

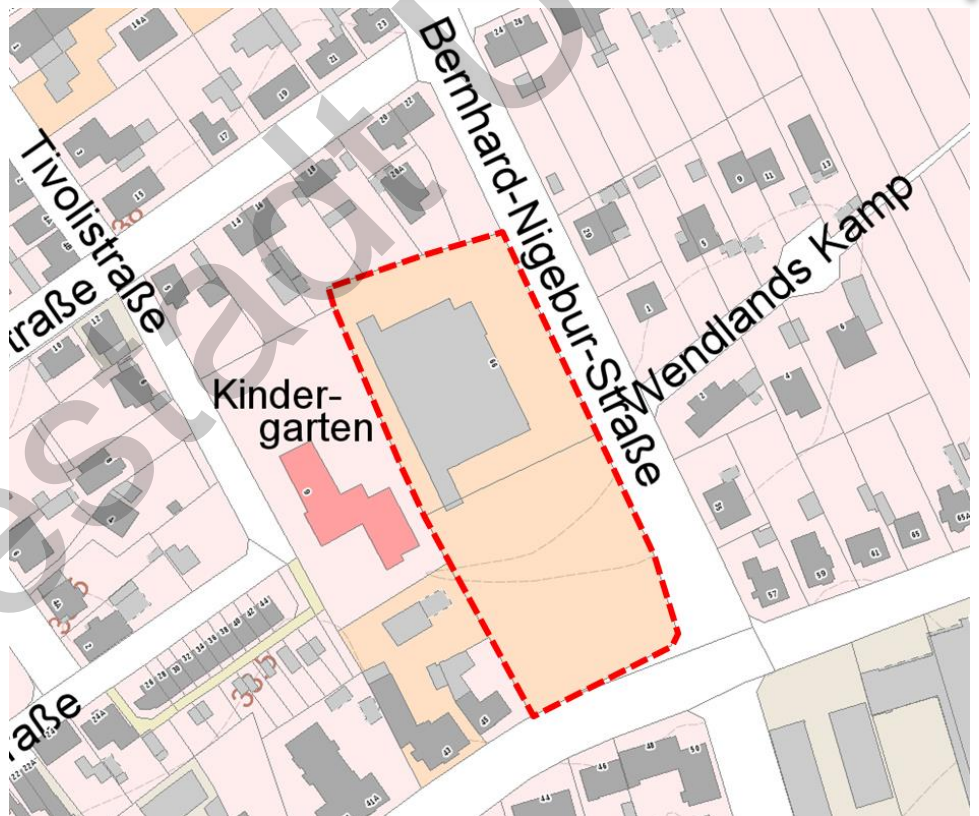
Hansestadt Uelzen

Landkreis Uelzen



Umweltbericht

Nach § 2a BauGB als gesonderter Bestandteil der Begründungen zur
17. Änderung des Flächennutzungsplanes
„Neuerrichtung Lebensmittelmarkt an der Bernhard-Nigebur-Straße“
und zum
Bebauungsplan Nr. 284
„Neuerrichtung Lebensmittelmarkt an der Bernhard-Nigebur-Straße“



Bildquelle: Eigene Darstellung auf LGLN Grundlage 2019

Urschrift

Im Auftrag:



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

UMWELTBERICHT

1	Einleitung (§ 2 (4) BauGB, Anlage 1 zum BauGB - Nr. 1)	3
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts, der Ziele des Bauleitplans / der Vorhaben (Anlage 1 zum BauGB - Nr. 1a)	3
1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes (Anlage 1 zum BauGB - Nr. 1b).....	4
2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen (§ 2 (4) BauGB, Anlage 1 zum BauGB).....	5
2.1	Prüfung der Schutzgüter (Anlage 1 zum BauGB)	5
2.1.1	Schutzgut Pflanzen (§ 1 (6) Nr. 7a BauGB)	5
2.1.2	Schutzgut Tiere (§ 1 (6) Nr. 7a BauGB).....	6
2.1.3	Schutzgut Fläche (§ 1 (6) Nr. 7a BauGB).....	7
2.1.4	Schutzgut Boden (§ 1 (6) Nr. 7a BauGB).....	7
2.1.5	Schutzgut Wasser (§ 1 (6) Nr. 7a BauGB).....	8
2.1.6	Schutzgüter Luft und Klima (§ 1 (6) Nr. 7a BauGB)	9
2.1.7	Schutzgut Landschaftsbild (§ 1 (6) Nr. 7a BauGB).....	10
2.1.8	Schutzgut Mensch (§ 1 (6) Nr. 7c BauGB).....	10
2.1.9	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter (§ 1 (6) Nr. 7d BauGB).....	15
2.2	Fachpläne.....	15
2.3	Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen.....	15
2.4	Wechselwirkungen (§ 1(6) Nr. 7i BauGB).....	16
3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachhaltigen Auswirkungen (Anlage 1 zum BauGB).....	16
3.1	Planungsalternativen (Anlage 1 zum BauGB - Nr. 2d)	16
3.2	Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen (Anlage 1 zum BauGB - Nr. 2c).....	16
3.3	Ausgleich und Ersatz (Anlage 1 zum BauGB - Nr. 2c)	17
4	Zusätzliche Angaben (§ 2 (4) BauGB, Anlage 1 zum BauGB - Nr. 3)	18
4.1	Hinweise auf fehlende Kenntnisse (Anlage 1 zum BauGB - Nr. 3a).....	18
4.2	Maßnahmen zur Überwachung (Anlage 1 zum BauGB - Nr. 3b)	19
4.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung (Anlage 1 zum BauGB - Nr. 3c).....	19
4.4	Referenzliste der Informationsquellen (Anlage 1 zum BauGB - Nr. 3d)	19

