

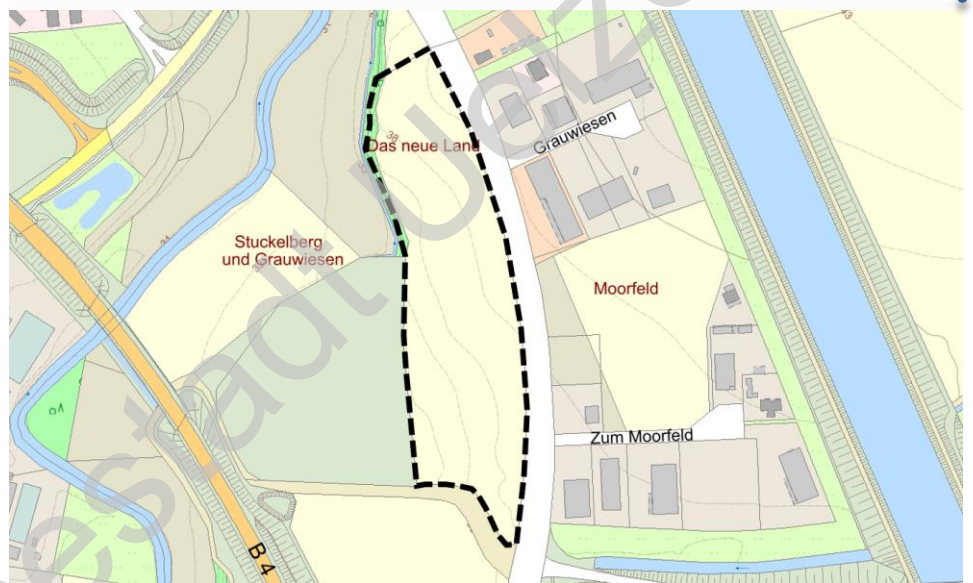
# Hansestadt Uelzen

Landkreis Uelzen



## Begründung

### 20. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB mit dem Bebauungsplan Nr. 293 „Ripdorf Südwest“



Bildquelle: Eigene Darstellung auf LGLN Grundlage 2022

Urschrift

Im Auftrag:



Ofener Straße 33a \* 26 121 Oldenburg  
Fon 0441-74210 \* Mail info@p3-plan-partner.de

## BEGRÜNDUNG

<b>1</b>	<b>Anlass und Ziel der Planung .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Planungsgrundlagen .....</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Planziele und Abwägung der berührten Belange .....</b>	<b>6</b>
3.1	Belang der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) .....	7
3.2	Belange der Wohnbedürfnisse, der Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB) .....	8
3.3	Belange sozialer, kultureller Bedürfnisse, von Sport und Freizeit (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB) .....	8
3.4	Belang der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB) .....	8
3.5	Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, Ortsbild (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB) .....	9
3.6	Belange von Kirchen, Religionsgemeinschaften (§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB) .....	9
3.7	Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter Menschen, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima) (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) .....	9
3.8	Belange des Klimaschutzes, der Anpassung an den Klimawandel (§ 1a Abs. 5 BauGB) .....	12
3.9	Belange der Wirtschaft, der Land- und Forstwirtschaft, der Versorgung (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB) .....	13
3.10	Belange des Verkehrs (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB) .....	13
3.11	Belange der Verteidigung, des Zivilschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB) .....	14
3.12	Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB) .....	14
3.13	Belange des Hochwasserschutzes und der Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB) .....	15
3.14	Belange von Flüchtlingen und Asylbegehrenden (§ 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB) .....	16
3.15	Belang der ausreichenden Versorgung mit Grün- und Freiflächen (§ 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB) .....	16
<b>4</b>	<b>Inhalte der Flächennutzungsplanänderung .....</b>	<b>16</b>
<b>5</b>	<b>Hinweise und Rechtsgrundlagen .....</b>	<b>16</b>
<b>6</b>	<b>Städtebauliche Übersichtsdaten und Verfahren .....</b>	<b>17</b>

Hansestadt Uelzen

## 1 Anlass und Ziel der Planung

### Anlass

Die Hansestadt Uelzen ist mit einer anhaltenden Nachfrage nach Gewerbegrundstücken, insbesondere auch für kleinere Betriebe, konfrontiert. Im Stadtgebiet wird demnach die Entwicklung neuer Gewerbeflächen angestrebt. Zwischen dem Elbeseitenkanal und der Ilmenau befindet sich eine brachliegende Ackerfläche, die als Gewerbefläche dienen und somit das östlich vorhandene Gewerbegebiet Ripdorf Süd erweitern soll.

Der sparsame Umgang mit Grund und Boden stellt ein planerisches Grundprinzip dar. Im Stadtgebiet der Hansestadt Uelzen stehen jedoch keine durch die Bauleitplanung gesicherten Flächen zur Verfügung, um die Flächenbedarfe ansässiger Unternehmen zu decken und geeignete Grundstücke für die Ansiedlung neuer Unternehmen zur Verfügung zu stellen. Aus diesem Grund soll die Ausweisung neuer Gewerbeflächen erfolgen. Dem dient die 20. Änderung des Flächennutzungsplans. Parallel dazu wird der Bebauungsplanes Nr. 293 „Ripdorf Südwest“ aufgestellt.

### Ziel

Die im nördlichen Stadtgebiet gelegene Fläche soll im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche (G) sowie Grünflächen dargestellt werden.

### Planerfordernis

Das Plangebiet stellt sich aktuell fast vollständig als brachliegende Ackerfläche dar. Der gültige Flächennutzungsplan (FNP) der Hansestadt Uelzen stellt den Änderungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft dar. Um bedarfsgerecht gewerbliche Bauflächen im Stadtgebiet bereit stellen zu können, ist die Planung geboten.

## 2 Planungsgrundlagen

### Aufstellungs- beschluss

Der Rat der Hansestadt Uelzen hat die Einleitung zur 20. Änderung des Flächennutzungsplans in seiner Sitzung am 22.03.2021 beschlossen.

