, die den überwiegenden Bereich des Plangebietes darstellt, wird lediglich eine geringe Bedeutung (Wertstufe I) zugeschrieben. Reptilien wurden im Untersuchungsgebiet nicht vorgefunden, auch wenn entlang des Bahndamms ein Potenzial besteht.

Auf den neu geschaffenen Bauflächen in Form allgemeiner Wohngebiete (WA) wird eine Grundflächenzahl GRZ von 0,4 festgesetzt. Die Überschreitung durch Nebenanlagen etc. wird nicht zugelassen. Damit können insgesamt bis zu 40 % der Grundstücke durch Haupt- und Nebengebäude sowie Zufahrtsflächen, Terrassen usw. überbaut werden. Die übrigen Grundstücksbereiche dürfen nicht versiegelt werden. Hier ist von der Anlage von Hausgärten auszugehen, in den zwar regelmäßig auch nicht standortheimische Pflanzen gepflanzt werden, die aber trotzdem neue Habitate für die Flora und Fauna schaffen. Durch eine lockere Bebauung mit Gartenanteil ist davon auszugehen, dass die Arten des östlich angrenzenden Siedlungsgebietes zusätzlichen Lebensraum dazugewinnen.

Es werden zudem Maßnahmen für das Schutzgut Pflanzen vorgesehen. Über die örtlichen Bauvorschriften wird die Anlage von Stein- und Kiesgärten ausgeschlossen, damit möglichst große Grundstücksbereiche begrünt werden und die natürlichen Funktionen des Bodens nicht über die originäre Bebauung hinaus eingeschränkt werden. Darüber hinaus werden die Grundstückseigentümer dazu verpflichtet, mindestens einen standortgerechten Baum / Obstbaum sowie an den Rändern der Wohngebiete (Flächen für Anpflanzungen) flächig heimische Laubgehölze zu pflanzen.

Im westlichen Plangebiet wird für den naturschutzrechtlichen Ausgleich die Anlage einer 3-reihigen Strauchhecke festgesetzt. Im Südwesten ist eine weitere Fläche für Maßnahmen für Natur und Landschaft vorgesehen, in welcher ebenfalls die Anpflanzung von Gehölzen geplant ist.

In der Gesamtbetrachtung werden die Kompensationserfordernisse der Planung ermittelt und berücksichtigt. Danach sind die mit der Planung ermöglichten Auswirkungen auf die Biotop-Situation unter Berücksichtigung der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen als nicht erheblich zu bewerten. Den Belangen von Flora und Fauna wird somit im Wesentlichen Rechnung getragen.

Artenschutz: Um die Verletzung und Tötung von Individuen geschützter Tierarten auszuschließen, können bei der Realisierung konkreter Vorhaben geeignete Maßnahmen getroffen werden. Erforderlich wird sein, dass das Terrain vor Bau-, Abriss- und Rodungsarbeiten, dem Auf- und Abtrag von Oberboden sowie vergleichbaren Maßnahmen auf Vorkommen geschützter Arten hin überprüft wird. Gebäude sind bei Sanierungsmaßnahmen oder Abrissarbeiten auf Fledermausvorkommen sowie auf

7 Lamprecht & Wellmann GbR: Hansestadt Uelzen Bebauungsplan Nr. 290 „Molzen – Uelzener Straße“, Fachbeitrag Artenschutz mit Erfassung der Biotoptypen, Brutvögel und Reptilien (28.09.2020)

Vogelniststätten zu überprüfen. Sollten entgegen der Ergebnisse des artenschutzrechtlichen Fachgutachtens Individuen / Quartiere festgestellt werden, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit dem Landkreis abzustimmen.

Die Verbotstatbestände des Artenschutzrechts (Tötungsverbot § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG / Störungsverbot § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG / Zerstörungsverbot § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG) können mit solchen Maßnahmen vermieden werden. Zur Sicherung der lokalen Populationen wildlebender Tierarten trägt zudem bei, dass die Umgebung Ausweichräume mit ähnlichen Habitatqualitäten für vorkommende Tiere bietet.

Schutzgut Boden / Fläche

Das Plangebiet liegt innerhalb der Bodengroßlandschaft der Geestplatten und Endmoränen. Als Bodentyp liegt vorwiegend mittlere Braunerde vor. Im übrigen Plangebiet besteht mittlere Podsol-Braunerde und mittlere Pseudogley-Braunerde.⁸ Im Plangebiet sind zudem Suchräume für schutzwürdige Böden vorhanden (Wölbäcker)⁹. Das standortbezogene natürliche ackerbauliche Potential wird für die Fläche vorwiegend als gering eingestuft.¹⁰

Die Planung ermöglicht die weitgehende Überformung des gesamten Plangebiets. Im Bereich der Bauflächen ist von einem Austausch der oberen Bodenschichten auszugehen. In der Regel wird der humose Oberboden im Bereich der Baukörper vollständig entfernt und durch tragfähige Füllsande ersetzt. Für das geplante Regenrückhaltebecken müssen die heutigen Oberbodenschichten abgetragen und das Gelände modelliert werden.

In Folge baulicher Maßnahmen ist mit dem Entstehen von Versiegelung von bis zu 40 % auf den Wohnbaugrundstücken zu rechnen, was die natürlichen Bodenfunktionen weiter beeinträchtigt. In der Bauphase können durch das Befahren mit Baufahrzeugen sowie das Anlegen von Bauwegen und Lagerplätzen auch über die versiegelten Bereiche hinaus Bodenverdichtungen eintreten, die in der Regel jedoch temporärer Art sind.

Die benannten, möglichen Beeinträchtigungen sind für alle Bauvorhaben als typisch zu bewerten. Dauerhafte Beeinträchtigungen werden im Planfall durch die Festsetzung der GRZ von 0,4 begrenzt, sodass hier vom Erhalt größerer Offenbodenbereiche auszugehen ist.

Insgesamt werden die Flächen des Plangebietes damit der kulturlandschaftlichen Flächenressource der Hansestadt Uelzen entzogen und stehen anderen, insbesondere rein naturräumlichen Entwicklungen nicht mehr zur Verfügung.

Die Planung ermöglicht somit eine erhebliche Beeinträchtigung der Schutzgüter Boden und Fläche. Jedoch gewichtet die Hansestadt die Schaffung neuer Wohnbauflächen – insbesondere vor dem Hintergrund, dass die Fläche im Flächennutzungsplan bereits für eine wohnbauliche Nutzung vorgesehen ist – höher als den Schutz einer überwiegenden Ackerfläche.

Schutzgut Wasser

Im Plangebiet und in der näheren Umgebung befinden sich keine Gewässer. Zudem befindet sich der Standort nicht in Bereichen von Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebieten.

Die Planung ermöglicht eine weitgehende Überformung und großflächige Versiegelung des Areals. Anfallendes Oberflächenwasser kann in Folge dessen nicht mehr wie bisher uneingeschränkt innerhalb des Plangebiets versickern, was eine erhebliche Beeinträchtigung der Funktion des natürlichen Wasserhaushalts darstellt.

Um den Beeinträchtigungen entgegenzuwirken, wird im Süden ein Regenrückhaltebecken festgesetzt. In dieses kann das anfallende Regenwasser abgeleitet und zurückgehalten werden, um es gedrosselt dem natürlichen Wasserkreislauf zuzuführen.

Nachhaltige Einwirkungen auf den Wasserhaushalt können so vermieden bzw. ausgeglichen werden. Den Belangen des Schutzgutes Wassers wird somit Rechnung getragen.

Schutzgüter Luft und Klima

Durch die Planung werden bislang offene, landwirtschaftlich genutzte Flächen selbst klimawirksam verändert. Es sind aufgrund der Bebauung Einwirkungen auf die Schutzgüter Luft und Klima zu

8 Bodenkarte von Niedersachsen 1: 50 000, Bodentypen in Niedersachsen, NIBIS (2017)

9 Bodenkarte von Niedersachsen 1: 50 000, Schutzwürdige Böden in Niedersachsen, NIBIS (2018)

10 Bodenkarte von Niedersachsen 1: 50 000, Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit), NIBIS (2018)

Schutzgut Land-
schaftsbild

erwarten. Es ist jedoch nicht davon auszugehen, dass das Vorhaben erhebliche Beeinträchtigungen auf das lokale oder gesamtstädtische Klima auslösen wird. Insbesondere die Entwicklung der Hausgärten und die Gehölzanzpflanzungen lassen erwarten, dass nachteilige Auswirkungen auf Verdunstung, Luftbewegung und Temperatur, die infolge der Errichtung von Baukörpern und von Versiegelung eintreten können, weitgehend kompensiert werden. Negative Auswirkungen auf die umliegenden Siedlungsgebiete ergeben sich nicht, wichtige Durchlüftungsschneisen des Ortsteils werden nicht überplant. Auch weiterhin stehen im Umfeld des Plangebietes Flächen für die Kaltluftproduktion und damit für den Ausgleich der vom Siedlungskörper verursachten Klimaeffekte zur Verfügung.

Die Planung verschiebt den Siedlungsrand in Richtung Westen. Im Norden, Osten und Süden grenzt das Plangebiet bereits an Bebauung. Zudem wird das Gebiet durch die *Uelzener Straße* im Süden und die Bahntrasse im Norden von der übrigen freien Landschaft abgegrenzt.

Um eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu vermeiden, wird entlang der westlichen Plan- gebietsgrenze eine Fläche für Maßnahmen für Natur und Landschaft festgesetzt, in welcher eine mindestens 3-reihige Strauchhecke gepflanzt werden soll. Zudem sind an den Rändern der Wohn- gebiete weitere Anpflanzungsflächen ausgewiesen. Mit diesen Maßnahmen findet eine Eingrünung des neuen Siedlungsrandes statt. Angesichts der Vorbelastungen können Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes mit diesen Maßnahmen vermieden werden.

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

Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnatur- schutzgesetzes 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 und Gerüche). Die hierzu vorgenommenen Abschätzungen werden im Kapitel 3.1 dargestellt. Erhebliche Beeinträchti- gungen treten nicht auf.

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

Das Plangebiet liegt zum Großteil in einem Suchraum für schutzwürdige Böden¹¹. Dabei handelt es sich um Böden mit kulturgeschichtlicher Bedeutung – Wölbäcker. Wölbäcker sind historische Kul- turlandschaftselemente. Sie stellen eine wellenförmige Geländeausformung dar, welche bis ins Mit- telalter durch die Verwendung nicht wendbarer Pflugschare zur Saatbettbereitung entstanden sind.

Der Wölbäcker innerhalb des Plangebietes weist Vorbelastungen auf, die die tatsächliche kulturhis- torische Qualität mindern. Das Plangebiet befindet sich langjährig in intensiver, landwirtschaftlicher Nutzung, wodurch die Bodenzusammensetzung entsprechend heute nicht mehr den ursprünglichen Eigenarten dieses Bodentyps entspricht.

Mit der Überplanung der Wölbäcker wird dennoch eine Beeinträchtigung des schutzwürdigen Kul- turguts ermöglicht. Die Hansestadt gewichtet die verbleibenden Auswirkungen jedoch geringer, als die Notwendigkeit der Ausweisung neuer Bauflächen. Geeignete Flächenalternativen stehen nicht zur Verfügung. Da es sich nur um einen kleinen Teilbereich des weitaus größeren Suchraumes han- delt, erachtet die Hansestadt die Überplanung an dieser Stelle als vertretbar.

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

Besondere Abfälle und Abwässer entstehen infolge des Planziels nicht.

11 Bodenkarte von Niedersachsen 1: 50 000, Schutzwürdige Böden in Niedersachsen, NIBIS (2018)

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

Die Festsetzung einer offenen eingeschossigen Bauweise entspricht dem Ziel einer geringen gegenseitigen Verschattung, was einer Solarnutzung zugutekommt. Die durch die örtlichen Bauvorschriften festgesetzten Schrägdächer schaffen die Voraussetzung für eine gute Ausnutzbarkeit der Sonneneinstrahlung. Zur Ausrichtung der Gebäude, um die Solarnutzung weiter zu optimieren, wird demgegenüber keine Festsetzung getroffen. Die geplante Grundstückaufteilung schafft die Voraussetzungen, um die Gebäude optimal für eine Solarnutzung auszurichten. Eine Festsetzung ist nicht erforderlich.

Insgesamt ist davon auszugehen, dass die Gebäude im Neubaustandard modernen energetischen Anforderungen entsprechen. Daneben wird die Nutzung von fossilen Brennstoffen (Kohle, Erdgas, Erdöl) auf der Grundlage des Klimaschutzkonzepts der Hansestadt Uelzen ausgeschlossen. Damit ist der Energiebedarf für Heizwärme und Warmwasseraufbereitung ausschließlich durch regenerative Energieträger zu decken. Im Bebauungsplan werden keine näheren Vorgaben zu erneuerbaren Energien festgelegt, die Entscheidung über die Energie- und Wärmeversorgung soll im Rahmen der Festsetzungen den Bauwilligen vorbehalten sein. Der Stand der Technik bietet eine breite Palette an Möglichkeiten, um eine klimafreundliche Versorgung auf dem privaten Grundstück zu organisieren. Ein geringfügig erhöhter Investitionsaufwand für die klimafreundliche Versorgung ist aus städtischer Sicht zumutbar, da die Betriebskosten entsprechend sinken und positive Effekte für die Luftqualität dem Gebiet zugutekommen.

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

Alle vorhandenen fachbezogenen Planungen wurden berücksichtigt und stehen dem Planziel nicht entgegen.

■ 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 den getroffenen Festsetzungen (allgemeine Wohngebiete) werden keine Vorhaben ermöglicht, die eine besondere Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen erwarten lassen.

Eingriff

Die nachfolgende Bilanzierung legt den Zustand vor der Planung und nach der Planung sowie den sich daraus ergebenden Saldo dar.

Abb. 8 Biototypen und Wertpunkte vor geplantem Baurecht

Biototypen derzeit – Bestand	Biototyp*	Wertfaktor**	Flächengröße in m ²	Wertpunkte
Sandacker	AS	1	14.350	14.350
Artenreicher Scherrasen	GRR	1	270	270
Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte	UHM	3	40	120
Summe Bestand			14.660	14.740

* Typisierung nach dem Kartierschlüssel für Niedersachsen

** Bewertung entsprechend Bedeutung für Schutzgüter gemäß Bierhals / v. Drachenfels:

0 = weitgehend ohne, 1 = sehr geringe, 2 = geringe, 3 = mittlere, 4 = hohe, 5 = sehr hohe

Abb. 9 Biotoptypen und Wertpunkte nach geplantem Baurecht

Biotoptypen nach geplantem Baurecht	Biotoptyp*	Wertfaktor**	Flächengröße in m ²	Wertpunkte
Allgemeines Wohngebiet (WA) (9.580 m ²)				
- Versiegelt, GRZ 0,4 = 40%	X	0	3.832	0
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	HPG	2	940	1.880
- Unversiegelte Bereiche, Grünflächen	PHZ	1	4.808	4.808
Straßenverkehrsfläche	X	0	1.270	0
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fuß- und Radweg)	X	0	750	0
öffentliche Grünfläche (RRB)	PZ	2	1.070	2.140
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (M 1)	HFM	3	1.180	3.540
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (M 2)	HPG	3	810	2.430
Summe Bestand			14.660	14.798

* Typisierung nach dem Kartierschlüssel für Niedersachsen

** Bewertung entsprechend Bedeutung für Schutzgüter gemäß Bierhals / v. Drachenfels:

0 = weitgehend ohne, 1 = sehr geringe, 2 = geringe, 3 = mittlere, 4 = hohe, 5 = sehr hohe

Abb. 10 Saldo der Bewertung

Nutzung nach geplantem Baurecht	Wertpunkte
Vor der Planung	14.740
Nach der Planung	14.798
Saldo	58

Unter Berücksichtigung der plangebietsinternen Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen verbleibt ein von der Planung ausgelöster geringer Überschuss von **58 Wertpunkten**. Eine weitere Kompensation ist damit nicht erforderlich. Der Ausgleich kann vollständig im Plangebiet erfolgen.

