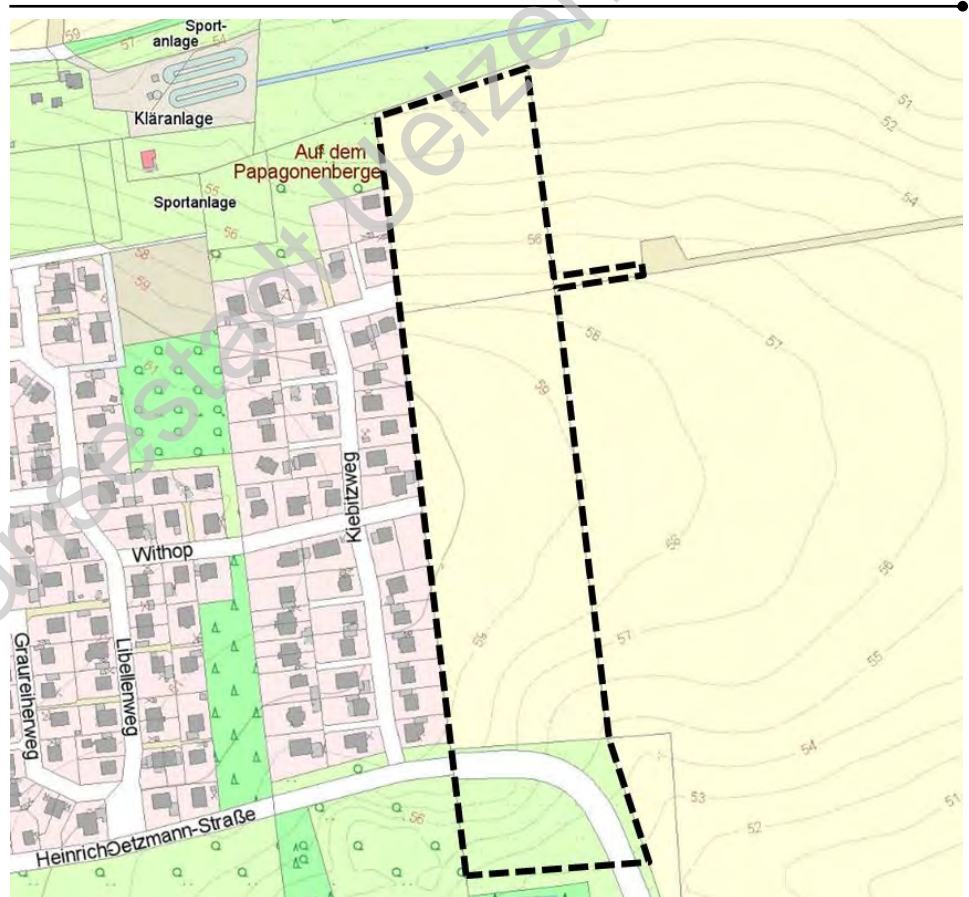


Hansestadt Uelzen



Begründung

Bebauungsplan Nr. 282 „Stadtberg IVb“



Bildquelle: LGLN 2017

Urschrift

Stand: Satzungsbeschluss

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).....	9
3.2	Wohnbedürfnisse, Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen (§ 1 (6) Nr. 2 BauGB).....	10
3.3	Soziale, kulturelle Bedürfnisse (§ 1 (6) Nr. 3 BauGB).....	11
3.4	Belang der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile (§ 1 (6) Nr. 4 BauGB).....	11
3.5	Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, Ortsbild (§ 1 (6) Nr. 5 BauGB).....	12
3.6	Belange von Kirchen, Religionsgemeinschaften (§ 1 (6) Nr. 6 BauGB).....	12
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 Versorgung (§ 1 (6) Nr. 8 BauGB).....	17
3.9	Belange des Verkehrs (§ 1 (6) Nr. 9 BauGB).....	18
3.10	Belange der Verteidigung, des Zivilschutzes (§ 1 (6) Nr. 10 BauGB).....	21
3.11	Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte (§ 1 (6) Nr. 11 BauGB).....	21
3.12	Belange des Hochwasserschutzes und der Wasserwirtschaft (§ 1 (6) Nr. 12 BauGB).....	21
3.13	Belange von Flüchtlingen und Asylbegehrenden (§ 1 (6) Nr. 13 BauGB).....	22
4	Inhalte des Bebauungsplans.....	22
5	Örtliche Bauvorschriften (§ 84 NBauO).....	24
6	Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise, Rechtsgrundlagen.....	24
7	Städtebauliche Übersichtsdaten und Verfahren.....	25
B	Umweltbericht.....	26
1	Einleitung.....	26
2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	26
2.1	Schutzgut Mensch.....	28
2.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen.....	30
2.3	Schutzgut Fläche und Boden.....	34
2.4	Schutzgut Wasser.....	36
2.5	Schutzgüter Luft und Klima.....	37
2.6	Schutzgut Landschaftsbild.....	38
2.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	38
2.8	Wechselwirkungen.....	38
3	Prognose.....	39
3.1	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen.....	39
3.2	Planungsalternativen.....	40
4	Zusätzliche Angaben.....	41
5	Allgemeinverständliche Erklärung.....	41
C	Behandlung der Stellungnahmen.....	42
1	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung in der Zeit vom 12.03.2018 bis zum 26.03.2018.....	42
1.1	Stellungnahme lfd. Nr. 1 mit Schreiben vom 15.03.2018.....	42
1.2	Stellungnahme lfd. Nr. 2 mit Schreiben vom 25.03.2018.....	46
1.3	Stellungnahme lfd. Nr. 3 mit Schreiben vom 26.03.2018.....	47
1.4	Stellungnahme lfd. Nr. 4 mit Schreiben vom 26.03.2018.....	47
2	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Anschreiben vom 28.02.2018.....	48
2.1	Stellungnahme des Landkreises mit Schreiben vom 26.03.2018.....	48
3	Öffentliche Auslegung in der Zeit vom 30.04.2018 bis 30.05.2018.....	51
3.1	Stellungnahme lfd. Nr. 5, 6, 7, 8 mit Schreiben vom 28.05.2018.....	51
3.2	Stellungnahme lfd. Nr. 9, 10 mit Schreiben vom 28.05.2018.....	51
4	Öffentliche Auslegung mit Schreiben vom 19.04.2018 - Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.....	53
4.1	Stellungnahme des Landkreises Uelzen mit Schreiben vom 25.05.2018.....	53
4.2	Träger öffentlicher Belange ohne Hinweise und Anregungen:.....	55
D	Zusammenfassende Erklärung.....	57

A BEGRÜNDUNG

1 Anlass und Ziel der Planung

Anlass

In der Hansestadt Uelzen hat sich in den letzten Jahren eine erhebliche Nachfrage nach Baugrundstücken entwickelt. Auch im nordwestlich gelegenen Ortsteil Westerweyhe ist diese Entwicklung festzustellen. Im gesamten Stadtgebiet stehen derzeit nicht ausreichend Baugrundstücke zur Verfügung. Auch wenn der sparsame Umgang mit Grund und Boden ein wichtiges planerisches Grundprinzip darstellt, sind die noch zur Verfügung stehenden Flächen innerhalb bereits weitgehend bebauter Gebiete nicht ausreichend, um der Nachfrage zu entsprechen. Daher ist es planerisches Ziel der Hansestadt, dieser Entwicklung – als Ergänzung zu Maßnahmen der Innenentwicklung – durch die Ausweisung eines neuen Wohngebiets zu begegnen, das das Siedlungsgebiet des Ortsteils Westerweyhe in Richtung Osten erweitert.

Ziel

Das Ziel, das Plangebiet für Zwecke der Wohnnutzung in Anspruch zu nehmen, ist nicht neu. Die Fläche ist bereits im Flächennutzungsplan 2000 als Wohnbauland ausgewiesen.

Die östlich im Ortsteil Westerweyhe gelegene Fläche soll als allgemeines Wohngebiet (WA) entwickelt werden. Zulässig soll eine kleinteilige und aufgelockerte Wohnbebauung sein, die den ortsprägenden Strukturen entspricht. Dementsprechend wird vor allem für Einfamilien- und Doppelhäuser mit maximal zwei Wohneinheiten Planrecht geschaffen, lediglich im Plangebietsteil WA1 können auch Reihenhausergruppen oder kleinere Mehrfamilienwohnhäuser entstehen. Die interne Erschließung erfolgt über Planstraßen, die über den *Kiebitzweg*, *Withop* und die *Heinrich-Oetzmann-Straße* angebunden werden. Für die Oberflächenentwässerung sind plangebietsinterne Rückhalteflächen vorzusehen.

Planerfordernis

Das Plangebiet wird aktuell vollständig intensiv landwirtschaftlich genutzt, für die überplante Fläche liegt kein Bebauungsplan vor. Das Plangebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan (FNP) bereits als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 282 „Stadtberg IVb“ fasst die städtebaulichen Ziele der Hansestadt in detaillierte baurechtliche Regelungen.

2 Planungsgrundlagen

Aufstellungs- beschluss

Der Rat der Hansestadt Uelzen hat am 07.11.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 282 „Stadtberg IVb“ beschlossen.

Lage und Größe

Das Plangebiet befindet sich im Nordwesten der Hansestadt Uelzen im Ortsteil Westerweyhe angrenzend an die Wohnbebauung am *Kiebitzweg*.

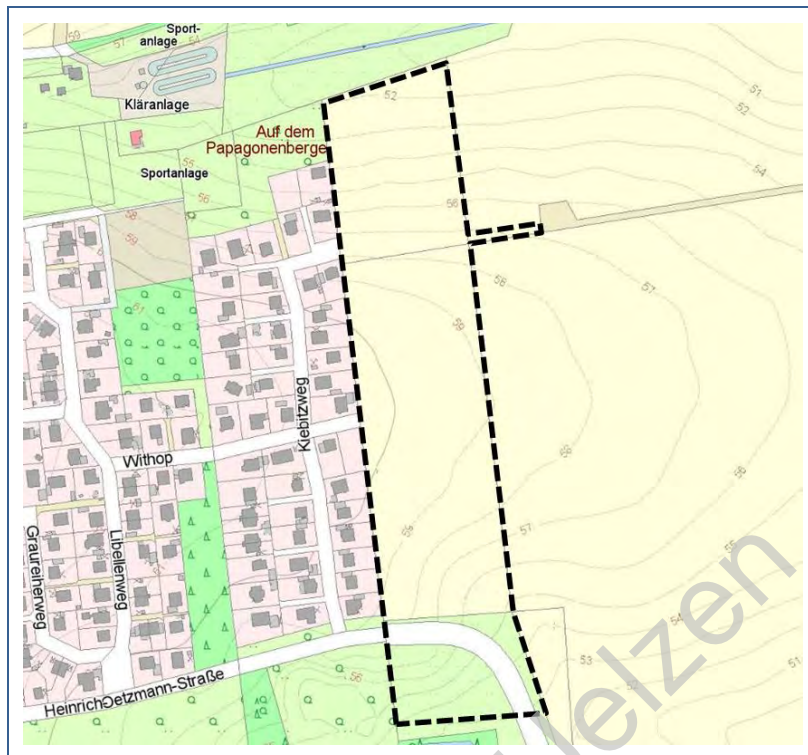
Es umfasst eine Fläche von etwa 60.520 m².

Das Plangebiet ist folgendermaßen abgegrenzt:

- Im Norden durch eine Linie, die in einem Abstand von 5 m parallel zur südlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 15 verläuft, sowie durch eine Linie, die die östliche Abgrenzung des Geltungsbereiches mit dem Flurstück 13 verbindet,
- im Osten durch eine Linie, die in einem Abstand von 110 m parallel zur westlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft,
- im Süden durch eine Linie, die in einem Abstand von 87 m von der nördlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 67/5 (in südlicher Richtung) in einem rechten Winkel von der westlichen Flurstücksgrenzen desselben Flurstücks in Richtung Osten verläuft,
- im Westen durch die westlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 9 (tlw.), 14 und 67/4 (tlw.).

Geltungsbereich

Abb. 1 Abgrenzung des Plangebiets



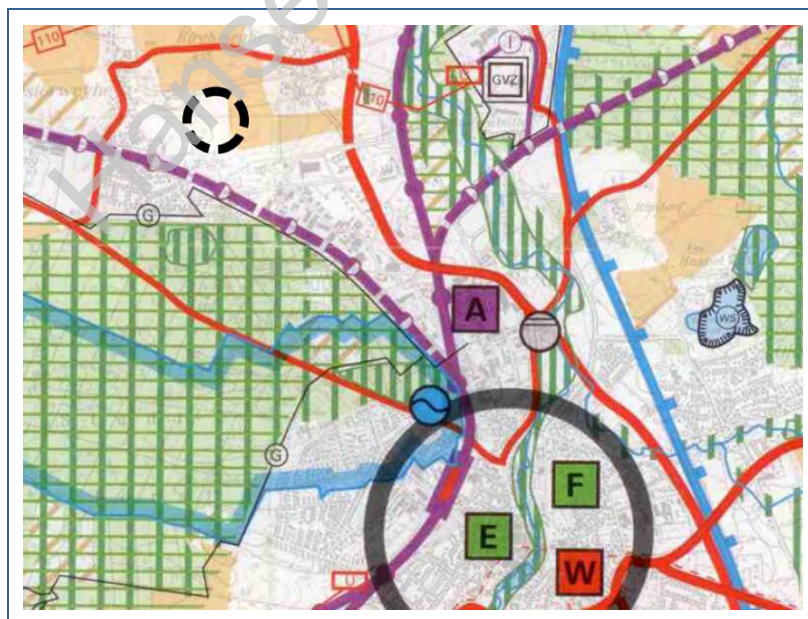
Die räumliche Abgrenzung wird kartographisch durch die Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab 1:1.000 bestimmt.

Land (LRÖP)

Die übergeordneten Ziele der Landesraumordnung werden berücksichtigt. Das **Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LRÖP)**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 Planung, die sich unmittelbar angrenzend an den Siedlungsbereich der Hansestadt befindet, berücksichtigt.

Kreis (RRÖP 2000)

Abb. 2 Auszug aus dem RRÖP



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

1 Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LRÖP), Fassung von 2017

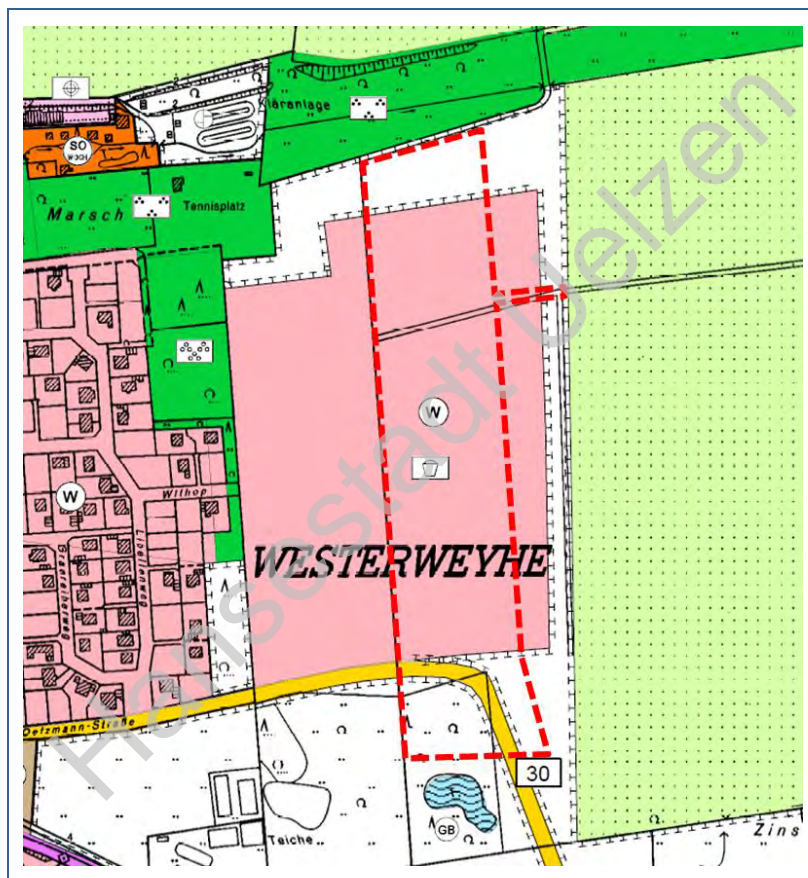
**Kreis (RROP
Entwurf 2017)**

Der Landkreis Uelzen stellt derzeit sein Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) neu auf, es liegt aktuell der Entwurf 2017 vor. Dieser beinhaltet zur Entwicklung der Siedlungsstruktur die Zielformulierung, dass der Innenentwicklung (die maßvolle Verdichtung locker bebauter Gebiete, der Bebauung bisher unbebauter Grundstücke im Innenbereich, der Revitalisierung von Brachflächen/ der Umnutzung vorhandener Bausubstanz und der Bebauung von Flächen, für die bereits Planrecht nach § 30 BauGB besteht), der Vorzug gegenüber einer weiteren Inanspruchnahme des Außenbereichs zu geben ist.²

In der Hansestadt Uelzen und auch im Ortsteil Westerweyhe stehen im Innenbereich nicht genügend Flächen zur Verfügung, um den Bedarf zu decken. Mit diesem Bebauungsplan wird eine Freifläche am Ortsrand genutzt, um den Siedlungsraum zu erweitern. Die Vorgaben des Flächennutzungsplans zur städtebaulichen Entwicklung der Hansestadt Uelzen, der eine Wohnbaufläche darstellt, werden damit umgesetzt.

Stadt (FNP)

Abb. 3 Rechtskräftige Darstellung des FNP



Das Plangebiet ist im rechtsgültigen **Flächennutzungsplan (FNP)** der Hansestadt Uelzen größtenteils als Wohnbaufläche dargestellt. Im Norden und im Süden sind zudem Maßnahmenflächen für Natur und Landschaft, welche ebenfalls im Bebauungsplan festgesetzt werden, dargestellt sowie eine Verkehrsfläche im Süden. Daneben ist ein Spielplatz vorgesehen.

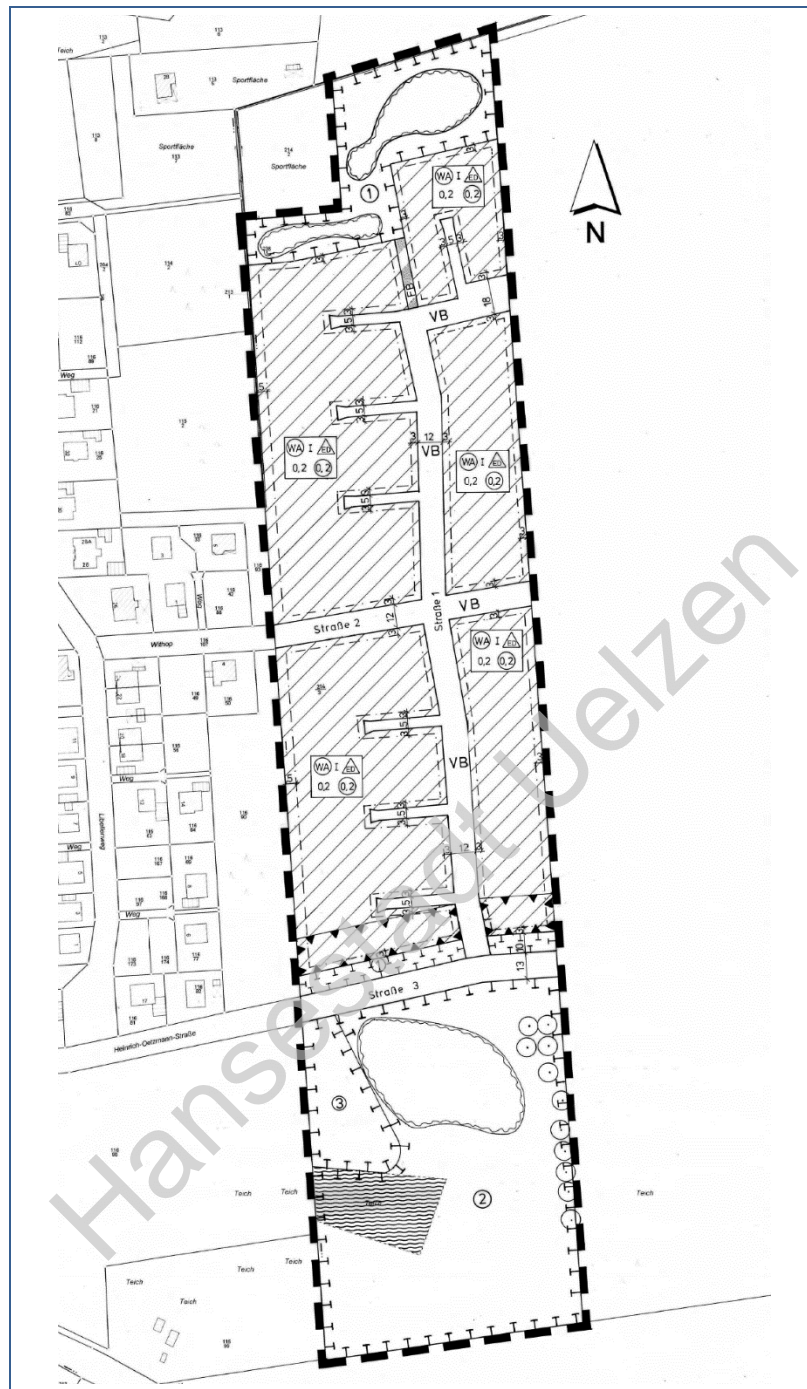
Damit entspricht die Planung den Darstellungen des FNP, obgleich nicht die vollständige Wohnbauflächenausweisung in Anspruch genommen wird.

**Gültiges Bau-
recht**

Im Plangebiet besteht derzeit kein gültiges Baurecht.

Angrenzende Bebauungspläne

Abb. 4 Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 229 „Stadtberg IV a“



Im Westen grenzt der Bebauungsplan Nr. 229 „Stadtberg IV a“ an das Plangebiet.

Der Plan setzt allgemeine Wohngebiete fest. Es ist eine eingeschossige Bauweise mit einer maximalen GRZ von 0,2 sowie einer GFZ von 0,2 vorgeschrieben. Zudem sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Der überbaubare Bereich wird mit Baugrenzen begrenzt, die zumeist einen Abstand von 3 m einhalten. Im Norden und Süden sind Maßnahmenflächen für Natur und Landschaft mit Regenrückhaltebereichen festgesetzt sowie zu erhaltene Einzelbäume.

Weitere Bebauungspläne grenzen nicht an das Plangebiet.

3 Planziele und Abwägung der berührten Belange

Bestand

Das Plangebiet befindet sich im Nordwesten des Stadtgebietes der Hansestadt Uelzen am östlichen Rand des Ortsteils Westerweyhe.

Im Norden grenzt das Plangebiet an Ackerflächen und den Westerweyher Graben an. Im Westen des Plangebietes liegt das Siedlungsgebiet des Ortsteiles Westerweyhe. Südlich befinden sich Teiche sowie Gehölze und im Osten grenzen Ackerflächen an das Plangebiet. In der weiteren Umgebung (Richtung Westen) befinden sich Infrastruktureinrichtungen (Kindergarten, Grundschule, Einkaufsmöglichkeiten) und auch Gewerbebetriebe (Südosten).

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

Abb. 5 Übersicht über die umliegenden Nutzungen (Quelle Luftbild: LGLN Karten)



Planung

Es ist geplant, ein Wohngebiet (WA2) zu entwickeln, welches sich vorrangig für Einfamilienwohnhäuser eignet. Durch die Festsetzung einer offenen Bauweise und einer Einzel- und Doppelhausbebauung im WA2 wird die aufgelockerte Ein- und Zweifamilienwohnhausbebauung des bereits bestehenden Wohngebiets „Stadtberg“ fortgesetzt und abgeschlossen. Darüber hinaus wird im WA1 zusätzliche Flexibilität bei der späteren Umsetzung der Bebauung gegeben, da durch Festsetzung ein zweites Vollgeschoss ermöglicht wird. Es besteht der politische Wille, in zukünftigen Neubaugebieten auch Wohnbauprojekte für besondere Wohnformen (z.B. Mehrgenerationenwohnen, Seniorenwohnen, Wohnen für körperlich/ geistig eingeschränkte Menschen) zu fördern und zu ermöglichen. Außerdem sollen Anreize geschaffen werden, Gebäude zu errichten, die einen aktiven Beitrag zum Klimaschutz erwirtschaften. Dies soll u.a. durch eine Verringerung der privaten PKW und eine möglichst gemeinsame Nutzung von erneuerbaren Energien erzielt werden.