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

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt werden (§ 2 (4) BauGB). Der vorliegende Umweltbericht (§ 2a BauGB) beschreibt und bewertet die Umweltauswirkungen, damit eine sachgerechte Abwägung der Planung erfolgen kann. Die Abwägung der einzelnen umweltrelevanten Sachverhalte erfolgt regelmäßig nicht im Umweltbericht, sondern nur in der Begründung zur Planung.

Der nachfolgende Umweltbericht gilt sowohl

- für die 17. Änderung des Flächennutzungsplanes,
- als auch für den Bebauungsplan Nr. 284.

Die Plangebiete sind in ihren Geltungsbereichen identisch. Sie werden im Parallelverfahren bearbeitet (§ 8 (3) BauGB).

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

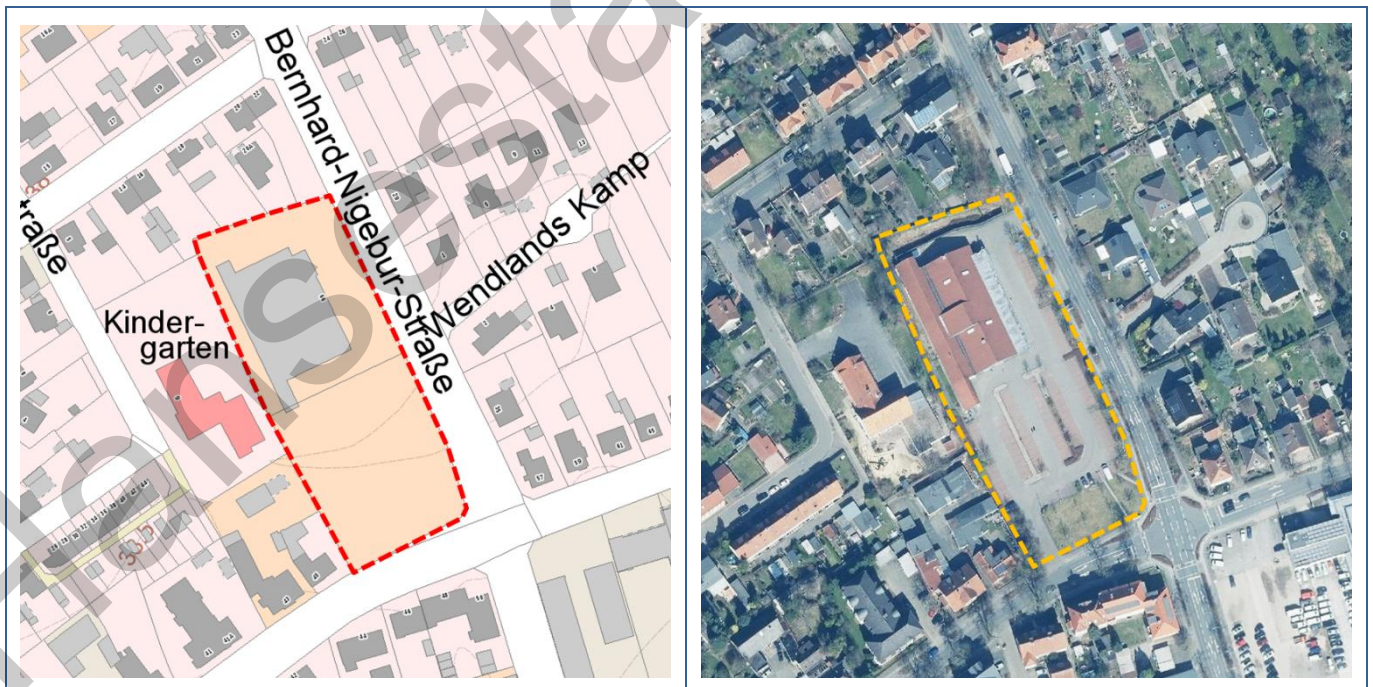
Ziele

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 284 „Neuerrichtung Lebensmittelmarkt an der Bernhard-Nigebur-Straße“ beabsichtigt die Hansestadt Uelzen, den Neubau und damit die Vergrößerung eines Lebensmitteldiscounters zu ermöglichen. Neben der Aufstellung des Bebauungsplans mit der Festsetzung von einem Sonstigen Sondergebiet (SO) wird hierzu im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB die 17. Änderung des Flächennutzungsplans vorgenommen.