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

(§ 1 (6) Nr. 8 BauGB)

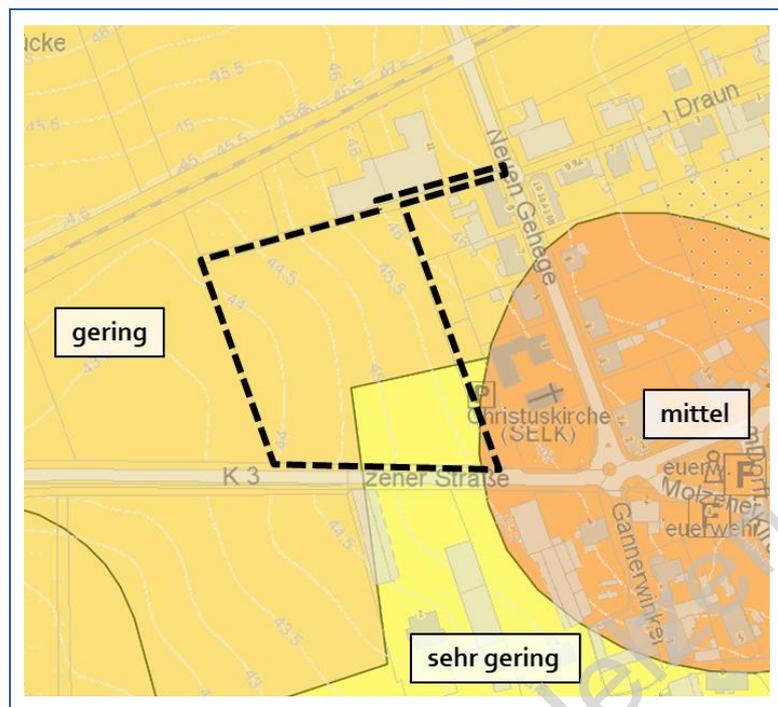
■ Belange der Wirtschaft (§ 1 (6) Nr. 8a BauGB)

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

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

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

Abb. 11 Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit)¹²



Im Plangebiet wird die Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit) vorwiegend als gering eingeschätzt. Im Südosten sind auch Bereiche mit sehr geringem und mittlerem Potenzial zu finden.

Die „Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit) bezeichnet das natürliche, standörtliche Potenzial eines Bodens für die Biomasseproduktion. Diese wird beeinflusst durch mineralogische, physikalische, chemische und biologische Bodeneigenschaften.“¹³

Die direkte Nähe zu Wohnbebauung schränkt die Bedeutung dieser Fläche für die Landwirtschaft jedoch ein. Eine besondere Bedeutung der Fläche für die Landwirtschaft ist insgesamt nicht gegeben.

Auch wenn die Hansestadt um einen sparsamen Umgang mit dem begrenzten Gut Boden bemüht ist, erfordert die Schaffung von Wohnraum zur Versorgung der Bevölkerung die Ausweisung zusätzlicher Bauflächen. Diese Fläche ist in der vorbereitenden Bauleitplanung für die Deckung des Gesamtbedarfes bereits vorgesehen (Darstellung im Flächennutzungsplan). Eine erhebliche Betroffenheit einzelner Landwirte durch den Wegfall der Flächen ist nicht erkennbar. Aus diesem Grund wird die gewählte Fläche von der Hansestadt als geeignet angesehen. Eventuell verbleibende nachteilige Auswirkungen auf die lokale Landwirtschaft werden daher geringer gewichtet als die Notwendigkeit der Schaffung neuer Wohnbaugrundstücke.

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

Im Bebauungsplan werden die in allgemeinen Wohngebieten zulässigen kirchlichen, kulturellen, sozialen, gesundheitlichen und sportlichen Einrichtungen sind nicht ausgeschlossen. So können neue Arbeitsplätze entstehen.

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

Die Belange sind nicht berührt. Es erfolgt die Erschließung mit Glasfaser.

■ **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 ist der Wasserversorgungszweckverband des Landkreises Uelzen.

Löschwasser

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

Strom

Die Stromversorgung erfolgt über das Leitungsnetz der Stadtwerke Uelzen GmbH.

Kommunikation

Die erforderliche Versorgung mit Telekommunikationsleitungen erfolgt über private Anbieter.

12 Bodenkarte von Niedersachsen 1: 50 000, Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit), NIBIS (2018)

13 Bodenkarte von Niedersachsen 1: 50 000, Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit), NIBIS (2018)

Müll
Abwasser

Die Müllentsorgung erfolgt durch die öffentliche Müllentsorgung des Landkreises Uelzen.

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

Oberflächen-
wasser

Die Oberflächenentwässerung erfolgt über einen Regenrückhaltebereich im südlichen Plangebiet entlang der *Uelzener Straße*.

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)

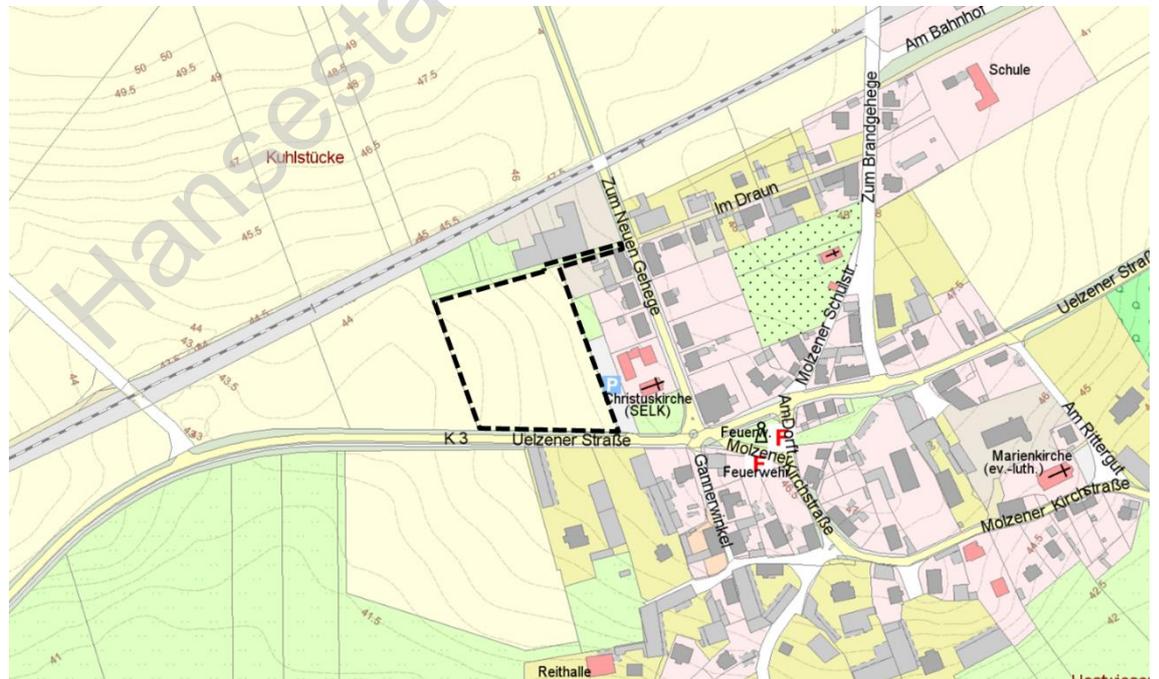
Das Plangebiet liegt nicht in einem Bereich mit wichtigem Rohstoffvorkommen.

3.9 Belange des Verkehrs (§ 1 (6) Nr. 9 BauGB)**Externe Er-**
schließung

Das Plangebiet wird über die *Uelzener Straße* erschlossen, welche im Südwesten in Richtung Kernstadt sowie zur Bundesstraße B 4 und zur Landesstraße L 250 führt. Der Fuß- und Radweg verläuft auf der Südseite der *Uelzener Straße*, sodass eine Querungshilfe zum Plangebiet geplant ist. Daneben ist ein Anschluss an die Straße *Zum Neuen Gehege* für den Fuß- und Radverkehr vorgesehen.

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

Abb. 12 Erschließungssystem

**Interne**
Erschließung

Für die interne Erschließung wird eine Planstraße festgesetzt, die ausgehend von der *Uelzener Straße* als Stich mit einem Wendehammer ausgebildet wird. In Richtung Westen und Osten werden zwei weitere kurze Stiche vorgesehen, die zurückliegende Grundstücke erschließen. Fuß- und Radwege zur Straße *Zum Neuen Gehege* sowie als Verbindung zwischen der Querungshilfe und dem Kreisverkehr im Südosten sorgen für kurze Wege im Gebiet und eine bessere Durchlässigkeit für Fußgänger und Radfahrer.

ÖPNV

Mit der Haltestelle *Molzen (Uelzen) Denkmal* in einer Entfernung von rd. 250 m in östlicher Richtung ist das Plangebiet an die Stadtbuslinie 6 und Regionalbuslinien an das Netz des Öffentlichen

Personennahverkehrs (ÖPNV) angebunden. Damit besteht eine ausreichend leistungsfähige Anbindung an den ÖPNV.

Radverkehr

In der Hansestadt Uelzen sind in den letzten Jahren die Radverkehrsinfrastruktur sowie weitere Voraussetzungen für Radfahrer immer weiter verbessert worden. Im Jahr 2016 wurde ein neues Radverkehrskonzept¹⁴ für die Hansestadt erstellt, in welchem ein Maßnahmenkatalog entwickelt wurde, mit dem weitere Verbesserungen vorangetrieben werden sollen.

Es ist zudem zu verzeichnen, dass das Fahrrad als Verkehrsmittel eine hohe Bedeutung bei der täglichen Mobilität besitzt. Die neuen technischen Entwicklungen insbesondere im E-Bike-Bereich fördern über alle Altersgruppen hinweg die Nutzung dieses Verkehrsmittels anstelle von Kfz. Das Plangebiet ist gut an das Radwegenetz angebunden. Zudem ist die Entfernung zwischen dem Plangebiet und der Kernstadt mit Bildungs- und Arbeitsstätten mit ca. 6 km als „fahrradtauglich“ zu bewerten.

In der Planung werden Fuß- und Radwege vorgesehen. Zum einen wird damit eine Verbindung zur Straße *Zum Neuen Gehege* geschaffen und zum anderen wird die neu geplante Querungshilfe über die *Uelzener Straße* mit dem davon östlich gelegenen Kreisverkehr verbunden. Somit sind die Voraussetzungen dafür gegeben, dass zunehmend mehr Anwohner das Fahrrad nutzen.

Daneben werden über die örtlichen Bauvorschriften die maximale Zahl der Pkw-Einstellplätze je Einzel- bzw. Doppelhaus begrenzt und es wird der Nachweis von mindestens zwei Fahrradabstellplätze eingefordert. Damit soll eine vermehrte Nutzung des Fahrrads angeregt werden.

Die Belange des Verkehrs werden insgesamt 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.

Rüstungsal- lasten

Mit Schreiben vom 09.04.2020 teilt das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen mit, dass die vorhandenen Luftbilder ausgewertet wurden und kein Handlungsbedarf besteht.

- Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden vollständig ausgewertet.
- Luftbildauswertung: Nach durchgeführter Luftbildauswertung wird keine Kampfmittelbelastung vermutet.
- Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt.
- Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt.
- Belastung: Ein Kampfmittelverdacht hat sich nicht bestätigt.

Sie weisen aber darauf hin, dass „[d]ie vorliegenden Luftbilder [...] nur auf Schäden durch Abwurfkampfmittel überprüft werden [können]. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelräumdienst des Landes Niedersachsen bei der RD Hameln-Hannover des LGLN.“

Ein allgemeiner Hinweis auf das Verhalten bei Funden von Rüstungsallasten ist in die Planzeichnung aufgenommen.

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

Klimaschutzkonzept

Die Hansestadt Uelzen hat im Jahr 2014 ein integriertes Klimaschutzkonzept¹⁵ aufgestellt, in welchem konkrete CO₂-Minderungsziele beschlossen wurden. In einem Maßnahmenkatalog werden verschiedene Handlungsfelder bearbeitet, u.a. ‚Siedlungsentwicklung und Wohngebäude‘. In diesem wird eine klimafreundliche Siedlungsentwicklung verfolgt.

Dazu wird die Nutzung von fossilen Brennstoffen (Kohle, Erdgas, Erdöl) ausgeschlossen. Von ihnen bzw. ihren Verbrennungsprodukten gehen erhöhte Belastungen für die Umwelt und für den Menschen aus. Damit ist der Energiebedarf für Heizwärme und Warmwasseraufbereitung ausschließlich durch regenerative Energieträger zu decken. Im Bebauungsplan werden keine näheren Vorgaben zu erneuerbaren Energien festgelegt, damit die konkrete Entscheidung über die Energie- und Wärmeversorgung den Bauherren überlassen wird. Der Einbau von Luft- Wärme- und Erd- Wärme- Pumpen ist derzeit stark verbreitet. Der Wärmenachweis nach Energieeinsparverordnung (EnEV)/ Gebäudeenergiegesetz (GEG) ist zu führen.

Der Bebauungsplan Nr. 290 ermöglicht darüber hinaus eine zeitgemäße Ausnutzbarkeit der Flächen, indem die GRZ bewusst auf die Obergrenze entsprechend § 17 BauNVO gesetzt wird. In der Vergangenheit hat sich gezeigt, dass eine geringere GRZ für viele Bauvorhaben nicht ausreicht und in Einzelfällen zu baurechtswidrigen Überschreitungen geführt hat. Allerdings wird die Möglichkeit der Überschreitung durch Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche ausgeschlossen. So wird gewährleistet, dass ein großer Anteil an Freiflächen (Gartenflächen) erhalten bleibt und damit den natürlichen Funktionen nachkommen kann. Dies entspricht dem Ziel der optimierten Kompaktheit, um eine größere Flächeninanspruchnahme zu verhindern.

In dem Zuge werden ebenfalls einige Pflanzvorgaben für die privaten Grundstücke festgesetzt, die positiv auf das Kleinklima wirken und für eine bessere Durchlüftung sorgen. Zum einen sind Baum- sowie Strauchpflanzungen vorzunehmen. Zum anderen wird über die örtlichen Bauvorschriften bestimmt, dass nicht überbaute Grundstücksflächen sowie die Vorgartenbereiche zu begrünen und Stein- und Kiesgärten nicht erlaubt sind. Daneben werden innerhalb des Plangebietes zwei Ausgleichsflächen angelegt, die sich ebenfalls positiv auf das Klima auswirken.

Die Festsetzung einer offenen eingeschossigen Bauweise entspricht dem Ziel einer geringen gegenseitigen Verschattung. Die durch die örtlichen Bauvorschriften festgesetzten geneigten Dächer schaffen außerdem die Voraussetzung für eine gute Ausnutzbarkeit der Sonneneinstrahlung für eine passive Solarenergienutzung. Die Solarnutzung und die Herstellung von Gründächern sind im Plangebiet mit positiven Klimaeffekten somit möglich.

Den Belangen städtebaulicher Entwicklungskonzepte wird entsprochen.

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

Hochwasserschutz

Im Plangebiet und in der näheren Umgebung befindet sich kein durch Verordnung festgesetztes Überschwemmungsgebiet.