Im WA 2 können bis zu 34 Einzelgebäude errichtet werden, diese können insbesondere als Ein- oder Zweifamilienwohnhäuser und als Doppelhäuser errichtet werden. Im südöstlichen Plangebietsteil (WA1) können auch kleinere Reihenhausergruppen oder Mehrfamilienwohnhäuser errichtet werden. Für diesen Teil wird eine Konzeptvergabe angestrebt, um das Ziel der Ansiedlung besonderer Wohnformen und Gebäuden mit Beitrag zum Klimaschutz konsequent zu verfolgen.

Die Erschließung erfolgt über eine Planstraße, die an den *Kiebitzweg*, *Withop* und die *Heinrich-Oetzmann-Straße* anschließt. Die nördlichen Grundstücke werden durch eine Stichstraße erschlossen. Zudem schafft ein Fuß- und Radweg eine Verbindung nach Kirchweyhe. Es werden Flächen für Regenrückhaltebereiche am nördlichen und südlichen Plangebietsrand vorgesehen, die der Entwässerung dienen.

Der Bebauungsplan selbst setzt keine Baugrundstücksgrenzen fest. Der nachfolgende Bebauungsentwurf (Abb. 6) stellt die voraussichtliche Teilung der Grundstücke zu Vermarktungszwecken durch die Hansestadt Uelzen dar und ist bis zur exakten Vermessung und Veräußerung der Grundstücke nicht rechtsverbindlich.

Abb. 6 Bebauungsentwurf



Berührte Belange

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

Abb. 7 Tabellarische Übersicht über die berührten Belange

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

3.1 Belang der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 (6) Nr. 1 BauGB)

Bezogen auf die immissionsschutzrechtlichen Belange sind im vorliegenden Planfall zum einen jene Immissionen zu prüfen und abzuwägen, die von außen auf die Wohnnutzung einwirken können. Dies sind

- mögliche Verkehrslärmimmissionen durch die Bahntrasse sowie die geplante Ortsverbindungsstraße;
- mögliche Lärmimmissionen umliegender Gewerbebetriebe;
- mögliche Lärmimmissionen der benachbarten Tennisanlage;
- mögliche Geruchsmissionen landwirtschaftlicher Hofstellen.

Zum anderen sind auch jene Emissionen zu prüfen und abzuwägen, die ggf. von den geplanten Nutzungen selbst für die umliegenden Wohnhäuser oder Nutzungen ausgehen könnten.

Im Süden / Südwesten verläuft eine Bahntrasse, von der Immissionen ausgehen. Zudem weist der Flächennutzungsplan der Hansestadt Uelzen eine Ortsverbindungsstraße aus, die die *Heinrich-Oetzmann-Straße* mit dem *Kämpenweg* verbindet. Die endgültige Planung und Umsetzung ist derzeit nicht absehbar. Zum Teil wird sie vorsorglich Bestandteil des Bebauungsplanes (Planstraße A, Abschnitt des weiterführenden Verlaufs nach Südosten).

Im Zuge der Aufstellung des westlich des Plangebietes liegenden Bebauungsplanes Nr. 216 wurden Schalluntersuchungen durchgeführt. Am Südrand des Plangebietes werden geringe Überschreitungen festgestellt, weshalb Lärminderungsmaßnahmen für die erste Bauzeile festgesetzt wurden. Im direkt angrenzenden Bebauungsplan Nr. 229 wird auf diese Berechnungen zurückgegriffen und ebenfalls für die erste Bauzeile (30 m ausgehend der Straßenverkehrsfläche) Lärminderungsmaßnahmen vorgeschrieben.

Diese Vorgehensweise wird für den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 282 übernommen. In einem Abstand von 30 m von der Straßenverkehrsfläche der zukünftigen Ortsverbindungsstraße (Planstraße A) wird an Gebäudefassaden, die in einem Winkel von weniger als 90° zur Straßenverkehrsfläche stehen, der Einbau von Schallschutzfenstern vorgeschrieben. Die Schallschutzfenster müssen der Schallschutzklasse 3 gemäß VDI 2719 entsprechen und sind nur für schutzwürdige Räume verpflichtend. Weitergehende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Bei der Beurteilung der möglichen Immissionen der im Südosten liegenden Gewerbegebiete (Kämpenweg/ Fischerhof) wird ebenfalls der Argumentation des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 229

Lärmimmissionen: Verkehr

Lärmimmissionen: Gewerbe

gefolgt. Da die Gewerbegebiete bereits bebaut sind, wird der Abstandserlass des Landes Nordrhein-Westfalen herangezogen.

In der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 229 wird ein für die Betrachtung maßgeblicher Betrieb – eine Fruchtsaftfabrik im Norden des Gewerbegebietes – identifiziert, welcher einen Schutzabstand von 200 m benötigt.

Allerdings besteht jene Fruchtsaftfabrik inzwischen nicht mehr und weitere zu beachtende Betriebe sind in dem Gewerbegebiet nicht vorhanden. Aufgrund eines Abstandes von 500 m (kürzeste Distanz bis zum Gewerbe am Kämpenweg, Bebauungsplan Nr. 253) zu den nächstgelegenen Gewerbebetrieben ausgehend vom vorliegenden Bebauungsplangebiet Nr. 282, sind keine Beeinträchtigungen auf die geplante Wohnbebauung zu erwarten.

Nordwestlich des Plangebietes befindet sich eine Tennisanlage, von der Immissionen ausgehen können, die in einem Wohngebiet nicht verträglich sind. Auch diese möglichen Immissionen wurden bereits im Bebauungsplan Nr. 229, der unmittelbar an die Tennisplätze angrenzt, betrachtet. Es wurden für die festgesetzten allgemeinen Wohngebiete keine Beeinträchtigungen ermittelt.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 282 liegt zudem in einer größeren Entfernung zur Sportanlage. Demnach grenzt die Sportanlage in räumlich geringerem Abstand an die zuvor beschriebenen Wohnnutzungen, durch die die Nutzungs- und Entwicklungsmöglichkeiten der Sportplätze aufgrund der hier geltenden Schutzansprüche bereits eingeschränkt sind. Ein weiterhin konfliktfreies Nebeneinander der Nutzungen ist auch ohne eine gesonderte schalltechnische Untersuchung gewährleistet. Es besteht kein weiteres Regelungserfordernis. Die Nutzungen sind vereinbar.

In östlicher Richtung im Ortsteil Kirchweyhe befinden sich landwirtschaftliche Hofstellen in einer minimalen Entfernung von 520 m zur geplanten Wohnbaufläche. Abgeleitet aus dem immissionschutzrechtlichen Regelwerk (i.e.L. TA Luft, GIRL, VDI-Richtlinien insbesondere Nr. 3894) zeigt sich, dass für Tierhaltungsanlagen generell mindestens ein Abstand von 200 m erforderlich ist, damit ihre Immissionen keine schädlichen Auswirkungen auf schutzwürdige Nutzungen haben. Dies gilt insbesondere bei Berücksichtigung der Obergrenzen der privilegierten Anlagengrößen nach § 35 (1) Nr. 4 BauGB. Ab einem Abstand von 500 m ist in der Regel auch bei größeren Anlagen die Wahrnehmung von Gerüchen nur noch geringfügig gegeben. Damit sind keine belastenden Auswirkungen auf das Plangebiet zu erwarten.

Geplant ist ein locker bebautes Wohngebiet, das mit Einfamilienhäusern oder maximal Doppelhäusern bebaut wird. Die Erstellung einer eigenständigen Lärmprognose für ca. 39 Häuser ist nicht erforderlich. Qualitätseinbußen für bestehende Wohnhäuser entlang der *Heinrich-Oetzmann-Straße* oder weiteren Straßen durch den zusätzlichen Verkehr sind nicht zu erwarten.

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

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

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

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

Insofern sieht sich die Hansestadt Uelzen angesichts des gegenwärtigen Nachfrageüberhangs an geeigneten Wohnbaugrundstücken für kleinteilige Bauvorhaben vor die Aufgabe gestellt, im Stadt-

Lärmimmissionen: Tennisanlage

Geruchsmissionen: Landwirtschaft

Emissionen Plangebiet

gefüge verbliebene Flächenreserven zu mobilisieren. 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. Im Fokus stehen vor allem junge Familien, die derzeit ein Eigenheim suchen bzw. bauen wollen. Die historisch günstigen Finanzierungsbedingungen stützen aktuell offensichtlich die Nachfrage.

Ebenfalls werden gerade bei einer alternden Gesellschaft alternative Wohnformen immer wichtiger. Konzepte wie bspw. Mehrgenerationen-Wohnen rücken dabei in den Fokus und sollen auch in der Hansestadt ermöglicht werden können. Die Planung sieht deshalb im Südosten des Geltungsbereiches (WA 1) Flächen vor, die im Rahmen einer Konzeptvergabe für ebenjene Projekte geeignet sind.

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

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

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

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

Die Belange sozialer und kultureller Bedürfnisse werden in der Planung berücksichtigt. Besondere Abwägungserfordernisse sind nicht erkennbar (zur Versorgung mit Kindergarten- und Schulplätzen siehe Kap. 0.).

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 Westerweyhe in östlicher Richtung um einen zusätzlich für Wohnbauzwecke vorgesehenen Teilbereich. Es sind zwei Baureihen mit insgesamt rund 39 Wohnbaugrundstücken auf der derzeit intensiv als Acker genutzten Fläche vorgesehen. Dass eine solche Erweiterung bereits langfristig vorgesehen ist, zeigt sich in der Darstellung des Flächennutzungsplans, welche das Plangebiet vorwiegend als Wohnbaufläche ausweist.

Entsprechend der Bestandsstruktur des Ortsteils werden bis auf im Südosten (Bereich für neue Wohnformen) ausschließlich freistehende Einfamilien- und Doppelhäuser zugelassen. Dadurch wird sichergestellt, dass ein möglichst einheitliches Ortsbild erhalten bleibt. Daneben werden wie auch im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 229 „Stadtberg IV a“ Gestaltungsvorschriften getroffen, die Vorgaben zur Dachgestaltung machen. Die Planung verändert damit den Charakter des Ortsteils nicht, sondern erweitert diesen nur um einen zusätzlichen Bauabschnitt.

Westlich des Plangebietes befindet sich der zentrale Bereich des Ortsteils Westerweyhe, in welchem Infrastruktureinrichtungen vorhanden sind. Durch die Ausweisung dieses Wohngebiets ist nicht in einem solchen Maß mit einer Zunahme von Bewohnern zu rechnen, als dass hiervon Versorgungsengpässe für den Ortsteil zu erwarten sind oder entsprechende Kapazitätsanpassungen notwendig werden.

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

Denkmalschutz

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

Archäologischer Denkmalschutz

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

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

Ortsbild

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

Da in der umgebenden Bestandstruktur ausschließlich geneigte Dächer vorliegen, werden diesbezüglich Gestaltungsvorschriften im Plangebiet festgesetzt, um diese Struktur zu erhalten. Zudem werden die Farbtöne der Dacheindeckungen auf Rot, Grau und Anthrazit beschränkt, um den gestalterischen Bezug innerhalb des Ortsteiles Westerweyhe weiter zu stärken. Gleichzeitig soll in der Randlage das prägende Merkmal ursprünglicher, regionaltypischer Dachlandschaften aufgegriffen bzw. fortgeschrieben werden. Weitere Vorschriften werden nicht getroffen.

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

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

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

Ein Abwägungserfordernis ergibt sich nicht.

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

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

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

Tiere/Pflanzen

Im Bereich des Plangebiets und in den angrenzenden Gebieten wurde eine Biotoptypenkartierung nach Drachenfels durchgeführt. Für das Plangebiet wurde eine faunistische Einschätzung vorgenommen, in der das Vorkommen von Tierarten im Geltungsbereich und mögliche Wechselbeziehungen der angrenzenden Bereiche im Norden, Süden und Osten im Fokus standen. Dazu wurden aus älteren Planungen vorliegende Gutachten, welche bei der Planung für die Umgehungsstraße aufgestellt wurden, mit herangezogen. Dabei wurden mögliche Vorkommenswahrscheinlichkeiten und Problemlagen herausgearbeitet und bei der Begehung überprüft.

Detaillierte Bestandsaufnahmen der Fauna wie beispielsweise eine Brutvogelkartierung oder Fledermauserfassung wurden aufgrund der örtlichen Gegebenheiten – die Fläche wird intensiv als Acker genutzt – für diesen Bebauungsplan nicht durchgeführt. Allerdings sind derartige Untersuchungen im Rahmen der Planungen der Ortsverbindungsstraße (teilweise Bestandteil des Planes) durchgeführt worden. Vor allem die südlich des Plangebiets liegenden Gewässer lagen dabei im Fokus.

Den beiden südlich an das Plangebiet angrenzenden Gewässern kommt dabei eine besondere Bedeutung zu, da sie u.a. dem streng geschützten Kammmolch sowie einer großen Anzahl an Teichmolchen einen Lebensraum bieten. Allerdings zeigen die Untersuchungen auch, dass die Frühjahrsmigrationen vor allem aus den südlich gelegenen Waldbeständen sowie zum Teil aus den Gehölzen im näheren Umfeld erfolgen. Das Plangebiet beinhaltet dagegen keine Gehölzflächen.

Bei der aktuellen faunistischen Begehung wurden im Plangebiet und der näheren Umgebung keine Amphibien gesichtet. Es konnten auch keine Hinweise auf Funktionszusammenhänge zwischen dem Plangebiet und den vorhandenen Regenrückhaltebecken festgestellt werden.

Daneben wurden im Bereich der Gehölzflächen (außerhalb des Plangebietes) verschiedene Vogel- und Fledermausarten gesichtet. Aufgrund der ausschließlich intensiven Ackernutzung im Plangebiet ist dort jedoch allenfalls vom Vorhandensein ubiquitärer Vogelarten auszugehen. Das Plangebiet bietet keine Gehölzstrukturen, die alte Bäume mit Spalten und Höhlen aufweisen und damit als Fortpflanzungs- und Überwinterungsstätten dienen können.

Bei der aktuellen faunistischen Begehung wurden im Plangebiet und der näheren Umgebung keine Brutvögel, oder andere Wirbeltierarten festgestellt.

Es liegen damit Hinweise auf das Vorkommen streng geschützter Arten außerhalb des Plangebietes vor (vor allem in den südlich gelegenen Gewässern und Gehölzen). Das Plangebiet selbst kann zwar als Nahrungshabitat für unterschiedliche Tierarten dienen, weist jedoch nur eine untergeordnete ökologische Wertigkeit auf. Im südlichen Bereich des Plangebietes wird zudem ein möglichst naturnaher Regenrückhaltebereich geschaffen sowie für eine durchgängige Eingrünung der dort verlaufenden Straßenverkehrsfläche gesorgt. Mögliche Einschränkungen auf die südlich des Plangebietes vorkommenden Tierarten werden damit verringert bzw. vermieden. Daneben werden mit diesen Anpflanzungen sowie an den anderen Rändern zur freien Landschaft neue Lebensräume geschaffen.

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

Fläche/Boden

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

Das übergeordnete Interesse der Hansestadt – die Schaffung benötigter Wohnbauflächen zur Deckung der hohen Nachfrage – wird an dieser Stelle den zu erwartenden Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden vorangestellt.

Die Bodenverhältnisse sind für eine Bebauung geeignet. In einigen Fällen müssen jedoch Vorkehrungen getroffen werden, um eine ordnungsgemäße Bebauung zu ermöglichen (so z.B. Vorkehrungen gegen Bauschäden durch hochanstehendes Grundwasser).

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

Wasser

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

Im Plangebiet wurde das Grundwasser in einer Tiefe zwischen 1,8 m und 2,0 m unter der Geländeoberfläche ermittelt. In niederschlagsreichen Phasen ist ein weiterer Anstieg zu erwarten. Zudem findet sich im Plangebiet überwiegend unter dem Mutterboden Geschiebelehm. Aus diesem Grund

werden im Norden und im Süden des Plangebietes Regenrückhaltebereiche vorgesehen, die das anfallende Oberflächenwasser aufnehmen.

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

Luft/Klima

Infolge der Planung ist eine Veränderung der kleinklimatischen Situation im Plangebiet zu erwarten. Durch Bebauung und Versiegelung können z.B. lokal höhere Lufttemperaturen sowie veränderte Windströme entstehen. Diese Folgen sind jedoch bei allen Bauvorhaben gegeben. Da die Effekte in einem üblichen Rahmen bleiben und die Beeinträchtigung weder überörtlich wirksam ist, noch eine sonstige Erheblichkeit aufweist, überwiegt das Interesse der Hansestadt, ein neues allgemeines Wohngebiet auszuweisen.

Landschaftsbild

Durch die Überplanung findet eine Veränderung des Landschaftsbildes statt. Auf der bislang intensiv genutzten Ackerfläche wird eine Bebauung ermöglicht. Allerdings weist das Plangebiet selbst eine geringe Bedeutung für das Landschaftsbild auf. Um die bedeutsamen Bereiche südlich des Plangebietes zu schützen, wird im Süden ein möglichst naturnaher Regenrückhaltebereich errichtet. Zudem werden auch die übrigen Ränder des Plangebietes eingegrünt bzw. naturnah gestaltet (Hecken, naturnaher Regenrückhaltebereich im Norden, Schmetterlingswiese) und damit in die Landschaft eingebunden. Städtebauliches Ziel der Hansestadt ist es, die vorgehaltenen Bauflächen für die erforderliche Nachfrage nach Wohnbauland anbieten zu können. Daher wird das städtische Ziel der Nutzung dieser vorhandenen Flächen höher gewichtet, als der Erhalt der landschaftlichen Eigenart an dieser Stelle des Stadtgebietes.

Vermeidung, Minimierung, Ausgleich/Ersatz

Durch die Planung werden insbesondere die Bodenfunktionen durch die zusätzlich geplanten Versiegelungen berührt und es ergibt sich ein Kompensationserfordernis. Die Eingrünungsmaßnahmen (Straße und Plangebietsrand), die möglichst naturnah gestalteten Regenrückhaltebereiche sowie die Schmetterlingswiese schaffen den Ausgleich innerhalb des Plangebietes. Es entsteht durch die Planung sogar ein Gewinn von insgesamt 2.177 Wertpunkten.

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

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

Etwa 1,6 km östlich liegt das FFH-Gebiet „Ilmenau mit Nebenbächen“ (EU-Kennziffer 2628-331). Es handelt sich hierbei um einen „überwiegend naturnahe[n] Fluss mit zahlreichen Nebenbächen[,] Feuchtwaldkomplexe mit Erlen-Eschenwäldern, Erlen-Bruchwäldern, Eichen-Hainbuchenwäldern u.a.“ sowie „Grünland, Hochstaudenfluren, Quellmoore und Sandheiden“³. Aufgrund der großen Entfernung ist eine Störung der Gebiete bzw. dieses Schutzzweckes durch die Planung nicht absehbar. Es sind keine Immissionen und Einträge in die Schutzgebiete zu erwarten, die eine Gefährdung auslösen könnten.

EU-Vogelschutzgebiete sind innerhalb des Plangebiets oder in dessen näheren Umgebung nicht ausgewiesen.

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

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

Im Süden / Südwesten verläuft eine Bahntrasse, von der Immissionen ausgehen. Zudem weist der Flächennutzungsplan die Verbindung der *Heinrich-Oetzmann-Straße* mit dem *Kämpenweg* aus. Die endgültige Planung und Umsetzung ist noch nicht absehbar. Zum Teil wird sie vorsorglich Bestandteil des Bebauungsplanes (Planstraße A im Süden).

Lärmimmissionen: Verkehr

Im Zuge der Aufstellung der westlich des Plangebietes liegenden Bebauungspläne Nr. 216 und Nr. 229 wurden Schalluntersuchungen durchgeführt. Am Südrand der Plangebiete wurden auf dieser Grundlage für die erste Bauzeile Lärminderungsmaßnahmen festgesetzt (30 m ausgehend der Straßenverkehrsfläche).

Diese Vorgehensweise wird für den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 282 übernommen. In einem Abstand von 30 m von der Straßenverkehrsfläche der Ortsverbindungsstraße (Planstraße A) wird an Gebäudefassaden, die in einem Winkel von weniger als 90° zur Straßenverkehrsfläche stehen, der Einbau von Schallschutzfenstern vorgeschrieben. Die Schallschutzfenster müssen der Schallschutzklasse 3 gemäß VDI 2719 entsprechen und sind nur für schutzwürdige Räume verpflichtend. Weitergehende Maßnahmen hält die Hansestadt für nicht erforderlich.

Lärmimmissionen: Gewerbe

Bei der Beurteilung der möglichen Immissionen der im Südosten liegenden Gewerbegebiete (Kämpenweg/ Fischerhof) wird ebenfalls der Argumentation des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 229 gefolgt. Da die Gewerbegebiete bereits bebaut sind, wird der Abstandserlass des Landes Nordrhein-Westfalen herangezogen.

In der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 229 wird ein für die Betrachtung maßgeblicher Betrieb – eine Fruchtsaftfabrik im Norden des Gewerbegebietes – identifiziert, welcher einen Schutzabstand von 200 m benötigt.

Allerdings besteht jene Fruchtsaftfabrik inzwischen nicht mehr und weitere zu beachtende Betriebe sind in dem Gewerbegebiet nicht vorhanden. Aufgrund eines Abstandes von 500 m (kürzeste Distanz bis zum Gewerbe am Kämpenweg, Bebauungsplan Nr. 253) zu den nächstgelegenen Gewerbebetrieben ausgehend vom vorliegenden Bebauungsplangebiet Nr. 282, sind keine Beeinträchtigungen auf die geplante Wohnbebauung zu erwarten.

Lärmimmissionen: Tennisanlage

Nordwestlich des Plangebietes befindet sich eine Tennisanlage, von der Immissionen ausgehen können, die in einem Wohngebiet nicht verträglich sind. Auch diese möglichen Immissionen wurden bereits im Bebauungsplan Nr. 229, der unmittelbar an die Tennisplätze angrenzt, betrachtet. Es wurden für die festgesetzten allgemeinen Wohngebiete keine Beeinträchtigungen ermittelt.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 282 liegt zudem in einer größeren Entfernung zur Sportanlage, weshalb auch hier eine Vereinbarkeit der Nutzungen angenommen wird.

Geruchsmissionen: Landwirtschaft

In östlicher Richtung im Ortsteil Kirchweyhe befinden sich landwirtschaftliche Hofstellen in einer minimalen Entfernung von 520 m zur geplanten Wohnbaufläche. Abgeleitet aus dem immissionschutzrechtlichen Regelwerk (i.e.L. TA Luft, GIRL, VDI-Richtlinien insbesondere Nr. 3894) zeigt sich, dass ab einem Abstand von 500 m in der Regel auch bei größeren Anlagen die Wahrnehmung von Gerüchen nur noch geringfügig gegeben ist. Damit sind keine belastenden Auswirkungen auf das Plangebiet zu erwarten.

Emissionen Plangebiet

Geplant ist ein Wohngebiet, das mit Einfamilienhäusern oder maximal Doppelhäusern bebaut wird. Die Erstellung einer eigenständigen Lärmprognose für ca. 39 Häuser ist nicht erforderlich. Qualitätseinbußen für bestehende Wohnhäuser entlang der *Heinrich-Oetzmann-Straße* oder weiteren Straßen durch den zusätzlichen Verkehr sind nicht zu erwarten.

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

Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch ist daher nicht zu erwarten.