### Lage und Größe

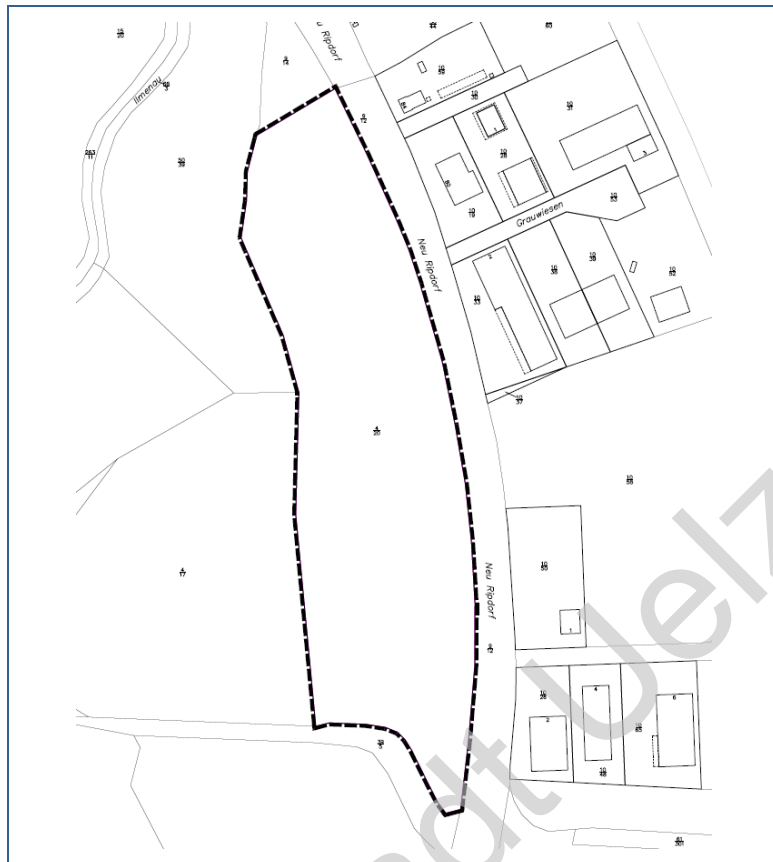
Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Stadtgebiet der Hansestadt Uelzen. Dort liegt es zwischen der Ilmenau und dem Elbeseitenkanal. Der Änderungsbereich umfasst eine Größe von rd. 31.600 m<sup>2</sup>.

### Geltungsbereich

Der Änderungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch das Flurstück 9/14, Flur 3 der Gemarkung Ripdorf;
- im Osten durch das Flurstück 9/12, Flur 3 der Gemarkung Ripdorf;
- im Süden durch das Flurstück 39/5, Flur 3 der Gemarkung Ripdorf;
- im Westen durch die Flurstücke 4/17, Flur 3 der Gemarkung Ripdorf und 50/39, Flur 2 der Gemarkung Ripdorf.

Abb. 1 Abgrenzung des Plangebiets (Kartengrundlage Planzeichnung)



Im Einzelnen ist das Flurstück 4/20, Flur 3 der Gemarkung Ripdorf umfasst.

Die räumliche Abgrenzung wird kartographisch durch die Planzeichnung der 20. Änderung des Flächennutzungsplans im Maßstab 1 : 5.000 bestimmt.

#### Land (LROP)

Die übergeordneten Ziele der Landesraumordnung werden berücksichtigt. Das **Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP)**<sup>1</sup> bestimmt, dass „Planungen und Maßnahmen zur Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes [...] zu nachhaltigem Wachstum und Wettbewerbsfähigkeit beitragen“ (Grundsatz 02, 1.1 Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes) sollen. Zudem „soll eine Steigerung des wirtschaftlichen Wachstums und der Beschäftigung erreicht werden“ und „daher die Möglichkeiten der Innovationsförderung, der Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit, der Erschließung von Standortpotenzialen und von Kompetenzfeldern ausgeschöpft werden und insgesamt zu einer nachhaltigen Regionalentwicklung beitragen“ (Grundsatz 05, 1.1 Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes). Mit der Darstellung von gewerblichen Bauflächen werden die Grundsätze ermöglicht.

Seit September 2022 liegt die Verordnung zur Änderung über das Landesraumordnungsprogramm<sup>2</sup> für Niedersachsen vor. Es ergeben sich keine Änderungen bezogen auf die dargelegten Grundsätze, die in der vorliegenden Planung zu berücksichtigen sind.

#### Kreis (RROP)

Das **Regionale Raumordnungsprogramm (RROP)** des Landkreises Uelzen<sup>3</sup> stellt gemäß der Vorgabe des LROP die Hansestadt Uelzen als Mittelzentrum mit den Schwerpunktaufgaben Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten, Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten und Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung und Tourismus dar<sup>4</sup>.

Das RROP formuliert folgende Ziele und Grundsätze:

- „[...] Arbeitsstätten sind so anzuordnen, dass zusätzlicher Verkehr vermieden wird.“ (Ziel 10, 1.1 Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes)

1 Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) in der Fassung vom 26.09.2017

2 Verordnung zur Änderung der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-VO), 07.09.2022

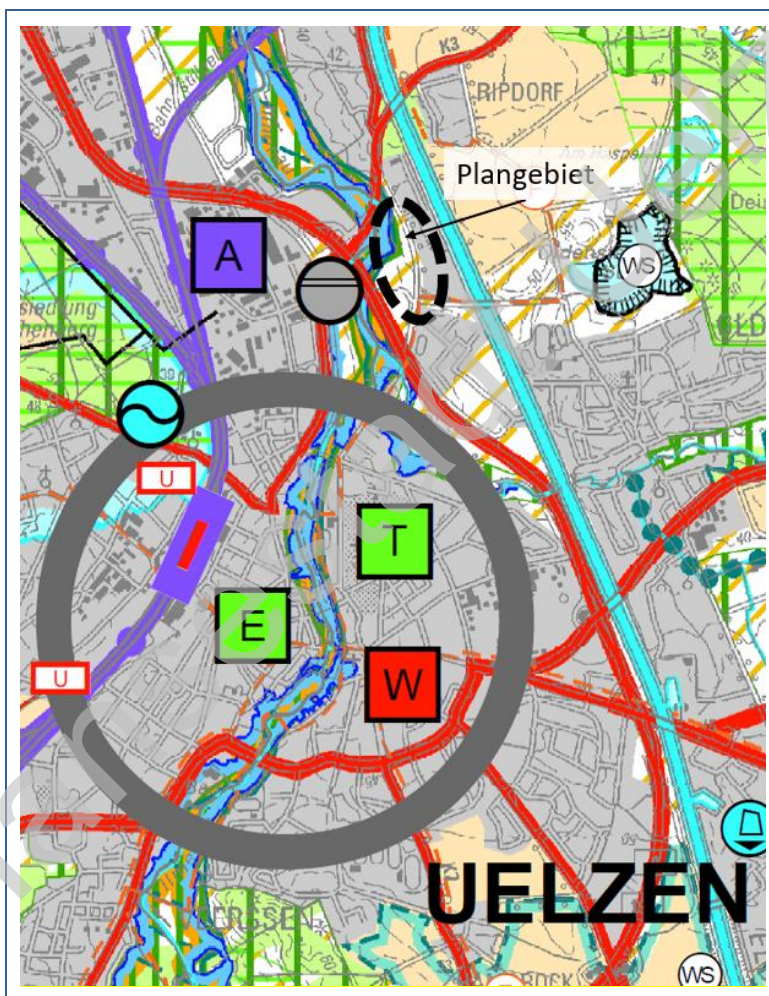
3 Landkreis Uelzen: Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Uelzen, 2019