Die Planung ist mit dem Belang des Hochwasserschutzes vereinbar.

Oberflächenentwässerung

Die Oberflächenentwässerung erfolgt über einen Regenrückhaltebereich im südlichen Plangebiet entlang der *Uelzener Straße*. In diesem kann das anfallende Wasser gesammelt und gedrosselt an den natürlichen Wasserkreislauf abgegeben werden.

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

Die Belange werden durch die Planung nicht berührt.

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

4 Inhalte des Bebauungsplans

Art der baulichen Nutzung

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

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

Die zulässige **Anzahl von Wohneinheiten** wird in dem allgemeinen Wohngebiet auf **zwei Wohneinheiten (2 Wo)** pro Einzelhaus und **eine Wohneinheit (1 Wo)** je Doppelhaushälfte beschränkt (siehe textliche Festsetzung Nr. 2). Zudem sind **nur Einzel- und Doppelhäuser** zulässig. Dies dient dem Schutz des Gebiets vor einem unverhältnismäßig großen Bevölkerungszuwachs im Vergleich zu den kleinteiligen benachbarten Wohnlagen. Zudem wird damit ein verträgliches Einfügen in die Umgebung des Plangebietes gewährleistet.

Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wird in den Wohngebieten eine **Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4** festgesetzt. Die GRZ darf durch die in § 19 (4) BauNVO bezeichneten Anlagen nicht überschritten werden (siehe textliche Festsetzung Nr. 3). Damit wird die GRZ an den Obergrenzen der BauNVO orientiert. Damit wird eine zeitgemäße Bebauung durch die Hauptgebäude ermöglicht, da zahlreiche Einfamilienwohnhäuser inzwischen als sog. Bungalows ausgeführt werden, um eine möglichst barrierefreie Wohnebene zu schaffen. Bungalows weisen gegenüber Gebäuden mit einem ausgebauten Dachgeschoss eine deutlich höhere Gebäudegrundfläche auf. Jedoch wird die zusätzliche Versiegelung begrenzt, damit große unversiegelte Bereiche (Gartenbereiche) entstehen. Dies entspricht dem Gebot der Nachhaltigkeit. Eine darüber hinaus gehende Verdichtung wird nicht ermöglicht, um das Gebiet nicht zu überformen (§ 17 (1) BauNVO).

In den allgemeinen Wohngebieten wird **I Vollgeschoss** festgesetzt. Die maximal zulässige **Firsthöhe (FH)** beträgt in den Wohngebieten **8,5 m** und die maximal zulässige **Traufhöhe 5 m** in Bezug zum Erdgeschossfußboden (siehe textliche Festsetzung Nr. 4). Damit wird sich an der umgebenden Bebauung orientiert und ein Einfügen in die Umgebung garantiert.

Die Höhe der **Erdgeschossfußböden** darf maximal **0,5 m** oberhalb der im Bereich des Baugrundstücks angrenzenden Erschließungsstraße liegen (siehe textliche Festsetzung Nr. 4). Somit wird ein unverhältnismäßiges Anfüllen der Grundstücke ausgeschlossen.

Bauweise

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

Überbaubarer Bereich

Innerhalb des Plangebietes werden drei überbaubare Bereiche festgesetzt, die über **Baugrenzen** definiert werden. Dabei werden zu den Straßenverkehrsflächen Abstände von 3 m gehalten (Vorgartenzonen), wodurch eine hinreichende Offenheit des Straßenraumes gewährleistet wird. Ebenfalls zur festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft im Süden und zum Regenrückhaltebecken werden 3 m eingehalten. Zu den Anpflanzungsflächen innerhalb der allgemeinen Wohngebiete ist vorwiegend ein Abstand von 5 m vorgesehen, entlang des nördlichen Fuß- und Radweges wird der Abstand verringert. Damit werden die umgebenden Nutzungen ausreichend vor Beeinträchtigungen geschützt und dennoch ausreichend Raum für eine individuelle Bebauung gelassen.

Nebenanlagen sind innerhalb der Vorgartenzonen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nicht zulässig. **Garagen und Carports** sind in den nicht überbaubaren Bereichen nur in den insgesamt fünf extra dafür festgesetzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Bereiche zulässig. Hierdurch werden die Bereiche entlang der Verkehrsflächen freigehalten sowie die benachbarten Grundstücke vor Beeinträchtigungen geschützt (siehe textliche Festsetzung Nr. 5).

Verkehrsfläche

Die Planstraße wird als **Straßenverkehrsfläche** in einer Breite von 8 m bzw. 5 m festgesetzt. Sie knüpft an die *Uelzener Straße* an und wird als Stichstraße mit einem Wendehammer ausgebildet. Von diesem ausgehend sind zwei weitere kleinere Stiche für die Erschließung der Grundstücke vorgesehen. Eine innere Gliederung der Verkehrsflächen in Parkbereiche etc. findet nicht statt. Die Detaillierung der konkreten Flächenausgestaltungen wird in einer gesonderten Ausbauplanung vorzunehmen sein. Mit den gewählten Maßen sind die Flächen hierfür ausreichend dimensioniert, um einen für Wohngebiete geeigneten und nicht zu gedrängten Straßenquerschnitt herzustellen.

Innerhalb des Plangebietes werden Fuß- und Radwege als **Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung** festgesetzt. Im nördlichen Bereich wird dadurch eine Verbindung von der Planstraße zur Straße *Zum Neuen Gehege* östlich des Plangebietes geschaffen. Der zweite Fuß- und Radweg wird im Süden entlang der *Uelzener Straße* ausgewiesen und verbindet die neu geplante Querungshilfe mit dem Kreisverkehr.

Die festgesetzte Verkehrsfläche wird zum Zeitpunkt der Verkehrsübergabe zur **Gemeindestraße bzw. Fuß- und Radwegen gewidmet** (siehe textliche Festsetzung Nr. 6).

Ausschluss luftverunreinigender Stoffe

Für den Schutz der Bevölkerung kann auf Grundlage des im Jahr 2014 aufgestellten integrierten Klimaschutzkonzepts¹⁶ davon ausgegangen werden, dass die Luftqualität zuallererst in den Wohngebieten verbessert werden sollte. Mit der Festsetzung, dass die **Nutzung von fossilen Brennstoffen (Kohle, Erdgas, Erdöl)** ausgeschlossen wird (siehe textliche Festsetzung Nr. 7), sollen der vorrangig durch Wohnbebauung genutzte Ortsteil Molzen und insbesondere das neu geschaffene Wohngebiet geschützt werden. Von ihnen bzw. ihren Verbrennungsprodukten gehen erhöhte Belastungen für die Umwelt und für den Menschen aus. Damit ist der Energiebedarf für Heizwärme und Warmwasseraufbereitung ausschließlich durch regenerative Energieträger zu decken.

Immissionsschutz

Für die Einhaltung des erforderlichen Immissionsschutzes im Plangebiet werden **passive Schallschutzmaßnahmen** festgesetzt (siehe textliche Festsetzung Nr. 8). Dadurch kann der erforderliche Geräuschimmissionsschutz im Innenraum gewährleistet werden. Für betroffene Schlafräume sollen zusätzlich zur ausreichenden Luftschalldämmung der Außenbauteile mit Schallschutzfenstern ergänzend geeignete schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorgesehen werden. Unter den Begriff ‚Schlafräume‘ fallen auch Kinderzimmer und der Aufenthaltsraum in Ein-Zimmer-Wohnungen. Hier von kann unter bestimmten Voraussetzungen abgewichen werden.

Daneben sind **Luft-Wärme-Pumpen** in den seitlichen Abstandsflächen nach NBauO von Hauptgebäuden nicht zulässig, da sie zu Lärmproblematiken bei den benachbarten Häusern und Gartenbereichen führen können (siehe textliche Festsetzung Nr. 8 (4)). Ziel der Festsetzung ist, dass Luft-Wärme-Pumpen im Regelfall an der straßenzugewandten Gebäudefassade errichtet werden.

Öffentliche Grünflächen

Im Süden des Plangebietes wird eine **öffentliche Grünfläche** mit der **Zweckbestimmung Regenrückhaltebereich** ausgewiesen (siehe textliche Festsetzung Nr. 9). Die Fläche dient der Rückhaltung, Versickerung und gedrosselten Ableitung anfallenden Oberflächenwassers, das bedingt durch zu erwartende Versiegelungen nicht mehr wie bisher natürlich im Gebiet versickern kann. Zulässig sind Maßnahmen für die Regenrückhaltung, die Gewässerunterhaltung und die Führung des Oberflächenwassers (oberirdisch oder unterirdisch). Der Regenrückhaltebereich ist bei Gewährleistung der Rückhaltefunktion mit flachen Böschungsneigungen und Flachwasserbereichen anzulegen und extensiv zu unterhalten. Weiterhin zulässig sind Wege mit wassergebundener Decke und Gehölzpflanzungen, sofern sie die Regenrückhaltungsfunktion in deren notwendigem Umfang nicht beeinträchtigen.

Daneben ist im Nordosten entlang des geplanten Fuß- und Radweges eine weitere **öffentliche Grünfläche** festgesetzt. Als **Zweckbestimmung** ist hier **Begleitgrün** vorgesehen.

Anpflanzung

Zur Sicherstellung einer ökologisch, klimatisch und gestalterisch wirksamen Grüneinbindung des Baugebiets wird an den äußeren Rändern der allgemeinen Wohngebiete eine 3 m breite **Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** vorgesehen (siehe textliche Festsetzung Nr. 10 (2)). Diese befindet sich innerhalb der allgemeinen Wohngebiete. Sie ist von den

Grundstücksbesitzern auf mindestens 60 % der Fläche durch standortgerechte, heimische Laubgehölze aus der vorgegebenen Artenliste zu bepflanzen.

Ergänzend wird festgesetzt, dass je Baugrundstück mindestens ein hochstämmiger, standortgerechter **Laubbaum oder Obstbaum** zu pflanzen ist (siehe textliche Festsetzung Nr. 10 (3)). **Nadelgehölze** sind nur als Solitäre zulässig, da sie nur eingeschränkt ökologische Qualitäten bieten (siehe textliche Festsetzung Nr. 10 (4)).

Maßnahmen für
Natur und
Landschaft

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden an der westlichen Plangebietsgrenze (M 1) sowie im Süden entlang der *Uelzener Straße* (M 2) zum naturschutzrechtlichen Ausgleich ausgewiesen.

In der Maßnahmenfläche M 1 ist die Anpflanzung einer 3-reihigen Strauchhecke festgesetzt, um den neu geschaffenen Siedlungsrand einzugrünen (siehe textliche Festsetzung Nr. 11 (2)). Auf der Fläche M 2 soll für die Schaffung neuen Lebensraumes ein Feldgehölz entwickelt werden (siehe textliche Festsetzung Nr. 11 (3)).

5 Örtliche Bauvorschriften (§ 84 NBauO) mit Begründung

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

Dachgestaltung

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

Die Vorschrift zu der zulässigen Dachform und Dachneigung orientiert sich an den vorhandenen Ausprägungen im Umfeld und dient der Einbindung neuer Baukörper in das vorhandene städtebauliche Erscheinungsbild. Nebenanlagen und untergeordnete Bauteile sind bei dieser Bewertung von geringerer Bedeutung, weshalb hier eine größere Spanne für die Dachneigung festgesetzt wird.

Mit dieser Vorschrift werden daneben die Voraussetzungen für eine gute Solarnutzung geschaffen, da geneigte Dächer besonders für diese Nutzung geeignet sind.

Die Beschränkung auf rote Farbtöne, Anthrazit und Grau für die Dacheindeckung soll den gestalterischen Bezug innerhalb des Ortsteiles Molzen weiter stärken. Gleichzeitig soll in der Randlage das prägende Merkmal ursprünglicher, regionaltypischer Dachlandschaften aufgegriffen bzw. fortgeschrieben werden. Dabei sollen glänzende oder reflektierende Oberflächen das Bild nicht stören. Solaranlagen sind allgemein zulässig, sollen aber möglichst flach auf der Dachhaut angebracht werden oder in sie integriert werden, um unruhige Dachlandschaften und Verschattungseffekte zu vermeiden.

Die Dacheindeckung muss bei Doppelhäusern farblich aufeinander abgestimmt werden und ist in einheitlicher Dachform und -neigung auszuführen.

Fassadengestaltung

Der Bebauungsplan schafft Planrecht für einen neuen Ortseingang für Molzen in direkter Nachbarschaft zur denkmalgeschützten, mit Verblendmauerwerk ausgeführten Christuskirche. Daher ist sicherzustellen, dass sich über die Dachgestaltung hinaus auch die Gebäudefassaden in die bestehende Bebauung des Ortsteils einfügen.

Die Umgebungsbebauung ist durch Klinker, Putz und Holz als Fassadenmaterial heterogen geprägt. Um diese Vielfalt aufzunehmen und keinen zu starken gestalterischen Kontrast zum dominanten Kirchengebäude entstehen zu lassen, dürfen bei Neubauten Putz, Klinker und Holz als Fassadenmaterial verwendet werden, eine vollständige Ausführung in Putz ist jedoch unzulässig.

Die Materialität und die Farbe der Fassaden ist bei den beiden Haushälften von Doppelhäusern aufeinander abzustimmen. Ebenfalls Nebenanlagen sind an das Hauptgebäude anzupassen. Damit soll ein ansprechendes Erscheinungsbild gesichert werden.

Gestaltung der nicht überbauten Flächen

Um ein möglichst durchgrüntes, ökologisch hochwertiges, kleinklimatisch günstiges und klimaneutrales Wohngebiet zu schaffen, wird festgesetzt, dass die Vorgartenzonen zu mindestens 50 % zu begrünen sind. Alle nicht überbauten Grundstücksflächen sind zu begrünen und dauerhaft gärtnerisch zu pflegen. Stein- und Kiesgärten sind aufgrund ihres geringen ökologischen Wertes nicht zulässig.

Einstellplätze

Die Pkw-Einstellplätze je Einzelhaus bzw. Doppelhaus werden begrenzt. Zudem müssen mindestens zwei Fahrradstellplätze nachgewiesen werden. Durch diese Vorschriften sollen Anreize geschaffen werden den Anteil der mit dem PKW zurückgelegten Wege zu reduzieren. Daneben sollen auf den Grundstücken möglichst große begrünte Gartenbereiche geschaffen werden, weshalb die Stellplätze begrenzt werden.

Werbeanlagen

Aus der zulässigen Nutzung zu Wohnzwecken ergibt sich kein Erfordernis für Werbeanlagen. Sollte auf eine Ausübung freiberuflich Tätiger gemäß § 13 BauNVO hingewiesen werden, dann handelt es sich um einen Ausnahmetatbestand. Als Voraussetzung für die Erteilung einer Ausnahme gilt der Nachweis einer harmonischen Einfügung in Anzahl, Größe und Gestaltung in die Gebäudeaußenwandgestaltung.

Insgesamt tragen die örtlichen Bauvorschriften somit zur Ausprägung eines einheitlichen, qualitativ hochwertigen Ortsbildes bei (siehe auch Kapitel 3.5). Die Hansestadt erachtet die gewählten Bauvorschriften als geeignet, um ihre städtebaulichen Ziele umzusetzen bzw. zu sichern. Für die Bauherren stehen trotz der zu berücksichtigenden Einschränkungen ausreichende Gestaltungs- und Umsetzungsmöglichkeiten zur Verfügung.