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

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

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

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

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

Die Hansestadt Uelzen hat im Jahr 2014 ein integriertes Klimaschutzkonzept⁴ aufgestellt, welches ebenfalls auf die städtebauliche Entwicklung eingeht. In diesem Sinne werden einige Festsetzungen getroffen, die eine klimafreundliche Entwicklung bewirken, bspw. die Lage der Baufelder, um eine mögliche gegenseitige Verschattung zu minimieren. In der Hansestadt wird zudem die Nutzung erneuerbarer Energien forciert. Dies soll durch verschiedene Maßnahmen (Maßnahmenkatalog des Klimaschutzkonzeptes) gefördert werden. Daneben ist zu erwarten, dass die Gebäude im Neubaustandard modernen energetischen Anforderungen entsprechen. Es werden keine Festsetzungen oder Gestaltungsregelungen im Plan getroffen, die der Nutzung regenerativer Energien entgegenstehen. Solaranlagen auf Dächern werden sogar explizit nicht ausgeschlossen. Auch soll die südöstliche Fläche im Rahmen von Konzepten zu neuen Wohnformen und einer Nutzung regenerativer Energien vergeben werden. Der Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie wird damit hinlänglich entsprochen.

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

Der Landschaftsrahmenplan (2012) und der Landschaftsplan der Hansestadt Uelzen (1998) treffen keine vertiefenden Aussagen zum Plangebiet.

Fachpläne, die der Planung entgegenstehen, sind nicht bekannt.

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

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

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

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

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

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

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

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

■ Wirtschaft

Lokale Wirtschaft

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

Einzelhandel

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

Landwirtschaft

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

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

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

■ Infrastruktur

Es ist mit einem Einwohnerzuwachs für das Gebiet des Bebauungsplanes in Weiterführung der bestehenden Baustrukturen mit bis zu 39 Baugrundstücken zu rechnen. In der Regel weisen die Einfamilienhäuser in Westerweyhe nur eine Wohnung auf. Baurechtlich ist jedoch immer die Umsetzung von zwei Wohneinheiten pro Gebäude möglich.

Versorgung

Nach der Berechnungsgrundlage des Fachbereichs Generationenfragen, Schulen und Sport der Hansestadt Uelzen ergibt sich für das Plangebiet ein Bedarf von sechs Kindergartenplätzen sowie 14 Grundschulplätzen. Die Grundschule Westerweyhe ist mit acht Unterrichtsräumen als 2-zügige Grundschule baulich ausgelegt. Die Aufnahmereserve an der Schule beträgt 64 Schüler und Schülerinnen. Durch die Umsetzung der inklusiven Schulen und veränderte Unterrichtsbedingungen ist der Raumbedarf pro Schüler in den letzten Jahren gestiegen. Auch die Entwicklung der Schule zum Ganztagschulstandort hat weitere Raumbedarfe erzeugt, sodass sämtliche vorhandenen Schulräume intensiv genutzt werden. Derzeit wird ein Konzept entwickelt, die räumliche Lage an der Schule weiter zu entspannen, was jedoch nicht zur Bereitstellung weiterer Allgemeiner Unterrichtsräume führen wird. Aktuell ist die Schule rechnerisch in der Lage, die zusätzlichen Schüler des Baugebietes aufzunehmen.

Die Planung löst kein Aufstockungserfordernis hinsichtlich der sozialen Infrastruktur aus. Die weiterführenden Schulen befinden sich in der Kernstadt. Die Kapazitäten der Uelzener Versorgungseinrichtungen (Kindergärten und Schulen) sind für diesen Zuwachs an Einwohnern ausreichend.

Stätten der Nahversorgung sind bedarfsgerecht dimensioniert und im Ortsteil Westerweyhe vorhanden.

■ Technische Ver- und Entsorgung

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

Wasser

Wasserversorgungsträger ist der Wasserversorgungszweckverband des Landkreises Uelzen.

Brandschutz

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

Strom / Gas

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

Kommunikation

Die erforderliche Versorgung mit Telekommunikationsleitungen erfolgt mittlerweile über die entsprechenden privaten Anbieter. Besondere Regelungserfordernisse entstehen hier nicht.

Müll

Die Müllentsorgung erfolgt durch die öffentliche Müllentsorgung des Landkreises Uelzen.

Abwasser

Die Abwasserbeseitigung wird vom Abwasserzweckverband Uelzen übernommen.

Oberflächenwasser

Die Oberflächenentwässerung erfolgt über die Einleitung in zwei Regenrückhaltebereiche – am nördlichen und am südlichen Plangebietsrand – da aufgrund der Boden- und Grundwasserhältnisse keine vollständige Versickerung möglich ist.

Am nördlichen Rand des Plangebietes wird ein Rückhaltebecken mit einem Speichervolumen von ca. $V_{\text{erf,Nord}} = 422 \text{ m}^3$ und damit mit einer Fläche von rd. 590 m^2 errichtet, welches das Wasser nördlich der Geländekuppel aufnimmt. Im Süden entsteht ein Versickerungsbecken mit einem Volumen von $V_{\text{erf,Süd}} = 205 \text{ m}^3$ und damit eine Fläche von rd. 1.700 m^2 , um das südlich der Kuppel anfallende Oberflächenwasser aufzunehmen.

Altlasten

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

Kampfmittel

Hinweise auf das Vorkommen von Rüstungsaltlasten und Kampfmitteln liegen für das Gebiet nicht vor. Das Landesamt für Geoinformation und Landvermessung weist in seinem Schreiben vom 28.02.2018 darauf hin, dass nicht unterstellt werden kann, dass keine Kampfmittelbelastung vorliegt. Es werden vom Amt kostenpflichtige Gefahrenerforschungen vorgeschlagen, bei der alliierte Luftbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen (Abwurfmunition) ausgewertet werden. Dies ist durch die jeweiligen Vorhabenträger im Vorfeld von Bauvorhaben zu prüfen. Ein allgemeiner Hinweis auf das Verhalten bei Funden von Rüstungsaltlasten ist in die Planzeichnung aufgenommen.

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

Externe Erschließung

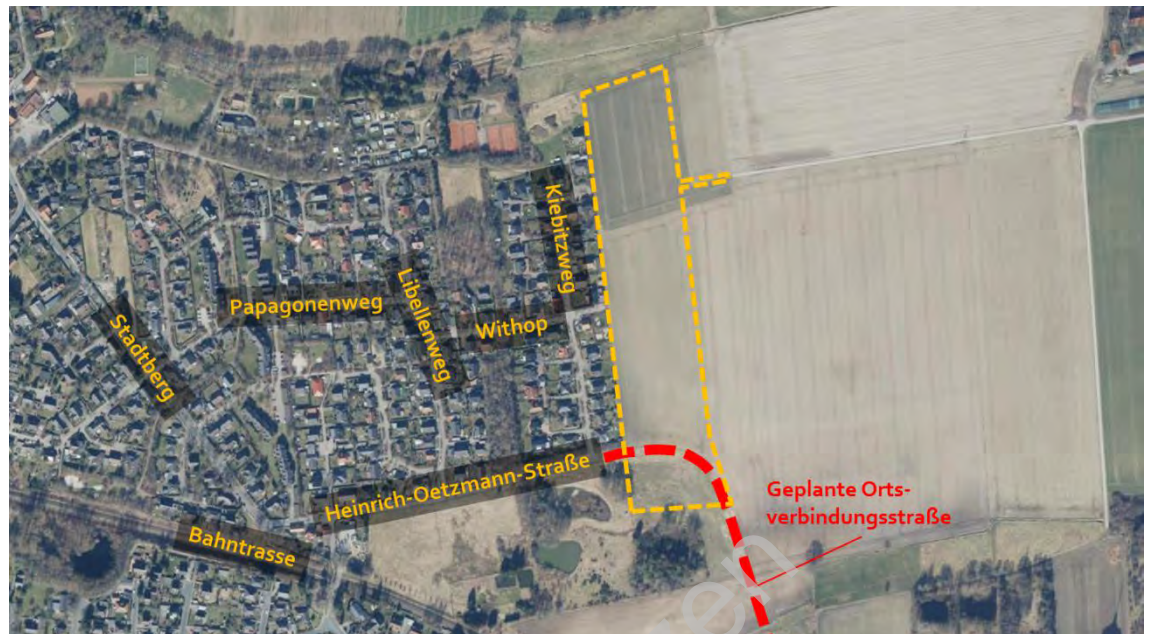
Das Plangebiet wird über den *Kiebitzweg*, *Withop* und über die *Heinrich-Oetzmann-Straße* erschlossen.

Über die *Heinrich-Oetzmann-Straße* oder den *Papagonenweg*, an den die zur Erschließung herangezogene Straße *Withop* anschließt, können im Westen die verschiedenen Versorgungseinrichtungen des Ortsteils Westerweyhe erreicht werden.

Daneben bestehen seitens der Hansestadt die Bestrebungen eine Ortsverbindungsstraße herzustellen, die die *Heinrich-Oetzmann-Straße* mit dem südlich davon gelegenen *Kämpenweg* (östlich der Bahntrasse) verbindet. Damit soll der Ortsteil Westerweyhe besser an die Kernstadt angeschlossen werden. Die abschließende Planung und baurechtliche Festsetzung ist noch nicht absehbar. Dennoch werden diese Bestrebungen in den Planungen des Bebauungsplanes Nr. 282 berücksichtigt und aufgenommen, um eine spätere Realisierung nicht zu behindern.

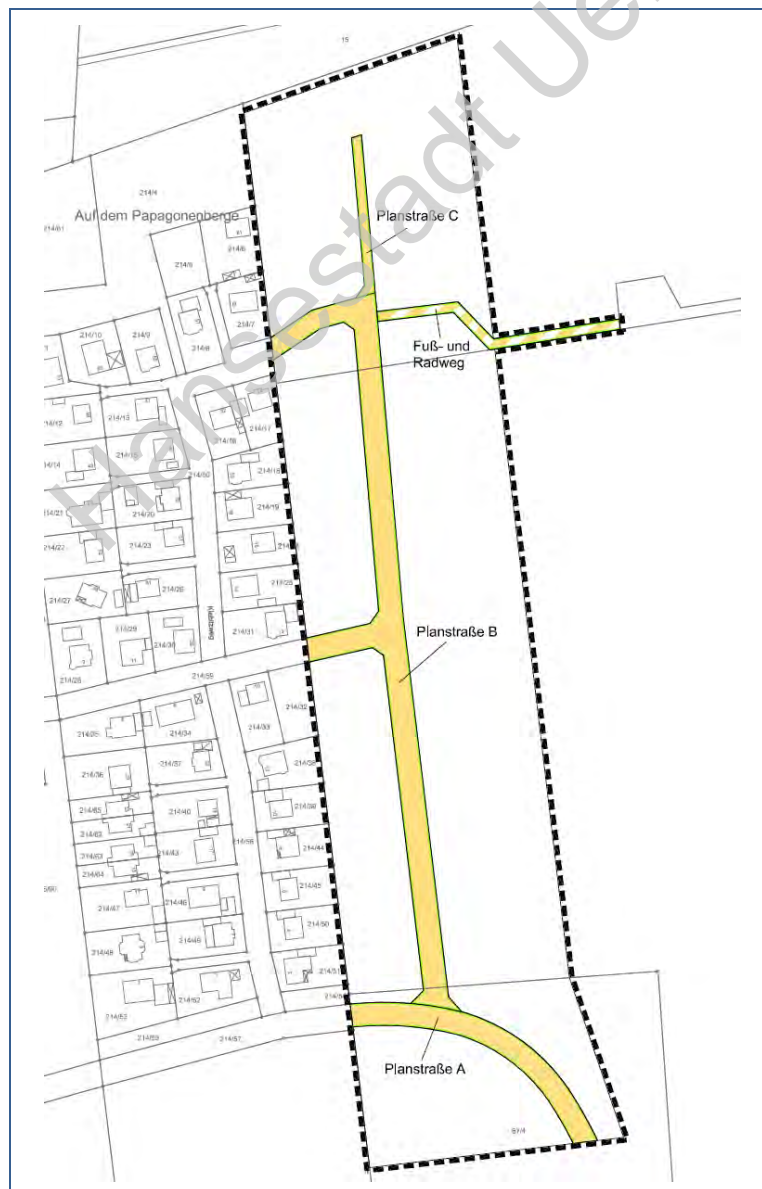
Die *Heinrich-Oetzmann-Straße* und die weiteren Verbindungsstraßen sind für Begegnungsverkehr ausreichend dimensioniert. Das Verkehrsnetz ist damit für die Erschließung von einem Wohngebiet grundsätzlich geeignet. Die umliegenden Straßen sind in der Lage, weitere Verkehrsbewegungen aufzunehmen.

Abb. 8 Verkehrliche Situation



Interne Erschließung

Abb. 9 Erschließungssystem



Das Plangebiet wird über drei Anknüpfungspunkte (*Kiebitzweg*, *Withop* und *Heinrich-Oetzmann-Straße*) an das bestehende Verkehrsnetz angebunden und wird als Ringerschließung (Planstraße A und B) ausgebildet. Die nördlich gelegenen Wohnbaugrundstücke sowie das daran anschließende Regenrückhaltebecken werden durch eine Stichstraße (Planstraße C) erschlossen, die in Nord-Süd-Richtung verläuft. An diesem „Kreuzungspunkt“ schließt ebenfalls ein Fuß- und Radweg an, der eine Verbindung zu einem bereits bestehenden Weg in Richtung Kirchweyhe schafft. Im Süden schließt die Planstraße A an die *Heinrich-Oetzmann-Straße* an und stellt damit einen Teilbereich der geplanten Ortsverbindungsstraße dar. Aufgrund der noch nicht abschließenden Planung wird die Straße vorerst nur bis zum Anschlusspunkt an die in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Planstraße B erstellt.

Die Planstraße A wird in einer Breite von 11,5 m und die Planstraße B mit 12 m (ausgenommen der nördliche Anschluss an den Kiebitzweg mit 10 m) festgesetzt. Für den Fuß- und Radweg sowie die Stichstraße (Planstraße C) werden jeweils Breiten von 5 m vorgesehen. Der detaillierte Straßenquerschnitt wird nicht festgesetzt. Die Straßenverkehrsflächen sind ausreichend dimensioniert, um einen angemessenen Ausbau vorzunehmen.

Die festgesetzte Verkehrsfläche wird zum Zeitpunkt der Verkehrsübergabe zur Gemeindestraße bzw. Fuß- und Radwegen gewidmet. Mit den geplanten Straßen wird die Erschließung aller Grundstücke gewährleistet und zudem die Durchfahrbarkeit für ein Müllfahrzeug ermöglicht.

Verkehrsentwicklung

Durch die Planung ist mit dem Entstehen von bis zu 39 Grundstücken zu rechnen. Bei bis zu zwei Wohneinheiten pro Gebäude ist damit in einer Maximalbetrachtung mit bis zu 78 Wohneinheiten und daraus abgeleitet bei durchschnittlich 2,2 Personen pro Haushalt⁵ mit bis zu 172 Bewohnern im Gebiet zu rechnen.

Nach einer Erhebung aus dem Jahr 2013⁶ werden pro Tag und Person in deutschen Mittelstädten mit einer flachen Topographie 3,5 Wege zurückgelegt. Im Landkreis Uelzen erfolgen davon 56 % mit einem Pkw, was etwa 2,0 Pkw-Bewegungen pro Tag und Person entspricht. Auf dieser Grundlage kann eine überschlägige Abschätzung der maximalen Verkehrsbewegungen des Plangebiets vorgenommen werden.

Abb. 10 Plangebiet – Voraussichtliche Verkehrsbewegungen

	Mögliche Einwohnerzahl im Gebiet bei durchschnittlich 2,2 Personen / HH	Wege / Tag (gesamt)	Kfz-Aufkommen tags / h	Kfz-Aufkommen nachts / h
Minimum: 1 Wohneinheit / Haus = 39	86	300	10	2
Maximum: 2 Wohneinheiten / Haus = 78	172	601	20	4

An Neuverkehr (Gesamtverkehr) infolge der Innengebietsentwicklung ist mit einer Spanne zwischen zehn und 20 Kfz-Fahrten / h tagsüber und zwei bis vier Kfz-Fahrten / h nachts zu rechnen. Die anstehenden Belastung und damit Immissionen von der Planstraße sowie von angrenzenden Straßen sind daher als vertretbar einzustufen.

Die Berechnung beinhaltet auch den Plangebietsteil WA1, da zum Zeitpunkt der Planaufstellung eine konkretere Einordnung des zu erwartenden Fahrtenaufkommens nicht möglich ist. Zwar kann dort im Zuge eines künftigen Projekts die Anzahl der Wohneinheiten durchaus auch verdoppelt werden, dafür soll insbesondere der Aspekt des Klimaschutzes berücksichtigt werden, die nachzuweisende Anzahl der Stellplätze kann um 50 % unterschritten werden. Im Rahmen des Grundstücksverkaufs wird hier ein besonderes Augenmerk gelegt werden.

ÖPNV

Zurzeit ist das Plangebiet über die Haltestelle Westerweyhe Stadtberg in einer Entfernung von mehr als 600 m an das Netz des Öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) angeschlossen. Von Seiten der Hansestadt wird eine darüber hinaus gehende Anbindung des Stadtbergs an das Busnetz geprüft.

Radverkehr

In der Hansestadt Uelzen ist in den letzten Jahren die Radverkehrsinfrastruktur sowie weitere Voraussetzungen für Radfahrer immer weiter verbessert worden, allseits optimal ist sie jedoch noch nicht. Im Jahr 2016 wurde ein neues Radverkehrskonzept⁷ für die Hansestadt erstellt, in welchem ein Maßnahmenkatalog entwickelt wurde, mit dem weitere Verbesserungen vorangetrieben werden sollen.

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

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

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

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

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

Die Belange des Verkehrs werden berücksichtigt.

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

Ein Abwägungserfordernis ergibt sich nicht.

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

Die Hansestadt Uelzen hat im Jahr 2014 ein integriertes Klimaschutzkonzept⁸ aufgestellt, welches ebenfalls auf die städtebauliche Entwicklung eingeht. Es werden Handlungsstrategien in den verschiedenen Bereichen entwickelt. Die Maßnahme S 1 des Handlungsfeldes „Siedlungsentwicklung und Wohngebäude“ verfolgt dabei eine klimafreundliche Siedlungsentwicklung.

In einem Bebauungsplan gibt es mehrere Möglichkeiten eine klimafreundliche Entwicklung zu gestalten. Der Bebauungsplan Nr. 282 ermöglicht dazu, im Gegensatz zu den umliegenden Plänen, eine höhere Ausnutzbarkeit der Flächen, indem die GRZ bewusst höher und praxismäßig gesetzt wird. Es ermöglicht eine stärkere Verdichtung, gewährleistet aber dennoch, dass ein großer Anteil an Freiflächen (Gartenflächen) erhalten bleibt und damit den natürlichen Funktionen nachkommen kann. Dies entspricht dem Ziel der optimierten Kompaktheit, um eine größere Flächeninanspruchnahme zu verhindern.

Die Ausrichtung der Bauteppiche sorgt dafür, dass Verschattungen verringert bzw. vermieden werden. Ebenfalls die Festsetzung einer offenen eingeschossigen Bauweise entspricht dem Ziel einer geringen gegenseitigen Verschattung. Gleichwohl werden damit Freiflächen geschont und erhalten.

Die durch die örtlichen Bauvorschriften festgesetzten geneigten Dächer schaffen außerdem die Voraussetzung für eine gute Ausnutzbarkeit der Sonneneinstrahlung für eine passive Solarenergienutzung. Zur Ausrichtung der Gebäude, um die Nutzung weiter zu optimieren, wird demgegenüber keine Festsetzung getroffen. Es soll eine individuelle Bauweise ermöglicht werden, dem eine strikte Festsetzung entgegensteht. Daneben werden ebenfalls keine Festsetzungen zur Wärmeversorgung oder zu erneuerbaren Energien in größerer Form getroffen, da sich dies im Plangebiet mit seiner Umgebung nicht anbietet und die Entscheidung über die Energie- und Wärmeversorgung den Bauherren überlassen werden soll. Es gibt heutzutage ausreichend Möglichkeiten, um die Versorgung auch auf dem privaten Grundstück selbst zu organisieren. Darüber hinaus sollen die Flächen des allgemeinen Wohngebietes WA 1 im Südosten im Rahmen von Konzepten zu neuen Wohnformen und einer Nutzung regenerativer Energien vergeben werden.

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

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

In einer Entfernung von 1,7 km in östlicher Richtung befindet sich das verordnete Überschwemmungsgebiet Ilmenau, Gerdau, Hardau und Stederau. Aufgrund der Entfernung ergeben sich keine Auswirkungen auf das Plangebiet.

Oberflächenentwässerung

Die Oberflächenentwässerung erfolgt über die Einleitung in zwei Regenrückhaltebereiche – am nördlichen und am südlichen Plangebietsrand – da aufgrund der Boden- und Grundwasserverhältnisse keine vollständige Versickerung möglich ist.

Am nördlichen Rand des Plangebietes wird ein Rückhaltebecken mit einem Speichervolumen von ca. $V_{\text{erf,Nord}} = 422 \text{ m}^3$ und damit mit einer Fläche von rd. 590 m^2 errichtet, welches das Wasser nördlich der Geländekuppe aufnimmt. Im Süden entsteht ein Versickerungsbecken mit einem Volumen von $V_{\text{erf,Süd}} = 205 \text{ m}^3$ und damit eine Fläche von rd. 1.700 m^2 , um das südlich der Kuppe anfallende Oberflächenwasser aufzunehmen.

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

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

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

4 Inhalte des Bebauungsplans

Art der baulichen Nutzung

Als **Art der baulichen Nutzung** werden **allgemeine Wohngebiete (WA1 und WA2)** festgesetzt. Mit diesen Festsetzungen ist eine Erweiterung des Wohnraumangebotes in Uelzen zulässig.

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

Die zulässige **Anzahl von Wohneinheiten** wird in den WA2 auf **zwei Wohneinheiten (2 Wo)** pro Wohngebäude beschränkt. Wohngebäude im Sinne dieser Festsetzung ist jeweils das Einzelhaus bzw. das Doppelhaus (siehe textliche Festsetzung Nr. 2). Zudem sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Dies dient dem Schutz des Gebiets vor einem unverhältnismäßig großen Bevölkerungszuwachs im Vergleich zu den kleinteiligen benachbarten Wohnlagen. Zudem wird damit ein verträgliches Einfügen in die Umgebung des Plangebietes gewährleistet. Allerdings werden im südöstlichen WA1 keine Vorgaben zur Anzahl der Wohneinheiten gemacht.

Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung werden in den Wohngebieten eine **Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3** und eine **Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 (WA1) und 0,3 (WA2)** festgesetzt. Die GRZ darf durch die in § 19 (4) BauNVO bezeichneten Anlagen nur um 10 % überschritten werden (siehe textliche Festsetzung Nr. 3). Damit werden die festgesetzten GRZ des angrenzenden Bebauungsplanes überschritten. Dies entspricht dem Gebot der Nachhaltigkeit. Mit einer Erhöhung kann das Plangebiet stärker verdichtet werden und damit sparsamer mit dem Gut Fläche umgegangen werden. Eine darüber hinaus gehende Verdichtung wird nicht ermöglicht, um das Gebiet nicht zu überformen (§ 17 (1) BauNVO).

Bauweise

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

In den allgemeinen Wohngebieten (WA2) wird **I Vollgeschoss** festgesetzt. Im WA1 sind **I bis II Vollgeschosse** erlaubt. Die maximal zulässige **Firsthöhe (FH)** beträgt in den Wohngebieten **8 m** in Bezug zur zugehörigen Erschließungsstraße (siehe textliche Festsetzung Nr. 5). Damit wird sich

an der umgebenden Bebauung orientiert und ein Einfügen in die Umgebung garantiert. Im WA1 wird damit Raum für neue Wohnformen gegeben.