Standort/Größe

Das Plangebiet liegt im Siedlungsbereich der Hansestadt Uelzen zwischen der Ilmenau im Osten und dem Elbe-Seitenkanal im Westen. Die Größe beträgt ca. 7.840 m².

Abb 1 Umgrenzung des Plangebietes (eigene Darstellung auf Grundlage Karten, Luftbild LGLN 2019)



Bestand

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich ein Lebensmitteldiscounter mit seinen großflächigen Stellplatzflächen. Das Plangebiet ist fast vollständig versiegelt. Lediglich an den Rändern liegen kleinere Grünflächen mit Baumbeständen vor.

Planung

Auf Ebene der Flächennutzungsplanänderung wird die derzeitige gemischte Baufläche in eine Sonderbaufläche geändert. Im Bebauungsplan wird anstelle des derzeitigen Mischgebietes ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Lebensmittelmarkt“ festgesetzt. Aufgrund der Großflächigkeit des Lebensmitteldiscounters ist diese Festsetzung erforderlich.

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

Fachgesetze

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

Diese oben angeführten Grundsätze finden Berücksichtigung. Mit der Planung wird eine bereits stark versiegelte Fläche genutzt, um die Bebauung an geänderte Ansprüche anzupassen.

Bei der Planung werden folgende Fachgesetze berücksichtigt:

Abb 2 Für die Planung relevante Gesetze

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

Fachplanungen

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

Landschaftsrahmenplan (LRP)¹ – Für den Landkreis Uelzen liegt ein Landschaftsrahmenplan (§ 11 BNatSchG) vor. Er datiert aus dem Jahr 2012. Die Aussagen werden in den nachfolgenden Schutzgütern berücksichtigt.

Landschaftsplan (LP)² – Ein Landschaftsplan Hansestadt Uelzen liegt vor, gilt jedoch als veraltet (Stand: 1998). Die Aussagen wurden überprüft.

Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)³ – Das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises aus dem Jahr 2019 trifft keine Aussagen zum Plangebiet.

Schutzgebiete

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

1 BMS-Umweltplanung Blüml, Schönheim & Schönheim GbR: Landkreis Uelzen Landschaftsrahmenplan – Endfassung der Fortschreibung (Juli 2012)
 2 Stadt Uelzen: Landschaftsplan der Stadt Uelzen (November 1998)
 3 Landkreis Uelzen: Regionales Raumordnungsprogramm (2019)

Abb 3 Vorkommen von Schutzgebieten im Plangebiet bzw. der Umgebung

Fachplanung	Definition	Schutzzweck	Lage im Plangebiet	Lage außerhalb
Natura 2000 (§ 32 BNatSchG)	2628-331	Ilmenau mit Nebenbächen	nein	westlich des Plangebietes, ca. 0,5 km entfernt
Naturschutzgebiete (§ 23 BNatSchG)	-	-	-	-
Nationalparke (§ 24 BNatSchG)	-	-	-	-
Biosphärenreservate (§ 25 BNatSchG)	-	-	-	-
Landschaftsschutzgebiete (§ 26 BNatSchG)	LSG UE 00025	Stadtforst Uelzen	nein	nordwestlich des Plangebietes, ca. 1,3 km entfernt
	LSG UE 00016	Wipperautal	nein	nordöstlich des Plangebietes, ca. 1,2 km entfernt
Naturparke (§ 27 BNatSchG)	-	-	-	-
Naturdenkmäler (§ 28 BNatSchG)	-	-	-	-
Geschützte Landschaftsbestandteile (§ 29 BNatSchG)	GLB UE 00009	Baumschutzsatzung für die Stadt Uelzen	nein	südwestlich des Plangebietes, ca. 0,7 km entfernt
Gesetzlich geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG)	-	-	-	-

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

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

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

2.1 Prüfung der Schutzgüter (Anlage 1 zum BauGB)

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

Biototypen – Das Plangebiet wird bereits durch den einfachen Bebauungsplan Nr. 233 „Kasernenstraße“ überplant. Dieser setzt ein Mischgebiet fest. Hier darf die Versiegelung mit Überschreitung durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche maximal 80 % betragen, was auch durch den ansässigen Lebensmitteldiscounter erfolgt ist. An den Rändern des Plangebietes bestehen kleinere Grünflächen, die als Scherrasenflächen mit einzelnen Baumbeständen ausgebildet sind. Die übrigen Flächen sind durch den Lebensmittelmarkt bebaut oder durch die dazugehörigen Stellplätze und Zufahrten versiegelt.

Umgebung – Außerhalb des Plangebietes befinden sich vor allem Ein- und Zweifamilienhäuser, aber auch Reihen- und Mehrfamilienhäuser mit zum Teil sehr großen Gartenbereichen. Südöstlich des Plangebietes sind entlang der *Oldenstädter Straße* einige großflächige Gewerbebetriebe (insbesondere Baumärkte und Autohandel) ansässig, die ihre Grundstücke fast vollständig versiegelt haben. Westlich in einer Entfernung von ca. 270 m liegt der Friedhof der Hansestadt.