6 Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise, Rechtsgrundlagen

Hinweise

1. **Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde** – Sollten bei Bau- und Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleinsammlungen, Schlacken, Knochen sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch in geringen Spuren) freigelegt, angeschnitten oder sonst beobachtet werden, so sind diese gemäß § 14 (1) NDSchG 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) NDSchG 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. **Verletzung und Tötung von Individuen** – Um die Verletzung und Tötung von Individuen geschützter Tierarten auszuschließen, ist das Terrain vor Bau-, Abriss- und Rodungsarbeiten, dem Auf- und Abtrag von Oberboden sowie vergleichbaren Maßnahmen auf Vorkommen geschützter Arten hin zu überprüfen. Unmittelbar vor dem Fällen sind Bäume durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten sowie auf das Fledermausquartierpotenzial zu überprüfen. Gebäude sind bei Sanierungsmaßnahmen oder Abrissarbeiten auf Fledermausvorkommen sowie auf Vogelniststätten zu überprüfen. Werden Individuen / Quartiere festgestellt, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises abzustimmen.
3. **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.
4. **Kampfmittel** – Sollten sich während Bauarbeiten Hinweise auf Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel im Boden ergeben, so ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst der zentralen Polizeidirektion zu informieren.

5. Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können im Rathaus der Hansestadt Uelzen zu den Geschäftszeiten eingesehen werden.

Rechtsgrundlagen

Es gelten folgende Rechtsgrundlagen:

Bundesrecht	
BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Art. 1 G v. 16.7.2021 I 2939 (Nr. 46) m. W. v. 23.7.2021 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	Planzeichenverordnung 1990 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
Planungssicherstellungsgesetz	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 vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10.06.2021 (Nds. GVBl. S. 368) geändert worden ist

7 Städtebauliche Übersichtsdaten und Verfahren

Städtebauliche
Übersichtsdaten

Größe des Plangebiets (gerundet)	14.660 m ²
Allgemeines Wohngebiet (WA)	9.580 m ²
- davon Anpflanzungsfläche (940 m ²)	
- davon Fläche für Nebenanlagen (450 m ²)	
Straßenverkehrsfläche	1.270 m ²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	750 m ²
Öffentliche Grünfläche (RRB)	1.070 m ²
Maßnahmenflächen	1.990 m ²

Zeitlicher Überblick

Datum	Verfahrensschritt	Grundlage
16.12.2019	Aufstellungsbeschluss (Rat der Hansestadt Uelzen)	§ 2 (1) BauGB
19.03.2021 – 21.04.2021	Frühzeitige Behördenbeteiligung	§ 4 (1) BauGB
	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 (1) BauGB
12.07.2021 – 13.08.2021	Öffentliche Auslegung des Planes	§ 3 (2) BauGB
	Behördenbeteiligung	§ 4 (2) BauGB
13.12.2021	Satzungsbeschluss	§ 10 (1) BauGB

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.

Durchführung
der Planungen

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

B UMWELTBERICHT

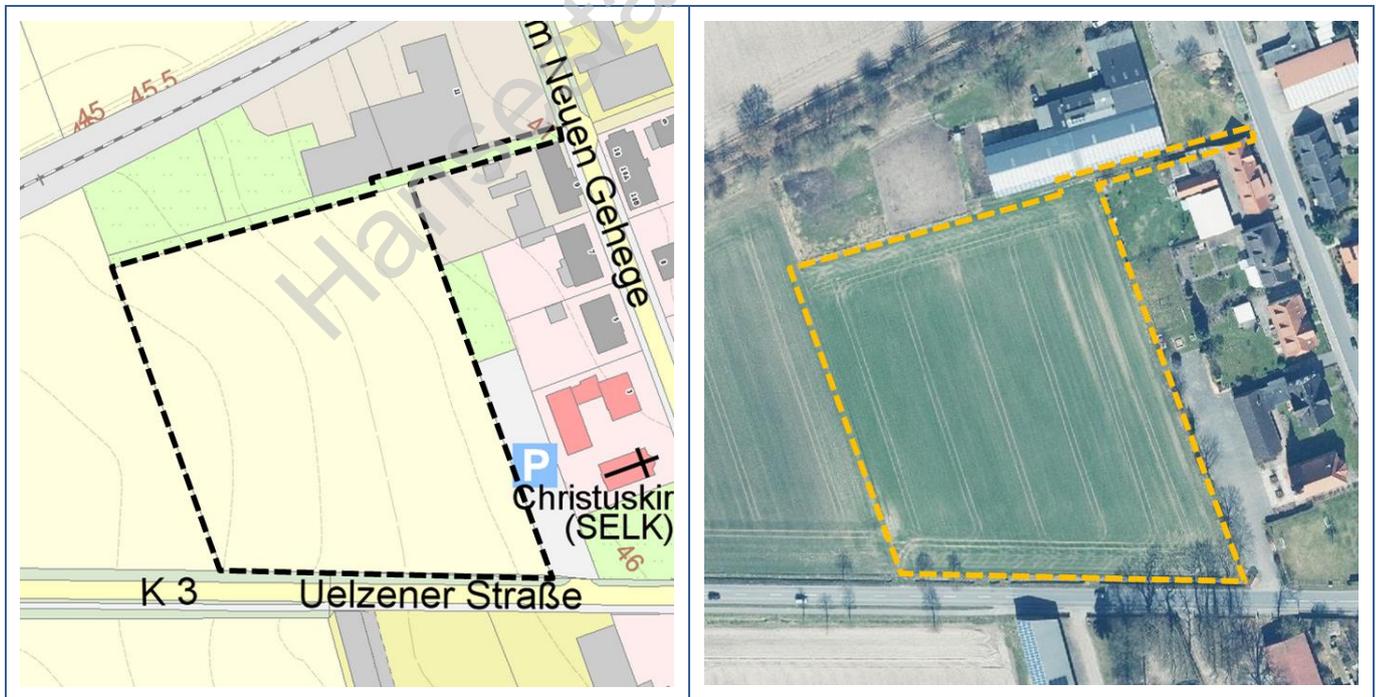
1 Einleitung (§ 2 (4) BauGB, Anlage 1 zum BauGB – Nr. 1)

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt werden (§ 2 (4) BauGB). Der vorliegende Umweltbericht (§ 2a BauGB) beschreibt und bewertet die Umweltauswirkungen, damit eine sachgerechte Abwägung der Planung erfolgen kann. Die Abwägung der einzelnen umweltrelevanten Sachverhalte erfolgt regelmäßig nicht im Umweltbericht, sondern nur in der Begründung zur Planung. Der nachfolgende Umweltbericht gilt für den Bebauungsplan Nr. 290 „Molzen – Uelzener Straße“.

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts, der Ziele des Bauleitplans / der Vorhaben (Anlage 1 zum BauGB – Nr. 1a)

Ziele	Aufgrund einer Nachfrage nach Wohnbauflächen beabsichtigt die Hansestadt Uelzen, im Ortsteil Molzen ein neues Baugebiet planungsrechtlich zu sichern. Es handelt sich um eine Fläche nördlich der <i>Uelzener Straße</i> , die schon langjährig als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan dargestellt wird.
Standort/Größe	Das Plangebiet befindet sich im nordöstlichen Stadtgebiet von Uelzen im Ortsteil Molzen. Dort liegt es am westlichen Ortseingang nördlich der <i>Uelzener Straße</i> und südlich der (aktuell nicht befahrenen) Bahnstrecke 1963 Uelzen – Dannenberg. Die Größe beträgt ca. 14.660 m ² . Innerhalb des Geltungsbereiches ist vorwiegend eine Ackerfläche zu finden, welche intensiv bewirtschaftet wird.

Abb 1 Umgrenzung des Plangebietes (eigene Darstellung auf Grundlage Karten, Luftbild LGLN 2020)



Planung	Mit der Planung wird die erstmalige bauliche Inanspruchnahme von einer intensiv genutzten Ackerfläche ermöglicht. Es sollen ein allgemeines Wohngebiet (WA) und Flächen für die verkehrliche Erschließung festgesetzt werden. Daneben sind im Süden und Westen Flächen für die Regenrückhaltung und Flächen für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern vorgesehen. An den Rändern der Wohngebiete sind ebenfalls Anpflanzungen festgesetzt.
---------	--

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes (Anlage 1 zum BauGB – Nr. 1b)

Fachgesetze

- Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung (...) gewährleisten (§ 1 (5) BauGB).
- sie sollen dazu beitragen, eine menschwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern... (§ 1 (5) BauGB).
- Mit Grund und Boden soll sparsam umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten (...) insbesondere der Wiedernutzbarmachung, der Nachverdichtung und anderen Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen (§ 1a BauGB).
- Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 (6) Nr. 7 a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung zu berücksichtigen (§ 1a BauGB).

Diese oben angeführten Grundsätze finden Berücksichtigung. Aus Sicht der Hansestadt Uelzen ist es zielführend, dass neue Bauflächen im Stadtgebiet zur Verfügung gestellt werden. Die bestehenden Nachverdichtungspotentiale im Bestand sind derzeit für die Schaffung des erforderlichen Wohnungsbestandes nicht ausreichend.

Bei der Planung werden folgende Fachgesetze berücksichtigt:

Abb 2 Für die Planung relevante Gesetze

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

Fachplanungen

- Liegen Landschaftspläne oder sonstige Pläne (§ 1 (6) Nr. 7g BauGB) vor, so sind deren Bestandsaufnahmen und Bewertungen in der Umweltprüfung heranzuziehen (§ 2 (4) BauGB).

Landschaftsrahmenplan (LRP)¹⁷ – Für den Landkreis Uelzen liegt ein Landschaftsrahmenplan (§ 11 BNatSchG) vor. Er ist auf das Jahr 2012 datiert. Die Aussagen werden in der nachfolgenden Betrachtung der Schutzgüter berücksichtigt.

Landschaftsplan (LP)¹⁸ – Ein Landschaftsplan Hansestadt Uelzen liegt vor, gilt jedoch als veraltet (Stand: 1998). Die Aussagen wurden überprüft.

Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)¹⁹ – Das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises aus dem Jahr 2019 trifft keine Aussagen zum Plangebiet.

Schutzgebiete

Die nachfolgende Übersicht zeigt die in Fachplänen und durch gesetzliche Regelungen gesicherten, geschützten Gebiete und Strukturen im Umfeld des Plangebiets. Von der Planung werden keine Schutzgebiete tangiert.

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

¹⁸ Stadt Uelzen: Landschaftsplan der Stadt Uelzen (November 1998)

¹⁹ Landkreis Uelzen: Regionales Raumordnungsprogramm (2019)

Abb 3 Vorkommen von Schutzgebieten im Plangebiet bzw. der Umgebung

Fachplanung	Definition	Schutzzweck	Lage im Plangebiet	Lage außerhalb
Natura 2000 (§ 32 BNatSchG)	-	-	-	-
Naturschutzgebiete (§ 23 BNatSchG)	-	-	-	-
Nationalparke (§ 24 BNatSchG)	-	-	-	-
Biosphärenreservate (§ 25 BNatSchG)	-	-	-	-
Landschaftsschutzgebiete (§ 26 BNatSchG)	LSG UE 00016	Wipperautal	nein	südlich des Plangebietes, ca. 15 m entfernt
Naturparke (§ 27 BNatSchG)	-	-	-	-
Naturdenkmäler (§ 28 BNatSchG)	-	-	-	-
Geschützte Landschaftsbestandteile (§ 29 BNatSchG)	-	-	-	-
Gesetzlich geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG)	-	-	-	-

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen (§ 2 (4) BauGB, Anlage 1 zum BauGB)

Nachfolgend wird der derzeitige Umweltzustand (Basisszenario) dargestellt und eine Prognose über die Entwicklungen des Umweltzustands bei Durchführung der Planung vorgenommen. Soweit möglich, werden auch die wahrscheinlich auftretenden erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase berücksichtigt. Da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt, der nicht die Zulässigkeit konkreter Vorhaben begründet, kann diese Betrachtung in der Regel nur verallgemeinernd und überschlägig erfolgen. Zudem wird eine Nullvariante, also die wahrscheinliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung, skizziert.

Die Beschreibung des derzeitigen Zustandes sowie der Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei (Nicht-)Durchführung der Planung erfolgt einzeln für die Schutzgüter Pflanzen, Tiere, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Landschaftsbild. Weiterhin werden potentielle umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie auf Kultur- und sonstige Sachgüter geprüft.

2.1 Prüfung der Schutzgüter (Anlage 1 zum BauGB)

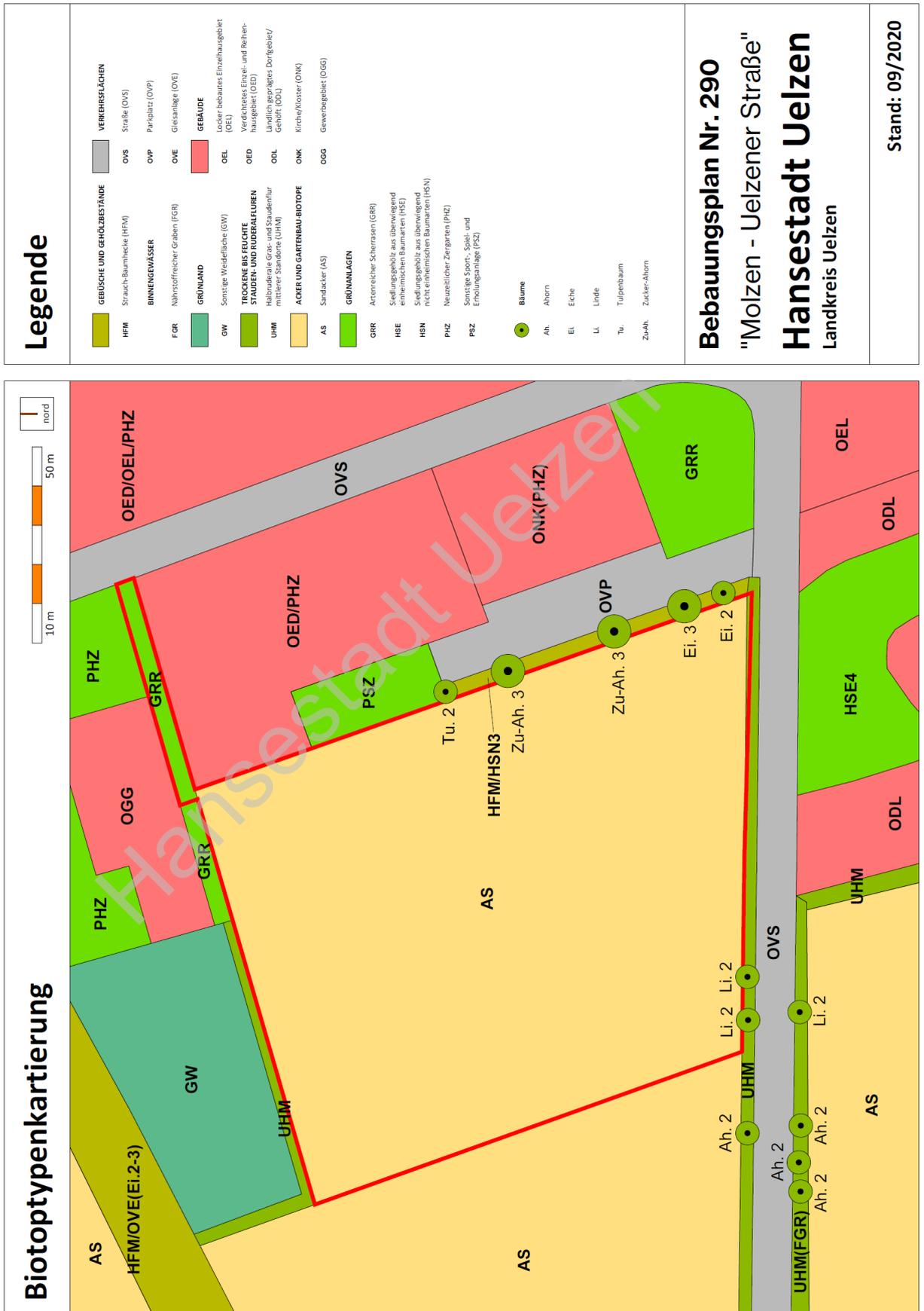
2.1.1 Schutzgut Pflanzen (§ 1 (6) Nr. 7a BauGB)

Bestand / Biototypen

Für die Beurteilung der Biototypen wurde von der Hansestadt Uelzen ein Fachbüro beauftragt²⁰. Am 29. April 2020 wurde die Biototypenkartierung nach dem „Kartierschlüssel für Biototypen in Niedersachsen“ (Drachenfels 2020) durchgeführt.