In den beiden Wohngebieten WA1 und WA2 wird eine **offene Bauweise (o)** festgesetzt. Damit wird die Umgebungsstruktur aufgenommen, um ebenfalls ein Einfügen von Vorhaben im Plangebiet in die Umgebung zu garantieren.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Bereiche der Grundstücke werden durch die Festsetzung von **Baugrenzen** definiert. Sie halten zu allen Verkehrsflächen einen Abstand von 3 m. Im rückwärtigen Bereich halten die Baugrenzen einen Abstand von 7 m ein. In den übrigen Bereichen (Grün- und z.T. Maßnahmenflächen) ist ein Abstand von 5 m vorgesehen. Mit diesen Abständen wird die Offenheit der Straßen gewährleistet sowie die umgebenen Nutzungen vor Beeinträchtigungen geschützt. Im Norden des Plangebietes sowie im Norden des WA1 werden für kleinere Bereiche auch größere Abstände im rückwärtigen Bereich gefordert. Bei ersterem sollen die angrenzenden Grünflächen geschützt werden und bei letzterem wird zwischen der Ein- und Zweifamilienhausbebauung des WA2 und den besonderen Wohnformen in WA1 ein verträglicher Übergang geschaffen.

Nebenanlagen, Garagen und Carports sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang öffentlicher Straßenverkehrsflächen nicht zulässig. Hierdurch werden die Bereiche entlang der Verkehrsflächen freigehalten (siehe textliche Festsetzung Nr. 6).

Verkehrsfläche

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

Der geplante Fuß- und Radweg wird als **Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung** festgesetzt. Dieser ermöglicht eine Verbindung zum Ortsteil Kirchweyhe nordöstlich des Plangebietes. Er ist in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise auszuführen (siehe textliche Festsetzung Nr. 7).

Die festgesetzte Verkehrsfläche wird zum Zeitpunkt der Verkehrsübergabe zur Gemeindestraße bzw. Fuß- und Radwegen gewidmet (siehe textliche Festsetzung Nr. 8).

Grundwasser

Aufgrund des hohen Grundwasserstandes sind zudem bei der Gebäudeausführung Vorkehrungen gegen Bauschäden durch hochanstehendes Grundwasser zu treffen (siehe textliche Festsetzung Nr. 9).

Spielplatz

An der westlichen Plangeietsgrenze wird eine **öffentliche Grünfläche** mit der **Zweckbestimmung Spielplatz** festgesetzt. Diese Fläche grenzt direkt an einen schon bestehenden Spielplatz im angrenzenden Wohngebiet, welcher damit vergrößert wird.

Regenrückhaltebereiche

Im Norden und im Süden der ausgewiesenen Wohngebiete werden zwei **öffentliche Grünflächen** mit der **Zweckbestimmung Regenrückhaltebereich** ausgewiesen (siehe textliche Festsetzung Nr. 10). Die am Geländetiefpunkt orientierten Flächen dienen 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 naturnah anzulegen, wenn die Funktion gewährleistet bleibt. Weiterhin zulässig sind Wege mit wassergebundener Decke und Gehölzanpflanzungen, sofern sie die Regenrückhaltungsfunktion in deren notwendigem Umfang nicht beeinträchtigen.

Natur und Landschaft

Auf den **Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** sowie auf den **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** wird detailliert vorgegeben wie die Plangeietsränder, Ränder der Verkehrsflächen, Grünflächen und Regenrückhaltebereiche zu bepflanzen bzw. zu entwickeln sind (siehe textliche Festsetzungen Nr. 11 und Nr. 12). Diese Vorgaben garantieren eine umfassende naturschutzfachliche Kompensation innerhalb des Plangebietes sowie eine harmonische Integration ins gewachsene Ortsbild und die Landschaft unter Verwendung heimischer und standortgerechter Gehölze.

Lärmschutz

Für den **Schutz und zum vorsorglichen Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen** wird festgesetzt, dass an den Fassaden der Gebäude innerhalb der festgesetzten Flächen, die in einem Winkel von weniger als 90° zur Planstraße A liegen, Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 3 gemäß VDI 2719 für Fenster von Wohn- oder Schlafräumen sowie von ruhebedürftigen Kommunikations- und Arbeitsräumen, denen ein besonderer Schutzanspruch zusteht, einzubauen sind (siehe textliche Festsetzung Nr. 13).

5 Örtliche Bauvorschriften (§ 84 NBauO)

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

Dachneigung

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 Festsetzung zu der zulässigen Dachneigung orientiert sich an den vorhandenen Ausprägungen im Umfeld bzw. den Festsetzungen des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 229 und dient der Einbindung neuer Baukörper in das vorhandene städtebauliche Erscheinungsbild. Nebenanlagen und untergeordnete Bauteile sind bei dieser Bewertung von geringerer Bedeutung, weshalb hier eine größere Spanne festgesetzt wird bzw. sie von der Festsetzung ausgenommen werden.

Dacheindeckung

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

Stellplätze

Von den Vorgaben der NBauO in Bezug auf die nachzuweisenden Stellplätze für Pkw kann im WA1 ausnahmsweise abgewichen werden, um neue Konzepte im Sinne des Klimaschutzes zu ermöglichen und zu erproben. Eine Ausnahmeerteilung kann aus städtebaulichen Gründen erfolgen, sofern durch ein geeignetes Mobilitätskonzept die Reduzierung der erforderlichen Stellplätze belegt werden kann.

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, Holzkohleansammlungen, Schlacken, Knochen sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch in geringen Spuren) freigelegt, angeschnitten oder sonst beobachtet werden, so sind diese gemäß § 14 (1) NdsDSchG meldepflichtig und müssen der archäologischen Denkmalpflege der Hansestadt oder des Landkreises Uelzen unverzüglich angezeigt werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten, der Unternehmer und/oder der Bauherr. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) NdsDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. ist für ihren Schutz Sorge zu tragen. Die Missachtung der Meldepflicht, bzw. die Zerstörung archäologischer Funde und Befunde stellen Ordnungswidrigkeiten dar.
2. **Verletzung und Tötung von Individuen** – Um die Verletzung und Tötung von Individuen geschützter Tierarten auszuschließen, ist das Terrain vor Bau-, Abriss- und Rodungsarbeiten, der Auf- und Abtrag von Oberboden sowie vergleichbare Maßnahmen auf Vorkommen geschützter Arten hin zu überprüfen. Unmittelbar vor dem Fällen sind Bäume durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten sowie auf das Fledermausquartierpotenzial zu überprüfen. Gebäude sind bei Sanierungsmaßnahmen oder Abrissarbeiten auf Fledermausvorkommen sowie auf Vogelniststätten zu überprüfen. Werden Individuen / Quartiere festgestellt, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit dem Landkreis abzustimmen.

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.

Rechtsgrundlagen

Es gelten folgende Rechtsgrundlagen:

Bundesrecht	
BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
BauNVO	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
PlanzV	Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist
Länderrecht Niedersachsen	
NBauO	Nds. Bauordnung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. 2012, S. 46), die zuletzt durch Gesetz vom 12.09.2018 (Nds. GVBl. S. 190) geändert worden ist
NkomVG	Nds. Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.02.2018 (Nds. GVBl. S. 22) geändert worden ist

7 Städtebauliche Übersichtsdaten und Verfahren

Städtebauliche Übersichtsdaten

Größe des Plangebiets (gerundet)	rd. 60.520 m ²
Allgemeines Wohngebiet (WA)	31.560 m ²
Straßenverkehrsfläche	7.320 m ²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	660 m ²
Öffentliche Grünfläche	8.050 m ²
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	11.520 m ²
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	1.410 m ²

Zeitlicher Überblick

Datum	Verfahrensschritt	Grundlage
07.11.2016	Aufstellungsbeschluss (VA)	§ 2 (1) BauGB
28.02.2018 – 29.03.2018	Frühzeitige Behördenbeteiligung	§ 4 (1) BauGB
12.03.2018 – 26.03.2018	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 (1) BauGB
30.04.2018 – 30.05.2018	Öffentliche Auslegung des Planes	§ 3 (2) BauGB
30.04.2018 – 30.05.2018	Behördenbeteiligung	§ 4 (2) BauGB
12.11.2018	Satzungsbeschluss	§ 10 (1) BauGB

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

Durchführung der Planungen

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

B UMWELTBERICHT

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

1 Einleitung

Kurzdarstellung Inhalte und Ziele

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 282 „Stadtberg IVb“ verfolgt die Hansestadt Uelzen das Ziel, durch die Umwidmung bislang intensiv genutzter Ackerflächen der Nachfrage nach neuen Wohnbaugrundstücken zu entsprechen. Angrenzend an die bestehenden Wohngebiete sollen im Nordwesten der Hansestadt im Ortsteil Westerweyhe etwa 39 neue Wohngrundstücke für Einzel- und Doppelhäuser bzw. für neue Wohnformen entstehen. Hierzu werden allgemeine Wohngebiete (WA) ausgewiesen. Die GRZ wird mit 0,3 festgesetzt.

Umweltziele

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

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

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

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

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

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

Aussagen der Fachpläne

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

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

Fachplanung	Schutzbereich	Definition	Schutzzweck	Lage Im Gebiet/außerhalb (Himmelsrichtung)	
Land Niedersachsen					
Natura 2000	FFH-Gebiet	2628-331 Ilmenau mit Nebenbächen	Überwiegend naturnaher Fluss mit zahlreichen Nebenbächen. Feuchtwaldkomplexe mit Erlen-Eschenwäldern, Erlen-Bruchwäldern, Eichen-Hainbuchenwäldern u.a. Außerdem Grünland, Hochstaudenfluren, Quellmoore und Sandheiden.	Nein	O 1,6 km
Wertvolle Bereiche	Landesweite Biotopkartierung	3128097	Niedermoor / Sumpf, Feuchtgrünland, Quelle	Nein	S 0,2 km
		3128045	Sonstiger Wald mit Bedeutung als Lebensraum gefährdeter Arten oder als Forschungsobjekt	Nein	SW 0,6 km
		2928102	Feuchtgrünland, Niedermoor / Sumpf	Nein	NO 1,7 km
		2928104	Erlen-Eschenwald der Auen und Quellbereiche, Erlen-Bruchwald, Quelle, Bodensaurer Eichen-Mischwald, Feuchtgrünland	Nein	N 1,3 km
	Brutvögel – wertvolle Bereiche 2010 (ergänzt 2013)	2929.3/1	Bewertungseinstufung: Status offen	Nein	O 1,6 km
		3029.1/1	Bewertungseinstufung: landesweit	Nein	O 1,7 km
Gastvögel – wertvolle Bereich 2006	5.2.05.01	Bewertungseinstufung: Status offen	Nein	SO 2,1 km	
Naturschutzrechtlich besonders geschützte Teile von Natur und Landschaft	Landschaftsschutzgebiet (LSG)	LSG UE 00002 Ilmenautal		Nein	O 1,5 km
		LSG UE 00025 Stadtforst Uelzen		Nein	S 0,6 km
	Geschützter Landschaftsbestandteil	GLB UE 00004 Orchideenwiese		Nein	S 0,2 km
Landkreis Uelzen					
Raumordnung	Vorsorgegebiet für Erholung			Nein	S 0,6 km
				Nein	N 1,0 km
				Nein	O 1,5 km
	Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft			Nein	S 0,6 km (im Entwurf 2016 angrenzend)
				Nein	N 1,0 km
	Vorranggebiet für Natur und Landschaft			Nein	O 1,5 km
	Vorsorgegebiet für Forstwirtschaft			Nein	S 0,6 km
Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft		auf Grund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotenzials	Nein	N, O angrenzend	
Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft		auf Grund besonderer Funktionen für die Landwirtschaft	Nein	W 0,9 km	

Landschaftsrahmenplan (LRP)	Gebiet mit sehr hoher Bedeutung für den Tier-/Pflanzenartenschutz	A 270 Ehemaliger Bodenabbau Westerweyhe-Süd	Für die Flora wertvolle Zusatzfläche; Ehemaliger Bodenabbaubereich inmitten Siedlung mit Vorkommen der gefährdeten Orchidee Großes Zweiblatt (<i>Listera ovata</i>).	Nein	SW 0,6 km
	Gebiet mit hoher Bedeutung für den Biotopschutz	126 Zinswisen-Niederung SO Ortsrand Westerweyhe	Teils vermoortes, teils staunasses Tälchen eines mäßig ausgebauten Nebenbaches der Ilmenau. Bachbegleitend überwiegend artenarmes, entwässertes Wirtschaftsgrünland, vereinzelt mit Flutrasen-Aspekten. Enthält ein naturnahes Kleingewässer sowie einen Verlandungsbereich mit Röhricht. Am Südrand intensiv genutzte Fischteichanlage, dahinter teils noch binsen- und seggenreiches Feucht- und Nassgrünland sowie Brachflächen mit Sumpf und Röhricht, u.a. mit Orchideen-Vorkommen (<i>Dactylorhiza majalis</i>). Flur "Im Moor" mit mesophilem Grünland und kleinem, mäßig nährstoffreichen Nassgrünland-/ Sumpfbereich.	Nein	S 0,2 km

2.1 Schutzgut Mensch

Bezogen auf die immissionsschutzrechtlichen Belange sind im vorliegenden Planfall zum einen jene Immissionen zu prüfen und abzuwägen, die von außen auf die Wohnnutzung einwirken können. Dies sind

- mögliche Verkehrslärmimmissionen durch die Bahntrasse sowie die geplante Ortsverbindungsstraße;
- mögliche Immissionen umliegender Gewerbebetriebe;
- mögliche Immissionen der benachbarten Tennisanlage;
- mögliche Geruchsmissionen landwirtschaftlicher Hofstellen.

Zum anderen sind auch jene Emissionen zu prüfen und abzuwägen, die ggf. von den geplanten Nutzungen selbst für die umliegenden Wohnhäuser oder Nutzungen ausgehen könnten.

Im Süden / Südwesten verläuft eine Bahntrasse, von der Immissionen ausgehen. Zudem ist es geplant mit einer Ortsverbindungsstraße die *Heinrich-Oetzmann-Straße* mit dem *Kämpenweg* zu verbinden. Die endgültige Planung und Festsetzung ist noch nicht absehbar. Zum Teil wird sie vorsorglich Bestandteil des Bebauungsplanes (Planstraße A im Süden).

Im Zuge der Aufstellung des westlich des Plangebietes liegenden Bebauungsplanes Nr. 216 wurden Schalluntersuchungen durchgeführt. Für die Beurteilung wurden die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ sowie die 16. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (16. BImSchV) herangezogen, in welchen folgende Orientierungswerte bzw. Immissionsgrenzwerte für allgemeine Wohngebiete aufgeführt werden:

Abb. 11 Orientierungswerte bzw. Immissionsgrenzwerte

	DIN 18005	16. BImSchV
tags	55 dB (A)	59 dB (A)
nachts	45 dB (A)	49 dB (A)

Am Südrand des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 216 werden für tags und nachts Werte zwischen 37,4 dB (A) und 48,0 dB (A) festgestellt. Demnach liegt eine maximale Überschreitung von 3 dB (A) vor, weshalb Lärminderungsmaßnahmen für die erste Bauzeile festgesetzt wurden. Im direkt angrenzenden Bebauungsplan Nr. 229 wird auf diese Berechnungen zurückgegriffen. Unter Beachtung der geplanten Ortsverbindungsstraße sowie der Eisenbahnstrecke werden ebenfalls für die erste Bauzeile (30 m ausgehend der Straßenverkehrsfläche) Lärminderungsmaßnahmen vorgeschrieben.

Lärmimmissionen: Verkehr

Lärmimmissionen: Gewerbe

Bei der Beurteilung der möglichen Immissionen der im Südosten liegenden Gewerbegebiete (Kämpenweg/ Fischerhof) wird ebenfalls der Argumentation des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 229 gefolgt. Da die Gewerbegebiete bereits bebaut sind, wird der Abstandserlass des Landes Nordrhein-Westfalen herangezogen.

In der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 229 wird ein für die Betrachtung maßgeblicher Betrieb – eine Fruchtsaftfabrik im Norden des Gewerbegebietes – identifiziert, welcher einen Schutzabstand von 200 m benötigt.

Allerdings besteht jene Fruchtsaftfabrik inzwischen nicht mehr und weitere zu beachtende Betriebe sind in dem Gewerbegebiet nicht vorhanden. Aufgrund eines Abstandes von 500 m (kürzeste Distanz bis zum Gewerbe am Kämpenweg, Bebauungsplan Nr. 253) zu den nächstgelegenen Gewerbebetrieben ausgehend vom vorliegenden Bebauungsplangebiet Nr. 282, sind keine Beeinträchtigungen auf die geplante Wohnbebauung zu erwarten.

Lärmimmissionen: Tennisanlage

Nordwestlich des Plangebietes befindet sich eine Tennisanlage, von der Immissionen ausgehen können, die in einem Wohngebiet nicht verträglich sind. Auch diese möglichen Immissionen wurden bereits im Bebauungsplan Nr. 229, der unmittelbar an die Tennisplätze angrenzt, betrachtet. Es wurden für die festgesetzten allgemeinen Wohngebiete keine Beeinträchtigungen ermittelt.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 282 liegt zudem in einer größeren Entfernung zur Sportanlage. Demnach grenzt die Sportanlage in räumlich geringerem Abstand an die zuvor beschriebenen Wohnnutzungen, durch die die Nutzungs- und Entwicklungsmöglichkeiten der Sportplätze aufgrund der hier geltenden Schutzansprüche bereits eingeschränkt sind. Ein weiterhin konfliktfreies Nebeneinander der Nutzungen ist auch ohne eine gesonderte schalltechnische Untersuchung gewährleistet. Es besteht kein weiteres Regelungserfordernis. Die Nutzungen sind vereinbar.

Geruchsmissionen: Landwirtschaft

In östlicher Richtung im Ortsteil Kirchweyhe befinden sich landwirtschaftliche Hofstellen in einer minimalen Entfernung von 520 m zur geplanten Wohnbaufläche. Abgeleitet aus dem immissionschutzrechtlichen Regelwerk (i.e.L. TA Luft, GIRL, VDI-Richtlinien insbesondere Nr. 3894) zeigt sich, dass für Tierhaltungsanlagen generell mindestens ein Abstand von 200 m erforderlich ist, damit ihre Immissionen keine schädlichen Auswirkungen auf schutzwürdige Nutzungen haben. Dies gilt insbesondere bei Berücksichtigung der Obergrenzen der privilegierten Anlagengrößen nach § 35 (1) Nr. 4 BauGB. Ab einem Abstand von 500 m ist in der Regel auch bei größeren Anlagen die Wahrnehmung von Gerüchen nur noch geringfügig gegeben. Damit sind keine belastenden Auswirkungen auf das Plangebiet zu erwarten.

Auswirkungen: Von der Tennisanlage, den Gewerbegebieten und den landwirtschaftlichen Hofstellen gehen keine Immissionen aus, die das Schutzgut Mensch beeinträchtigen. Vom Verkehr können negative Auswirkungen auf die Wohnnutzungen ausgehen. Es wird für den Lärmschutz die Vorgehensweise der angrenzenden Bebauungspläne übernommen. In einem Abstand von 30 m von der Straßenverkehrsfläche der Ortsverbindungsstraße (Planstraße A) wird an Gebädefassaden, die in einem Winkel von weniger als 90° zur Straßenverkehrsfläche stehen, der Einbau von Schallschutzfenstern vorgeschrieben. Die Schallschutzfenster müssen der Schallschutzklasse 3 gemäß VDI 2719 entsprechen und sind nur für schutzwürdige Räume verpflichtend. Weitergehende Maßnahmen hält die Hansestadt für nicht erforderlich.

Damit werden die negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch vermieden.

Emissionen Plangebiet

Geplant ist ein Wohngebiet, das mit Einfamilienhäusern oder maximal Doppelhäusern bebaut wird. Die Erstellung einer eigenständigen Lärmprognose für ca. 39 zusätzliche Häuser ist nicht erforderlich.

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

2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Biotoptypenkartierung Bio- toptypenkartierung

Zur Bestimmung der Biotope im Plangebiet und des näheren Umlands wurde eine Biotoptypenkartierung vor Ort durchgeführt. Diese fand am 18.04.2018 statt.

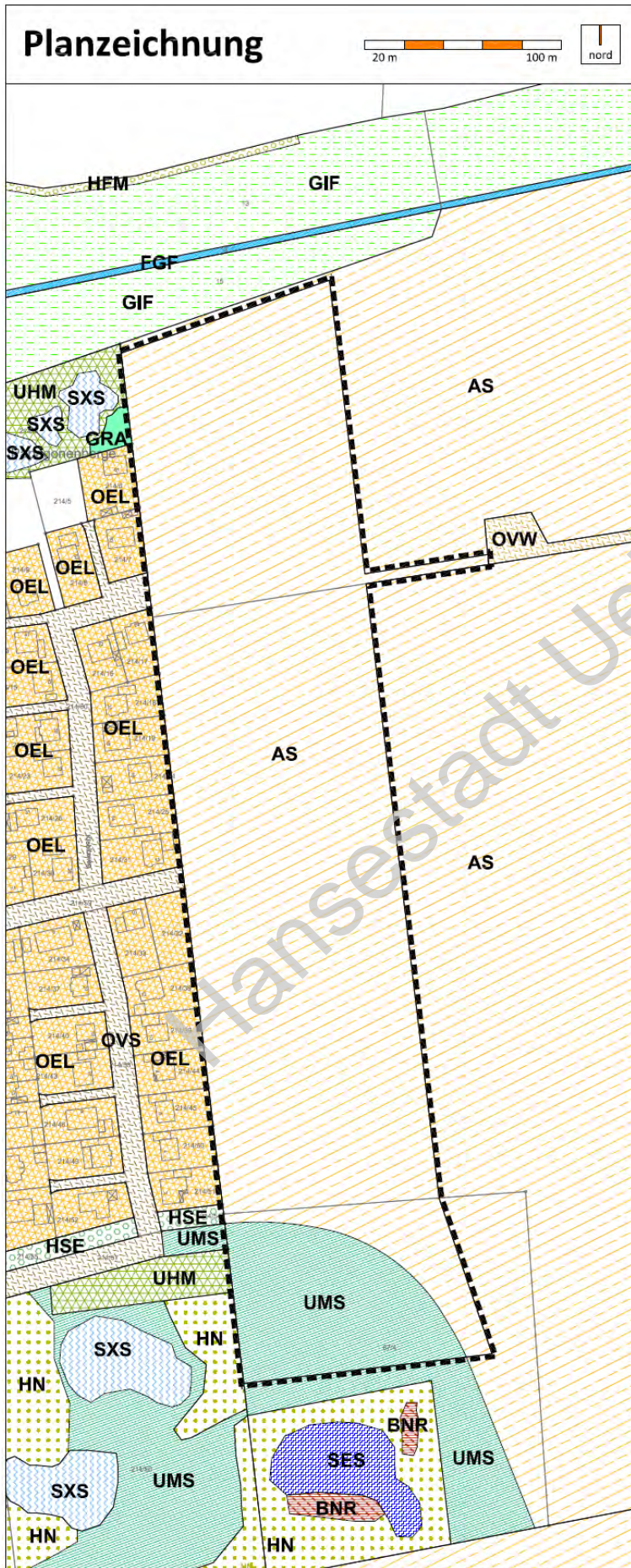
Die Beschreibung der Biotoptypen erfolgt auf der Grundlage des Kartierschlüssels für Biotoptypen in Niedersachsen (Olaf von Drachenfels 2016). Die Bewertung erfolgt nach dem Modell des Nds. Städtetages⁹. Der Untersuchungsraum bezieht sich auf den Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplanes.

Abb. 3 Biotoptypen im Plangebiet und Wertermittlung

Bezeichnung	Typ	Wertfaktor	Flächen- größe in m ²	Wertpunkte
Sandacker	AS	1	53.430	53.430
Sonstige Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte	UMS	3	7.090	21.270
Summe Bestand			60.520	74.700

Der Großteil des Plangebiets besteht aus Sandacker. Ein kleiner Anteil im Süden des Plangebiets wird dem Biotoptyp „Sonstige Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte“ zugeordnet. Im Süden grenzen an das Plangebiet Gehölzstrukturen an, die alte Bäume mit Spalten und Höhlen aufweisen. Diese sind artenschutzrechtlich von erheblicher Bedeutung, welche jedoch ebenfalls nur in deutlicher Distanz zum Plangebiet vorkommen. Westlich grenzt ein Siedlungsgebiet, nördlich Intensivgrünland und östlich ein weiterer Sandacker an das Plangebiet an.