4 Landkreis Uelzen: Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Uelzen, 2019, 2.1 Entwicklung der Siedlungsstruktur, 02 bis 05

- „Zur Ansiedlung größerer Betriebe und Verlagerung von Betrieben aus den Ortskernen sind weitere Gewerbegebiete zu schaffen oder bestehende zu erweitern. Dabei ist auf die Nähe zu vorhandenen oder geplanten Verkehrswegen zu achten.“ (Ziel 08, 2.1 Entwicklung der Siedlungsstruktur)
- „Bei der Ausweisung neuer [...] Gewerbegebiete [...] ist ein wirksamer Lärmschutz zu berücksichtigen.“ (Grundsatz 11, 2.1 Entwicklung der Siedlungsstruktur)

Das Plangebiet befindet sich an der Straße *Neu Ripdorf* und in unmittelbarer Nähe zur Landesstraße 250 sowie Bundesstraße 4. Der Standort ist demnach leistungsfähig in Bezug auf den Verkehr, der sich aufgrund der vorliegenden Planung leicht erhöhen kann. Südöstlich des Plangebiets befindet sich Wohnbebauung, die es vor Lärmimmissionen zu schützen gilt. Belange der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse werden unter 3.1 berücksichtigt.

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



Im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Uelzen wird der Änderungsbereich als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft aufgrund besonderer Funktionen dargestellt.

Östlich angrenzend befindet sich die vorhandene Bebauung eines Gewerbegebiets bzw. ein bauleitplanerisch gesicherter Bereich. Westlich verläuft die Ilmenau. Diese bzw. die umliegenden Bereiche sind als Vorranggebiet Hochwasserschutz, Vorranggebiet Natura 2000, Vorranggebiet Natur und Landschaft sowie Vorranggebiet Biotopverbund dargestellt.

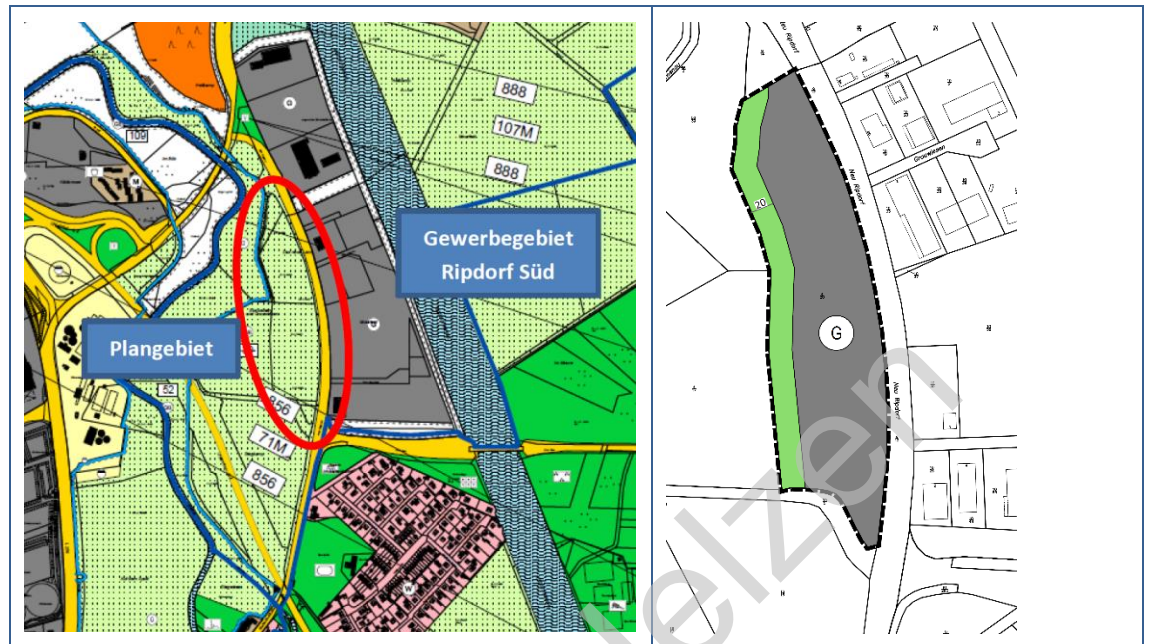
Die westlich verlaufende Bundesstraße ist als Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße, die Landesstraße als Vorranggebiet Straße von regionaler Bedeutung dargestellt.

#### Stadt (FNP)

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan (2000) der Hansestadt Uelzen stellt das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dar.

Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die beabsichtigte Ausweisung von gewerblichen Bauflächen ist mit der derzeitigen Darstellung nicht möglich. Aus diesem Grund wird die 20. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 293 „Ripdorf Südwest“ durchgeführt.

Abb. 3 Derzeit gültige und geplante Darstellung des Flächennutzungsplans der Hansestadt Uelzen

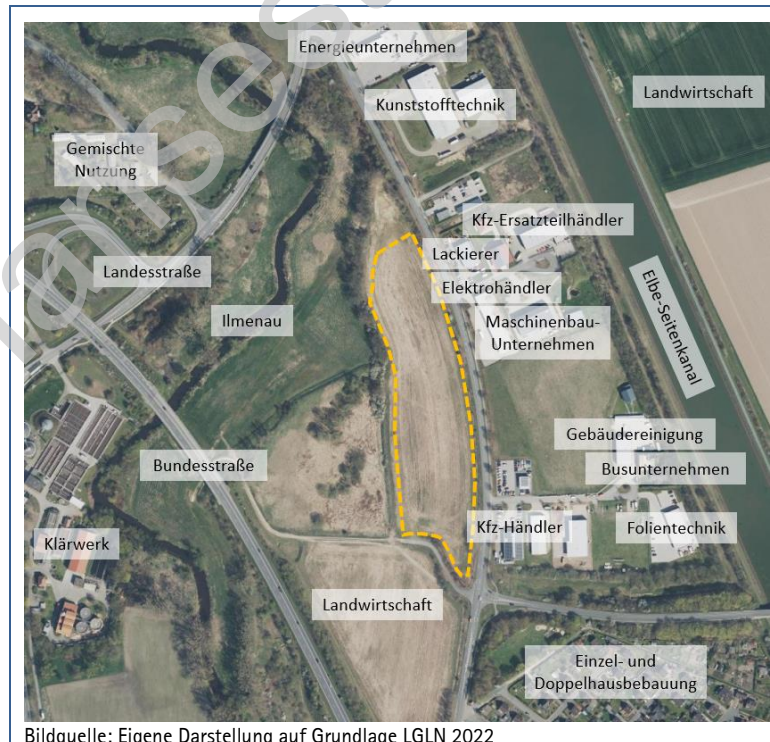


### 3 Planziele und Abwägung der berührten Belange

#### Bestand

Der Geltungsbereich befindet sich im Norden des Stadtgebiets der Hansestadt Uelzen zwischen dem Elbeseitenkanal und der Ilmenau und weist überwiegend ehemals landwirtschaftlich genutzte Flächen auf.