²⁰ Lamprecht & Wellmann GbR: Hansestadt Uelzen Bebauungsplan Nr. 290 „Molzen – Uelzener Straße“, Fachbetrag Artenschutz mit Erfassung der Biototypen, Brutvögel und Reptilien (28.09.2020)

Abb 4 Biotypenkartierung²¹



²¹ Eigene Darstellung auf Grundlage von: Lamprecht Et Wellmann GbR: Hansestadt Uelzen Bauungsplan Nr. 290 „Molzen – Uelzener Straße“, Fachbetrag Artenschutz mit Erfassung der Biotypen, Brutvögel und Reptilien – Zwischenbericht – (30.04.2020)

Gebüsche und Gehölzbestände

Strauch-Baumhecke (HFM): Der Bahndamm der stillgelegten Bahnstrecke zwischen Uelzen und Dannenberg verläuft nördlich des B-Plangebietes. Hier hat sich eine mehr oder weniger heckenartige Gehölzstruktur aus Eichen, Zitter-Pappeln sowie verschiedenen Sträuchern (Schlehe, Weißdorn, Besenginster, Brombeere, Holunder) und lückigen krautigen Bereichen entwickelt.

Der Strukturreichtum ist hoch und der Eichenbestand weist überwiegend mittleres und starkes Baumholz auf. Einzelne offene Bereiche führen auf der ca. 3 bis 4 m hohen Böschung zu günstigen Habitatbedingungen für Reptilien. Der gesamte Bahndamm weist eine Breite von ca. 20 m auf. Er stellt ein wichtiges lineares Verbindungselement in der Landschaft dar und prägt das Landschaftsbild in besonderem Maß.

Eine weitere Baum-Strauchhecke ist teilweise durch Formgehölze (Eibe, Liguster, Ross-Kastanie) und fremdländische Arten (Zucker-Ahorn, Tulpenbaum) geprägt. Allerdings befinden sich hier auch mehrere ältere und landschaftsbildprägende Eichen. Die lückige Baum-Strauchhecke bildet den Ortsrand angrenzend an den Parkplatz des Kirchengeländes und ist nur wenige Meter breit.

Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Baumarten, sehr starkes Baumholz (HSE4): Hofgehölz aus sehr alten Eichen südlich der *Uelzener Straße*. Der Baumbestand prägt diesen landwirtschaftlichen Siedlungsbereich sowie den Ortseingang von Molzen in besonderem Maße. Er stellt wegen der zu vermutenden Baumhöhlen mit hoher Wahrscheinlichkeit ein wichtiges Habitat für Fledermäuse dar.

Einzelbaum/Baumgruppe: Einzelbäume in lockerer Reihe entlang der *Uelzener Straße* umfassen Spitz- und Bergahorn sowie Linden mit schwachem bis mittlerem Baumholz. Drei Bäume befinden sich auf der Nordseite der *Uelzener Straße* und vier auf der Südseite zwischen Radweg und Acker.

Grünland

Sonstige Weidefläche (GW): Zwischen Bahndamm und B-Plangebiet befindet sich angrenzend an das Küchenstudio eine Pferdehaltung. Der Auslauf besteht teilweise aus kurz gefressenem Gras, teilweise ist er vollständig unbewachsen.

Trockene bis feuchte Stauden- und Ruderalfluren

Halbruderaler Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (UHM): Die Straßenrandbereiche sowie Ackerränder zur Pferdeweide werden durch schmale, meist nur 1 bis 3 m breite halbruderaler Gras- und Staudenfluren gebildet. Neben verschiedenen Gräsern treten insbesondere Brennessel, Rainfarn und Beifuß auf.

Acker- und Gartenbaubiotope

Sandacker (AS): Dabei handelt es sich um die für die Bebauung vorgesehene Ackerfläche, sowie die westlich angrenzende Fläche und die südlich der *Uelzener Straße* liegende Fläche. Alle Ackerflächen waren 2020 mit Wintergetreide bestellt.

Grünanlagen

Im Siedlungsrandbereich von Molzen treten folgende Grünstrukturen auf: Artenreicher Scherrasen (GRR) unmittelbar am Kreisverkehr, Neuzeitlicher Ziergarten (PHZ) als Teil der Siedlungsbebauung an der Straße *Zum neuen Gehege* und des Kirchengrundstücks, Sonstige Sport-, Spiel- und Freizeitanlage (PSZ) als Spielplatz auf dem Kirchengelände, Siedlungsgehölz aus nichtheimischen Baumarten (HSN) im Bereich der Hecke zwischen Acker und Parkplatz.

Gebäude-, Verkehrs- und Industrieflächen

An Verkehrsflächen treten Straße (OVS), Parkplatz (OVP) und Gleisanlage (OVE) auf. Bebaute Flächen gliedern sich in locker bebautes Einzelhausgebiet (OEL), verdichtetes Einzel- und Reihenhausesgebiet (OED), ländlich geprägtes Dorfgebiet (ODL), Kirche/Kloster (ONK) und Gewerbegebiet (OGG).

Plangebiet

Innerhalb des Plangebietes besteht überwiegend eine Ackerfläche. Im Norden ist in einem Bereich auch artenreicher Scherrasen zu finden und im Süden entlang der *Uelzener Straße* ist ein kleiner Teil der halbruderalen Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte Bestandteil des Geltungsbereiches.

Biologische Vielfalt

Im Plangebiet ist ein Vorkommen geschützter Pflanzenarten nicht bekannt und aufgrund der Nutzungsstrukturen auch wenig wahrscheinlich. Das Plangebiet wird überwiegend als Acker intensiv bewirtschaftet. Auch angrenzende Flächen unterliegen regelmäßigen Bewirtschaftungsformen. Es liegen keine Hinweise auf eine hohe biologische Vielfalt innerhalb des Plangebietes vor.

Vorbelastungen

Alle intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen unterliegen regelmäßigen Bewirtschaftungsmaßnahmen. Es ist vom Einsatz üblicher Dünge- und Pflanzenschutzmittel auszugehen. Durch die angrenzende *Uelzener Straße* sind die Biotope des Plangebiets durch Feinstaubeintrag vorbelastet.

Auswirkung

Die Planung ermöglicht die bauliche Inanspruchnahme bislang intensiv landwirtschaftlich genutzter Ackerflächen, die vergleichsweise geringe ökologische Wertigkeiten aufweisen. Artenreicher Scherrasen, der durch die Anlage eines Fuß- und Radweges versiegelt werden soll, ist ebenfalls von geringer Wertigkeit.

Eine höherwertige halbruderalen Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte liegt zum Großteil außerhalb des Plangebietes. Lediglich ein kleiner Teilbereich wird in das Plangebiet mit einbezogen und kann durch die Planung versiegelt werden.

Auf den neu geschaffenen Bauflächen in Form allgemeiner Wohngebiete (WA) wird eine Grundflächenzahl GRZ von 0,4 festgesetzt. Die Überschreitung durch Nebenanlagen etc. wird nicht zugelassen. Damit können insgesamt bis zu 40 % der Grundstücke durch Haupt- und Nebengebäude sowie Zufahrtsflächen, Terrassen usw. überbaut werden. Die übrigen Grundstücksbereiche dürfen nicht versiegelt werden. Hier ist vom Entstehen von Hausgärten auszugehen, in den zwar regelmäßig auch nicht standortheimische Pflanzen gepflanzt werden, die aber trotzdem neue Habitate für die Flora schaffen.

Es werden zudem Maßnahmen für das Schutzgut Pflanzen vorgesehen. In Neubaugebieten sind in jüngster Zeit entsprechenden Trends folgend häufiger Stein- und Kiesgärten zu finden. Dies wird über die örtlichen Bauvorschriften ausgeschlossen, damit möglichst große Grundstücksbereiche nicht vegetationsfrei gehalten bzw. einer Versiegelung zugeführt, sondern begrünt werden. Darüber hinaus werden die Grundstückseigentümer dazu verpflichtet mindestens einen standortgerechten Baum / Obstbaum sowie an den Rändern der Wohngebiete (Flächen für Anpflanzungen) flächig heimische Laubgehölze zu pflanzen.

Im westlichen Plangebiet wird für den naturschutzrechtlichen Ausgleich die Anlage einer 3-reihigen Strauchhecke festgesetzt. Die Gehölze sind versetzt in einem Abstand von 1 m in den Reihen und 1,5 m untereinander zu pflanzen. Im Südwesten ist eine weitere Fläche für Maßnahmen für Natur und Landschaft vorgesehen, auf welcher ebenfalls die Anpflanzung von Gehölzen geplant ist.

In der Gesamtbetrachtung werden die Kompensationserfordernisse der Planung ermittelt und berücksichtigt. Danach sind die mit der Planung ermöglichten Auswirkungen auf die Biotopsituation unter Berücksichtigung der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen als nicht erheblich zu bewerten. Den Belangen von Flora wird somit im Wesentlichen Rechnung getragen.

Arten- und Biotopschutz

Artenschutz – Aufgrund der Habitatstrukturen ist im Plangebiet nicht mit dem Auftreten besonders geschützter oder gefährdeter Pflanzenarten zu rechnen. Auch während der Biotopkartierung wurden keine besonders geschützten oder gefährdeten Pflanzenarten vorgefunden, sodass die Belange des Artenschutzes nicht negativ berührt werden. Hinweise auf artenschutzrechtliche Verbotstatbestände in den Fachplanungen des Landkreises liegen ebenfalls nicht vor.

Biotopschutz – Im Plangebiet und direkt angrenzend finden sich keine gesetzlich geschützten Biotope nach § 30 BNatSchG.

Null-Variante

Bei Nichtdurchführung der Planung besteht für den Geltungsbereich kein Baurecht. Das Plangebiet würde voraussichtlich weiterhin intensiv landwirtschaftlich bewirtschaftet. Durch diese intensive

Bewirtschaftung würde sich der Zustand des Geltungsbereichs sowie die biologische Vielfalt voraussichtlich nicht verbessern können.

2.1.2 Schutzgut Tiere (§ 1 (6) Nr. 7a BauGB)

Bestand

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 290 werden neben den Biotoptypen auch die vorkommenden Brutvögel und Reptilien erfasst und ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt, welcher im nachfolgenden wiedergegeben wird²².

Brutvögel – Für die Brutvogelkartierung erfolgten fünf Begehungen zwischen dem 27.03.2020 und den 16.06.2020. Eine Begehung wurde nachts durchgeführt, die übrigen in den frühen Morgenstunden bzw. abends nach Sonnenuntergang.

Insgesamt wurden im Untersuchungsgebiet (einschließlich der Umgebung des Plangebietes) 25 Vogelarten zur Brutzeit ermittelt, wovon zwei Arten lediglich als Nahrungsgäste festgestellt wurden. Die Feldlerche und die Rauchschnalbe sind dabei auf der Roten Liste der Brutvögel Niedersachsens vermerkt, fünf weitere Arten (Haussperling, Feldsperling, Girlitz, Stieglitz und Goldammer) stehen auf der Vorwarnliste.

Die Rauchschnalbe trat im Untersuchungsgebiet nur als Nahrungsgast auf. Sie brütet voraussichtlich in einem der umliegenden Viehställe. Das Revier der Feldlerche befindet sich nördlich des Bahndamms. Die Ackerflächen des Plangebietes eignen sich aufgrund der erheblichen Störungen nicht als Habitat. Die Haus- und Feldsperlinge sind an den Menschen angepasst und nisten im an das Plangebiet angrenzenden Siedlungsbereich und entlang des Bahndamms. Ebenfalls der Girlitz und der Stieglitz haben ihre Brutstätten auf den bereits baulich genutzten Grundstücken. Die Goldammer nutzt die Gehölze entlang des Bahndamms. Somit befinden sich innerhalb des Plangebietes keine artenschutzrechtlich besonders relevanten Arten.

Die Bewertung der einzelnen Teilbereiche des Untersuchungsgebietes ergibt für den Gehölzbestand im Bereich des Bahndamms eine allgemeine bis besondere Bedeutung für Brutvögel (Wertstufe IV), für die Siedlungsbereiche im Osten und Süden eine allgemeine Bedeutung für Brutvögel und für die Ackerfläche, die den überwiegenden Teil des Plangebietes darstellt, lediglich eine geringe Bedeutung (Wertstufe I).

Reptilien – Für die Erhebung der Reptilien wurden zwischen dem 28.04.2020 und dem 28.06.2020 an drei Terminen Begehungen durchgeführt. Dabei wurden im Untersuchungsgebiet keine Reptilien festgestellt. Der Bahndamm mit den umgebenden Gehölzen bietet jedoch grundsätzlich Potenzial für eine Besiedlung.

Die Bedeutung des Plangebietes für Amphibien und Reptilien ist demnach als gering einzustufen.

Biologische Vielfalt

Aufgrund der vorwiegenden Nutzung als Ackerfläche ist auch die biologische Vielfalt der Tiere als gering anzusehen.

Vorbelastung

Der Großteil der Flächen unterliegt einer regelmäßigen landwirtschaftlichen Nutzung, was im Regelfall keine dauerhafte Ansiedlung von Tieren erwarten lässt. Durch die Nähe der Bebauung entlang der Straße *Zum Neuen Gehege* sowie zur angrenzenden *Uelzener Straße* ist von Vorbelastungen für Tiere mit einer erhöhten Störungsempfindlichkeit durch die bestehenden Nutzungen auszugehen.

Auswirkung

Brutvögel – Die Konfliktsituation der geplanten Bebauung auf Brutvögel ist gering. Es wurden keine Brutvorkommen festgestellt, die durch das Vorhaben unmittelbar betroffen sind. Durch eine lockere Bebauung mit Gartenanteil ist davon auszugehen, dass die Arten des östlich angrenzenden Siedlungsgebietes zusätzlichen Lebensraum dazugewinnen. Negative Auswirkungen auf die umliegenden älteren Gehölzbestände und den dicht bewachsenen Bahndamm sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten.

²² Lamprecht & Wellmann GbR: Hansestadt Uelzen Bebauungsplan Nr. 290 „Molzen – Uelzener Straße“, Fachbeitrag Artenschutz mit Erfassung der Biotoptypen, Brutvögel und Reptilien (28.09.2020)

Reptilien – Es sind keine Konflikte erkennbar. Reptilien wurden nicht festgestellt.

Die Wanderung von Erdkröten und Grasfröschen in Richtung Oldenstädter See ist wenig intensiv. Offensichtlich überwintert ein Teil der Tiere in den Gärten, der Hauptteil sicherlich in den Waldbereichen. Es ist zu erwarten, dass auch in den neu entstehenden Gärten einzelne der Tiere überwintern. Die Wanderroute zwischen Wald und Gewässer wird durch das Vorhaben nicht berührt.