Abb. 4 Biotoptypenkartierung



I Planzeichenerklärung

2	GEBÜSCHE UND GEHÖLZBESTÄNDE
	2.6.1 Weiden-Sumpfgewässerschutz (BNR)
	2.10.2 Strauch-Baumhecke (HFM)
	2.11 Naturnahes Feldgehölz (HN)
4	BINNENGEWÄSSER
	4.13.6 Schnell fließender Graben (FGF)
	4.18.4 Naturnaher nährstoffreicher Stauteich/-see (SES)
	4.22.6 Sonstiges naturfernere Staugewässer (SXS)
9	GRÜNLAND
	9.6.4 Sonstiges Intensivgrünland (GIF)
10	TROCKENE BIS FEUCHTE STAUDEN- UND RUDERALFLUREN
	10.2.2 Sonstige Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (UMS)
	10.4.2 Halbruderaler Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (UHM)
11	ACKER UND GARTENBAU-BIOTOPE
	11.1.1 Sandacker (AS)
12	GRÜNANLAGEN
	12.1.2 Artenarmer Scherrasen (GRA)
	12.3.1 Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Baumarten (HSE)
13	GEBÄUDE, VERKEHRS- UND INDUSTRIEFLÄCHEN
	13.1.1 Straße (OVS)
	13.1.11 Weg (OVW)
	13.7.2 Locker bebautes Einzelhausgebiet (OEL)

Hansestadt Uelzen

Biotoptypenkartierung

"Stadtberg IVb"

M. 1/1000

Hansestadt Uelzen

Fachbereich Planung, Bauaufsicht und Liegenschaften
- Planungsabteilung -
April 2018

Biotoptypenkartierung:
Vorbelastung

Durch die intensive Nutzung des Sandackers ist dieser strukturarm. Hinweise auf Extensivierungsmaßnahmen wie Ackerrandstreifenprogramme liegen nicht vor. Nur wenige Ackerwildkraut-Gesellschaften besiedeln den Acker und die Randflächen. Die südlich gelegene Gras- und Staudenflur war ursprünglich Sandacker. Diese liegt seit ca. zwei Vegetationsperioden brach und es siedeln sich Stauden- und Ruderalpflanzen an. Die Düngung der Äcker in der Umgebung, die Hangneigung und die mangelnde Pflege begünstigen in der Gras- und Staudenflur das Wachstum von Stickstoffzeigern wie zum Beispiel Brennesseln. Die Sandäcker in der direkt angrenzenden Umgebung unterscheiden sich in der Qualität nicht von dem Sandacker im Plangebiet. Die Artenvielfalt im nördlichen Intensivgrünland ist aufgrund der intensiven Nutzung gering.

Auswirkungen: In den Wohngebieten werden Hausgärten angelegt. Im östlichen Bereich des Plangebiets entstehen Strauch-Baumhecken, die zur Eingrünung dienen und das neue Wohngebiet vom Acker abgrenzen. Nordöstlich der zukünftigen Umgehungsstraße wird eine Grünfläche angelegt, die sich zur Schmetterlingswiese entwickeln soll und Pflanzenarten des Grünlands ein neues Habitat bietet. Die geplante Umgehungsstraße wird an den Randbereichen durchgehend mit regionalen Baumarten bepflanzt. Im Süden und im Norden des Plangebiets entstehen extensive Regenrückhaltebereichen mit angrenzenden Flutrasen. Durch das Bauvorhaben entstehen Biotope, die die vorhandenen Biotopstrukturen ausgleichen und die Landschaft struktureicher machen.

Tiere

Im Anschluss an die Biotoptypenkartierung wurde eine faunistische Einschätzung vorgenommen, in der das Vorkommen von Tierarten im Geltungsbereich und mögliche Wechselbeziehungen der angrenzenden Bereiche im Norden, Süden und Osten im Fokus standen. Dazu wurden aus älteren Planungen vorliegende Gutachten, insbesondere zur Planung der Umgehungsstraße, mit herangezogen. Dabei wurden mögliche Vorkommenswahrscheinlichkeiten und Problemlagen herausgearbeitet und bei der Begehung überprüft. Umfassende Bestandshebungen der Fauna über mehrere Erfassungstermine wie beispielsweise eine Brutvogelkartierung oder Fledermauserfassung wurden aufgrund der örtlichen Gegebenheiten – der Großteil der Fläche wird intensiv als Acker genutzt – für diesen Bebauungsplan nicht durchgeführt. Allerdings sind derartige Untersuchungen im Rahmen der Planungen der Ortsverbindung durchgeführt worden. Besonders die südlich des Plangebiets liegenden Teiche lagen dabei im Fokus.

Tiere: Amphibien

Zur Ermittlung der Wanderschwerpunkte, Wanderrichtungen, der Artenspektren und der Größenordnung sind bereits im Jahr 2010 Erhebungen mit Hilfe von Amphibienfangzäunen und in Form von Sichtbeobachtungen durchgeführt worden. Im Frühjahr 2014 fanden Nachkontrollen statt, die nur graduelle, eher auf äußere Einflüsse wie Witterung, Niederschlagsmengen und Ausbreitung von Verlandungsvegetation zurückzuführende Abweichungen feststellten.

Abb. 5 ist zu entnehmen, welche u.a. gefährdeten und geschützten Arten dabei nachgewiesen wurden. Vor allem den Teichen Nr. 2 und 3 kommt dabei eine besondere Bedeutung zu, da sie u.a. dem streng geschützten Kammmolch sowie einer großen Anzahl an Teichmolchen einen Lebensraum bieten. Diese beiden Gewässer befinden sich direkt angrenzend an das Plangebiet. Allerdings zeigen die Untersuchungen auch, dass die Frühjahrmigrationen vor allem aus den südlich gelegenen Waldbeständen sowie zum Teil aus den Gehölzen im näheren Umfeld erfolgen. Das Plangebiet beinhaltet dagegen keine Gehölzflächen.

Abb. 5 Vorkommen von Amphibien und Wanderungsbewegungen

Art	Nachweis / Bestand in Gewässer-Nr.				
	1	2	3	4	5
Bergmolch (<i>Ichthyosaura alpestris</i>)		o	•		
Kammolch (<i>Triturus cristatus</i>)		o	●	?	
Teichmolch (<i>Lissotriton vulgaris</i>)		●	•	?	
Erdkröte (<i>Bufo bufo</i>)	o	o	o	●	•
Grasfrosch (<i>Rana temporaria</i>)		o	o		
Teichfrosch (<i>Pelophylax „esculentus“</i>) bzw. Wasserfroschkomplex	o	o	o	o	

o kleiner bis mittlerer Bestand / • mittlerer Bestand bzw. Bestandsgröße indifferent / ● großer bis sehr großer Bestand / farbig unterlegtes Feld: besonders gewichteter und wertbestimmender Parameter

Amphibienfaunistisch-ökologische Bedeutung der Gewässer	Mögliche räumliche Beziehungen bei der Frühjahrsmigration der Amphibien

Tiere: sonstigen Wirbeltierarten

Bei der aktuellen faunistischen Begehung wurden im Plangebiet und der näheren Umgebung keine Amphibien gesichtet. Es konnten auch keine Hinweise auf Funktionszusammenhänge zwischen dem Plangebiet und den vorhandenen Regenrückhaltebecken festgestellt werden.

Neben den Amphibienuntersuchungen wurden im Zuge der Planungen der Ortsverbindung auch punktuelle Erhebungen der sonstigen Wirbeltierarten, insbesondere der Vögel und Fledermäuse durchgeführt. Für die Erfassung der Vogelarten und der Fledermäuse wurden (abendliche) Flächenbegehungen durchgeführt. Die Fledermäuse sowie die Vogelarten wurden ausschließlich im Bereich der Gehölzflächen vorgefunden (nur die Rohrweihe wurde über einer Wasserfläche und den angrenzenden Nasswiesen gesichtet).

Das Plangebiet wurde in diesem Fall nur im südlichen Bereich betrachtet. Allerdings ist aufgrund der ausschließlich intensiven Ackernutzung allenfalls vom Vorhandensein ubiquitärer Vogelarten auszugehen. Ebenfalls bietet das Plangebiet keine Gehölzstrukturen, die alte Bäume mit Spalten und Höhlen aufweisen und damit als Fortpflanzungs- und Überwinterungsstätten dienen könnten.

Abb. 6 Artenliste

Vögel		Fledermäuse	Sonstige Arten
Rohrweihe	Kohlmeise	Wasserfledermaus	Reh
Ringeltaube	Blaumeise	Abendsegler	Feldhase
Wacholderdrossel	Buchfink		
Amsel	Grünfink		
Rotkehlchen	Goldammer		
Bachstelze	Feldsperling		
Zilpzalp	Rabenkrähe		
Fitislaubsänger	Eichelhäher		
Mönchsgrasmücke	Elster		

Bei der aktuellen faunistischen Begehung wurden im Plangebiet und der näheren Umgebung keine Brutvögel, oder andere Wirbeltierarten festgestellt.

Tiere: Vorbelastungen

Aufgrund der aktuellen Nutzung ist das Plangebiet vorbelastet. Die intensive Nutzung lässt keine Ansiedlung von faunistischen Arten auf dem Sandacker zu. Die Ackerstruktur kann zwar als Nahrungshabitat für unterschiedliche Tierarten dienen, jedoch weist sie nur eine untergeordnete Lebensraumqualität auf. Die Gras- und Staudenflur befindet sich im Bereich der zukünftigen Ortsverbindung und wird aktuell als Zufahrt von landwirtschaftlichen Maschinen sowie als Fußweg von Hundehaltern genutzt. Infolge dieser häufigen und regelmäßigen Störungen ist auch dieser Bereich als Lebensraum für geschützte Arten, insbesondere Brutvögel, kaum geeignet. Die Begehung der Gras- und Staudenflur hat entsprechend weder Vorkommen an Brutvögeln noch Hinweise auf das Vorkommen sonstiger Faunengruppen angezeigt.

Auswirkungen: Im Plangebiet entstehen neue Biotope von ökologischer Bedeutung. Insbesondere die Avifauna profitiert von der vielseitigen Biotopstruktur, welche die Habitatqualität aufwertet. Durch die Anpflanzungen der Strauch-Baumhecken an den Rändern zur freien Landschaft entstehen neue Lebensräume. Eine durchgängige Eingrünung der im Süden verlaufenden Straßenverkehrsfläche begrünt die Straße. Die Grünfläche, welche sich zur Schmetterlingswiese entwickeln soll, bietet Habitat sowohl für Insekten als auch für Bodenbrüter und steigert die ökologische Qualität des Wohngebietes. Der im südlichen Bereich des Plangebietes entstehende naturnahe Regenrückhaltebereich vergrößert den Lebensraum der Amphibien. Außerhalb des Plangebietes kommen vor allem in den südlich gelegenen Gewässern streng geschützte Amphibien vor. Auf diese hat der Eingriff keine negativen Auswirkungen. Die Vergrößerung deren Habitats führt zu einer Qualitätsverbesserung.

Bei der Umsetzung der Planung sind demnach keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG zu erwarten. Da keine Verbotstatbestände im Sinne § 44 BNatSchG eintreten, werden auch keine artenschutzrechtlichen Kompensationsbedarfe ausgelöst.

2.3 Schutzgut Fläche und Boden

Fläche

Das Plangebiet stellt derzeit eine Freifläche dar und wird intensiv als Ackerfläche genutzt. Es bestehen keine Bebauungspläne in diesem Bereich.

Auswirkungen: Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird die derzeitige Freifläche einer Nutzung zugeführt – die eines allgemeinen Wohngebietes. Die Flächen des Plangebietes werden damit dem Flächenpool der Hansestadt Uelzen entzogen und stehen für andere Nutzungen bzw. für ausschließlich ökologische Funktionen (außer im Bereich der Regenrückhaltebereiche und der Grünfestsetzungen) nicht mehr zur Verfügung. Allerdings grenzt das Plangebiet direkt an die Siedlungsbereiche des Ortsteils Westerweyhe und wird im rechtsgültigen Flächennutzungsplan bereits zum Großteil als Wohnbaufläche dargestellt. Die Planung ermöglicht damit eine Erweiterung und schafft die notwendigen Bauplätze im Ortsteil. Die Hansestadt Uelzen gewichtet dies höher als den daraus resultierenden Flächenverbrauch.

Boden

Der Bodentyp des Planungsgebiets wird im Norden als Pseudogley-Braunerde und im Süden als Gley angegeben¹⁰. Es zählt zur Bodengroßlandschaft der Geestplatten und Endmoränen¹¹. In einer Entfernung von 100 m in nördlicher Richtung befindet sich ein Suchraum für schutzwürdige Böden (Böden mit hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit)¹². Das standortbezogene natürliche ackerbauliche Ertragspotential wird als mittel angegeben¹³.

Für das Plangebiet wurde eine Bodenuntersuchung durchgeführt¹⁴. Das Plangebiet wird derzeit intensiv als Acker genutzt und das Gelände fällt nach Norden und Süden stark ab. An der Geländeoberfläche steht Mutterboden in einer Schichtdicke von ca. 0,3 m - 0,4 m an. Darunter folgt im höher liegenden Mittelteil der Fläche Geschiebelehm häufig bis zur jeweiligen Endteufe. In einigen Bereichen wurden unter dem Geschiebelehm Schmelzwassersand angetroffen.

Die im Plangebiet dominierenden Geschiebelehme sind zur Aufnahme der Bauwerkslasten grundsätzlich geeignet. Allerdings ist mit einer zusätzlichen Aussteifung der Sohle zur besseren Lastverteilung zu rechnen, was sich in überschaubaren Gründungsmehrkosten niederschlagen wird. Der Schmelzwassersand ist gut tragfähig.

Bei unterkellerten Gebäuden wäre eine Abdichtung gegen drückendes Grundwasser oder aufstauendes Sickerwasser erforderlich. Aufgrund der vorgefundenen Forstempfindlichkeitsklasse F3 (sehr frostempfindlich) der Böden, wird der Aufbau einer Frostschutzschicht erforderlich.

Rohstoffe, Bergbau

Rohstoffvorkommen sowie Erdöl- oder Erdgaslagerstätten befinden sich nicht im oder angrenzend zum Plangebiet¹⁵.

Altlasten

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

Rüstungsalasten

Es liegen keine Hinweise auf Bombardierungen während des Krieges und damit mögliche Kampfmittel (Rüstungsalasten) im Boden vor. Das Landesamt für Geoinformation und Landvermessung weist in seinem Schreiben vom 28.02.2018 darauf hin, dass nicht unterstellt werden kann, dass keine Kampfmittelbelastung vorliegt. Es werden Gefahrenerforschungsmaßnahmen im Vorfeld von Baumaßnahmen empfohlen.

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

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

Infolge der Planung sind erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden zu erwarten. Durch die zulässige Versiegelung von bis zu 30 % der Grundstücksflächen sowie eine hinzuzurechnende zulässige Überschreitung um bis zu 20 vom Hundert hiervon, werden die natürlichen Funktionen des bislang unversiegelten Areals deutlich eingeschränkt.

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

11 Bodengroßlandschaften Niedersachsen 1:500 000, LBEG, 2000

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

13 Standortbezogenes natürliches Ackerbauliches Ertragspotential, LBEG,2004

14 BFB Büro für Bodenprüfung GmbH: Bodenuntersuchungen im B-Plangebiet Stadtberg IVb in Westerweyhe (24.11.2016)

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

2.4 Schutzgut Wasser

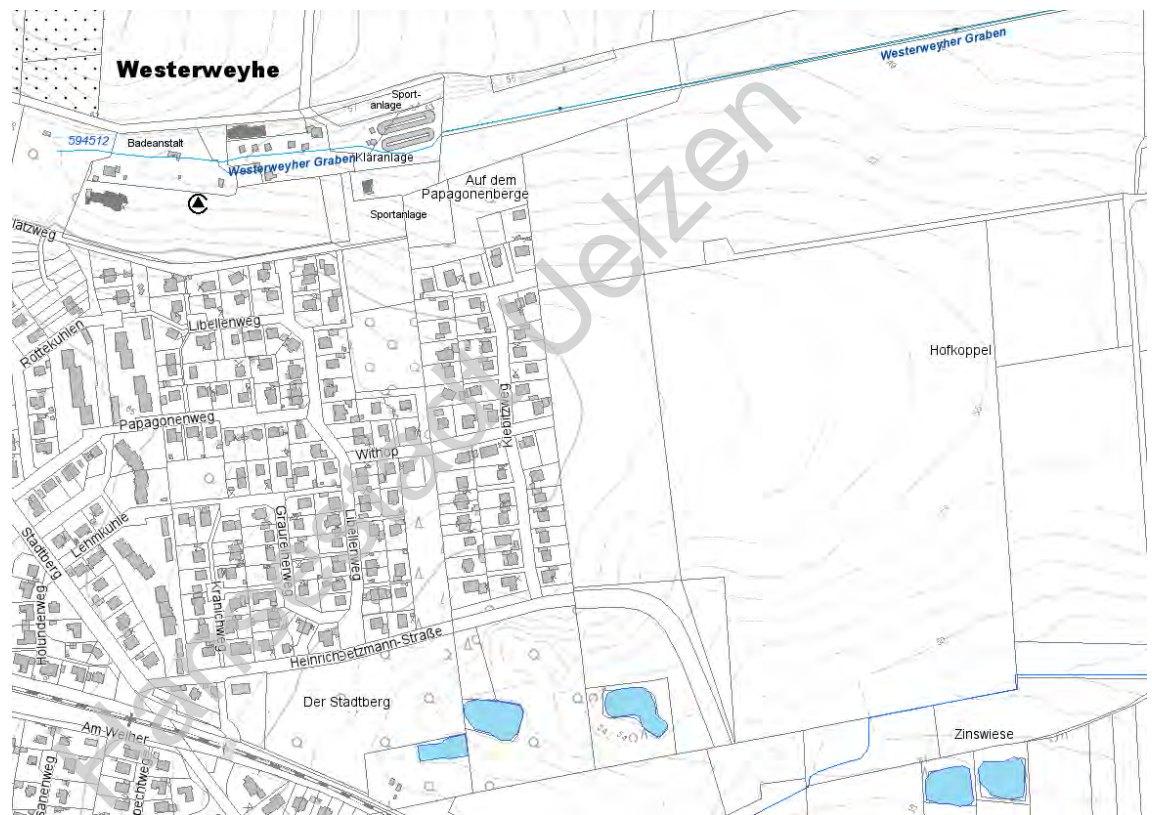
Grundwasser

Bei einer Untersuchung des Baugrundes und der Grundwasserverhältnisse im November 2016 wurde in einigen Bereichen des Plangebietes Grund- oder Stauwasser in Tiefen von 1,8 m und 2,0 m unter der Geländeoberfläche angetroffen. In niederschlagsreichen Phasen ist ein weiterer Grundwasseranstieg zu erwarten¹⁶. Das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung wird als hoch eingestuft. Die Grundwasserneubildungsrate liegt bei 101 mm/a bis 150 mm/a im südlichen Plangebiet und bei 151 mm/a bis 200 mm/a im Norden¹⁷.

Gewässer

Nördlich des Plangebietes in einer Entfernung von minimal 20 m verläuft der Westerweyer Graben. Im Süden befinden sich einige stehende Gewässer – einer davon direkt südlich an das Plangebiet angrenzend – sowie ein nicht weiter klassifizierter Graben. Im Plangebiet selbst sind keine Gewässer vorhanden.

Abb. 7 Gewässernetz



Hochwasserschutz

In einer Entfernung von ca. 1,7 km in östlicher Richtung ist seit dem 27. Februar 2015 ein Überschwemmungsgebiet verordnet (Ilmenau, Gerdau, Hardau und Stederau). Im Plangebiet selbst wird kein Hochwasserschutz gesetzlich festgesetzt.

Oberflächenentwässerung

Der überwiegend anstehende Geschiebelehm ist zur Regenwasserversickerung nicht geeignet. Eine Regenwasserversickerung ist daher nur vereinzelt möglich. Aus diesem Grund werden im Norden und im Süden des Plangebietes Regenrückhaltebereiche vorgesehen, die das anfallende Oberflächenwasser aufnehmen.

Am nördlichen Rand des Plangebietes wird ein Rückhaltebecken mit einem Speichervolumen von ca. $V_{\text{erf,Nord}} = 422 \text{ m}^3$ und mit einer Fläche von rd. 590 m^2 errichtet, welches das Wasser nördlich der Geländekuppel aufnimmt. Es wird in einer Tiefe von 0,8 m und mit einer Böschung von 1:1,5 ausgebildet. Zudem ist ein 3 m breiter Räumstreifen geplant.

Im Süden entsteht ein Versickerungsbecken mit einem Volumen von $V_{\text{erf,Süd}} = 205 \text{ m}^3$ und mit einer Fläche von rd. 1.700 m^2 , um das südlich der Kuppel anfallende Oberflächenwasser aufzunehmen.

16 BFB Büro für Bodenprüfung GmbH: Bodenuntersuchungen im B-Plangebiet Stadtberg IVb in Westerweyer (24.11.2016)

17 Hydrogeologische Karte von Niedersachsen 1:50 000 – Grundwasserneubildung

Ebenfalls hier wird ein Räumstreifen von 3 m vorgesehen sowie eine Böschung von 1:1,5. Die geplante Tiefe beträgt 0,6 m.

Abwasser

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

Auswirkungen: Die Planung ermöglicht die Versiegelung und Inanspruchnahme bislang unbebauter Flächen. Anfallendes Oberflächenwasser kann in Folge dessen nicht mehr wie bisher uneingeschränkt auf den Flächen innerhalb des Plangebiets versickern, was eine erhebliche Beeinträchtigung der Funktion des natürlichen Wasserhaushalts darstellt. Die Ausweisung der Regenrückhaltebereiche ist jedoch geeignet diesen Beeinträchtigungen entgegenzuwirken.

Mit den getroffenen Festsetzungen wird sichergestellt, dass auch bei der zu erwartenden Versiegelung von bis zu 30 % der Grundstücksfläche bzw. bei Überschreitung von 20 % die schadlose Bewirtschaftung von unbelastetem Oberflächenwasser aus dem Plangebiet gewährleistet werden kann. Bei Umsetzung der Maßnahmen können die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt weitgehend minimiert werden. Erhebliche Beeinträchtigungen treten nicht auf.

2.5 Schutzgüter Luft und Klima

Großklima

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Uelzen¹⁸ 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 immisionsökologische 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 °C¹⁹.

Kleinklima

Das Plangebiet ist als Frischluftentstehungsgebiet mit Bezug zu belasteten Siedlungsgebieten zu bewerten und grenzt an die gering belasteten Siedlungsgebiete des Ortsteils Westerweyhe²⁰.

Auswirkungen: Durch die Planung wird der Siedlungsrand des Ortsteils Westerweyhe nach Osten verschoben, die bislang offene, landwirtschaftlich genutzte Fläche wird selbst klimawirksam.

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

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

19 NIBIS Kartenserver, Klima

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

2.6 Schutzgut Landschaftsbild

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

Das Landschaftsbild wird geprägt durch den Siedlungsrand im Übergang zur freien Ackerflur und zu großen Waldflächen sowie durch die umgebene Wohnbebauung. Im Landschaftsplan der Hansestadt Uelzen²¹ wird das Plangebiet zum Teil als „Erlebnisraum der Feldfluren und Sonderbereiche“ bezeichnet. Die angrenzende und im Plangebiet befindliche Ackerflur bietet einen offenen Blick. Prägende Elemente wie Feld- oder Saumgehölze, die das Landschaftsbild gliedern, kommen im Plangebiet nicht sowie angrenzend nur vereinzelt vor. Das Plangebiet wird ausschließlich intensiv als Ackerfläche genutzt und weist keine hervorzuhebenden Besonderheiten auf. Zudem findet sich östlich ein Gebiet mit besonders geringer Ausstattung an erlebniswirksamen Strukturen. Allerdings weisen die im Süden gelegenen Teiche eine besondere Qualität auf.