Biologische Vielfalt	Die festgestellten Biotopstrukturen im Plangebiet besitzen eine geringe Wertigkeit. Auch die biologische Vielfalt ist als sehr gering zu bewerten.
Vorbelastungen	Das Plangebiet ist durch die großflächige Versiegelung mit dem Gebäude des Lebensmitteldiscounters und den dazugehörigen Stellplätzen und Zufahrten erheblich vorbelastet. Die Bebauung ist entsprechend des derzeit bestehenden einfachen Bebauungsplanes Nr. 233 erfolgt. Daneben gehen von den angrenzenden und umliegenden Verkehrsflächen Belastungen durch Feinstaub aus.
Auswirkung	<p>Infolge der Umsetzung der Planung ist evtl. mit der Entfernung von einigen Bäumen an den Plangebietsrändern zu rechnen. Das derzeitige Gebäude soll abgerissen werden. Der Neubau mit einer vergrößerten Verkaufsfläche soll im Süden des Plangebietes – auch auf einer derzeit bestehenden Grünfläche – errichtet werden. Allerdings ist eine Bebauung nach dem bestehenden Bebauungsplan in diesem Bereich auch heute bereits möglich. Es entstehen durch die Planung in Bezug auf die Bebaubarkeit keine Veränderungen.</p> <p>Daneben werden eine Begrünung der Lärmschutzwände sowie eine (optionale) Dachbegrünung vorgeschrieben. Zudem sind Bäume zu pflanzen und zu erhalten. Die nicht überbauten Flächen sind als gestaltete Grünanlagen anzulegen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Kies, Schotter, Steine, Folien o. Ä. ist nicht zulässig. Dadurch wird das Schutzgut Pflanzen an diesem Standort gestärkt.</p>
Arten- und Biotopschutz	<p>Artenschutz – Es sind keine gefährdeten Pflanzenarten im Plangebiet bekannt. Zufallsfunde liegen nicht vor. Aufgrund der Habitatstrukturen ist auch nicht mit dem Auftreten besonders geschützter Pflanzenarten zu rechnen, sodass die Belange des Artenschutzes nicht negativ berührt werden können.</p> <p>Biotopschutz – Im Plangebiet und direkt angrenzend finden sich keine gesetzlich geschützten Biotope nach § 30 BNatSchG.</p>
Null-Variante	Bei Nichtdurchführung der Planung werden keine Veränderungen erwartet. Die bestehenden Grünstrukturen blieben erhalten, mit einer Entsiegelung und Vergrößerungen der Grünbereiche ist nicht zu rechnen.
	2.1.2 Schutzgut Tiere (§ 1 (6) Nr. 7a BauGB)
Bestand	Ein Vorkommen besonders geschützter Arten innerhalb des Plangebiets ist nicht bekannt. Aufgrund der bestehenden Bebauung und Versiegelung sowie der (umgebenden) Nutzung und den daraus resultierenden Störungen, eignet sich der Standort lediglich als Habitat für störungstolerante Arten. In dem Gebäude und in den Bäumen können geeignete Habitatstrukturen für Vögel und unter Umständen auch für Fledermäuse bestehen. Da es sich beim Plangebiet um eine stark versiegelte Fläche innerhalb des Siedlungsgebietes von Uelzen handelt, auf der keine Gewässerflächen vorhanden sind, ist mit einem Vorkommen von Amphibien nicht zu rechnen.
Biologische Vielfalt	Die festgestellten Biotopstrukturen sind infolge ihrer Lage und aktuellen Nutzung von geringer Wertigkeit. Es ist im Wesentlichen von einem Vorkommen siedlungstoleranter Arten auszugehen. Insgesamt ist die biologische Vielfalt im Plangebiet als gering zu bezeichnen.
Vorbelastung	Durch die aktuelle Nutzung, insbesondere durch die hohe Versiegelung und die Störungen durch Anlieferung und die Verkehrsbewegungen auf der großen Stellplatzfläche, ist das Gebiet in Bezug auf das Schutzgut Tiere erheblich vorbelastet. Von den angrenzenden Nutzungen (bspw. Kindergärten) und den Verkehrsflächen gehen ebenfalls Störungen für Tiere aus.
Auswirkung	In Folge der Planung wird das derzeitige Gebäude des Lebensmitteldiscounters im südlichen Bereich des Plangebietes in vergrößerter Form neu gebaut. Dadurch wird die bestehende Grünfläche mit samt den dort vorhandenen Bäumen überbaut. Damit können geeignete Habitatstrukturen verloren gehen. Allerdings ist eine Bebauung in diesem Bereich auch heute bereits durch den bestehenden Bebauungsplan möglich. Zudem wird die Anpflanzung von Bäumen sowie die (optionale) Begrünung der Lärmschutzwände und Dachflächen festgesetzt, sodass neue Habitatstrukturen geschaffen werden.
Artenschutz	Durch die Planung dürfen die Verbotstatbestände (Tötungsverbot – § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG, Störungsverbot – § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG, Zerstörungsverbot – § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG) nicht berührt