Abb. 4 Nutzungen



Bildquelle: Eigene Darstellung auf Grundlage LGLN 2022

Östlich an die Straße *Neu Ripdorf* angrenzend befindet sich ein Gewerbegebiet, in dem verschiedene Unternehmen wie Elektro- oder Kfz-Händler, Lackierer oder Busunternehmen ansässig sind. An das bestehende Gewerbegebiet grenzt ein Wohngebiet mit Einzel- und Doppelhausbebauung an.

Südlich sowie westlich des Änderungsbereichs befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Westen verläuft zudem die Ilmenau, an die das Klärwerk der Hansestadt Uelzen anschließt.

#### Planung

Die Hansestadt Uelzen beabsichtigt die Darstellung des Änderungsbereichs als gewerbliche Baufläche sowie Grünfläche.

**Berührte Be-  
lange**

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

Abb. 5 Tabellarische Übersicht über die berührten Belange

§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB	Belang der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB	Belange der Wohnbedürfnisse, der Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen	Belange nicht berührt
§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB	Belange sozialer, kultureller Bedürfnisse, von Sport und Freizeit	Belange nicht berührt
§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB	Belang der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB	Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, Ortsbild	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB	Belange von Kirchen, Religionsgemeinschaften	Belange nicht berührt
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB	Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter Menschen, Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima)	X
§ 1a Abs. 5 BauGB	Belange des Klimaschutzes, der Anpassung an den Klimawandel	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB	Belange der Wirtschaft, der Land- und Forstwirtschaft, der Versorgung	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB	Belange des Verkehrs	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB	Belange der Verteidigung, des Zivilschutzes	Belange nicht berührt
§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB	Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB	Belange des Hochwasserschutzes, der Wasserwirtschaft	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB	Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden	Belange nicht berührt
§ 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB	Belang der ausreichenden Versorgung mit Grün- und Freiflächen	X

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

(§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)

**Immissionen –  
Auswirkungen  
Gewerbe**

Die mit der vorliegenden Änderung dargestellten gewerblichen Bauflächen stellen eine vorbereitende Maßnahme für das Entstehen von Gewerbebetrieben dar. Von diesen können Emissionen in Form von vornehmlich Lärm ausgehen, die Beeinträchtigungen der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse auslösen können.

Die nächstgelegenen Wohnnutzungen befinden sich südlich des Änderungsbereichs. Im weiteren Verlauf des Verfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt, um mögliche Auswirkungen auf die Wohnnutzungen ausgehend des Änderungsbereichs auszuschließen bzw. Minimierungsmaßnahmen festzulegen. Diese werden in Form von nächtlichen Schalleistungspegeln auf Bauabstufungsebene festgesetzt.

**Immissionen –  
Einwirkungen  
Landwirtschaft**

Der Änderungsbereich grenzt nördlich und südlich an landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im näheren Umfeld befinden sich jedoch keine landwirtschaftlichen Hofstellen mit Tierhaltungsanlagen. Geruchsimmissionen aus der Landwirtschaft, die sich einschränkend auf die beabsichtigte gewerbliche Entwicklung auswirken, sind nicht zu erwarten.

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

### 3.2 Belange der Wohnbedürfnisse, der Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen

(§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB)

Mit der Darstellung gewerblicher Bauflächen (G) werden Belange der Wohnbedürfnisse und der Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen nicht berührt. Wohnnutzungen können innerhalb gewerblicher Bauflächen in der Regel nur als ausnahmsweise zulässige Sonderform (betriebsbezogene Wohnnutzung) errichtet werden. Regelungen hierzu können nur auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung getroffen werden.

### 3.3 Belange sozialer, kultureller Bedürfnisse, von Sport und Freizeit (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB)

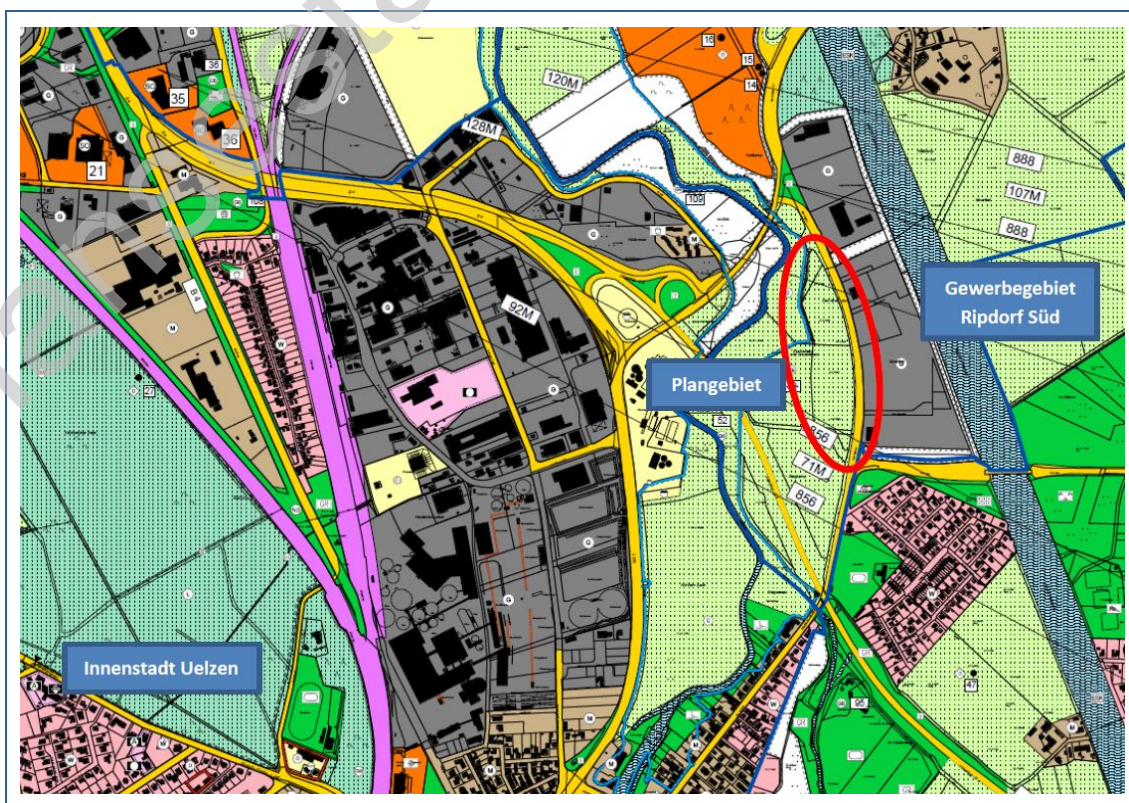
Mit der Darstellung gewerblicher Bauflächen (G) werden Belange sozialer, kultureller Bedürfnisse sowie von Sport und Freizeit nicht berührt.