Auswirkung: Durch die Planung wird die Bebauung des bislang vorwiegend landwirtschaftlich genutzten Gebiets ermöglicht, was einen Eingriff in das Landschaftsbild darstellt. Allerdings weist das Plangebiet selbst eine geringe Bedeutung für das Landschaftsbild auf. Um die bedeutsamen Bereiche südlich des Plangebietes zu schützen, wird angrenzend ein möglichst naturnaher Regenrückhaltebereich errichtet. Zudem werden auch die übrigen Ränder des Plangebietes eingegrünt bzw. naturnah gestaltet (Hecken, naturnaher Regenrückhaltebereich im Norden, Schmetterlingswiese) und damit in die Landschaft eingebunden.

Insgesamt ist der Eingriff in seiner Gesamtheit als nicht erheblich zu bewerten ist.

2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

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

Archäologische Bodendenkmale sind nach bisherigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

Bodendenkmale

2.8 Wechselwirkungen

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

Abb. 8 Übersicht über die Umweltauswirkungen

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

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

3 Prognose

Bei Durchführung der Planung

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

Bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die Flächen wie bisher erhalten und das Plangebiet wird weiterhin intensiv landwirtschaftlich genutzt. Damit wird er seinen jetzigen naturschutzfachlichen Wert erhalten. Entsprechende Bodeneinträge (Herbizide, Düngergaben etc.) infolge der landwirtschaftlichen Nutzung können dabei nicht ausgeschlossen werden.

3.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Vermeidung

Planerisches Ziel der Hansestadt ist die Erweiterung des Angebots an Wohnbauflächen entsprechend einer in letzter Zeit akut gestiegenen Nachfrage. Das Erfordernis einer wirtschaftlichen und zeitnahen Umsetzung ist daher in jedem Fall gegeben. Eine Vermeidung ist daher unter den gegebenen Umständen nicht möglich und angestrebt.

Minimierung

Nachfolgende Maßnahmen sind geeignet, die Auswirkungen der Planung für die einzelnen Schutzgüter im vorliegenden Planfall zu minimieren:

Abb. 9 Übersicht über die Minimierungsmaßnahmen

Schutzgut	Minimierungsmaßnahmen
Mensch	- Lärmschutz - Schallschutzfenster
Pflanzen	- Begrenzung des Versiegelungsgrades - Beachtung der DIN 18920 - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen - Durchgrünung des Plangebietes mit großen Hausgärten - Eingrünung der Plangebietsränder
Tiere	- Durchführung der Bauarbeiten ggf. außerhalb von sensiblen Brutzeiten - Durchführung von Vergrämungsmaßnahmen ggf. im Zeitfenster der Baumaßnahmen - Schaffung neuer Lebensräume (Pflanzmaßnahmen etc.)
Boden	- Begrenzung der versiegelbaren Flächen
Wasser	- Maßnahmen der Oberflächenwasserbewirtschaftung – Regenrückhaltung
Klima / Luft	- keine Beschränkung für die Nutzung regenerativer Energie (z.B. Photovoltaik)
Landschaftsbild	- Abgrenzung gegenüber der offenen Kulturlandschaft durch Baum-Strauch-Pflanzungen, Eingrünung des Siedlungsrandes
Kultur- / Sachgüter	- Schaffung gliedernder, kulturlandschaftstypischer Baum-Strauch-Reihen

Durch diese getroffenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie den Ausgleichsmaßnahmen im Gebiet wird die Planung zu einem Wertegewinn führen.

Ersatz

Die nachfolgende Bilanzierung legt die Größe des zu erwartenden Gewinns offen. Die Beschreibung der Biotoptypen erfolgt auf der Grundlage des Kartierschlüssels für Biotoptypen in Niedersachsen (Olaf von Drachenfels 2016). Die Bewertung erfolgt nach dem Modell des nach dem Modell des Niedersächsischen Städtetages²².

Abb. 10 Bestand – Wertigkeit vor geplantem Baurecht

Bezeichnung	Typ	Wertfaktor	Flächen- größe in m ²	Wertpunkte
Sandacker	AS	1	53.430	53.430
Sonstige Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte	UMS	3	7.090	21.270
Summe Bestand			60.520	74.700

Abb. 11 Bestand – Wertigkeit nach geplantem Baurecht

Bezeichnung	Typ	Wertfaktor	Flächen- größe in m ²	Wertpunkte
Allgemeines Wohngebiet (31.560 m ²) (GRZ 0,3)				
- davon versigelt	X	0	10.415	0
- Freiflächen	PHZ	1	21.145	21.145
Straßenverkehrsfläche	X	0,1	7.320	732
Fuß- und Radweg	TF	1	660	660
Öffentliche Grünfläche (Spielplatz)	PS	1	550	550
Öffentliche Grünfläche (Regenrückhaltebereiche)	PZ	2	7.500	15.000
Maßnahmenfläche (Strauchbaumhecke)	HFM	3	9.200	27.600
Maßnahmenfläche (Schmetterlingswiese)	GM	3	2.320	6.960
Straßenbegleitgrün (Strauchhecke)	HFS	3	1.410	4.230
Summe nach Planung			60.520	76.877

Abb. 12 Saldo der Bewertung

	Wertpunkte
Vor der Planung	74.400
Nach der Planung	76.877
Saldo	+ 2.177

Die rechnerische Bilanzierung legt einen großen Gewinn von insgesamt 2.177 Wertpunkten dar.

Die notwendige Kompensation kann vollständig innerhalb des Plangebietes realisiert werden. Die Eingrünungsmaßnahmen (Straßenverkehrsfläche und Plangebietsrand), die möglichst naturnah gestalteten Regenrückhaltebereiche sowie die Schmetterlingswiese schaffen sogar einen kleinen Bilanzierungsgewinn. Die Straßenverkehrsfläche wird mit einem Wertfaktor von 0,1 bewertet, da die Anpflanzung von Bäumen vorgesehen ist (textliche Festsetzung Nr. 11 (4)).

3.2 Planungsalternativen

Die Planung ermöglicht die Überplanung einer unbebauten Ackerfläche, die unmittelbar an den bestehenden Siedlungskörper des Ortsteils Westerweyhe angrenzt. Diese Fläche wird im Flächennutzungsplan bereits für Wohnbauentwicklung vorgesehen.

Städtebauliches Ziel der Hansestadt ist die Erweiterung des Angebots an Wohnbauflächen im Ortsteil Westerweyhe. Es besteht eine Nachfrage nach Wohnbauland in der Hansestadt, die durch die verfügbaren Grundstücke und im Bestand nicht gedeckt werden kann. Der Ort Westerweyhe wird überwiegend durch Wohnbebauung geprägt und ist aufgrund seiner Nähe zur Kernstadt sowie seiner infrastrukturellen Grundausstattung gut für eine Weiterentwicklung der Siedlungsstrukturen geeignet. Größere innerörtliche Frei- oder Brachflächen bestehen nicht, auch finden sich keine aufgegebenen Nutzungen, die für eine Um- und Nachnutzung in Frage kommen.

Es ist daher aus Sicht der Hansestadt alternativlos, neue Flächen im Außenbereich in Anspruch zu nehmen. Das gewählte Areal grenzt im Westen an den bestehenden Siedlungskörper an. Es liegt verkehrsgünstig und zentrumsnah. Eine vergleichbare, geeignete Fläche ist derzeit in Westerweyhe nicht verfügbar.

4 Zusätzliche Angaben

Prüfverfahren und Kenntnis- lage

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

Maßnahmen zur Überwachung

Ein Monitoring der vorgeschlagenen Maßnahmen ist nicht erforderlich.

Referenzliste

- BFB Büro für Bodenprüfung GmbH: Bodenuntersuchungen im B-Plangebiet Stadtberg IVb in Westerweyhe (24.11.2016)
- BMS-Umweltplanung Blüml, Schönheim & Schönheim GbR: Landkreis Uelzen Landschaftsrahmenplan – Endfassung der Fortschreibung (Juli 2012)
- Christian Fischer, Dipl.-Ing. Landschaftsplanung: Untersuchung zum Vorkommen und zur Raumnutzung von Amphibien im Bereich Uelzen- Westerweyhe, August 2010
- Christian Fischer, Dipl.-Ing. Landschaftsplanung: Untersuchung zum Vorkommen und zur Raumnutzung von Amphibien im Bereich Uelzen- Westerweyhe –Teil II, Nachkontrollen im Frühjahr 2014, April 2014
- Dipl.-Ing. M. Bonk, Dr.-Ing. W. Maire, Dr.rer.nat. G. Hoppmann: Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan „Stadtberg III“ der Stadt Uelzen, Mai 1995
- Hansestadt Uelzen: Landschaftsplan der Stadt Uelzen (November 1998)
- Hr. Göllner, Stadtforst Uelzen: Punktuelle Erhebung sonstiger Wirbeltierarten, insbesondere Vögel und Fledermäuse, April 2014
- Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie: <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/>
- Landkreis Uelzen: Regionales Raumordnungsprogramm (2000)
- Landkreis Uelzen: Regionales Raumordnungsprogramm (Entwurf 2017)
- Niedersächsischer Städtetag: Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung (2013)
- Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz: www.umweltkarten-niedersachsen.de
- Olaf von Drachenfels: Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (Juli 2016)

5 Allgemeinverständliche Erklärung

Das Planvorhaben sieht die Entwicklung eines Wohngebiets (Wohnbaufläche rund 31.560 m²) von etwa 60.520 m² Gesamtfläche auf einer bislang zum Großteil intensiv genutzten Ackerfläche vor, die im Westen an vorhandenen Siedlungslagen angrenzt. Infolge der Bebauung wird vor allem in die Schutzgüter Fläche und Boden eingegriffen. Der Lebensraum von wildlebenden Arten und Lebensgemeinschaften der Ackerbiotope wird durch Hausgartenbiotope abgelöst. Es werden Regenrückhaltebereiche vorgesehen, die der Oberflächenentwässerung dienen. Die Eingriffe werden über vollständig durch Maßnahmen innerhalb des Plangebietes ausgeglichen.

C BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN

1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung in der Zeit vom 12.03.2018 bis zum 26.03.2018

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

1.1 Stellungnahme lfd. Nr. 1 mit Schreiben vom 15.03.2018

- 1) Schon beim ersten Blick auf den Bebauungsplan fällt auf, dass die Grundstücke im gesamten Gebiet sehr eng eingepasst sind und im Norden sogar ein einzelnes Grundstück deutlich heraustritt.
- 2) Beim Nachzählen stellt man dann auch fest, dass aus den angekündigten ca. 35 inzwischen 38 Grundstücke geworden sind.
- 3) Sieht man genauer hin, handelt es sich jetzt auch nicht nur um Einfamilienhäuser, sondern in einem Gebiet auch um 2-stöckige Gebäude mit Hauslängen von bis zu 25 Metern.
- 4) In der Begründung heißt es dazu „Wohnbauprojekte für besondere Wohnformen (z.B. Mehrgenerationenwohnen, Seniorenwohnen, Wohnen für körperlich/ geistig eingeschränkte Menschen)“ und auch der Begriff Mehrfamilienhäuser fällt dort.
- 5) Ein Wohnen so weit ab von jeglicher Infrastruktur ist nur möglich, wenn man mobil ist. Bring- und Abholdienste beschwerten sich des öfteren, dass sie ganz bis in die hintere Ecke Westerweyhes fahren müssen. Unsere Kinder werden häufig gebeten, doch dem Abholenden entgegen zu gehen. D.h. ohne Auto ist das Leben schwer möglich. Die Kinder fahren 1 km mit dem Fahrrad zur Bushaltestelle (der Ranzen ist ja schwer), zum dichtesten Lebensmittelgeschäft Netto sind es 2 km.
- 6) Besonders im Winter ist es für unsere unteren Grundstücke schwer. Es findet kein Winterdienst statt (ist ja völlig in Ordnung), aber nur weil wir einen netten Nachbarn haben, können wir den Kiebitzweg-Berg hinauffahren. Er räumt mit seinem Rasenmähertraktor, der zum Schneepflug umrüstbar ist, den unteren Teil des Kiebitzweges. Bei Eisregen müssen wir allerdings vorsorgen und oben auf dem Berg parken oder zu Hause bleiben. Auch mit dem Fahrrad haben es nicht nur ältere Menschen schwer, den Berg hinauf zu fahren.
Ich kann mir schwer vorstellen, wie gehbehinderte Menschen mit einem Rollator hier unten am Berg zurecht kommen sollen.
- 7) Nicht zuletzt bedeutet ein solches Projekt ja auch etwas mehr Verkehr (z.B. Krankenwagen/ Pflegedienste usw.) die dann immer erst das komplette Baugebiet durchfahren müssen.
- 8) Unser Vorschlag wäre, so ein Vorhaben an geeigneterer Stelle auszuprobieren. Wenn es schon in diesem neuen Baugebiet sein soll, dann zumindest weiter in Richtung Heinrich-Oetzmann-Straße/Withop, damit die Menschen nicht so abgeschnitten sind von jeglicher Infrastruktur. Richtig genial ist aber der ganze Stadtberg IV wegen seiner Abgeschlossenheit nicht.

Abwasser/Regenwasser:

In unserer Bauphase kann ich mich an viele Platzregenmomente erinnern, als das Regenwasser des gesamten nördlichen Baugebietes auf unserem Grundstück landete. (Dadurch haben wir gratis Sand bekommen). Nach dem Fertigstellen der Straße musste diese wieder aufgenommen werden, weil das Gefälle nicht richtig angelegt wurde und zu wenig Straßenabläufe gesetzt waren. Dadurch, dass im neuen Baugebiet noch mehr Bodenfläche versiegelt werden darf und besonders im Gebiet WA1 durch die "abweichende Bauweise", stelle ich mir das Versickern des Regenwassers nicht so einfach vor.

Auch haben wir unzählige Male etwas Abwasser im Keller gehabt, weil die Pumpe oben am Berg ausgefallen war. Gut, das Problem soll durch ein neues großes Pumpwerk im Stadtberg IV b gelöst werden, wurde uns mitgeteilt. Im Stadtberg IVb wurde aber noch ein Grundstück weiter nördlich im Tal geplant als das unsere, was das Abwasser loswerden muss. Dieses war in den ersten Entwürfen nicht der Fall. Aus unserer Erfahrung sind dann wohl Schacht-Tiefen von mehr als 8 m für das Pumpwerk zu erwarten.

Rücksicht auf Bestandsbewohner:

Vollkommen unnötig wird hier ein Versuchsballon "Wohnbauprojekte für besondere Wohnformen" in direkter Nachbarschaft zur bestehenden Bebauung geplant und das ausgerechnet da wo die bestehende Bebauung besonders grenznah ist. Im schlimmsten Falle wird bei uns dann direkt vor der Haustür ein großes Gebäude errichtet. Dabei bietet das neue Baugebiet genügend Platz, um ein solches Konzept auch deutlich konfliktärmer umzusetzen. (Siehe hierzu auch die Skizze im Anhang). Auch auf den immer wieder geäußerten Wunsch unserer Nachbarn hier ein an ihr Grundstück anstoßendes Grundstück erwerben zu wollen, wurde offensichtlich ignoriert, obwohl er vermehrt bei der Stadt vorstellig wurde. Der jetzige Entwurf plant ja das WA1 Gebiet komplett einem Investor zu überlassen und dies nicht vorrangig privat zu veräußern.

Grünstreifen und Zukunft:

Im Moment ist im Südosten eine geschlossene Reihe von ca. 325 m Länge Bebauung geplant, die die dahinter liegende Fläche wenig nutzbar macht. Dieser immerhin 25 m breite Grünstreifen würde sich in meinen Augen jedoch anbieten, um hier z.B. einen unbefestigten Spazierweg anzulegen, um diesen so für die Anwohner nutzbar zu machen. Auch sollte unbedingt über eine weitere Zuwegung zu diesem Grünstreifen nachgedacht werden. Hier würde sich z.B. die Durchführung der Straße Withop anbieten, die dann am Grünstreifen endet. Auch die Pflege des Grünstreifens würde so erleichtert. Neben der besseren Erreichbarkeit des Grünstreifens würde dies auch einer zukünftigen Ortsplanung mehr Möglichkeiten offenlassen, auch wenn aus Sicht der jetzigen Stadtplanung das Baugebiet Stadtberg damit abgeschlossen sein soll. Auch die nach Osten ausgehende Wegdurchführung im Norden des Gebietes sollte nicht zu eng ausfallen, um sich hier nicht unnötig eine wie auch immer geartete Zukunft zu verbauen. Um dies umzusetzen ist aber wahrscheinlich der Verzicht auf ein Baugrundstück nötig um Platz für diese Durchführungen Platz zu schaffen. Allgemein sollte speziell im südlichen Bereich auch noch einmal darüber nachgedacht werden, ob dieser 25m breite Grünstreifen nicht auch aufgeteilt werden kann und zumindest teilweise auch für die Auflockerung der Bebauung genutzt werden kann und nicht ausschließlich als Schutzwall zum Landwirt verwendet wird. Zumindest in den bisherigen Teilen des Stadtbergs hat sich dieses Konzept bisher bewährt.

Alternativer Entwurf des nördlichen Bereichs:

Im Anhang habe ich noch eine Lösung entworfen, mit der auch wir nördlichen Bestandsanwohner zufrieden wären und das ebenfalls eine Realisierung eines gleichgroßen Gebiets WA 1 im Nord-Osten gewährleistet, ohne künstlich Konflikte mit den Bestandsanwohnern herauf zu beschwören. Im Prinzip ist der nördliche Bereich lediglich gespiegelt und wurde etwas angepasst.

Durch etwas mehr breite wird hier zwar der östliche Grünstreifen etwas schmaler, im Norden kann so aber das herausstehende Grundstück zumindest etwas besser eingegliedert werden.

Weitere Vorteile dieser Lösung:

- Der nördliche Siedlungsabschluss ist homogener und verbaut allen Anwohnern nicht die Sicht durch ein einzelnes hervorspringendes Grundstück.
- Sollte sich für die Mehrgenerationen Siedlung kein geeigneter Investor finden, bleiben die Grundstücke am Siedlungsrand mit schöner Aussicht attraktiver als in einer Baulücke und lassen sich so im Falle eines Falles leichter vermarkten.
- Das WA1 Gebiet hat keine direkt angrenzenden Nachbarn, da südlich und westlich eine (kleine) Straße verläuft und nördlich und östlich eine Grünfläche ist. Dies kommt der stärkeren Bebauung entgegen und lockert die Bebauung auf.
- Ein weiterer, wenn auch sehr persönlicher Grund: Unsere direkten Nachbarn würden sehr gerne ein angrenzendes Grundstück kaufen, weil ihres sehr klein ist und sie eine Familie (Kinder !)

gründen wollen. Sie haben auch schon einen Architekten aufgesucht, der eine Zeichnung für ihr neues Haus fertiggestellt hat.

- gleiche Anzahl der Grundstücke und gleiche Größe wie der ursprüngliche Entwurf.

■ **Abwägungsvorschlag:**

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt, es erfolgen Änderungen im zeichnerischen Teil und die Anpassung der Begründung.

Zu 1) Der Bebauungsplan selbst setzt keine Baugrundstücksgrenzen fest. Der auf Seite 8 der Begründung dargestellte Aufteilungsplan stellt die voraussichtliche Teilung der Grundstücke zu Vermarktungszwecken durch die Hansestadt Uelzen dar und ist nicht rechtsverbindlich. Dies wurde in der Begründung klarer hervorgehoben.

Zu 2) Anscheinend wird Bezug auf einen entsprechenden Presseartikel im Nachgang einer Ortsrats-sitzung genommen. Bei letzterer wurde explizit hervorgehoben, dass noch keine finale Grundstücksanzahl genannt werden konnte. Bei der Grundstücksaufteilung (S. 8 der Begründung) handelt es sich um einen städtebaulichen Entwurf bzw. eine Vermarktungsgrundlage, die dem Bebauungsplanvorentwurf zugrunde liegt. Grundstücksgrenzen können im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden. Die Errichtung von baulichen Anlagen hat nach den Festsetzungen des Bebauungsplans (insbesondere innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen) zu erfolgen und kann daher in der Realisierung vom städtebaulichen Entwurf abweichen.

Zu 3) Der Bebauungsplan setzt „Einzelhäuser“ fest, im Plangebietsteil WA 2 mit flankierender Anzahl der zulässigen Wohneinheiten. Ein Einzelhaus ist nicht gleichbedeutend mit einem „Einfamilienwohnhaus“ und lässt zunächst nicht auf eine bestimmte Geschossigkeit schließen. Diese wird im Bebauungsplan ebenfalls festgesetzt. Der Bebauungsplan setzt Art und Maß der baulichen Nutzung fest, welches gem. § 16 Baunutzungsverordnung (BauNVO) u.a. aus der Höhe oder Geschossigkeit baulicher Anlagen besteht. Während im WA 2 ein Vollgeschoss nach Niedersächsischer Bauordnung als Höchstmaß festgesetzt wird, sind im WA 1 bis zu zwei Vollgeschosse zulässig. Da die Gebäudehöhe jedoch in beiden Plangebietsteilen auf 8,0 m Firsthöhe begrenzt wird, bedeutet dies in der späteren Umsetzung lediglich, dass Gebäude im WA 1 eine höhere Wohnfläche besitzen können, da sie bei der Errichtung vom aufgehenden Mauerwerk und dem Kniestock bei Einhaltung der zulässigen Dachneigung einen größeren Spielraum haben. Die Gebäude selbst werden aber nicht höher. Bei der Bauweise wird zwischen einer offenen und der geschlossenen Bauweise unterschieden. Die maximal zulässige Gebäudelänge ist von der späteren Grundstücksaufteilung abhängig. Die Einhaltung von Grenz- und Gebäudeabständen ist jedoch aus städtebaulichen Gründen zur Schaffung einer aufgelockerten Bebauung unverzichtbar, deshalb wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Zu 4) Es besteht der politische Wunsch nach der Berücksichtigung besonderer Wohnformen in Neubaugebieten, um Gebäude zu realisieren, die einen aktiven Beitrag zum Klimaschutz erbringen und ein Angebot für Wohngemeinschaften, Mehrgenerationenwohnen, Wohnen für mobilitätseingeschränkte etc. Personen leisten. Mit den planungsrechtlich zulässigen zwei Vollgeschossen soll kein Wohnheim für bestimmte Bevölkerungsteile vorbereitet werden. Voraussetzung für die Bewältigung o.g. Ziele ist eine möglichst hohe Flexibilität, um die Wohnungen den jeweiligen und sich ändernden Anforderungen anzupassen. Daher soll auch die Option eines zweiten Vollgeschosses bestehen, um möglichst gleichberechtigte Wohnungen in zwei Ebenen anzubieten. Die gewünschte Barrierefreiheit durch Herstellung eines Aufzugs ist z.B. erst ab einer bestimmten Baumasse bzw. Wohnungsanzahl wirtschaftlich. Daher sollen bewusst auch Mehrfamilienwohnhäuser zulässig sein, also Gebäude zwischen 2 und 4 Wohneinheiten. Es handelt sich also bzgl. der Wohnungsanzahl um das kleinstmögliche Mehrfamilienwohnhaus.

Zu 5) Die bessere Anbindung des Stadtbergs durch den Stadtbus wird derzeit geprüft. Die Straßenquerschnitte und -radien sind auf eine Befahrbarkeit durch Busse ausgelegt. Ein denkbarer Standort für eine Bushaltestelle kann derzeit noch nicht abschließend benannt werden, das Plangebiet und angrenzende Bereiche würden aber in jedem Fall gut an den Öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

Zu 6) Im Rahmen der allgemeinen Daseinsvorsorge führt die Hansestadt Uelzen auf verkehrswichtigen und gefährlichen Verkehrsflächen den Winterdienst durch. Außer in Extremfällen ist daher die

Räumung von reinen Wohnstraßen mit hauptsächlichlicher Erschließung von Anliegern nicht vorgesehen. Da dies jedoch nicht spezifisch für den Stadtberg, sondern für das gesamte Stadtgebiet gilt, dient dies nicht als Ausschlusskriterium für eine Wohnbebauung, die explizit für mobilitätseingeschränkte Bewohner geeignet, aber nicht ausgerichtet sein soll.