Artenschutz

Durch die Planung dürfen die Verbotstatbestände (Tötungsverbot – § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG, Störungsverbot – § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG, Zerstörungsverbot – § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG) nicht berührt werden. Bei Umsetzung der Planung können insbesondere durch bau- und betriebsbedingte Lärmimmissionen temporäre Störungen auftreten, die geeignet sein können, Verbotstatbestände zu erfüllen. Auch ggf. erforderliche Schnitt- und Beseitigungsmaßnahmen an den vorhandenen Gehölzstrukturen können sich hier negativ auswirken. Durch geeignete Maßnahmen lassen sich die Verbotstatbestände jedoch in der Regel vermeiden²³:

- Für die Straßenbeleuchtung ist ausschließlich fledermaus- und insektenfreundliches Licht mit zum Boden gerichteter streulichtarmer Lichtquelle (z.B. LED) vorzusehen.
- Eine Beleuchtung angrenzender Gehölzstrukturen darf nicht erfolgen.
- Bei erforderlicher Beseitigung von Gehölzstrukturen sind diese auf mögliche Quartiernutzung durch Fledermäuse/Vögel zu untersuchen. Die Beseitigung darf nur zwischen Oktober und Februar erfolgen.
- Das Regenrückhaltebecken ist möglichst naturnah, d.h. mit flachen und wechselnden Uferneigungen anzulegen.

Null-Variante

Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die heute bestehenden Strukturen erhalten. Die Grünland- und Ackerflächen stünden weiter als Nahrungshabitat insbesondere für die Avifauna zur Verfügung.

2.1.3 Schutzgut Fläche (§ 1 (6) Nr. 7a BauGB)

Bestand

Das Plangebiet wird derzeit vorwiegend als Ackerfläche genutzt. Im Nordosten besteht eine Scherrasenfläche. Eine bauliche Nutzung ist im Plangebiet nicht vorhanden.

Vorbelastung

Im gültigen Flächennutzungsplan ist das gesamte Plangebiet als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Bebauungspläne bestehen nicht. Aufgrund dessen kann es aktuell nicht bebaut werden. Ausnahmen regelt der § 35 BauGB.

Auswirkungen

Die Planung erfasst ein Plangebiet von ca. 14.660 m². Davon werden ca. 9.580 m² als allgemeine Wohngebiete und damit erstmalig als Baufläche festgesetzt. Die zulässige GRZ beträgt 0,4. Für Nebenanlagen etc. wird keine weitere Überschreitung zugelassen, was einer Grundstücksversiegelung von insgesamt 40 % entspricht. Zusammen mit den Verkehrsflächen (1.910 m²) können damit etwa 5.740 m² versiegelte bzw. überbaute Fläche entstehen.

Die übrigen Flächen umfassen neben Hausgärten öffentliche und private Grünflächen, die als Regenrückhaltebereiche sowie für Anpflanzungen und Maßnahmen für Natur und Landschaft dienen.

Insgesamt werden die Flächen des Plangebietes damit der kulturlandschaftlichen Flächenressource der Hansestadt Uelzen entzogen und stehen anderen, insbesondere rein naturräumlichen Entwicklungen nicht mehr zur Verfügung.

Null-Variante

Bei Nichtdurchführung der Planung ist anzunehmen, dass das Areal zu überwiegenden Teilen auch weiterhin als landwirtschaftlich genutzte Fläche erhalten bleibt.

²³ Lamprecht & Wellmann GbR: Hansestadt Uelzen Bebauungsplan Nr. 290 „Molzen – Uelzener Straße“, Fachbetrag Artenschutz mit Erfassung der Biotoptypen, Brutvögel und Reptilien (28.09.2020)

2.1.4 Schutzgut Boden (§ 1 (6) Nr. 7a BauGB)

Bestand

Das Plangebiet liegt innerhalb der Bodengroßlandschaft der Geestplatten und Endmoränen. Als Bodentyp liegt vorwiegend mittlere Braunerde vor. Im Südosten besteht mittlere Podsol-Braunerde und in einem kleinen Bereich mittlere Pseudogley-Braunerde.²⁴ Im Plangebiet sind zudem Suchräume für schutzwürdige Böden vorhanden. Dabei handelt es sich um Böden mit kulturgeschichtlicher Bedeutung (Wölbäcker).²⁵ Das standortbezogene natürliche ackerbauliche Potential wird für die Fläche vorwiegend als gering eingestuft. Im Südosten ist das Potenzial zum Teil als sehr gering und mittel einzuschätzen.²⁶ Das Plangebiet weist keine Rohstoffvorkommen auf.²⁷ Es liegen auch keine Hinweise auf Altablagerungen im Plangebiet vor.²⁸ Sie sind infolge der Nutzung auch nicht zu erwarten.

Vorbelastung

Es bestehen keine Vorbelastungen.

Auswirkung

Die Planung ermöglicht die weitgehende Überformung des gesamten Plangebiets. Im Bereich der Bauflächen ist von einem Austausch der oberen Bodenschichten auszugehen. In der Regel wird der humose Oberboden in Bereich der Baukörper vollständig entfernt und durch tragfähige Füllsande ersetzt. Für das geplante Regenrückhaltebecken müssen die heutigen Oberbodenschichten abgetragen und das Gelände modelliert werden.

In Folge baulicher Maßnahmen ist mit dem Entstehen von Versiegelung zu rechnen, was die natürlichen Bodenfunktionen weiter beeinträchtigt. Entsprechend der Festsetzungen ist für die Baugrundstücke mit einer Versiegelung von bis zu 40 % der Grundstücksflächen auszugehen, innerhalb der Straßenverkehrsflächen ist eine vollständige Versiegelung möglich. In der Bauphase können durch das Befahren mit Baufahrzeugen sowie das Anlegen von Bauwegen und Lagerplätzen auch über die versiegelten Bereiche hinaus Bodenverdichtungen eintreten, die in der Regel jedoch temporärer Art sind.

In Folge des Auftrags bzw. die Überdeckung des vorhandenen Bodens von Material, das in der Regel andere Eigenschaften als der bestehende Boden aufweist, können in Abhängigkeit von Art und Mächtigkeit der Überdeckung die ursprünglichen bzw. bisherigen Funktionen des Bodens erheblich beeinträchtigt werden.

Die benannten, möglichen Beeinträchtigungen sind für alle Bauvorhaben als typisch zu bewerten. Dauerhafte Beeinträchtigungen werden im Planfall durch die Festsetzung der GRZ von 0,4 begrenzt, sodass hier vom Erhalt größerer Offenbodenbereiche auszugehen ist. Zudem ist eine weitere Versiegelung durch die Anlage von Stein- und Kiesgärten ausgeschlossen. Dennoch wird durch die Planung eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts Boden ermöglicht, welche innerhalb des Plangebietes ausgeglichen wird.

Null-Variante

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt die Bodensituation gegenüber dem heutigen Zustand weitgehend unverändert. Eine weiterhin intensive landwirtschaftliche Nutzung ist anzunehmen, sodass konstante Auswirkungen auf den natürlichen Bodenhaushalt und die Pedogenese (Prozess der natürlichen Bodenentstehung) zu erwarten sind. Bebauung und Versiegelung wären nicht zulässig.

2.1.5 Schutzgut Wasser (§ 1 (6) Nr. 7a BauGB)

Bestand

Grundwasser – Im Großteil des Plangebiets liegt die Grundwasserneubildung zwischen 200 und 250 mm/a. Im Nordosten ist die Grundwasserneubildung in einem kleinen Bereich mit 100 bis 150 mm/a etwas niedriger²⁹. Auch im Landschaftsrahmenplan des Landkreises wird die Grundwasserneubildung als hoch dargestellt, zudem mit einer hohen Nitratauswaschungsgefährdung³⁰.

²⁴ Bodenkarte von Niedersachsen 1: 50 000, Bodentypen in Niedersachsen, NIBIS (2017)

²⁵ Bodenkarte von Niedersachsen 1: 50 000, Schutzwürdige Böden in Niedersachsen, NIBIS (2018)

²⁶ Bodenkarte von Niedersachsen 1: 50 000, Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit), NIBIS (2018)

²⁷ Ingenieurgeologische Übersichtskarte 1:25:000, Rohstoffsicherung, NIBIS (2000)

²⁸ LBEG, Umweltserver NIBIS, Altlasten

²⁹ Hydrogeologische Übersichtskarte von Niedersachsen 1:50 000 – Grundwasserneubildung, NIBIS (2019)

³⁰ BMS-Umweltplanung Blüml, Schönheim & Schönheim GbR: Landkreis Uelzen Landschaftsrahmenplan – Endfassung der Fortschreibung (Juli 2012) – Karte 3b: Wasser- und Stoffretention

Null-Variante

Ohne Planung ist eine bauliche Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Flächen nicht zulässig, sodass das Entstehen zusätzlicher Versiegelung für weitere Teile des Plangebiets ausgeschlossen ist. Die Fortführung der intensiven Landwirtschaft mit dem hierbei üblichen Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist wahrscheinlich.

2.1.6 Schutzgüter Luft und Klima (§ 1 (6) Nr. 7a BauGB)

Bestand

Großklima – Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Uelzen³⁶ stellt heraus, dass die vorliegende klimaökologische Region im Kreisgebiet der „Geest- und Bördebereich“ ist. Dieser ist durch einen relativ hohen Austausch und einen mäßigen Einfluss des Reliefs auf die lokalen Klimafunktionen gekennzeichnet. Durch diese Austauschbedingungen treten in größeren Siedlungsräumen und bei bedeutenden Emittenten wie bspw. stark befahrenen Straßen oder Industriebetrieben klima- und immissionsökologische Belastungssituationen auf.

Während die Westhälfte des Landkreises durch das atlantische Klima beeinflusst wird, wird der östliche Teil zunehmend von kontinentalerem Klima geprägt. Damit nehmen die Niederschläge von Ost nach West tendenziell zu. Der mittlere Jahresniederschlag beträgt rd. 630 mm. Die klimatische Wasserbilanz ergibt einen Wasserüberschuss von bis zu 80 mm im Jahr, die Lufttemperatur beträgt im Jahresmittel ca. 9 °C³⁷.

Kleinklima – Das Plangebiet ist Teil eines größeren Kaltluftentstehungsgebiets, welches ebenfalls den gesamten Ortsteil Molzen umfasst.³⁸

Vorbelastung

Es bestehen keine relevanten flächenspezifischen Vorbelastungen.

Auswirkung

Bei jeder Bebauung sind kleinklimatische Veränderungen gegenüber der bisherigen Situation zu erwarten. Auf versiegelten Flächen ist teilweise von höheren Temperaturen und geringerer Luftfeuchte auszugehen. Es können punktuelle Beeinträchtigungen für die umliegenden Flächen auftreten.

Durch die Planung werden bislang offene, landwirtschaftlich genutzte Flächen selbst klimawirksam verändert. Es sind Einwirkungen auf die Schutzgüter Luft und Klima aufgrund der Bebauung zu erwarten. Es ist jedoch nicht davon auszugehen, dass das Vorhaben erhebliche Beeinträchtigungen auf das lokale oder gesamtstädtische Klima auslösen wird. Insbesondere die Entwicklung der Hausgärten und die Gehölzpflanzungen lassen erwarten, dass nachteilige Auswirkungen auf Verdunstung, Luftbewegung und Temperatur, die infolge der Errichtung von Baukörpern und von Versiegelung eintreten können, weitgehend kompensiert werden. Negative Auswirkungen auf die umliegenden Siedlungsgebiete ergeben sich nicht, wichtige Durchlüftungsschneisen des Ortsteils werden nicht überplant. Auch weiterhin stehen im Umfeld des Plangebietes Flächen für die Kaltluftproduktion und damit für den Ausgleich der vom Siedlungskörper verursachten Klimaeffekte zur Verfügung.

Darüber hinaus sieht der Bebauungsplan einen Ausschluss von fossilen Brennstoffen (Kohle, Erdgas, Erdöl) vor. Von ihnen bzw. ihren Verbrennungsprodukten gehen erhöhte Belastungen für die Umwelt und für den Menschen aus. Damit wird einer weiteren Belastung der Luftqualität entgegengewirkt.

Null-Variante

Bei Nichtdurchführung der Planung sind keine Veränderungen absehbar.

2.1.7 Schutzgut Landschaftsbild (§ 1 (6) Nr. 7a BauGB)

Bestand

Das Plangebiet wird der naturräumlichen Region „Lüneburger Heide und Wendland“ zugeordnet. Dort liegt es in der naturräumlichen Einheit „Uelzener Becken“. Der Ortsteil Molzen ist dörflich geprägt. Es bestehen vorwiegend Wohngebäude in Form von Ein- und Zweifamilienhäusern sowie landwirtschaftliche Hofstellen. Das Plangebiet befindet sich am Ortsrand und grenzt an die offene Landschaft. In der Umgebung wird intensive Landwirtschaft betrieben. Die Ackerflächen werden vereinzelt durch Baumreihen gesäumt. Ebenfalls innerhalb des Plangebietes ist vorwiegend eine ackerbauliche Nutzung zu finden.

³⁶ BMS-Umweltplanung Blüml, Schönheim & Schönheim GbR: Landkreis Uelzen Landschaftsrahmenplan – Endfassung der Fortschreibung (Juli 2012)

³⁷ NIBIS Kartenserver, Klima

³⁸ BMS-Umweltplanung Blüml, Schönheim & Schönheim GbR: Landkreis Uelzen Landschaftsrahmenplan – Endfassung der Fortschreibung (Juli 2012) – Karte 4: Klima und Luft

Vorbelastung	Im Norden, Osten und Süden grenzt Bebauung an das Plangebiet an. Zudem wird das Gebiet von der <i>Uelzener Straße</i> im Süden und der Bahntrasse im Norden von der übrigen freien Landschaft abgegrenzt. Dies ist als Vorbelastung für das Schutzgut Landschaftsbild zu werten.
Auswirkungen	Durch die Planung kann innerhalb des Plangebietes Wohnbebauung errichtet werden und der Siedlungsrand wird in Richtung Westen verschoben. Um eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu vermeiden wird entlang der westlichen Plangebietsgrenze eine Fläche für Maßnahmen für Natur und Landschaft festgesetzt, in welcher eine mindestens 3-reihige Strauchhecke gepflanzt werden soll. Zudem sind an den Rändern der Wohngebiete weitere Anpflanzungsflächen ausgewiesen, die eine Bepflanzung von Gehölzen auf mindestens 60 % der Fläche vorsehen. Mit diesen Maßnahmen findet eine Eingrünung des neuen Siedlungsrandes statt. Angesichts der Vorbelastungen können Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes mit diesen Maßnahmen vermieden werden.
Null-Variante	Bei Nichtdurchführung der Planung sind keine Veränderungen absehbar. Eine Bebauung ist in diesem Gebiet ohne Bebauungsplan nicht möglich.