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

Die gewerblichen Nutzungen der Hansestadt Uelzen befinden sich überwiegend im Stadtnorden. Viele dieser Flächen befinden sich an der Bahnstrecke (hier in pink dargestellt). Ein weiteres Gebiet (Ripdorf Süd), welches vor wenigen Jahren erschlossen wurde, erstreckt sich entlang des Elbe-Seitenkanals weiter östlich.

Die vorliegende Planung befindet sich angrenzend an diese Planung und stellt demnach eine Erweiterung des Gewerbegebiets Ripdorf Süd dar. Festsetzungen bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung können auf Ebene des Bebauungsplans getroffen werden und sich an den Festsetzungen des bestehenden Gewerbegebiets orientieren.

Abb. 6 Ausschnitt aus dem gültigen Flächennutzungsplan



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

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

#### Archäologischer Denkmalschutz

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

Für alle Bodenfunde gilt eine Meldepflicht. Sollten bei Bau- und Erdarbeiten 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 Abs. 1 NdsDSchG meldepflichtig. Ein entsprechender Hinweis ist in die Planzeichnung aufgenommen. Die Belange des archäologischen Denkmalschutzes werden damit berücksichtigt.

#### Baukultur / Denkmalschutz

Im Umfeld des Plangebiets ist ein Vorkommen von denkmalgeschützten Gebäuden oder Objekten nicht bekannt.

#### Ortsbild

Die Ackerfläche innerhalb des Änderungsbereichs liegt aktuell brach. Westlich angrenzend befinden sich mit der Ilmenau und ihren Überschwemmungsbereichen naturnahe Flächen, östlich ist das Ortsbild durch die bestehenden Strukturen des Gewerbegebiets Ripdorf Süd geprägt.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans und der Darstellung von gewerblichen Bauflächen (G) anstelle von landwirtschaftlichen Flächen wird der Bau eines Gewerbegebiets vorbereitet. Damit ändert sich das Ortsbild. Auf Bebauungsplanebene kann bestimmt werden, inwiefern das neue Gewerbegebiet dem bestehenden Gewerbegebiet ähneln soll. Dazu können Festsetzungen zum Versiegelungsgrad, der Höhe baulicher Anlagen usw. getroffen werden.

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

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

Mit der Darstellung gewerblicher Bauflächen (G) werden Belange von Kirchen und Religionsgemeinschaften nicht berührt.

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

Grundlage der nachfolgenden Abwägung sind die Ergebnisse des Umweltberichts.

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

#### Schutzgut Pflanzen

Der Änderungsbereich ist vorwiegend durch Sandackerflächen (AS) geprägt. Die Flächen wurden im Jahr 2020 bewirtschaftet und lagen 2021 brach. Entlang der westlichen Plangebietsgrenze wachsen nördlich Einzelbäume und Baumgruppen (HBE). Es handelt sich dabei um Gehölzbestände aus Stieleichen und Rot-Buchen mit starkem bis sehr starkem Baumholz. Die Bäume wachsen an einer Steilböschung und sind für den Erhalt dieser Böschung von Bedeutung. Weitere Eichen befinden sich im südlichen Plangebiet mit Stammdurchmessern von 0,5 bis 0,8 m. Weiterhin befinden sich an der westlichen Plangebietsgrenze Flächen mit mesophilem Weißdorn- und Schlehengebüsch (BMS).

Neben den beschriebenen Gebüsch- und Gehölzstrukturen befinden sich im südlichen Plangebiet halbruderale Gras- und Staudenfluren mittlerer Standorte (UHM), die nur gelegentlich gemäht werden. Ruderalfluren frischer bis feuchter Standorte (URF) aus Brennesseln und verschiedenen weiteren Hochstauden befinden sich entlang der westlichen Plangebietsgrenze südlich des Baumbestandes.

Die Umgebung des Plangebiets ist östlich durch das bestehende Gewerbegebiet Ripdorf Süd (OGG) und westlich durch die Niederungsbereiche der Ilmenau geprägt. Hier besteht ein ehemaliger Schlampteich, auf dem sich Schilf-Landröhricht (NRS) sowie ein Weiden-Sumpfgewächs (BNR) entwickelt hat. Weiterhin bestehen Gehölze an der Straße *Neu Ripdorf*, die das Plangebiet zur Straße abgrenzen.

Mit der Darstellung von gewerblichen Bauflächen werden die landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen mit vergleichsweise geringen Wertigkeiten überplant. Es ist zu empfehlen, die randlichen hochwertigen Strukturen zu erhalten. Es wird eine Grünfläche entlang der westlichen Plangebietsgrenze festgesetzt.

Die Baumreihe an der Straße *Neu Ripdorf* befindet sich außerhalb des Änderungsbereichs und wird daher erhalten bzw. lediglich für Zufahrten durchbrochen. Auch die bestehenden Biotope (NRS, BNR), die nach § 30 BNatSchG geschützt sind, können aufgrund der Lage erhalten werden.

#### Schutzgut Tiere

Es wurde sowohl eine Brutvogel- als auch eine Fledermauskartierung im Umkreis des Änderungsbereichs (Untersuchungsgebiet) durchgeführt.

**Brutvögel** – Die für Brutvögel relevanten Strukturen sind der alte Baumbestand im Bereich des Steilhangs, der feuchte Teilbereich des ehemaligen Schlammteichs und der Uferbereich der Ilmenau. Insgesamt wurden im Untersuchungsgebiet 26 Vogelarten ermittelt, von denen 20 feste Reviere aufwiesen. Es bestehen zwei Brutreviere einer gefährdeten Art (Star) sowie Reviere von drei Arten der Vorwarnliste (Gartengrasmücke, Haussperling, Goldammer). Weiterhin erfolgte eine Brutzeitfeststellung für eine Art der Vorwarnliste (Stieglitz).

Durch die Planung ergeben sich Auswirkungen auf die innerhalb des Änderungsbereichs kartierten Brutvögel Dorngrasmücke, Kuckuck, Sumpfrohrsänger, Gartengrasmücke, Star, Gold- und Rohrammer. Das Brutrevier der Dorngrasmücke ist aufgrund der Inanspruchnahme der Ackerfläche direkt betroffen. Alle weiteren genannten Arten sind durch die räumliche Nähe der Planung zum Brutvogelvorkommen betroffen.