Zu 7) Das WA1 soll nicht auf ein Pflege- oder Wohnheim ausgerichtet sein. Ob zusätzliche Verkehre bei Versorgung der Bewohner zu erwarten sind, ist von der spezifischen Nutzung abhängig. Insgesamt werden die durch Bewohner, Ver- und Entsorger sowie Lieferdienste etc. verursachten Fahrbewegungen im Plangebiet zu keiner nennenswerten Belastung der Anwohner führen.

Zu 8) Der nordwestliche Bereich des Plangebiets bietet sich aufgrund seiner Grundstückstiefe in Abhängigkeit vom geplanten Straßenquerschnitt an. Da gegenüber dem Vorentwurf die Grundstücke des südöstlichen Plangebiets nun mit einer längeren Grundstückstiefe angelegt wurden, ist es städtebaulich verträglicher, in diesem Bereich eine zweigeschossige, im Vergleich zur Einzel- und Doppelhausbebauung verdichtete Bebauung zuzulassen.

Zu Abwasser/Regenwasser:

Die öffentlichen Verkehrsflächen werden in den seitlichen Straßenraum in Mulden entwässert. Diese besitzen einen Überlauf in den Regenwasserkanal. Der Hinweis, ausreichend Straßenabläufe vorzusehen, wird aufgenommen.

Die privaten Grundstücksflächen werden über den Regenwasserkanal je nach Lage in das nördliche Regenrückhaltebecken oder das südliche Versickerungsbecken entwässert. Diese sind für die zulässigen Grundflächen ausreichend dimensioniert. Die Festsetzung einer bestimmten Bauweise führt nicht zu einer Überschreitung der zulässigen Grundflächen als relative Maßzahl.

Angrenzend an das nördliche Regenrückhaltebecken wird in ca. 3,0 m Tiefe ein Pumpwerk mit 2 Pumpen vorgesehen, die das Abwasser via Druckleitung nach Süden in die verlängerte Heinrich-Oetzmann-Straße (Planstraße A) führt.

Zu Rücksicht auf Bestandsbewohner:

Der nordwestliche Bereich des Plangebiets bietet sich aufgrund seiner Grundstückstiefe in Abhängigkeit vom geplanten Straßenquerschnitt an. Da gegenüber dem Vorentwurf die Grundstücke des südöstlichen Plangebiets mit einer längeren Grundstückstiefe angelegt wurden, ist es nun städtebaulich verträglicher, in diesem Bereich eine zweigeschossige, im Vergleich zur Einzel- und Doppelhausbebauung verdichtete Bebauung zuzulassen. Es werden die Voraussetzungen geschaffen, dass die Grundstücke des WA 1 sowohl gemeinsam als auch einzeln vermarktet werden können.

Zu Grünstreifen und Zukunft:

Es handelt sich um eine Maßnahmenfläche mit Pflanzvorgabe gemäß § 1a (3) BauGB zum Ausgleich des durch den Bebauungsplan verursachten Eingriffs in Natur und Landschaft. Die Herstellung eines Fußwegs würde diesem Ziel nicht nur zuwiderlaufen, sondern ggf. auch einen Störfaktor für die Anwohner darstellen.

Eine weitere Zugänglichkeit der Maßnahmenfläche M1 ist nicht vorgesehen, da es sich um eine Maßnahmenfläche mit Pflanzvorgabe gemäß § 1a (3) Baugesetzbuch (BauGB) zum Ausgleich des durch den Bebauungsplan verursachten Eingriffs in Natur und Landschaft handelt und keine weitere fußläufigen bzw. Radverkehre hineingezogen werden sollen.

Das Baugebiet „Stadtberg IVb“ bildet den Abschluss der Außenentwicklung am östlichen Rand von Westerweyhe.

Die Abschirmung der Bebauung durch eine Ortsrandeingrünung zu landwirtschaftlich genutzten Flächen zum Schutz vor Gerüchen, Staub, Schall ist bewährt und beabsichtigt. Zudem muss die Pflege durch den Eigenbetrieb der Hansestadt effektiv möglich sein. Eine Aufteilung der Maßnahmenfläche ist daher nicht vorgesehen.

Zu Alternativer Entwurf des nördlichen Bereichs:

Die Bebauungsalternative wurde geprüft und ist aufgrund folgender Gründe nicht umsetzbar:

- Der verkürzte und annähernd rechtwinklige Anschluss der Planstraße B an den Kiebitzweg ermöglicht u.U. keine ausreichende Schleppkurve für Müllfahrzeuge und ggf. Busse.
- Es wäre ein erhöhter Erschließungsaufwand für die Entwässerung notwendig, da der Kanal nicht mehr in gerader Flucht verlegt werden kann und für das östlichste Gebäude ein zusätzlicher Stich verlegt werden müsste.
- Durch den Flächentausch müsste das Regenrückhaltebecken neu konzipiert werden, nach Westen rutschen und befände sich nicht mehr am niedrigsten Geländepunkt.
- Die Ortsrandeingrünung zum Schutz vor Staub, Gerüchen oder Schall gegenüber den landwirtschaftlich genutzten Flächen würde deutlich reduziert.

1.2 Stellungnahme lfd. Nr. 2 mit Schreiben vom 25.03.2018

Aufgrund unserer voranschreitenden Familienplanung benötigen wir mehr Wohnraum, der durch einen Anbau an die Bestandsimmobilie geschaffen werden sollte. Der aktuelle Bebauungsplan würde diesem Vorhaben einen Riegel vorschieben.

Dass von unserer Seite aus ein starkes Interesse an dem Nachbargrundstück besteht, haben wir mehrfach gegenüber der Stadt deutlich gemacht. Dies haben auch durch alternative Varianten und Vorschläge zum ursprünglichen Bebauungsplan gezeigt. Auf keinen dieser Vorschläge wurde eingegangen oder Rücksicht genommen. Auch die Übernahme von Grünbereichspflege angrenzender Flächen oder vom Land Niedersachsen geförderter Streuobstwiesen haben wir angeboten.

Entsprechend unseres persönlichen Anliegens befindet sich anbei eine geänderte Variante des Bebauungsplanes.

■ Abwägungsvorschlag:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Die landwirtschaftlich genutzte Fläche war bislang in Privateigentum, einer Vergabe/Vermarktung durch die Hansestadt entzogen und aufgrund der Lage im planungsrechtlichen Außenbereich nicht bebaubar. Erst mit Ankauf der Fläche und Schaffung von Planrecht kann der Stadtberg IVb zu Wohnzwecken entwickelt werden.

Die Vergabe der Grundstücke erfolgt im bewährten Losverfahren, somit besteht erstmalig durchaus die Möglichkeit eines Ankaufs des Nachbargrundstücks, kann aber nicht garantiert werden. Eine freihändige Vergabe erfolgt aus Gründen der Transparenz und Gleichberechtigung nicht.

Bei der auf Seite 8 der Begründung aufgeführten Darstellung handelt es sich nicht um den Bebauungsplan, sondern um einen städtebaulichen Entwurf/ Grundstücksaufteilungsplan, der dem Bebauungsplanvorentwurf zugrunde liegt.

Die Bebauungsalternative wurde geprüft, ist aber aufgrund folgender Gründe nicht umsetzbar:

- Es entstehen unregelmäßig große Grundstücke
- Der verkürzte und annähernd rechtwinklige Anschluss der Planstraße B an den Kiebitzweg ermöglicht u.U. keine ausreichende Schleppkurve für Müllfahrzeuge und ggf. Busse.
- Es wäre ein erhöhter Erschließungsaufwand für die Entwässerung notwendig, da der Kanal nicht mehr in gerade Flucht verlegt werden kann und für das östlichste Gebäude ein zusätzlicher Stich verlegt werden müsste.
- Durch den Flächentausch müsste das Regenrückhaltebecken neu konzipiert werden, nach Westen rutschen und befände sich nicht mehr am niedrigsten Geländepunkt.
- Die Ortsrandeingrünung zum Schutz vor Staub, Gerüchen oder Schall gegenüber den landwirtschaftlich genutzten Flächen würde deutlich reduziert.

- Die Herstellung eines durchgehenden Grünstreifens an der bestehenden Bebauung bis auf das an den Kiebitzweg 63 entbehrt einer städtebaulichen Grundlage. Ggf. erhöhte Grünflächenanteile über das erforderliche Maß und den am Ortsrand erforderlichen Streifen hinaus, gehen zu Lasten der Wirtschaftlichkeit.

1.3 Stellungnahme Ifd. Nr. 3 mit Schreiben vom 26.03.2018

Bei der Fläche B (213/37) handelt es sich um einen geschützten Biotop (Großseggenried, Seggenreicher Flutrasen) mit Orchideenvorkommen. Der ganze Niederungsbereich ist hochgradig wertvoll mit Kammmolch und anderen Amphibienarten in den Gewässern. Aus Artenschutzrechtlicher Hinsicht verbietet sich der Bau einer Straße an dieser Stelle.

Außerdem habe ich Bedenken betreffend des geplanten Regenrückhaltebeckens südlich der Baufläche, am Hang oberhalb geschützter Biotope. Die Versickerung des Regenwassereintrags am Hang könnte negativen Einfluss auf die geschützte Fläche haben. Ohne ausreichende Artenschutzrechtliche Untersuchungen sollte an dieser Stelle kein Eingriff in den Wasserhaushalt erfolgen.

■ Abwägungsvorschlag:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Der geschützte Landschaftsbestandteil GLB UE 00004 Orchideenwiese befindet sich in südwestlicher Richtung ca. 200m außerhalb des Geltungsbereiches und somit etwa 250m von der festgesetzten Verkehrsfläche entfernt. Mögliche räumliche Beziehungen bei der Migration der dort vorhandenen Amphibien werden gemäß der Untersuchung zum Vorkommen und zur Raumnutzung von Amphibien des Landschaftsplanungsbüros Dipl.-Ing. C. Fischer aus dem Jahr 2010/14 nicht durch die im Bebauungsplan Nr. 282 „Stadtberg IVb“ vorgesehenen Verkehrsflächen berührt. Sämtliche möglichen Wanderungen erfolgen laut gutachterlicher Ergebnisse südlich und den Verkehrsflächen abgewandt.

Das im Süden des Plangebiets vorgesehene Regenrückhaltebecken (RRB) befindet sich am Rande einer Amphibienwegebeziehung, stellt aber keinen (allenfalls äußerst geringen) Störgrad dar, da es dem natürlichen Lebensraum von Amphibien stark ähnelt. Bis auf regelmäßige Wartungen finden keine Störungen durch den Menschen statt. Die Herstellung des RRB ist außerhalb der Wanderungszeiten vorgesehen.

1.4 Stellungnahme Ifd. Nr. 4 mit Schreiben vom 26.03.2018

Bei dem geplanten Grünstreifen an der Ostseite des Baugebietes weise ich als Grundstücksanlieger darauf hin, dass bei einer Bepflanzung (nach § 50 Nds. Nachbarschaftsgesetz) ausreichend Abstand zu meiner Ackerfläche eingehalten wird. Je nach Höhe der Gehölze bis zu ca. 8 Meter. Grenzmarkierungspfähle sind mindestens 60 cm von der Grenze zu setzen.

Die Höhe der Bepflanzung sollte zu meiner Ackerfläche hin abnehmen, damit kein Schattenwurf auf meiner Fläche entsteht.

Es ist die Rede von einem Fuß- und Radweg, dieser ist jedoch nicht von Dauer. Die provisorische Baustraße zum Wirtschaftsweg nach Kirchweyhe wird nach Bauende zurückgebaut. Als Landwirt, Naturliebhaber und Jäger nehme ich das Wild in Schutz.

Der Rückzugsraum des Wildes wird immer enger und deshalb befürworte ich, dort nicht auch noch Unruhe durch Gassi gehende Bevölkerung entstehen zu lassen. Ich denke, es gibt genug Möglichkeiten, um zwischen Kirch- und Westerweyhe zu pendeln.

Als Letztes: es wird bei Emission/Immission vom Industriegebiet gesprochen.

Ich weise darauf hin, dass am westlichen Ortsrand mein landwirtschaftlicher Betrieb mit Viehhaltung liegt. Hier kommt es schon mal zu natürlicher Geruchsentwicklung, die nicht schädlich ist, aber durchaus zu Verärgerung (wegen Unkenntnis oder nicht mehr ortsüblich) der neuen Anwohner führen kann.

■ **Abwägungsvorschlag:**

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Die vorgesehene Ortsrandeingrünung ist so großzügig bemessen, dass die erforderlichen Pflanzabstände eingehalten werden können.

Die öffentliche Straßen- und Wegeparzelle Gem. Kirchweyhe, Flur 6, Flurstück 13 wurde im Zuge des Flurbereinigungsverfahrens Ortsumgebung Kirchweyhe im Vorgriff auf eine beabsichtigte Fuß- und Radwegverbindung zwischen Kirch- und Westerweyhe auf Beschluss des Verwaltungsausschusses vom 07.05.2012 und des Ortsrates Kirch-/ Westerweyhe vom 16.04.2012 als „Weg 145“ aufgrund der bestehenden Wechselwirkungen zwischen beiden Ortsteilen (Sportvereine, Kirchengemeinde, Kindergärten) hergestellt. Die Finanzierung erfolgte zu 75% durch Fördermittel und zu 25% durch die Hansestadt.

Der notwendige Lückenschluss auf aktuell privater Fläche kommt aufgrund des gegenüber der Ausweisung im FNP schmäleren Plangebiets des Bebauungsplanes Nr. 282 „Stadtberg IVb“ zustande. Durch die Festsetzung eines Fuß- und Radwegs wird dem öffentlichen Interesse einer Wegeverbindung zwischen den Ortsteilen entsprochen.

Ausgehend von der genannten Hofstelle im Nachbarortsteil Kirchweyhe sind keine schädlichen Auswirkungen auf das Plangebiet zu erwarten. Die minimale Entfernung von der landwirtschaftlichen Hofstelle zur geplanten Wohnbaufläche beträgt 520 m. Abgeleitet aus dem immissionsschutzrechtlichen Regelwerk (i.e.L. TA Luft, GIRL, VDI-Richtlinien insbesondere Nr. 3894) zeigt sich, dass für Tierhaltungsanlagen generell mindestens ein Abstand von 200 m erforderlich ist, damit ihre Immissionen keine schädlichen Auswirkungen auf schutzwürdige Nutzungen haben. Dies gilt insbesondere bei Berücksichtigung der Obergrenzen der privilegierten Anlagengrößen nach § 35 (1) Nr. 4 BauGB. Ab einem Abstand von 500 m ist in der Regel auch bei größeren Anlagen die Wahrnehmung von Gerüchen nur noch geringfügig gegeben. Damit sind keine belastenden Auswirkungen auf das Plangebiet zu erwarten.

2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Anschreiben vom 28.02.2018

2.1 Stellungnahme des Landkreises mit Schreiben vom 26.03.2018

Hinweise aus Sicht der Kreisarchäologie:

Sollten bei Bau- und Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken, Knochen sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch in geringen Spuren) freigelegt, angeschnitten oder sonst beobachtet werden, so sind diese gemäß §14 (1) NdsDSchG meldepflichtig und müssen der archäologischen Denkmalpflege der Hansestadt oder des Landkreises Uelzen unverzüglich angezeigt werden.

Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten, der Unternehmer und/oder der Bauherr. Bodenfunde und Fundstellen sind nach §14 (2) NdsDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. ist für ihren Schutz Sorge zu tragen.

Die Missachtung der Meldepflicht, bzw. die Zerstörung archäologischer Funde und Befunde stellen Ordnungswidrigkeiten dar.

Hinweise aus Sicht des Umweltamtes:

1) Die für die Aufstellung des B-Plans durchgeführte Erfassung der Schutzgüter Tiere und Pflanzen ist nicht ausreichend. Das Untersuchungsgebiet wird auf den Geltungsbereich des B-Plans verengt. Die angrenzenden Flächen, insbesondere die unbebauten direkt anschließenden Freiflächen im Norden, Osten, und Süden werden nicht betrachtet. Es ist daher nicht auszuschließen, dass die Planwirkungen negative Folgen und Auswirkungen auf national und europarechtlich geschützte Tierarten haben. Eine nachvollziehbare Prüfung des Eingriffes insbesondere auf die artenschutzrechtlichen

Verbote setzt eine aktuelle, auf anerkannte methodische Standards basierende Bestandsaufnahme voraus! Art, Umfang und Tiefe der faunistischen Untersuchung ist mit der UNB des LK Uelzen abzustimmen. Die pauschale Aussage, dass aufgrund der intensiven Ackernutzung nur ubiquitäre Arten wahrscheinlich vorkommen, ist durch Bestandsdaten nicht belegt und angesichts der landesweit stark rückgängigen Feldvögel-Populationen in Niedersachsen (vgl. T. Krüger M. Nipkow (2015): Rote Liste der in Niedersachsen und Bremen gefährdeten Brutvögel, Stand 2015) fachlich sehr fragwürdig. Es fehlt in der Artenliste (s.Abb.4) die Angabe, nach welchen Methodenstandards und in welchem Jahr die Tierarten nachgewiesen worden.

2) Nach der Beschreibung des B-Plans wird die interne Erschließung im Süden durch die Planstraße A bis zum Anschlusspunkt der Planstraße B erfolgen. Der Teilbereich der Ortsverbindungsstraße Richtung Kämpenweg ist für die Erschließung nicht erforderlich und sollte nicht zeichnerisch im B-Plan festgesetzt werden.

3) Die umfassenden Auswirkungen der Ortsverbindungsstraße sind in ihrer Gesamtheit in einem gesonderten B-Plan-Verfahren zu ermitteln und darzustellen (s. hierzu auch die Stellungnahme der UNB im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB vom Amt für Bauordnung und Kreisplanung mit Datum 27.06.2014 zum B-Plan-Verfahren: Bebauungsplan Nr. 276 „Ortsverbindungsstraße Westerweyhe – Kernstadt“). Andernfalls sind in dem vorliegenden B-Plan die Wirkungen der geplanten Ortsverbindungsstraße kumulierend darzulegen und erhebliche Beeinträchtigungen zu benennen einschließlich vorzusehender Maßnahmen zur Vermeidung und Kompensation.

4) Naturschutzfachlich werden erhebliche Defizite in der Ermittlung der Bestands- und Eingriffssituation gesehen, sodass die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung nicht abschließend beurteilt werden kann.

5) Der B-Plan weicht im Norden partiell vom geltenden Flächennutzungsplan ab. Das nördliche Wohnbaugrundstück ist entsprechend den Vorgaben in eine Maßnahmenfläche für Natur und Landschaft umzuwandeln.

Hinweise aus Sicht der Abfallwirtschaft:

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

Beim Neu- oder Umbau von Straßen bitte ich die verkehrlichen Belange der Müllabfuhr gemäß meinem Schreiben vom 04.02.1997, Az: 66 – 702.04.07 zu berücksichtigen. Dementsprechend sind u.a. Wendehammer und Stichstraßen ausreichend groß für die Müllfahrzeuge zu dimensionieren.

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Abfallwirtschaftsbetrieb Landkreis Uelzen bei einer Containergröße von MGB 600 Liter und/oder 1.100 Liter auf dem Grundstück. Kleinere Behälter sind an der Erschließungsstraße bereitzustellen. Eine Abfallentsorgung an bzw. auf den Grundstücken kann nur dann erfolgen, wenn keinerlei Hindernisse oder Gegenverkehr die Zufahrten behindern bzw. die Zufahrten/Stichstraßen entsprechend ausgebaut sind.

Ist die Zufahrt nicht möglich, so sind die Abfälle an der nächstgelegenen Erschließungsstraße (hier z.B. Kiebitzweg, Withop, Heinrich-Oetzmann-Straße) zur Abfuhr bereitzustellen.

■ Abwägungsvorschlag:

Zur Kreisarchäologie:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Textbaustein unter IV Hinweise des Bebauungsplans wurde angepasst.

Zum Umweltamt:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Zu 1) Zur Überprüfung der Biotope im Plangebiet und insbesondere des näheren Umlands sowie für eine faunistische Einschätzung wurde eine weitere Begehung durchgeführt. Ebenfalls die umgebenen Freiflächen und auch bebaute Flächen wurden betrachtet. Der Großteil des Plangebiets besteht aus Sandacker. Ein kleiner Anteil im Süden des Plangebiets wird dem Biotoptyp „Sonstige Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte“ zugeordnet.

Durch die intensive Nutzung des Sandackers ist dieser strukturarm. Hinweise auf Extensivierungsmaßnahmen wie Ackerrandstreifenprogramme liegen nicht vor. Nur wenige Ackerwildkraut-Gesellschaften besiedeln den Acker und die Randflächen. Die südlich gelegene Gras- und Staudenflur war ursprünglich Sandacker. Diese liegt seit ca. zwei Vegetationsperioden brach und es siedeln sich Stauden- und Ruderalpflanzen an.

Aufgrund der aktuellen Nutzung ist das Plangebiet vorbelastet. Die intensive Nutzung lässt keine Ansiedlung von faunistischen Arten auf dem Sandacker zu. Die Ackerstruktur kann zwar als Nahungshabitat für unterschiedliche Tierarten dienen, jedoch weist sie nur eine untergeordnete Lebensraumqualität auf. Die Gras- und Staudenflur befindet sich im Bereich der zukünftigen Ortsverbindung und wird aktuell als Zufahrt von landwirtschaftlichen Maschinen sowie als Fußweg von Hundehaltern genutzt. Infolge dieser häufigen und regelmäßigen Störungen ist auch dieser Bereich als Lebensraum für geschützte Arten, insbesondere Brutvögel, kaum geeignet. Die Begehung der Gras- und Staudenflur hat entsprechend weder Vorkommen an Brutvögeln noch Hinweise auf das Vorkommen sonstiger Faunengruppen angezeigt. Auf Basis der vorliegenden Voruntersuchungen und der naturräumlichen Beschaffenheit wird von einer vertiefteren Untersuchung abgesehen. Es ist nicht zu erwarten, dass die erwähnten Feldvögelpopulationen im Bereich der stark landwirtschaftlich genutzten Flächen vorkommen.

Zu 2 und 3) Der rechtskräftige Flächennutzungsplan für die Hansestadt weist die Ortsverbindungsstraße zwischen Westerweyhe und Kämpfenweg aus, gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Da der Geltungsbereich zu Entwässerungszwecken das südliche Regenrückhaltebecken beinhaltet, befindet sich auch ein Teil der Ortsverbindungsstraße östlich der Planstraße B innerhalb des Geltungsbereichs. Die Heinrich-Oetzmann-Straße wird im Rahmen der Baugebieterschließung nur bis zur Planstraße B hergestellt. Die bauliche Fortführung der Ortsverbindungsstraße ist zwar auf absehbare Zeit nicht realistisch, bleibt jedoch zur Entflechtung des Kfz-Verkehrs weiterhin Ziel der Hansestadt Uelzen. Die Ortsverbindungsstraße ist weiterhin in der vorbereitenden Bauleitplanung enthalten, eine Nicht-Darstellung im Bebauungsplan wäre u.U. abwägungsfehlerhaft.

Für die im Flächennutzungsplan der Hansestadt Uelzen ausgewiesene Ortsverbindungsstraße ist in einem gesonderten Aufstellungsverfahren Planrecht zu schaffen. In diesem Verfahren sind die Umweltauswirkungen kumuliert zu ermitteln und abzuarbeiten.

Zu 4) Zur Überprüfung der Biotope im Plangebiet und insbesondere des näheren Umlands sowie für eine faunistische Einschätzung wurde eine weitere Begehung durchgeführt. Ebenfalls die umgebenen Freiflächen und auch bebaute Flächen wurden betrachtet (siehe Abwägung zuvor). Dementsprechend wurde auch die Bilanzierung angepasst.

Zu 5) Das Allgemeine Wohngebiet WA 1 inkl. überbaubarer Grundstücksfläche weicht von den Darstellungen des Flächennutzungsplans um eine Grundstücksbreite ab. Aufgrund der geringfügigen Abweichung ist der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen. Aus Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes ist keine Verschlechterung anzunehmen, da die im Flächennutzungsplan ausgewiesene Wohnbaufläche bei weitem nicht vollständig in Anspruch genommen wird.