2.1.8 Schutzgut Mensch (§ 1 (6) Nr. 7c BauGB)

Bestand	In der Umgebung befinden sich großflächig Wohnnutzungen, die keinen zu großen Beeinträchtigungen ausgesetzt werden dürfen. Ebenfalls innerhalb des Plangebietes sind allgemeine Wohngebiete geplant.
Vorbelastung	Geruchserzeugende Nutzungen – In der Umgebung befinden sich einige Hofstellen, von denen Geruchsmissionen ausgehen können. Lärmerzeugende Nutzungen – In der Umgebung des Plangebietes befinden sich lärmerzeugende Nutzungen.
Auswirkungen	Geruchsmissionen – In der Umgebung sind einige Hofstellen vorhanden, auf denen Tierhaltung möglich ist, die zu störenden Geruchsmissionen im Plangebiet führen können. Der nächstgelegene Tierstall liegt südlich der <i>Uelzener Straße</i> . Hier ist eine Rinderhaltung im kleinen Umfang genehmigt. Daneben wird zusätzlich weitere Tierhaltung betrieben (Hühner in Freilufhaltung, Schafe/Ziegen und Pferde). Der Rinderstall befindet sich in einem Abstand von mindestens 90 m zu den geplanten Bauflächen. Daneben ist in Uelzen die Hauptwindrichtung von West/Südwest anzunehmen, sodass sich ein Großteil der Gerüche nicht auf das Plangebiet auswirkt. Aufgrund dieser Faktoren (Tierzahlen, Abstand, Windrichtung) sind keine belastenden Auswirkungen auf die neue Wohnbebauung zu erwarten. Zudem befinden sich angrenzend zur Tierhaltung bereits seit langem Wohnnutzungen, die näher zu den potentiellen Geruchsquellen gelegen sind. Dadurch ist die Lage bereits eingeschränkt, was eine Ausweitung der Tierhaltung voraussichtlich ausschließt. Unzulässige Beeinträchtigungen durch die neue Bebauung auf die Tierhaltung sind dementsprechend ebenfalls nicht abzusehen. Demnach sind weder Beeinträchtigungen für die neu geplante Wohnbebauung, noch Einschränkungen der bestehenden Tierhaltung zu erwarten. Lärmmissionen – Nördlich des Plangebietes verläuft die derzeit nicht befahrene Bahntrasse 1963. Jedoch gibt es Planungsabsichten seitens der Hansestadt Uelzen, die Strecke für den Güterverkehr zu reaktivieren. Ein geplantes Güterverkehrszentrum an der zukünftigen A 39 könnte einen Bahnanschluss bekommen, um Container von der Straße auf die Schiene zu verlagern. Im Süden und im Osten befinden sich zudem die Kreisstraße K 3 (<i>Uelzener Straße</i>) und die Straße <i>Zum Neuen Gehege</i> . Für die Einschätzung der Lärmmissionen, die auf das Plangebiet wirken, wurde eine schalltechnische Untersuchung ³⁹ in Auftrag gegeben. Die Berechnungen und die Beurteilung erfolgt auf Grundlage der DIN 18005 und der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV). Dabei dienen die Orientierungswerte der DIN 18005 als Anhalt, von denen abgewichen werden kann. Die Grenzwerte der 16. BImSchV werden als Obergrenzen des Ermessensspielraumes herangezogen.

³⁹ Lärmkontor GmbH: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 290 „Molzen-Uelzener Straße“ der Hansestadt Uelzen, 15.09.2021

Abb 6 Orientierungs- und Grenzwerte für allgemeine Wohngebiete

	Tag (06:00 – 22:00 Uhr)	Nacht (22:00 – 06:00 Uhr)
Orientierungswerte nach DIN 18005	55 dB(A)	45 dB(A)
Grenzwerte nach 16. BImSchV	59 dB(A)	49 dB(A)

Die Verkehrsmengen auf den Straßen werden dem Verkehrsentwicklungsplan der Hansestadt Uelzen und der Lkw-Anteil Verkehrszählungen aus den Jahren 2018 und 2019 entnommen. Für die Bahntrasse werden nach Auskunft der Hansestadt zwei Zugbewegungen pro Tag angenommen.

Der Berechnungen ergeben, dass es im Plangebiet zu Überschreitungen der Orientierungs- und Grenzwerte kommt, die im Wesentlichen vom Straßenverkehr ausgehen. Tagsüber werden die Grenzwerte ab einem Abstand von 20 m zur südlichen Baugrenze eingehalten. Die Überschreitungen im südlichen Plangebiet betragen dabei maximal 3 dB. Die rechtlich anerkannte Schwelle der Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) wurde im gesamten Plangebiet nicht erreicht. Nachts werden die Grenzwerte im gesamten Plangebiet um bis zu 8 dB überschritten. Die rechtlich anerkannte Schwelle der Gesundheitsgefährdung von 60 dB(A) wird nicht erreicht.

Der Lärmkonflikt ist zu lösen. Folgende Maßnahmen sind möglich und nach Priorität gelistet:

- Abstandsgebot § 50 BImSchG und konfliktvermeidende Nutzungsanordnung nach BauNVO,
- Aktiver Lärmschutz: Wall oder Wand,
- Passiver Lärmschutz: Schalloptimierte Grundrissgestaltung in Verbindung mit geeigneter Schalldämmung der Fassaden/Fenster nach DIN 4109-1:2018-01.

Das Abstandsgebot kann nicht eingehalten werden. Die geplante Bebauung schließt sich an die Bestandsbebauung an und füllt die Lücke zwischen der Bahnstrecke und der *Uelzener Straße*, um notwendige Wohnbaugrundstücke zu schaffen. Insofern ist die Planung städtebaulich begründet. Die Schwelle der Gesundheitsgefährdung wird zudem unterschritten.

Ebenfalls ein aktiver Schallschutz ist in diesem Bereich nicht möglich und für die Größe des Plangebietes unverhältnismäßig. Wertvolle Wohnbauflächen müssten für den Schallschutz in Anspruch genommen werden. Daneben gäbe es aufgrund der Erschließungsstraße eine Unterbrechung.

„Im gesamten Plangebiet werden [...] Festsetzungen zum passiven Schallschutz notwendig. Dadurch kann der erforderliche Geräuschimmissionsschutz im Innenraum gewährleistet werden. Für betroffene Schlafräume sollten zusätzlich zur ausreichenden Luftschalldämmung der Außenbauteile mit Schallschutzfenstern ergänzend geeignete schalldämmte Lüftungseinrichtungen vorgesehen werden. Unter dem Begriff ‚Schlafräume‘ fallen auch Kinderzimmer und der Aufenthaltsraum in Einzimmer-Wohnungen.“

Diese Vorgaben werden über die textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan mit aufgenommen.

Emissionen (Plangebiet) – Geplant ist ein locker bebautes Wohngebiet, das mit Einfamilienhäusern oder maximal Doppelhäusern bebaut wird. Die Erstellung einer eigenständigen Lärmprognose für ca. 11 Häuser ist nicht erforderlich. Qualitätseinbußen für bestehende Wohnhäuser in der Umgebung durch den zusätzlichen Verkehr sind nicht zu erwarten.

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

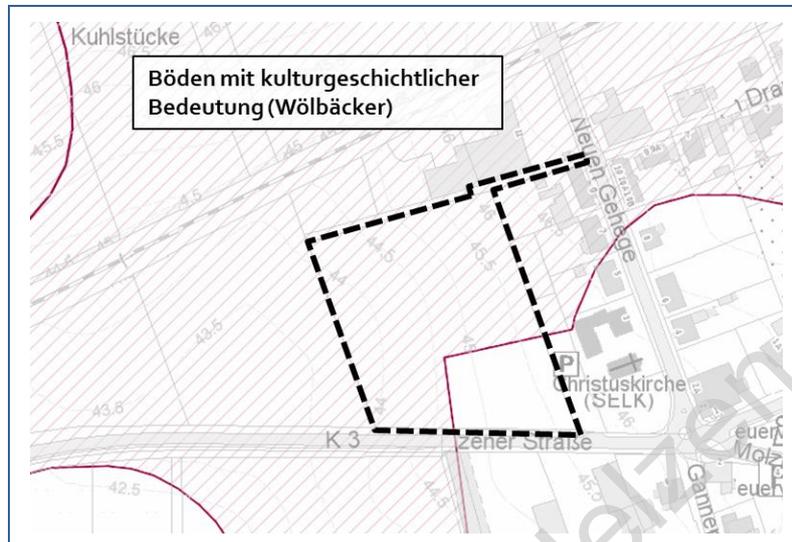
Bei Nichtdurchführung der Planung ist mit keinen Veränderungen zu rechnen. Eine Bebauung wäre nicht möglich.

2.1.9 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter (§ 1 (6) Nr. 7d BauGB)

Bestand

Sach- und Kulturgüter – Im Plangebiet selbst oder direkt angrenzend sind Sach- und/oder Kulturgüter von besonderer Bedeutung nicht bekannt.

Abb 7 Schutzwürdige Böden mit kulturgeschichtlicher Bedeutung



Schutzwürdige Böden – Im Großteil des Plangebietes ist ein mögliches Vorkommen von Böden mit kulturgeschichtlicher Bedeutung verzeichnet. Es wird das Vorhandensein von Wölbäckern vermutet.

Vorbelastung

Das Plangebiet weist überwiegend landwirtschaftliche Nutzungen auf. Untertägige Fundstellen können bei allen Bodenarbeiten beeinträchtigt oder zerstört werden. Der Teilbereich des Plangebiets, der als Suchraum für Böden mit kulturgeschichtlicher Bedeutung – Wölbäcker ausgewiesen ist, umfasst zudem nur einen kleinen Bereich des gesamten Suchraumes. Es handelt sich um einen Teilbereich, der wegen der nördlich gelegenen Bahntrasse deutlich vom übrigen, deutlich größeren Suchraum abgeschnitten wird. Damit lassen sich deutliche Vorbelastungen für möglicherweise vorkommende Böden mit kulturschutzfachlicher Bedeutung erwarten.

Auswirkung

Es ist wahrscheinlich, dass im Zuge der Bauvorbereitung umfangreiche Erdarbeiten durchgeführt werden. Bei allen Erdarbeiten können mögliche archäologische Fundstellen zu Tage treten. Sollten bei Bau- und Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, so sind diese meldepflichtig und müssen der archäologischen Denkmalpflege der Hansestadt oder des Landkreises Uelzen unverzüglich angezeigt werden. Ein entsprechender Hinweis wird in die Planzeichnung mit aufgenommen.

Hinsichtlich möglicher schutzwürdiger Böden kann aufgrund der deutlichen Vorbelastungen und der Lage des Suchraumes angenommen werden, dass keine zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen auftreten.

Null-Variante

Keine Veränderungen.

2.2 Fachpläne

Aussagen von Fachpläne stehen der Planung nicht entgegen. Durch die Planung werden keine geschützten Gebiete oder Strukturen beeinträchtigt oder gefährdet. Auch eine Flächenbeanspruchung / Durchschneidung / Beeinträchtigung von raumordnerisch festgelegten, besonders bedeutsamen Gebieten für Natur und Landschaft findet nicht statt, da sie im Plangebiet und angrenzend im näheren Umkreis nicht vorhanden sind.

Natura 2000

Im Plangebiet oder näheren Umgebungsbereich befinden sich keine Natura 2000-Gebiete (§ 1 (6) Nr. 7b BauGB).

Sonstige Fachplanungen

Der aktuelle Landschaftsrahmenplan ist aus dem Jahr 2012. Die Ziele des Landschaftsrahmenplans stehen der Planung nicht entgegen (§ 1 (6) Nr. 7g BauGB).

Erhaltung der Luftqualität

Für die Hansestadt Uelzen liegen keine Luftreinhaltepläne vor (§ 1 (6) Nr. 7h BauGB). Im Bebauungsplan wird die Nutzung von fossilen Brennstoffen (Kohle, Erdgas, Erdöl) ausgeschlossen. Von

ihnen bzw. ihren Verbrennungsprodukten gehen erhöhte Belastungen für die Umwelt und für den Menschen aus.

Somit wird die Planung zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden Luftqualität führen.

2.3 Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

Der Bebauungsplan Nr. 290 wird als Angebotsbebauungsplan aufgestellt. Als solcher begründet der Plan als Instrument der Bauleitplanung nicht die Zulässigkeit einzelner Vorhaben.

Die Gemeinde gibt mit dem Plan einen planungsrechtlichen Rahmen vor, konkrete Vorhaben bedürfen jedoch weiterhin der individuellen Baugenehmigung. Die nachfolgende Bewertung trifft daher nur allgemeingültige Aussagen. Eine genaue Beschreibung bau-, anlagen- oder betriebsbedingter Auswirkungen ist aufgrund fehlender Kenntnis der zukünftigen Vorhaben nicht möglich.

Emissionen und
Abfälle

Mit der Festsetzung von einem allgemeinen Wohngebiet ist nicht mit dem Entstehen von besonderen Emissionen und Abfälle auszugehen (§ 1 (6) Nr. 7e BauGB).

Nutzung regenerativer
Energien

Die Festsetzung einer offenen eingeschossigen Bauweise entspricht dem Ziel einer geringen gegenseitigen Verschattung, was einer Solarnutzung zugutekommt. Ebenfalls die durch die örtlichen Bauvorschriften festgesetzten geneigten Dächer schaffen die Voraussetzung für eine gute Ausnutzbarkeit der Sonneneinstrahlung. Zur Ausrichtung der Gebäude, um die Solarnutzung weiter zu optimieren, wird demgegenüber keine Festsetzung getroffen. Es soll eine individuelle Bauweise ermöglicht werden, dem eine strikte Festsetzung der Ausrichtung entgegensteht. Eine effektive Solarnutzung ist im Plangebiet gleichwohl möglich.

Insgesamt ist davon auszugehen, dass die Gebäude im Neubaustandard modernen energetischen Anforderungen entsprechen. Daneben wird die Nutzung von fossilen Brennstoffen (Kohle, Erdgas, Erdöl) ausgeschlossen. Damit ist der Energiebedarf für Heizwärme und Warmwasseraufbereitung ausschließlich durch regenerative Energieträger zu decken. Im Bebauungsplan werden keine näheren Vorgaben zu erneuerbaren Energien festgelegt, die Entscheidung über die Energie- und Wärmeversorgung soll im Rahmen der Festsetzungen den Bauwilligen vorbehalten sein. Der Stand der Technik bietet eine breite Palette an Möglichkeiten, um eine klimafreundliche Versorgung auf dem privaten Grundstück zu organisieren. Ein erhöhter Investitionsaufwand für die klimafreundliche Versorgung ist aus städtischer Sicht zumutbar, da die Betriebskosten entsprechend sinken und positiven Effekte für die Luftqualität dem Gebiet zugutekommen (§ 1 (6) Nr. 7f BauGB).

Risiko für Unfälle

Mit der Festsetzung von einem allgemeinen Wohngebiet werden keine Bauvorhaben ermöglicht, die eine besondere Anfälligkeit gegenüber schweren Unfällen oder Katastrophen aufweisen (§ 1 (6) Nr. 7j BauGB).

Eingesetzte Techniken
und Stoffe

Im Bebauungsplan wird, wie bereits zuvor erläutert, von fossilen Brennstoffen ausgeschlossen (Anlage 1 zum BauGB – Nr. 2b-hh).

2.4 Wechselwirkungen (§ 1 (6) Nr. 7i BauGB)

Die auf die Schutzgüter bezogenen Auswirkungen betreffen ein komplexes Wirkungsgefüge. Eine detaillierte Untersuchung der Wechselwirkungen ist nicht erforderlich. Die Beurteilung der einzelnen Schutzgüter ist als ausreichend zu betrachten, da eine Verstärkung von Umweltauswirkungen durch zusätzliche Wechselwirkungen im Plangebiet nicht zu erwarten ist.