**Fledermäuse** – Im Untersuchungsgebiet wurden insgesamt mindestens acht Fledermausarten bzw. Artengruppen nachgewiesen und zwei weitere Arten vermutet. Am häufigsten erfolgte ein Nachweis der Zwergfledermaus. Auch der Kleinabendsegler, *Nyctalus spec.* (Großer oder Kleinabendsegler), die Breitflügelfledermaus und *Nyctaloid* (Abendsegler, Kleinabendsegler, Breitflügel- oder Zweifarbfledermaus) waren stark vertreten. Es bestehen Jagdhabitats entlang der alten westlichen Baumreihe (hohe Bedeutung), entlang der Baumreihe an der Straße *Neu Ripdorf* (allgemeine Bedeutung) sowie an dem ehemaligen Schlammteich (ohne Bedeutung). Flugrouten bestehen ebenfalls entlang der Baumstrukturen.

Durch mit Überplanung der Ackerfläche werden keine Jagdhabitats direkt in Anspruch genommen. Dennoch können Lichtemissionen die Nutzung von Jagdhabitats und Flugstraßen beeinträchtigen. Auf Ebene des Bebauungsplans können hierzu vorbeugende Festsetzungen wie die Unterbindung der Lichtbeeinflussung getroffen werden.

**Artenschutz** – In Folge der Planung dürfen keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände berührt werden (Tötungsverbot – § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG, Störungsverbot – § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG, Zerstörungsverbot – § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG). Um die Verbote zu vermeiden, bietet sich eine Baufeldräumung sowie die u. U. notwendige Entfernung von Gehölzen außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit vom 01.03. bis 30.09. erfolgt. Vor der Fällung von Bäumen muss fachkundig geprüft werden, ob sich innerhalb der Kronenbereiche Nisthöhlen oder vorübergehende Fledermausquartiere befinden. Insgesamt liegen keine Hinweise darauf vor, dass die Planung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände auslöst.

#### Schutzgut Fläche

Der Änderungsbereich weist eine Größe von 31.600 m<sup>2</sup> auf und wird im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Die Änderung des Flächennutzungsplans sieht eine Darstellung als gewerbliche Baufläche und Grünfläche vor. Auf Ebene des Bebauungsplans können kleinteiligere Festsetzungen getroffen werden. Insgesamt werden die Flächen des Plangebietes der kulturlandschaftlichen Flächenressource der Hansestadt Uelzen entzogen und stehen anderen, insbesondere rein naturräumlichen Entwicklungen nicht mehr zur Verfügung.

#### Schutzgut Boden

Das Plangebiet liegt zum Großteil innerhalb der Bodenlandschaft der fluviatilen und glazifluviatilen Ablagerungen, nördliche Bereiche gehören zur Bodenlandschaft der Moore und lagunären Ablage-

rungen, südwestliche Bereiche zu den Talsandniederungen. Bodentypen innerhalb des Änderungsbereich sind mittlere Podsol-Braunerde und mittlerer Gley-Podsol. Das Gelände fällt zur Ilmenau hin ab.

Die Planung bereitet die weitgehende Überformung des Plangebiets vor. Im Bereich der Bauflächen ist von einem Austausch der oberen Bodenschichten auszugehen. Generell muss das Plangebiet aufgrund der Höhenunterschiede voraussichtlich planiert werden und es ergeben sich Auswirkungen auf das Schutzgut Boden. Die natürlichen Bodenstrukturen werden grundlegend ge- bzw. zerstört und die Bodenfunktionen können nicht mehr wie bisher erfüllt werden.

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

#### Schutzgut Wasser

Im Plangebiet befinden sich keine Gewässer. Westlich verläuft die Ilmenau mit einem umgebenden Überschwemmungsgebiet Ilmenau-2, Gerdau, Hardau und Stederau. Da das Überschwemmungsgebiet an den Änderungsbereich heranreicht, jedoch mit der vorliegenden Planung nicht überplant wird, ergeben sich diesbezüglich keine Auswirkungen.

Die Oberflächenentwässerung erfolgt derzeit über die Versickerung auf den Ackerflächen. Mit der Ausweisung eines Gewerbegebiets kann das anfallende Niederschlagswasser nicht mehr wie bisher versickern und es werden Maßnahmen zur Entwässerung notwendig. Diese werden auf Ebene des Bebauungsplans geregelt. Nachhaltige Einwirkungen auf den Wasserhaushalt können damit vermieden bzw. ausgeglichen werden.

#### Schutzgüter Luft und Klima

Durch die Planung werden bislang offene, landwirtschaftlich genutzte Flächen selbst klimawirksam verändert. Es sind aufgrund der Bebauung Einwirkungen auf die Schutzgüter Luft und Klima zu erwarten. Es ist jedoch nicht davon auszugehen, dass das Vorhaben erhebliche Beeinträchtigungen auf das lokale oder gesamtstädtische Klima auslösen wird. Wichtige Durchlüftungsschneisen des Ortsteils werden nicht überplant. Auch weiterhin stehen im Umfeld des Plangebietes Flächen für die Kaltluftproduktion und damit für den Ausgleich der vom Siedlungskörper verursachten Klimateffekte zur Verfügung.

#### Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild ist geprägt durch die Niederungsbereiche der Ilmenau im Westen sowie das bebaute Gewerbegebiet im Osten. Der Änderungsbereich ist von Gebüsch- und Gehölzbeständen umgeben und somit weitgehend abgeschirmt. Entstehende Gebäude werden voraussichtlich wenig wahrnehmbar sein und verändern das Landschaftsbild daher nicht erheblich.

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

Westlich grenzt an den Änderungsbereich das FFH-Gebiet (2628-331) Ilmenau mit Nebenbächen. Das Gebiet wird in Folge der Planung nicht eingeschränkt, Erhaltungsziele und der Schutzzweck im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes können weiterhin gewahrt werden.

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

Bei den durch das Planvorhaben ermöglichten umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen handelt es sich im Wesentlichen um Belange des Immissionsschutzes (insb. Lärm und Gerüche). Die hierzu vorgenommenen Abschätzungen werden im Kapitel 3.1 dargestellt. Erhebliche Beeinträchtigungen treten nicht auf.

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

Innerhalb des Plangebiets und der nahen Umgebung sind keine Kultur- oder Sachgüter von besonderer Bedeutung bekannt. Bei allen Erdarbeiten können jedoch mögliche archäologische Fundstellen zu Tage treten. Sollten bei Bau- und Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, so sind diese meldepflichtig und müssen der archäologischen Denkmalpflege der Hansestadt oder des Landkreises Uelzen unverzüglich angezeigt werden. Ein entsprechender Hinweis ist in der Planzeichnung der Flächennutzungsplanänderung aufgenommen.

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

Besondere Abfälle und Abwässer entstehen infolge des Planziels nicht.

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

Auf Ebene des Flächennutzungsplans werden hierzu keine Regelungen getroffen.