werden. Bei Umsetzung der Planung können insbesondere durch bau- und betriebsbedingte Lärmimmissionen temporäre Störungen auftreten, die geeignet sein können, Verbotstatbestände zu erfüllen. Auch ggf. erforderliche Schnitt- und Beseitigungsmaßnahmen an den vorhandenen Gehölzstrukturen können sich hier negativ auswirken. Durch geeignete Maßnahmen (z. B. Entfernung von Gehölzen außerhalb sensibler Brutzeiträume, Vergrämuungsmaßnahmen im Vorfeld von Baumaßnahmen u. ä.) lassen sich die Verbotstatbestände jedoch vermeiden. Der § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG (Verbot von Schnittmaßnahmen an Gehölzen im Zeitraum vom 01. März bis zum 30. September) ist bei allen Maßnahmen zu beachten.

Null-Variante

Bei Nichtdurchführung der Planung sind keine Veränderungen zu erwarten. Die Bebauung und die Versiegelung durch Zufahrten und Stellplatzflächen blieben erhalten, eine Entsiegelung zugunsten einer weiteren Begrünung ist nicht absehbar.

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

Der Geltungsbereich hat eine Gesamtflächengröße von rd. 7.840 m². Es besteht bereits eine hohe Versiegelung der Fläche. Im Nordwesten befindet sich das Gebäude eines Lebensmitteldiscounters, im übrigen Plangebiet bestehen die dazugehörigen großflächigen Stellplatzflächen und Zufahrten. An den Rändern finden sich kleinere Grünstrukturen mit Baumbeständen.

Vorbelastung

Das Plangebiet befindet sich in einem bebauten Bereich in der Kernstadt von Uelzen. Das Plangebiet grenzt im Osten und Süden an Verkehrsflächen an. Darüber hinaus bestehen im Südosten großflächige Gewerbebetriebe, die wie auch das Plangebiet stark versiegelt sind. In der übrigen Umgebung sind vorwiegend Wohngebäude in Form von Einzel- und Doppelhäusern zu finden. Ebenfalls ermöglicht der derzeit gültige einfache Bebauungsplan Nr. 233 – Ausweisung als Mischgebiet – eine Bebauung, die auch bereits seit langem besteht. Durch diese Voraussetzungen ist das Plangebiet in Bezug auf das Schutzgut Fläche erheblich vorbelastet.

Auswirkungen

Die angestrebte Planung sieht eine Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes bzw. die Änderung in eine Sonderbaufläche vor. Damit wird eine maximale Versiegelung von 80 % ermöglicht, entsprechend ca. 6.270 m². Nach dem derzeit gültigen einfachen Bebauungsplan Nr. 233, ist bereits heute eine Versiegelung von 80 % möglich. Demnach sind keine Veränderungen in Bezug auf das Schutzgut Fläche zu erwarten. Zudem wird mit der Änderung einer innenliegenden bebauten Fläche, der Inanspruchnahme einer wertvolleren im Außenbereich gelegenen Fläche vorgebeugt.

Null-Variante

Bei Nichtdurchführung der Planung bliebe die aktuelle Situation bestehen. Die Fläche würde weiter als Standort für den Lebensmitteldiscounter genutzt. Die großflächige Versiegelung würde nicht verändert.

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

In der nördlichen Hälfte des Plangebietes liegt Gley-Podsol vor, im Süden wird der Bodentyp als Pseudogley-Braunerde angegeben.⁴ Suchräume für schutzwürdige Böden sind im Plangebiet und der Umgebung nicht verzeichnet.⁵ Das standortbezogene natürliche ackerbauliche Potential wird für die Fläche als gering eingestuft.⁶ Das Plangebiet weist keine Rohstoffvorkommen auf.⁷ Es liegen auch keine Hinweise auf Altablagerungen im Plangebiet vor.⁸ Sie sind infolge der Nutzung auch nicht zu erwarten.

Vorbelastung

Der Boden des Plangebiets ist mit der großflächigen Versiegelung durch den Lebensmitteldiscounter mit seinen Stellplatzflächen vorbelastet. Schon heute bestehen erhebliche Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen. Das mit dem einfachen Bebauungsplan Nr. 233 geschaffene Baurecht hat diese Bebauung und Versiegelung von maximal 80 % ermöglicht.

Auswirkung

Als erheblichen Eingriff im Sinne des Bodenschutzes ist zu werten, wenn die natürlichen Bodenstrukturen durch Bodenaustausch grundlegend ge- bzw. zerstört werden. Die Bodenfunktionen und

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

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

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

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

8 LBEG, Umweltserver NIBIS, Altlasten

-wertigkeiten können auf dieser Fläche durch Bodenaustausch und Versiegelung stark beeinträchtigt oder zerstört werden. Die Versiegelungsrate im geplanten Sonstigen Sondergebiet wird insgesamt maximal 80 % betragen. Damit entspricht die GRZ den möglichen Versiegelungen des derzeit gültigen einfachen Bebauungsplanes Nr. 233.