Abb 8 Übersicht über die Umweltauswirkungen

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Pflanzen	Verlust von vergleichsweise geringen ökologischen Wertigkeiten, Schaffung neuer wertvollerer Strukturen	o
Tiere	Verlust von vergleichsweise geringen ökologischen Wertigkeiten, Schaffung neuer wertvollerer Strukturen	-
Fläche	Zusätzliche Flächeninanspruchnahmen im Außenbereich	oo
Boden	Beeinträchtigung der Bodenfunktionen am Standort	oo
Wasser	Beeinträchtigung des natürlichen Wasserhaushalts, die durch Maßnahmen der Oberflächenentwässerung (Regenrückhaltung) weitgehend minimiert werden kann	-
Luft und Klima	Bautypische Auswirkungen auf das lokale Klima	o
Landschaftsbild	Siedlungserweiterung in den Außenbereich; Schaffung landschaftlich prägender Strukturen	o
Mensch	Lärmbeeinträchtigungen, denen durch passive Lärmschutzmaßnahmen entgegengewirkt werden kann	-
Kultur-/Sachgüter	Überplanung von Suchräumen für schutzwürdige Böden (Wölbäcker), jedoch nur auf einer untergeordneten Fläche	o
Negativ:	ooo sehr erheblich / oo erheblich / o wenig erheblich / - nicht erheblich	
Positiv:	●●● sehr erheblich / ●● erheblich / ● wenig erheblich / - nicht erheblich	

Benachbarte Plan-
gebiete

Es bestehen im Umfeld keine Planungen oder Vorhaben, die zu berücksichtigen sind. Es kommt daher nicht zur Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete (Anlage 1 zum BauGB – Nr. 2 b-ff).

Klimawandel

Das Planvorhaben lässt keine besondere Anfälligkeit gegenüber den möglichen Folgen des Klimawandels erkennen (Anlage 1 zum BauGB – Nr. 2 b-gg).

3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachhaltigen Auswirkungen (Anlage 1 zum BauGB)

3.1 Planungsalternativen (Anlage 1 zum BauGB – Nr. 2d)

Die Planung erfolgt mit dem Ziel, Wohnbauflächen auszuweisen, da diese in der Hansestadt weiterhin eine hohe Nachfrage aufweisen. In jüngerer Vergangenheit wurden bereits in anderen Ortsteilen neue Wohnbauflächen geschaffen, was jedoch nicht zu einer Abnahme der Nachfrage führte. Es ist Ziel der Hansestadt, ein über die Ortsteile gleichmäßig verteiltes Flächenangebot zu schaffen. Alternative Flächen können daher im Planfall auch nur im Umfeld des jetzigen Standorts gesucht werden. Besser geeignete Flächen stehen hier derzeit allerdings nicht zur Verfügung. Aus Sicht des Umweltschutzes kann die Planung Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft auslösen. Diese wären jedoch voraussichtlich auch bei einer Verlagerung des Vorhabens an einen anderen geeigneten Standort gegeben.

3.2 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen (Anlage 1 zum BauGB – Nr. 2c)

Vermeidung

Es ist städtebauliches Ziel der Hansestadt Uelzen, zusätzliche Wohnbauflächen in Form allgemeiner Wohngebiete auszuweisen. Hierzu sollen bislang vorwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen werden. Eine grundsätzliche Vermeidung des Eingriffs ist zur Umsetzung des Ziels nicht möglich. Es stehen innerhalb des Stadtgebiets keine Flächen für eine Nachverdichtung oder Konversionsflächen zur Verfügung. Überplant werden vornehmlich Biotoptypen, die schon heute eine intensive Bewirtschaftung aufweisen und denen lediglich eine durchschnittliche ökologische Qualität zuzusprechen ist.

Minimierung

Folgende Maßnahmen im Gebiet minimieren die Umweltwirkungen der Planung für die einzelnen Schutzgüter:

Abb 9 Übersicht der Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen

Schutzgut	Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahme
Pflanzen	Anpflanzung von Gehölzen (Flächen für Maßnahmen für Natur und Landschaft, Anpflanzungsflächen, Baumpflanzung) Ausschluss von Stein- und Kiesgärten
Tiere	Anpflanzung von Gehölzen (Flächen für Maßnahmen für Natur und Landschaft, Anpflanzungsflächen, Baumpflanzung)
Fläche	Inanspruchnahme nur solcher Flächen, die bereits langjährig im Flächennutzungsplan für eine Wohnbebauung vorgesehen sind
Boden	Der maximal zulässige Versiegelungsgrad innerhalb der allgemeinen Wohngebiete wird auf eine GRZ von insgesamt 0,4 begrenzt, was das Entstehen großzügiger Hausgärten mit neuen Biotopen für die Flora und die Fauna begünstigt Ausschluss von Stein- und Kiesgärten
Wasser	Anlage eines ausreichend dimensionierten Regenrückhaltebeckens
Luft / Klima	Ausschluss der Nutzung von fossilen Brennstoffen
Landschaftsbild	Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern als Siedlungsrandeingrünung
Mensch	Ausschluss der Nutzung von fossilen Brennstoffen Festsetzung von passiven Lärmschutzmaßnahmen
Kultur-/ Sachgut	-

3.3 Ausgleich und Ersatz (Anlage 1 zum BauGB – Nr. 2c)

Ausgleich / Ersatz

Die Beschreibung der Biotoptypen erfolgt auf der Grundlage des Kartierschlüssels für Biotoptypen in Niedersachsen. Die Bewertung erfolgt nach dem niedersächsischen Städtetagsmodell aus dem Jahr 2013. Die Ermittlung der Wertigkeiten nach dem geplanten Baurecht geht von den getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan aus.

Abb 10 Biotoptypen und Wertpunkte vor geplantem Baurecht

Biotoptypen derzeit - Bestand	Biototyp*	Wertfaktor**	Flächengröße in m ²	Wertpunkte
Sandacker	AS	1	14.350	14.350
Artenreicher Scherrasen	GRR	1	270	270
Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte	UHM	3	40	120
Summe Bestand			14.660	14.740

* Typisierung nach dem Kartierschlüssel für Niedersachsen

** Bewertung entsprechend Bedeutung für Schutzgüter gemäß Bierhals / v. Drachenfels:

0= weitgehend ohne, 1 = sehr geringe, 2 = geringe, 3 = mittlere, 4 = hohe, 5 = sehr hohe

Abb 11 Biotoptypen und Wertpunkte nach geplantem Baurecht

Biotoptypen nach geplantem Baurecht	Biotoptyp*	Wertfaktor**	Flächengröße in m ²	Wertpunkte
Allgemeines Wohngebiet (WA) (9.580 m ²)				
- Versiegelt, GRZ 0,4 = 40%	X	0	3.832	0
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	HPG	2	940	1.880
- Unversiegelte Bereiche, Grünflächen	PHZ	1	4.808	4.808
Straßenverkehrsfläche	X	0	1.270	0
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fuß- und Radweg)	X	0	750	0
öffentliche Grünfläche (RRB)	PZ	2	1.070	2.140
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (M 1)	HFM	3	1.180	3.540
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (M 2)	HPG	3	810	2.430
Summe Bestand			14.660	14.798

* Typisierung nach dem Kartierschlüssel für Niedersachsen

** Bewertung entsprechend Bedeutung für Schutzgüter gemäß Bierhals / v. Drachenfels:
0= weitgehend ohne, 1 = sehr geringe, 2 = geringe, 3 = mittlere, 4 = hohe, 5 = sehr hohe

Abb 12 Saldo der Bewertung

Nutzung nach geplantem Baurecht	Wertpunkte
Vor der Planung	14.740
Nach der Planung	14.798
Saldo	58

Unter Berücksichtigung der plangebietsinternen Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen verbleibt ein von der Planung ausgelöster geringer Überschuss von **58 Wertpunkten**. Eine weitere Kompensation ist damit nicht erforderlich. Der Ausgleich kann vollständig im Plangebiet erfolgen.

4 Zusätzliche Angaben (§ 2 (4) BauGB, Anlage 1 zum BauGB - Nr. 3)

4.1 Hinweise auf fehlende Kenntnisse (Anlage 1 zum BauGB - Nr. 3a)

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

4.2 Maßnahmen zur Überwachung (Anlage 1 zum BauGB - Nr. 3b)

Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) sind nicht erforderlich.

4.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung (Anlage 1 zum BauGB - Nr. 3c)

Die Planung dient der Schaffung allgemeiner Wohngebiete im Ortsteil Molzen. In Erweiterung des Siedlungsgebietes soll ein neues Wohngebiet mit kleinteiliger Wohnbebauung entstehen.

Für die Planung werden überwiegend intensiv genutzte Ackerflächen in Anspruch genommen. Es werden insbesondere für das Schutzgut Boden Beeinträchtigungen ausgelöst. Eine großflächige Versiegelung und Überbauung der bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen wird ermöglicht. Auch das Schutzgut Fläche ist, wie bei jeder Neuplanung, betroffen. Jedoch ist das Plangebiet bereits im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.

Das Schutzgut Pflanzen wird mit den vorgesehenen Maßnahmen nur nachgeordnet berührt. Die heutige, intensive landwirtschaftliche Nutzung bringt mit sich, dass keine ausgedehnten, besonders wertvollen Bereiche gegeben sind.

Die wertvollere halbruderaler Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte im Süden des Plangebietes nimmt nur einen sehr geringen Teil ein und ist Bestandteil einer größeren zusammenhängenden Fläche außerhalb des Plangebietes. Die Schaffung eines neuen Wohngebietes wird höher gewichtet, als dieser kleine Teilbereich.

Auch das Schutzgut Tiere wird nicht beeinträchtigt, da das Plangebiet aufgrund der intensiv genutzten Ackerfläche nur eine geringe Bedeutung für Tiere besitzt. Die Anlage von Hausgärten schafft darüber hinaus neue Habitats für die Bewohner der angrenzenden Siedlungsbereiche.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser werden mit der Neuanlage eines Regenrückhaltebeckens weitgehend ausgeglichen. Zwar wird in Folge der Versiegelung in weiten Teilen des Gebiets die natürliche Versickerung deutlich eingeschränkt, die vorgesehenen Maßnahmen sind jedoch geeignet, die hierdurch entstehenden Effekte weitgehend abzumindern.

Für den Menschen sind Beeinträchtigungen durch die angrenzenden Verkehrsflächen zu erwarten. Die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen sorgt jedoch dafür, dass die Beeinträchtigungen auf ein verträgliches Maß gemindert werden können. Hinsichtlich landwirtschaftlicher Betriebe und insbesondere den von diesen ausgehenden Gerüchen sind keine Störungen zu erwarten. Mit den geplanten allgemeinen Wohngebieten werden keine Nutzungen zugelassen, die selbst besonderes Störpotential aufweisen.

Für das Landschaftsbild ist nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen. Zwar ermöglicht die Planung eine Erweiterung des Siedlungskörpers, schafft aber durch die festgesetzte Strauch-Baumhecke eine neue Siedlungsrandeingrünung.

Die Schwere des Eingriffs wurde bilanziell ermittelt. Aufgrund der großflächigen Ausgleichsflächen innerhalb des Plangebietes ergibt sich ein geringer Überschuss. Eine externe Kompensation ist nicht erforderlich.

4.4 Referenzliste der Informationsquellen (Anlage 1 zum BauGB - Nr. 3d)

Es wurden folgende Informationsquellen benutzt:

- BMS-Umweltplanung Blüml, Schönheim & Schönheim GbR: Landkreis Uelzen Landschaftsrahmenplan – Endfassung der Fortschreibung (Juli 2012)
- Hansestadt Uelzen: Landschaftsplan der Stadt Uelzen (November 1998)
- Lamprecht & Wellmann GbR: Hansestadt Uelzen Bebauungsplan Nr. 290 „Molzen – Uelzener Straße“, Fachbeitrag Artenschutz mit Erfassung der Biotoptypen, Brutvögel und Reptilien (September 2020)
- Landkreis Uelzen: Regionales Raumordnungsprogramm (2019)
- NIBIS-Kartenserver, Hrsg.: Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, URL: <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/>
- Niedersächsischer Städtetag: Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung (2013)
- Umweltkarten Niedersachsen, Hrsg.: Nds. Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz, URL: <https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarten>



Im Auftrag ausgearbeitet von:

P3 Planungsteam GbR mbH, Oldenburg
Oldenburg, den 14.02.2022

Unterschrift

Hansestadt Uelzen, den 16.02.2022

Unterschrift

Hansestadt Uelzen

C ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung

Die Hansestadt Uelzen beabsichtigt die Festsetzung eines neuen Wohngebiets im Ortsteil Molzen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange im Zeitraum vom 19.03.2021 bis zum 21.04.2021 wurden keine Eingaben gemacht, die das Planungsziel grundsätzlich in Frage gestellt hätten. Alle Eingaben hatten detaillierten Charakter, bezogen sich auf einzelne Festsetzungen oder Teile der Begründung und konnten abgewogen oder eingearbeitet werden.

Auf Grundlage einer eingegangenen Stellungnahme zur Berücksichtigung der privaten Tierhaltung südlich des Geltungsbereichs wurde die Tierhaltung des Betriebes näher betrachtet und nach Tierarten differenziert. Unterschieden wurde zwischen baugenehmigter und bestehender Tierhaltung. Weiterhin wurde in der Begründung und im Umweltbericht ergänzt, dass aufgrund des Abstandes zum Plangebiet keine erheblichen Auswirkungen auf das geplante Wohngebiet erwartet werden bzw. dass das Wohngebiet den Tierhaltungsbetrieb nicht weiter in seiner ohnehin eingeschränkten Entwicklung einengt.

Eine Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange bezieht sich auf den Schallschutz im Gebiet. Aufgrund dessen wurde in der Begründung ergänzt, dass sich ein passiver Schallschutz bzw. Schallschutz an den Außenbauteilen der Gebäude anbietet, da ausgehend der südlich verlaufenden Kreisstraße Verkehrslärm auf das Plangebiet wirkt. Demnach wurden zum Schutz vor einwirkendem Verkehrslärm maßgebliche Außenlärmpegel in der Planzeichnung festgesetzt. Es wurde hier unterschieden zwischen Räumen, die nicht überwiegend zum Schlafen genutzt werden und Räumen, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden. Aufgrund der unterschiedlichen Anforderungen an die Dämmwirkung der Außenbauteile, ist diese Differenzierung bei der Planung der konkreten Bauausführung zu berücksichtigen. Ebenfalls wurden Luft-Wärme-Pumpen als Geräuschquellen angeführt. Im Bebauungsplan wurde daher festgesetzt, dass Luft-Wärme-Pumpen nicht innerhalb des seitlichen Grenzabstandes von Hauptgebäuden gemäß NBauO errichtet werden dürfen.

Zudem wurden Hinweise zum Artenschutz in die Planzeichnung mit aufgenommen.

Ergebnisse der Offenlegung der Planung

Im Rahmen der Offenlegung der überarbeiteten Planunterlagen im Zeitraum vom 12.07.2021 bis zum 13.08.2021 wurden von der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange keine Stellungnahmen abgegeben.

Gesamtergebnis der Abwägung

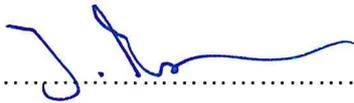
Unter Berücksichtigung aller Abwägungsergebnisse war keine Änderung oder Modifikation der übergeordneten Planungsziele (Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes) im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans Nr. 290 erforderlich. Anpassungen und Veränderungen erfolgten im Bereich Schallschutz.

Verfahren

Das Verfahren wurde durch Beschluss vom 16.12.2019 eingeleitet. Der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 290 „Molzen – Uelzener Straße“ wurde am 13.12.2021 gefasst.

Der Rat der Hansestadt Uelzen hat in seiner Sitzung am 13.12.2021 diese Begründung beschlossen.

Uelzen, den 16.02.2022



.....
Bürgermeister

Hansestadt Uelzen