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

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

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

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

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

Mit der Darstellung gewerblicher Bauflächen werden keine Vorhaben ermöglicht, die eine besondere Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen erwarten lassen.

#### Eingriff

Die nachfolgende Bilanzierung legt den Zustand vor der Planung und nach der Planung sowie den sich daraus ergebenden Saldo dar. Bewertet wurde nach dem Niedersächsischen Städtetag<sup>5</sup>.

Die gewerblichen Bauflächen wurden mit der maximal zulässigen GRZ von 0,8 berechnet. Dieser Orientierungswert gilt nach § 17 BauNVO.

Es ergibt sich ein Defizit von rd. **17.300 Wertpunkten**. Auf Ebene des Bebauungsplans erfolgt eine detaillierte Bilanzierung. Auch bei Berücksichtigung gebietsinterne Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen ist ein Defizit zu erwarten. Dieses gilt es dann extern auszugleichen. Hierfür vorgesehen sind Flächen im Kompensationsflächenpool der Hansestadt Uelzen. Es handelt es um zwei Flächen von rd. 2,4 ha nördlich von Holdenstedt an den Holdenstedter Fischteichen.

### 3.8 Belange des Klimaschutzes, der Anpassung an den Klimawandel (§ 1a Abs. 5 BauGB)

Im Flächennutzungsplan können keine gesonderten Festsetzungen zur Umsetzung von Maßnahmen zum Klimaschutz bzw. zur Anpassung an den Klimawandel getroffen werden. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist zu prüfen, ob mittels Festsetzungen geeignete Regelungen getroffen werden können. Grundsätzlich bietet sich die Integration erneuerbarer Energien in den Plan an, da diese im Klimaschutzkonzept der Hansestadt Uelzen explizit genannt werden (siehe Kapitel 3.12).

Jede neue Inanspruchnahme bisher unbebauter Flächen ist als klimawirksam anzusehen.

<sup>5</sup> Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung, Niedersächsischer Städtetag, 9. Völlig überarbeitete Auflage, 2013

### 3.9 Belange der Wirtschaft, der Land- und Forstwirtschaft, der Versorgung

(§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)

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

Die vorliegende Planung stellt gewerbliche Bauflächen (G) dar und ermöglicht die Festsetzung von Gewerbegebieten auf Bebauungsplanebene. Folglich wird die Ansiedlung von gewerblichen Betrieben ermöglicht und positive Impulse für die Wirtschaft erwartet.

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

#### Landwirtschaft

Der Flächennutzungsplan stellt im Änderungsbereich Flächen für die Landwirtschaft dar. Mit der vorliegenden Planung werden in diesem Bereich gewerbliche Bauflächen (G) dargestellt und die Umnutzung einer Ackerfläche ermöglicht. Im vergangenen Jahr lag die Fläche brach, im Jahr 2020 wurde sie noch intensiv bewirtschaftet. Es handelt sich um eine Fläche von rd. 29.300 m<sup>2</sup>, die mit Realisierung der Planung nicht mehr für landwirtschaftliche Zwecke zur Verfügung steht.

Die Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit) wird innerhalb des Änderungsbereichs als sehr gering bis gering angegeben. Die Bodenfruchtbarkeit bezeichnet dabei das natürliche, standörtliche Potenzial eines Bodens für die Biomasseproduktion. Diese wird beeinflusst durch mineralogische, physikalische, chemische und biologische Bodeneigenschaften. Eine besondere Bedeutung der Fläche für die Landwirtschaft ist insgesamt nicht gegeben.

Der Verlust einzelner Wirtschaftsflächen wird in der Abwägung hinter dem Ziel der Gewerbegebietsentwicklung zurückgestellt. Aufgrund dessen und aufgrund der aktuellen Nichtbewirtschaftung des Ackers sowie der geringen Ertragsfähigkeit der Fläche ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen auf die Landwirtschaft.

#### Forstwirtschaft

Die Belange der Forstwirtschaft werden von der Planung nicht berührt.

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

Die Darstellung von gewerblichen Bauflächen (G) trägt zur Erhaltung, Sicherung und/oder Schaffung von Arbeitsplätzen in der Hansestadt Uelzen bei. Die Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen ist hoch. Mit der vorliegenden Planung kann dem vorherrschenden Flächendruck entgegengewirkt und positive Impulse für den Arbeitsmarkt geschaffen werden.

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

Die Belange sind nicht berührt.

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

Die technische Ver- und Entsorgung des Standortes kann durch die Anbindung an die bereits bestehende Infrastruktur und die Ausweitung vorhandener Leitungsnetze sichergestellt werden. Detailliertere Angaben werden auf Ebene des Bebauungsplans getroffen.

#### Altlasten

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

#### ■ Sicherung von Rohstoffvorkommen (§ 1 Abs. 6 Nr. 8f BauGB)

Das Plangebiet liegt nicht in einem Bereich mit wichtigem Rohstoffvorkommen.

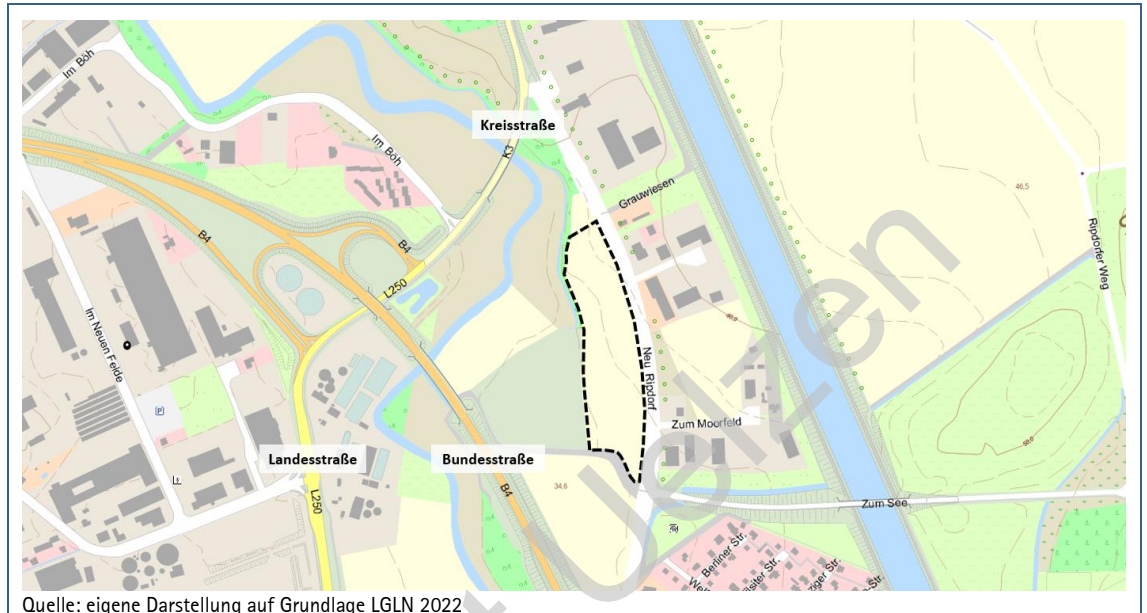
### 3.10 Belange des Verkehrs (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)

#### Externe Erschließung

An den Änderungsbereich angrenzend verläuft die Straße *Neu Ripdorf*, die südlich zur Hansestadt Uelzen führt und nördlich in die Kreisstraße 3 mündet. Diese geht südlich in die Landesstraße 250

über und schließt an die Bundesstraße 4 an. Somit ist das Plangebiet sowohl örtlich als auch überörtlich an bestehende Straßen angebunden. Die Straßen sind ausreichend dimensioniert, um den entstehenden (Baustellen-)Verkehr aufzunehmen.