Durch den Auftrag bzw. die Überdeckung des vorhandenen Bodens durch neu aufgetragene Materialien, welche meist andere Eigenschaften als der bestehende Boden haben, kann in Abhängigkeit von Art und Mächtigkeit der Überdeckung der Boden nicht mehr seinen ursprünglichen bzw. bisherigen Funktionen nachkommen. Durch das Befahren mit Baufahrzeugen und das Anlegen von Bauwegen und Lagerplätzen in der Bauphase kommt es zu Bodenverdichtungen. Baubedingt kann es beispielsweise durch Maschinenöl zu Schadstoffeinträgen kommen, was ebenfalls eine Beeinträchtigung verschiedener Bodenfunktionen zur Folge haben kann. Betriebsbedingt wäre der Schadstoffeintrag von winterlichen Räumdiensten zu nennen, was ggf. die Salinität des Bodens zunehmen lässt.

Da das Plangebiet bereits bebaut und stark versiegelt ist, sind lediglich geringfügige Auswirkungen auf das Schutzgut durch erneuten Bodenaustausch zu erwarten.

Null-Variante

Bei Nichtdurchführung der Planung bliebe die Bodensituation gegenüber dem heutigen Zustand weitgehend unverändert. Die großflächigen Versiegelungen und die damit einhergehenden Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen blieben weiterhin bestehen.

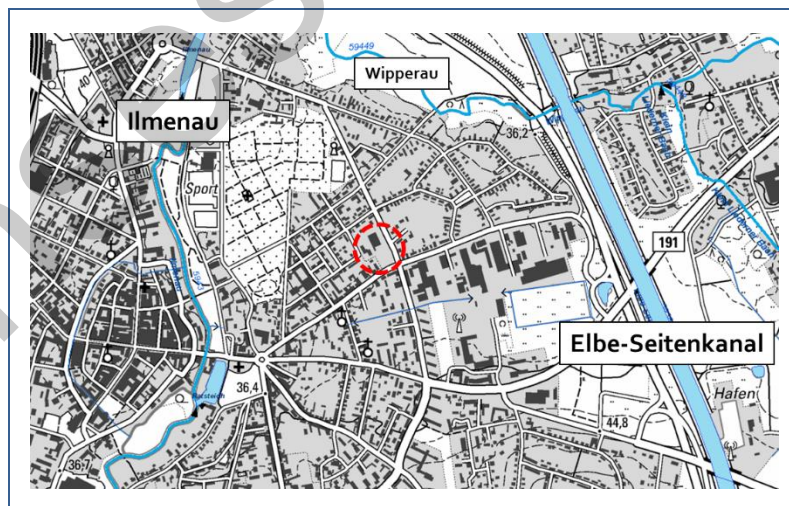
2.1.5 Schutzgut Wasser (§ 1 (6) Nr. 7a BauGB)

Bestand

Grundwasser – Die Grundwasserneubildungsrate im Gebiet ist bis auf eine kleine Ausnahme im Nordwesten gleich. Im Großteil des Plangebiets liegt die Grundwasserneubildung zwischen 50 und 100 mm/a. Im Nordwesten ist die Grundwasserneubildung mit 100 bis 150 mm/a etwas höher.⁹

Die Lage der Grundwasseroberfläche wird bei kleiner 32,5 m bis 35 m zu NN ermittelt.¹⁰ Das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung im Plangebiet wird als gering beschrieben, damit ist die Durchlässigkeit der oberflächennahen Schichten zum Grundwasser eher hoch.¹¹ Die Entnahmebedingungen für Grundwasser im Plangebiet sind sehr gut.¹²

Abb 4 Verlauf und Lage der Gewässer im Plangebiet (eigene Darstellung auf Grundlage von Karte aus umwelt.niedersachsen.de 2019)



Gewässer – Innerhalb des Plangebietes und angrenzend befinden sich keine Gewässer. In einer Entfernung von rd. 750 m liegt im Osten der Elbe-Seitenkanal, im Westen findet sich in etwa 610 m die Ilmenau und im Norden fließt die Wipperau. Südlich bis südöstlich befinden sich noch einige Gräben.

9 Hydrogeologische Übersichtskarte von Niedersachsen 1:50 000 – Grundwasserneubildung, NIBIS (2019)
10 Hydrogeologische Übersichtskarte von Niedersachsen 1:50 000 Lage der Grundwasseroberfläche, NIBIS (2008)
11 Hydrogeologische Übersichtskarte von Niedersachsen 1:200 000 Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung, NIBIS (1982)
12 Hydrogeologische Übersichtskarte von Niedersachsen, 1:500 000, Entnahmebedingungen in grundwasserführenden Gesteinen, NIBIS (1982)

Schutzgebiete – Es existiert kein gesetzlich verordnetes oder ein vorläufig verordnetes Überschwemmungsgebiet im Bereich des Plangebietes. In einer Entfernung von rd. 550 m in Richtung Westen wird das Überschwemmungsgebiet der Ilmenau festgesetzt.¹³

Im Plangebiet befinden sich zudem keine Wasserschutzgebiete. In 1,2 km in Richtung Nordwesten besteht ein Trinkwasserschutzgebiet.¹⁴

Vorbelastung

Die Oberflächenentwässerung des Plangebiets ist durch die großflächige Versiegelung erheblich vorbelastet. Eine natürliche Versickerung kann bereits heute nicht erfolgen.