Zur Abfallwirtschaft:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

3 Öffentliche Auslegung in der Zeit vom 30.04.2018 bis 30.05.2018

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

3.1 Stellungnahme lfd. Nr. 5, 6, 7, 8 mit Schreiben vom 28.05.2018

Wir erheben Einwendung gegen den Beschluss zum Bebauungsplan Nr. 282.

Begründung:

Wir wenden uns gegen diesen Bebauungsplan, weil eine weitere erhebliche Erhöhung des Verkehrsaufkommens vor unseren Grundstücken zu befürchten ist. Wir sind persönlich durch den Verkehrslärm betroffen. Die Lebensqualität sinkt und der Wert des Grundstücks verringert sich.

Wir fordern, dass der Bebauungsplan „Stadtberg IV b“ erst beschlossen wird, wenn eine eigene Zuwegung über Planstraße A/ Kämpfenweg oder eine andere Variante realisiert ist. Zu diesem Zweck fordern wir Verkehrszählungen und ein Gutachten über die zu erwartende Veränderung des Verkehrsflusses.

■ Abwägungsvorschlag:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Im Anschluss an eine vollständige Realisierung des Baugebietes ist tagsüber mit einem Fahrtenaufkommen von 10-20 Kfz / Stunde auszugehen. Diese Fahrten bestehen bezogen auf den Ortsteil Westerweyhe aus Ziel-, Quell- und Binnenverkehr. Insbesondere der Ziel- und Quellverkehr wird sich auf die drei bestehenden Ortsein- bzw. -ausgänge (Ebstorfer Straße, Altes Dorf, Kämpfenweg) verteilen. Die exakte Verteilung ist unbekannt, kann aber folgendermaßen eingeschätzt werden: Ebstorfer Straße und Kämpfenweg jeweils 2/5, Altes Dorf 1/5.

Von dem durch das Baugebiet erzeugten Verkehr, der innerhalb des Ortsteils erfolgt, z.B. zu den Versorgungs- und Betreuungseinrichtungen, dem sog. Binnenverkehr, wird die Straße Am Stadtwald betroffen sein. Auch beim Ziel- und Quellverkehr, dem Verkehr, der im Plangebiet entsteht, oder dieses zum Ziel hat, und aus bzw. in den Ortsteil führt, wird die Straße Am Stadtwald betroffen sein.

Der Annahme folgend, dass 2/5 der durch die Planung verursachten Fahrten den Kämpfenweg passieren, führt dies zu einer zusätzlichen Belastung der Straße Am Stadtwald von tagsüber max. 8 Fahrten in der Stunde. Dabei handelt es sich nicht um eine unverträgliche Mehrbelastung.

Die Herstellung der Ortsverbindungsstraße in Verlängerung der Heinrich-Oetzmann-Straße würde zwar für die Straße Am Stadtwald eine erhebliche Verkehrsreduzierung bedeuten, kann aber nicht als Voraussetzung für die Realisierung des Baugebietes Stadtberg IVb erhoben werden.

3.2 Stellungnahme lfd. Nr. 9, 10 mit Schreiben vom 28.05.2018

Ich wende mich gegen diesen Bebauungsplan, weil ich eine weitere erhebliche Erhöhung des Verkehrsaufkommens vor meinem eigenen Grundstücken befürchte. Ich bin mit meiner Familie persönlich durch den Verkehrslärm betroffen. Die Lebensqualität sinkt und der Wert des Grundstücks verringert sich.

Seit den 80 Jahren wird der Stadtberg in mehreren Schritten ausgebaut. Das gesamte Baugebiet wurde geplant und bisher bebaut ohne eigene Zuwegung nach Uelzen. Stück für Stück (Stadtberg I bis nun Stadtberg IV b) hat sich Westerweyhe und damit die Verkehrsbelastung der alten Bebauung vergrößert. (Stadtberg III: 110 Grundstücke, Stadtberg IV a – Kiebitzweg: 50 Grundstücke).

Ich wüsste gerne, wie viele Einwohner im gesamten Stadtberggebiet wohnen. Mittlerweile ist der Verkehr unerträglich geworden und soll nun weiter erhöht werden! Das betrifft alle drei Zuwegungen:

- Am Stadtwald/Kämpenweg
- Altes Dorf/Hugo-Steinfeld-Str. (Richtung L 250)
- Altes Dorf (Richtung Kirchweyhe/B4).

Dem „alten“ Westerweyhe wird ohne Alternative immer mehr Verkehr aufgebürdet!

Ich fordere, dass der Bebauungsplan „Stadtberg IV b“ erst beschlossen wird, wenn eine eigene Zuwegung über Planstraße A/ Kämpenweg realisiert ist, d. h. der Bebauungsplan Nr. 276 „Ortsverbindungsstraße Westerweyhe - Kernstadt“ beschlossen und die Straße gebaut ist.

Warum wurde der Plan von 1995 fallen gelassen, eine Ortsverbindungsstraße zur B 4/Ludwig-Erhard-Straße zu bauen? In einem Planfeststellungsverfahren wären die Interessen abzuwägen und ein Enteignungsverfahren im öffentlichen Interesse möglich.

Bereits 1995 wurde ein schalltechnisches Gutachten für den Stadtberg III erstellt; es betraf im Wesentlichen die Anwohner der Heinrich-Oetzmann-Str., in dem durchaus erhebliche Beeinträchtigungen festgestellt wurden. Was würde sich wohl für die drei genannten Zuwegungen ergeben? Diesen wird ohne Zögern weiterer Verkehr zugemutet.

Hier gibt es keine Lärminderungsmaßnahmen!

Ich bitte vor Beschluss um Verkehrszählungen und ein Gutachten über die zu erwartende Veränderung des Verkehrsflusses.

Die Ortsverbindungsstraße ist zur Erschließung nicht notwendig, so stellt bereits das Umweltamt des Landkreises Uelzen fest. Die umweltrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen werden ein erhebliches Ausmaß haben und „zu hohe“ Kosten verursachen. Daher nochmal die Bitte, die andere Variante zu prüfen.

■ **Abwägungsvorschlag:**

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Im Anschluss an eine vollständige Realisierung des Baugebiets ist tagsüber mit einem Fahrtenaufkommen von 10-20 Kfz / Stunde auszugehen. Diese Fahrten bestehen bezogen auf den Ortsteil Westerweyhe aus Ziel-, Quell- und Binnenverkehr. Insbesondere der Ziel- und Quellverkehr wird sich auf die drei bestehenden Ortsein- bzw. -ausgänge (Ebstorfer Straße, Altes Dorf, Kämpenweg) verteilen. Die exakte Verteilung ist unbekannt, kann aber folgendermaßen eingeschätzt werden: Ebstorfer Straße und Kämpenweg jeweils 2/5, Altes Dorf 1/5.

Von dem durch das Baugebiet erzeugten Verkehr, der innerhalb des Ortsteils erfolgt, z.B. zu den Versorgungs- und Betreuungseinrichtungen, dem sog. Binnenverkehr, wird die Straße Am Stadtwald betroffen sein. Auch beim Ziel- und Quellverkehr, dem Verkehr, der im Plangebiet entsteht, oder dieses zum Ziel hat, und aus bzw. in den Ortsteil führt, wird die Straße Am Stadtwald betroffen sein.

Der Annahme folgend, dass 2/5 der durch die Planung verursachten Fahrten den Kämpenweg passieren, führt dies zu einer zusätzlichen Belastung der Straße Am Stadtwald von tagsüber max. 8 Fahrten in der Stunde. Dabei handelt es sich nicht um eine unverträgliche Mehrbelastung.

In der Tat handelt es sich bei der Führung des Verkehrs zwischen Westerweyhe und dem Gewerbegebiet am Funkturm über den Kämpenweg im aktuellen Ausbau um eine unbefriedigende Situation. Als kürzeste Verbindung zwischen dem Wohnstandort Westerweyhe und den Arbeitsstätten im Gewerbegebiet sowie zur Kernstadt werden der Kämpenweg und Teile der Straße Am Stadtwald entsprechend frequentiert und auch durch die Verkehrsimmissionen belastet, jedoch nicht in unverträglicher Weise.

Die Herstellung der Ortsverbindungsstraße ist weiterhin beabsichtigt und führt dann zur direkten Entlastung des Bereichs Kämpenweg/ Am Stadtwald. Aufgrund der noch ungeklärten Finanzierung

ist der Zeitpunkt einer Realisierung aber unbekannt. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 282 sind die Auswirkungen der Planung auf das Verkehrssystem zu betrachten.

Aktuell sind 964 Personen mit Hauptwohnsitz im Stadtberg I-IVa gemeldet. Der Ortsteil Westerweyhe hat eine Bevölkerung von 2.667 (Stand Januar 2018). Die denkbare Ansiedlung von ca. 86 bis 172 Personen im Stadtberg IVb stellt daher einen Bevölkerungszuwachs von ~3 - 6% dar.

Die Herstellung der Ortsverbindungsstraße in Verlängerung der Heinrich-Oetzmann-Straße dürfte zwar für die Straße Am Stadtwald eine erhebliche Verkehrsreduzierung bedeuten, kann aber nicht als Voraussetzung für die Realisierung des Baugebietes Stadtberg IVb erhoben werden.

Es wurden verschiedene Linienführungen für die Ortsverbindungsstraße untersucht. Bei Abwägung der mit der Planung verbundenen Eingriffe in den Boden, in die Natur und Landschaft, der Emissionen und Auswirkungen auf Schutzgüter stellt die im Flächennutzungsplan ausgewiesene Linienführung die günstigste Variante dar.

Eine Linienführung in östlicher Richtung mit dem Anschluss an die Ludwig-Erhard-Straße stellt unabhängig von privaten Betroffenheiten aufgrund ihrer Länge und der damit verbundenen Versiegelung den deutlich gravierenderen Eingriff in Natur und Landschaft dar und tangiert zwei östlich der jetzigen Planung befindliche geschützte Biotope. Es handelt sich zudem um eine deutlich teurere Variante.

Die genannte schalltechnische Untersuchung von 1995 wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 216 „Stadtberg III“ erstellt, um die voraussichtlichen Auswirkungen schädlicher Umwelteinwirkungen einzuordnen und gemäß § 1 (6) Nr. 7 Baugesetzbuch bei der Planung zu berücksichtigen.

Eine Übertragung der gutachterlichen Ergebnisse auf die Situation Am Stadtwald/ Kämpenweg ist nur eingeschränkt möglich: Die Zunahme der Belastung der Anlieger Am Stadtwald/ Kämpenweg durch die vorliegende Planung ist unstrittig. Die Planung des Baugebietes Stadtberg IVb führt aber nicht zu einer erheblichen Erhöhung dieser Belastung und damit auch nicht zu einer Unverträglichkeit der Planung.

Die Ortsverbindungsstraße ist im Flächennutzungsplan der Hansestadt Uelzen ausgewiesen und stellt damit die vorbereitende Bauleitplanung dar. Bebauungspläne sind gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Unabhängig davon, ob und wann es zur Herstellung der Ortsverbindungsstraße in der ausgewiesenen Trassierung kommt, ist die sich ergebende Verkehrsfläche innerhalb des Plangebiets festzusetzen. Planrecht für die durchgehende Herstellung einer Ortsverbindungsstraße ist durch einen separaten Bebauungsplan mit Fokus auf die natur- und artenschutzrechtlichen Belange zu schaffen.

4 Öffentliche Auslegung mit Schreiben vom 19.04.2018 – Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

4.1 Stellungnahme des Landkreises Uelzen mit Schreiben vom 25.05.2018

Hinweise aus Sicht des Naturschutzes

1) Die für die Aufstellung des B-Plans durchgeführte Erfassung der Schutzgüter Tiere und Pflanzen ist nach wie vor nicht ausreichend. Das Untersuchungsgebiet wird auf den Geltungsbereich des B-Plans verengt. Die angrenzenden Flächen, insbesondere die un bebauten direkt anschließenden Freiflächen im Norden, Osten, und Süden werden nicht betrachtet. Es ist daher nicht auszuschließen, dass die Planwirkungen negative Folgen und Auswirkungen auf national und europarechtlich geschützte Tierarten haben. Eine nachvollziehbare Prüfung des Eingriffes insbesondere auf die artenschutzrechtlichen Verbote setzt eine aktuelle, auf anerkannte methodische Standards basierende Bestandsaufnahme voraus. Auch für den B-Plan Nr. 276 „Ortsverbindungsstraße Westerweyhe - Kernstadt“ wurden damals keine detaillierten und ausreichenden Brutvogelkartierungen (bzw. Amphibien und Fledermauserfassungen) durchgeführt. Umfang und Tiefe faunistischer Untersuchungen

sind im Vorfeld der B-Plan-Aufstellung mit der Unteren Naturschutzbehörde des LK Uelzen abzustimmen. Die pauschale Aussage, dass aufgrund der intensiven Ackernutzung nur ubiquitäre Arten wahrscheinlich vorkommen, ist durch Bestandsdaten nicht belegt und angesichts der landesweit stark rückgängigen Feldvögel-Populationen in Niedersachsen (vgl. T. Krüger M. Nipkow (2015): Rote Liste der in Niedersachsen und Bremen gefährdeten Brutvögel, Stand 2015) fachlich sehr fragwürdig. Es fehlt in der Artenliste (s. Abb.4) die Angabe, nach welchen Methodenstandards und in welchem Jahr die Tierarten nachgewiesen wurden. Für diesen B-Plan hat laut Begründung eine Begehung stattgefunden, es fehlt aber die Angabe über Datum und Dauer dieser Begehung.

2) Nach der Beschreibung des B-Plans wird die interne Erschließung im Süden durch die Planstraße A bis zum Anschlusspunkt der Planstraße B erfolgen. Der Teilbereich der Ortsverbindungsstraße Planstraße A in Richtung Kämpenweg ist für die Erschließung nicht erforderlich und sollte ab dem Anschluss an die Planstraße B nicht zeichnerisch im B-Plan festgesetzt werden. Die Darstellung bis zum Anschluss von Westen bis zur Planstraße B ist für diesen B-Plan Nr. 282 hier ausreichend. Die umfassenden Auswirkungen der Ortsverbindungsstraße sind in ihrer Gesamtheit in einem gesonderten B-Plan-Verfahren zu ermitteln und darzustellen (s. hierzu auch die Stellungnahme der UNB im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB vom Amt für Bauordnung und Kreisplanung mit Datum 27.06.2014 zum B-Plan-Verfahren: Bebauungsplan Nr. 276 „Ortsverbindungsstraße Westerweyhe – Kernstadt“). Andernfalls sind in dem hier vorliegenden B-Plan auch die Wirkungen der geplanten Ortsverbindungsstraße kumulierend darzulegen und erhebliche Beeinträchtigungen zu benennen einschließlich der dann erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung und Kompensation artenschutzrechtlicher Konflikte.

3) Da eine aktuelle Kartierung der Flächen bisher nicht stattgefunden hat, ist in die textlichen Festsetzungen aufzunehmen, dass unmittelbar vor Beginn der Baumaßnahmen (insbesondere der Regenrückhalte- und -versickerungsbecken) eine Kontrolle auf vorhandene Nester, das Vorkommen von Amphibien und anderer geschützter Tier- und Pflanzenarten durch fachkundiges Personal vorzunehmen ist, um Tötungen von Individuen oder/und die Zerstörung von Lebensstätten geschützter Arten auszuschließen. Dies ist besonders wichtig vor dem Hintergrund, dass sehr hochwertige Bereiche für den Artenschutz an das Gebiet angrenzen und die Fläche auf dem das südliche Versickerungsbecken gebaut werden wird über längeren Zeitraum brach gelegen haben.

4) In der Textlichen Festsetzung Nr.11 sollte es statt „zulässiger Strauchhecken“ besser „zulässige Gehölzarten für Heckenanpflanzung“ heißen. Statt „Stielchen“ muss „Stieleichen“ korrigiert werden.

5) Die Gras- und Staudensäume sollten ebenfalls wie die Fläche M2 auch, nicht gedüngt, nicht mit chemischen Pflanzenschutzmitteln behandelt und auch nicht vor Mitte/ Ende Juni gemäht werden.

Hinweise aus Sicht der Abfallwirtschaft

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

Beim Neu- oder Umbau von Straßen bitte ich die verkehrlichen Belange der Müllabfuhr gemäß meinem Schreiben vom 04.02.1997, AZ: 66 – 702.04.07 zu berücksichtigen. Dementsprechend sind u.a. Wendehammer und Stichstraßen ausreichend groß für die Müllfahrzeuge zu dimensionieren.

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Abfallwirtschaftsbetrieb Landkreis Uelzen bei einer Containergröße von MGB 600 Liter und/oder 1.100 Liter auf dem Grundstück. Kleinere Behälter sind an der Erschließungsstraße bereitzustellen. Eine Abfallentsorgung an bzw. auf den Grundstücken kann nur dann erfolgen, wenn keinerlei Hindernisse oder Gegenverkehr die Zufahrten behindern bzw. die Zufahrten/Stichstraßen entsprechend ausgebaut sind. Dabei ist zu beachten, dass es nicht zulässig ist, dass die Müllfahrzeuge rückwärts in Stichstraßen reinfahren.

Ist die Zufahrt nicht möglich, so sind die Abfälle an der nächstgelegenen Erschließungsstrasse (hier z.B. Kiebitzweg, Withop, Heinrich-Oetzmann-Straße) zur Abfuhr bereitzustellen.

■ Abwägungsvorschlag:

Zum Naturschutz

Zu 1): Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Zur Überprüfung der Biotope im Plangebiet und insbesondere des näheren Umlands sowie für eine faunistische Einschätzung wurde bereits eine weitere Begehung durchgeführt. Ebenfalls die umgebenen Freiflächen und auch bebaute Flächen wurden betrachtet.

Im Übrigen wird auf die Abwägung der Stellungnahme vom 23.03.2018 verwiesen.

Zu 2): Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan für die Hansestadt weist die Ortsverbindungsstraße zwischen Westerweyhe und Kämpenweg aus, gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Da dieser die Ortsverbindungsstraße ausweist, wird der im Geltungsbereich des B 282 befindliche Teil als Verkehrsfläche festgesetzt, gleichwohl die Straße im östlichen Verlauf ab der Planstraße B nicht ausgeführt wird. Die Heinrich-Oetzmann-Straße wird im Rahmen der Baugebieterschließung nur bis zur Planstraße B hergestellt. Die bauliche Fortführung der Ortsverbindungsstraße ist zwar auf absehbare Zeit nicht realistisch, bleibt jedoch zur Entflechtung des Kfz-Verkehrs weiterhin Ziel der Hansestadt Uelzen. Die Ortsverbindungsstraße ist weiterhin in der vorbereitenden Bauleitplanung enthalten, eine Nicht-Darstellung im Bebauungsplan wäre u.U. abwägungsfehlerhaft. Aufgrund der möglichen Schallimmissionen, die von einer zukünftigen Ortsverbindungsstraße ausgehen können, wird im südlichen Teil der Plangebietsteile WA1 und WA2 vorsorglich eine Festsetzung zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen (hier: Schall) getroffen. Der Umfang der festgesetzten Verkehrsfläche steht im Kontext mit der Lage des südlichen Regenrückhaltebeckens.

Zu 3) Ein dementsprechender Hinweis befindet sich bereits auf der Planzeichnung. Zusätzlich wird dieser Hinweis an den Abwasserzweckverband Uelzen weitergegeben.

Zu 4) Es erfolgt eine redaktionelle Änderung der Textfestsetzungen.

Zu 5) Dieser Hinweis wird an die Abteilung Grünflächen und die Betrieblichen Dienste der Hansestadt Uelzen weitergegeben.

Zur Abfallwirtschaft

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

4.2 Träger öffentlicher Belange ohne Hinweise und Anregungen:

- Kreisverband der Wasser- und Bodenverbände Uelzen, 28.02.2018
- Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Lüneburg, 01.03.2018/ 30.04.2018
- Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung, 01.03.2018 und 25.05.2018
- Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung, Kampfmittelbeseitigungsdienst, 28.02.2018
- Landwirtschaftskammer Niedersachsen, 28.02.2018
- Samtgemeinde Aue, 05.03.2018/ 30.04.2018
- Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, 07.03.2018
- IHK Lüneburg-Wolfsburg, 09.03.2018/ 17.05.2018
- Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg- Stade, 13.03.2018/ 14.05.2018
- EWE Netz, 21.03.2018/ 14.05.2018
- Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, 29.03.2018
- Samtgemeinde Rosche, 07.05.2018

Der Rat der Hansestadt Uelzen hat in seiner Sitzung am 12.11.2018 diese Begründung beschlossen.

Uelzen, den 03.12.2018




.....
Bürgermeister

Hansestadt Uelzen

D ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG

Ziele der Planaufstellung

In der Hansestadt Uelzen hat sich in den letzten Jahren eine erhebliche Nachfrage nach Baugrundstücken entwickelt. Auch im nordwestlich gelegenen Ortsteil Westerweyhe ist diese Entwicklung festzustellen. Im gesamten Stadtgebiet stehen derzeit nicht ausreichend Baugrundstücke zur Verfügung. Auch wenn der sparsame Umgang mit Grund und Boden ein wichtiges planerisches Grundprinzip darstellt, sind die noch zur Verfügung stehenden Flächen innerhalb bereits weitgehend bebauter Gebiete nicht ausreichend, um der Nachfrage zu entsprechen. Daher ist es planerisches Ziel der Hansestadt, dieser Entwicklung – als Ergänzung zu Maßnahmen der Innenentwicklung – durch die Ausweisung eines neuen Wohngebiets zu begegnen, das das Siedlungsgebiet des Ortsteils Westerweyhe in Richtung Osten erweitert.

Ziel ist die Bereitstellung neuer Wohnbaugrundstücke in Form allgemeiner Wohngebiete (WA) mit Flächen für Einfamilien- und Doppelhäuser, aber auch für besondere Wohnformen, wie dem Mehr-Generationen-Wohnen.

Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange im Februar / März 2018 wurden keine Eingaben gemacht, die das Planungsziel grundsätzlich in Frage gestellt hätten. Der Großteil der Eingaben hatte einen detaillierten Charakter, bezog sich auf einzelne Festsetzungen oder Teile der Begründung und konnten abgewogen oder eingearbeitet werden.

Auf Grundlage der Eingaben der Öffentlichkeit wurde das allgemeine Wohngebiet WA 1 für besondere Wohnformen innerhalb des Plangebietes von Nordwesten in den Südosten verschoben sowie für dieses ebenfalls eine offene Bauweise festgesetzt. Durch Anmerkungen und Hinweise der beteiligten Behörden wurde eine weitere Begehung für die Erfassung der bestehenden Fauna und Flora durchgeführt und die Ergebnisse in den Umweltbericht eingearbeitet und abgewogen. Daneben gab es Ergänzungen des Hinweises bezüglich archäologischer Funde und Befunde.

Unabhängig von den eingegangenen Stellungnahmen wurden seitens der Hansestadt keine Anpassungen der Planunterlagen vorgenommen.

Ergebnisse der Offenlegung der Planung

Im Rahmen der Offenlegung der überarbeiteten Planunterlagen im Zeitraum vom 30.04.2018 bis zum 30.05.2018 wurden von der Öffentlichkeit sowie von Trägern öffentlicher Belange und Behörden Stellungnahmen abgegeben.

Aufgrund der Einwendungen des Landkreises wird eine textliche Festsetzung korrigiert. Daraus ergeben sich keine inhaltlichen Veränderungen der Festsetzung.

Die übrigen Eingaben waren vornehmlich informativer Natur und wurden abgewogen.

Gesamtergebnis der Abwägung

Unter Berücksichtigung aller Abwägungsergebnisse war keine Änderung oder Modifikation der übergeordneten Planungsziele (Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes) im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans Nr. 282 erforderlich. Die wesentlichen Anpassungen und Veränderungen erfolgten durch die Verschiebung des allgemeinen Wohngebietes WA 1.

Verfahren

Das Verfahren wurde durch Beschluss vom 07.11.2016 eingeleitet. Der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 282 wurde am 12.11.2018 gefasst.