Abb. 7 Externe Erschließung (den Änderungsbereich umgebende Straßen)



#### Interne Erschließung

Auf Ebene des Flächennutzungsplans wird keine interne Erschließung dargestellt. Festsetzungen dazu können auf Ebene des Bebauungsplans getroffen werden.

Die Belange des Verkehrs werden insgesamt berücksichtigt.

### 3.11 Belange der Verteidigung, des Zivilschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB)

Mit der Darstellung gewerblicher Bauflächen (G) werden Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes nicht berührt.

### 3.12 Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)

#### Entwicklungs- konzept

Die Hansestadt Uelzen verfügt über ein integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept<sup>6</sup> aus dem Jahr 2014. Es werden folgende Ziele in Bezug auf Wirtschaft und Beschäftigung genannt:

- Voraussetzung für die Ansiedlung von Arbeitsstätten schaffen durch:
  - Verbesserung der Wirtschaftsstruktur
  - Bereitstellung von verkehrsgünstig gelegenden und attraktiven Bauflächen
  - Verbesserung der Breitbandversorgung in bestehenden und neuen Gewerbegebieten
- Verbesserung der verkehrlichen Infrastruktur
- Nutzung der touristischen Potenziale zur Stärkung des Wirtschaftsfaktors Tourismus

Grundsätzlich kann das erste genannte Ziel mit der Darstellung von gewerblichen Bauflächen (G) erreicht werden. Der Änderungsbereich liegt günstig an der bestehenden Straße *Neu Ripdorf*, die sich in direkter Nähe zur Kreisstraße 3, Landesstraße 250 und Bundesstraße 4 befindet. Mit der

<sup>6</sup> Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept und Vorbereitende Untersuchungen „Innenstadt“ Programmkomponente „Städtebaulicher Denkmalschutz“, Stadt Uelzen, 2014



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

Mit der Darstellung gewerblicher Bauflächen (G) werden Belange von Flüchtlingen und Asylbegehrenden nicht berührt.

### 3.15 Belang der ausreichenden Versorgung mit Grün- und Freiflächen

(§ 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB)

Im Flächennutzungsplan wird entlang der westlichen Plangebietsgrenze eine Grünfläche mit einer Breite von 20 m dargestellt. Weitere, kleinteiligen Festsetzungen zur gebietsinternen Versorgung mit Grün- und Freiflächen können nicht getroffen werden. Regelungen hierzu können jedoch nur auf Ebene des Bebauungsplans getroffen werden.

Insgesamt stehen die getroffenen Darstellungen einer ausreichenden Versorgung mit innergebietlichen Grün- und Freiflächen im Gebiet nicht entgegen.

## 4 Inhalte der Flächennutzungsplanänderung

### Art der baulichen Nutzung

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

Entsprechend der städtebaulichen Ziele der Hansestadt Uelzen werden im Änderungsbereich gewerbliche Bauflächen (G) und Grünflächen dargestellt.

## 5 Hinweise und 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 Abs. 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 Abs. 2 NdsDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. ist für ihren Schutz Sorge zu tragen. Die Missachtung der Meldepflicht, bzw. die Zerstörung archäologischer Funde und Befunde stellen Ordnungswidrigkeiten dar.
2. **Altablagerungen** – Im 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.
3. **Kampfmittel** – Sollten sich während Bauarbeiten Hinweise auf Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel im Boden ergeben, so ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst der zentralen Polizeidirektion zu informieren.

Rechts-  
grundlagen

Es gelten folgende Rechtsgrundlagen:

Bundesrecht	
BauGB	Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist;
BauNVO	Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist;
PlanzV	Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist;
Länderrecht Niedersachsen	
NBauO	Nds. Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.06.2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 51) geändert worden ist;
NKlimaG	Niedersächsisches Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes und zur Minderung der Folgen des Klimawandels (NKlimaG) vom 10.12.2020 (Nds. GVBl. 2020, S. 464), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12.12.2023 (Nds. GVBl. S. 289) geändert worden ist;
NKomVG	Nds. Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.11.2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 91) geändert worden ist.

## 6 Städtebauliche Übersichtsdaten und Verfahren

Städtebauliche  
Übersichtsdaten

Größe des Plangebiets (gerundet)	31.600 m <sup>2</sup>
Gewerbliche Baufläche	24.600 m <sup>2</sup>
Grünflächen	7.000 m <sup>2</sup>

Zeitlicher  
Überblick

Datum	Verfahrensschritt	Grundlage
22.03.2021	Aufstellungsbeschluss (Rat der Hansestadt Uelzen)	§ 2 Abs. 1 BauGB
07.03.2023 – 14.04.2023	Frühzeitige Behördenbeteiligung	§ 4 Abs. 1 BauGB
07.03.2023 – 14.04.2023	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 Abs. 1 BauGB
30.10.2023 – 30.11.2023	Öffentliche Auslegung des Planes	§ 3 Abs. 2 BauGB
30.10.2023 – 30.11.2023	Behördenbeteiligung	§ 4 Abs. 2 BauGB
12.08.2024 – 26.08.2024	Erneute öffentliche Auslegung des Planes	§ 4a Abs. 3 BauGB
12.08.2024 – 26.08.2024	Erneute Behördenbeteiligung	§ 4a Abs. 3 BauGB
11.11.2024	Feststellungsbeschluss	§ 10 Abs. 1 BauGB

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

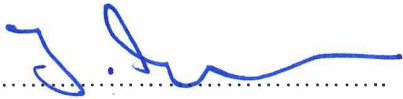
Durchführung  
der Planungen

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

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

Der Rat der Hansestadt Uelzen hat in seiner Sitzung am 11.11.2024 diese Begründung beschlossen.

Uelzen, den 10.12.2024

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'J. Markwardt', written over a horizontal dotted line.

Hansestadt Uelzen  
Jürgen Markwardt, Bürgermeister

Hansestadt Uelzen