Auswirkung

Gewässer – Durch die große Entfernung des Plangebietes zu den umliegenden Gewässern, sind keine Auswirkungen zu erwarten.

Oberflächenentwässerung – Aus Gründen des vorsorgenden Gewässerschutzes ist das auf den versiegelten Flächen wie Dach- und Hofflächen sowie Flächen für den fahrenden und ruhenden Verkehr anfallende Niederschlagswasser grundsätzlich weiterhin zu versickern. Eine Abweichung von diesem Grundsatz ist nur möglich, wenn die Bodenverhältnisse eine Versickerung nachweislich nicht zulassen.

Die Festsetzung, dass Kfz-Stellplatzflächen wasserdurchlässig zu befestigen sind, unterstützt diesen Grundsatz.

Null-Variante

Bei Nichtdurchführung der Planung würden sich keine Veränderungen in Bezug auf Gewässer und Oberflächenwasser ergeben. Mit einer Entsiegelung ist nicht zu rechnen.

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

Bestand

Großklima – Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Uelzen¹⁵ stellt heraus, dass die vorliegende klimaökologische Region im Kreisgebiet der „Geest- und Bördebereich“ ist. Dieser ist durch einen relativ hohen Austausch und einen mäßigen Einfluss des Reliefs auf die lokalen Klimafunktionen gekennzeichnet. Durch diese Austauschbedingungen treten in größeren Siedlungsräumen und bei bedeutenden Emittenten wie bspw. stark befahrenen Straßen oder Industriebetrieben klima- und immissionsökologische Belastungssituationen auf.

Während die Westhälfte des Landkreises durch das atlantische Klima beeinflusst wird, wird der östliche Teil zunehmend von kontinentalerem Klima geprägt. Damit nehmen die Niederschläge von Ost nach West tendenziell zu. Der mittlere Jahresniederschlag beträgt rd. 630 mm. Die klimatische Wasserbilanz ergibt einen Wasserüberschuss von bis zu 80 mm im Jahr, die Lufttemperatur beträgt im Jahresmittel ca. 9 °C¹⁶.

Kleinklima – Das Plangebiet wird als Belastungsraum identifiziert. Zum Teil ist es aufgrund der angrenzenden *Bernhard-Nigebur-Straße* als belastet und zum Teil als gering belastet einzuschätzen.¹⁷

Vorbelastung

Durch die innerstädtische Lage angrenzend an zwei Straßen ist mit einem vergleichsweise hohen Feinstaubanteil infolge des Verkehrs zu rechnen. Zudem beeinflusst die großflächige Versiegelung innerhalb und außerhalb des Plangebietes das Kleinklima.

Auswirkung

Der Bebauungsplan sieht die Anpflanzung von Bäumen sowie die Begrünung der Lärmschutzwände vor. Zudem sind die Dachflächen zu mindestens 50 % extensiv zu begrünen oder alternativ durch Solaranlagen mit einer Mindestleistung von 90 kWp zu nutzen. Damit wird die erhebliche Versiegelung im geringen Maße abgemildert – auch gegenüber dem derzeitigen Zustand – was sich positiv auf das Kleinklima und die Luftqualität des Gebietes auswirkt.

13 Umweltkarten Niedersachsen, Hrsg.: Nds. Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz, URL: <https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarten/>

14 Umweltkarten Niedersachsen, Hrsg.: Nds. Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz, URL: <https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarten/>

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

16 NIBIS Kartenserver, Klima

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

Null-Variante	Bei Nichtdurchführung der Planung sind keine Veränderungen absehbar.
	2.1.7 Schutzgut Landschaftsbild (§ 1 (6) Nr. 7a BauGB)
Bestand	Das Plangebiet wird der naturräumlichen Region „Lüneburger Heide und Wendland“ zugeordnet. Dort liegt es in der naturräumlichen Einheit „Uelzener Becken“. Das Landschaftsbild des Plangebietes wird im Landschaftsplan als städtischer Siedlungsraum bewertet. ¹⁸ Aspekte des Landschaftsbildes sind aufgrund der Lage im Siedlungsbereich von Uelzen nicht vordergründig relevant, sie werden durch die Belange des Ortsbildes in der Begründung erfasst.
Vorbelastung	Aufgrund der innerhalb und außerhalb des Plangebietes vorhandenen Bebauung mit zum Teil erheblichen Versiegelungen sowie der in der Umgebung befindlichen zum Teil stark befahrenen Straßen, ist das Gebiet erheblich vorbelastet.
Auswirkungen	Da das Gebiet bereits heute bebaut und stark versiegelt ist, ist mit keiner Verschlechterung des Landschaftsbildes zu rechnen.
Null-Variante	Bei Nichtdurchführung der Planung sind ebenfalls keine Veränderungen absehbar.
	2.1.8 Schutzgut Mensch (§ 1 (6) Nr. 7c BauGB)
Bestand	Empfindliche Nutzungen – Im Plangebiet besteht ein Lebensmitteldiscounter, der keine besonderen Schutzbedürfnisse besitzt. In der Nachbarschaft des Discounters befinden sich allerdings Wohngebäude, die die Einhaltung hoher Schutzbedürfnisse erfordern. Lärmerzeugende Nutzungen – Vom Plangebiet selbst gehen durch die bestehende Nutzung Immissionen in Form von Lärm aus. Durch die Anlieferung sowie die Verkehrsbewegungen auf den Zufahrten, Stellplätzen und Verkehrsflächen entstehen Beeinträchtigungen für die umgebenden Nutzungen. Um dies zu vermindern bzw. zu verhindern, schützt eine Lärmschutzwand im Norden des Plangebietes die angrenzenden Wohnnutzungen vor Belästigungen. Lichterzeugenden Nutzungen – Üblicherweise werden insbesondere die Parkplatzflächen von Lebensmitteldiscountern vollständig ausgeleuchtet, was wiederum durch Blendung und Anstrahlung zu Störungen auf den durch Wohngebäude bebauten Nachbargrundstücken führen kann.
Vorbelastung	Neben den Lärmbelastungen aus dem Plangebiet, entstehen auch in der Umgebung durch die südöstlich gelegenen Gewerbebetriebe und die angrenzenden Straßen Lärmimmissionen.
Auswirkungen	Lärmimmissionen Lebensmitteldiscounter – Durch den Neubau des Lebensmitteldiscounters können Lärmimmissionen entstehen, die zu Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohnnutzungen führen. Aus diesem Grund wurde ein schalltechnisches Gutachten ¹⁹ für den Bebauungsplan in Auftrag gegeben. Daneben wurde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ein neues schalltechnisches Gutachten ²⁰ erstellt, welches leicht veränderte Bedingungen berücksichtigt. Aufgrund der Aktualität wird sich im Weiteren vorrangig auf die Berechnung für die Baugenehmigung bezogen. Insgesamt ist zu erwähnen, dass es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt. Die konkrete Lage, Gestaltung etc. des Vorhabens ist Gegenstand des separaten Baugenehmigungsverfahrens, in dem auch die Einhaltung der Immissionsrichtwerte geprüft wird. Bei einer veränderten Planung ist vom Bauherrn der Nachweis zu erbringen, dass die Immissionsrichtwerte weiterhin eingehalten werden, ggf. über neue Berechnungen im Baugenehmigungsverfahren. Bei Nicht-Einhaltung der Immissionsrichtwerte müssen weitere Maßnahmen für eine Einhaltung getroffen werden, wenn notwendig auch über die durch den Bebauungsplan vorgegebenen hinaus.

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

19 T&H Ingenieure GmbH: Schalltechnisches Gutachten für die Aufstellung eines Bebauungsplanes westlich der Bernhard-Nigebur-Straße in Uelzen, 10.01.2018

20 T&H Ingenieure GmbH: Schalltechnisches Gutachten für den Neubau eines Lidl-Marktes in der Bernhard-Nigebur-Straße 66 in Uelzen, 08.12.2020

Die Immissionsrichtwerte gemäß Abschnitt 6.1 der TA Lärm für den Beurteilungspegel für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden müssen eingehalten werden. In den angrenzenden Gewerbegebieten sind es tags (6 bis 22 Uhr) 65 dB(A) und nachts (22 bis 6 Uhr) 50 dB(A), im Mischgebiet tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) und in allgemeinen Wohngebieten tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A). Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

Für die Beurteilung der Lärmsituation durch das geplante Vorhaben wurden neun Immissionsorte in der Nachbarschaft festgesetzt. Gemäß TA Lärm, Anhang 1, Nr. 1.3 wurden die Immissionsorte in 0,5 m Abstand vor der Mitte des jeweils meistbetroffenen Fensters festgelegt.

Der Berechnung wird Folgendes zugrunde gelegt:

- **Warenanlieferung:** Die Anlieferung erfolgt an der westlichen Gebäudeseite über eine Rampe. Aus schalltechnischen Gründen soll die Anlieferungszone eingehaust werden. „Die Einhausung wird in Massivbauweise so realisiert, dass die Konstruktion – bis auf die Öffnungsfläche in Richtung Norden für die Einfahrt der Lkw – geschlossen (d.h. ohne Spalten) ist. Die Einhausung weist eine Länge von 9 m auf. Zur Reduzierung des Innenpegels und der daraus resultierenden Schallabstrahlung über die Öffnungsflächen werden die Decke und eine Wand der Einhausung mit einem absorbierenden Material (z.B. Rockfon Facett) belegt.“²¹
- **Wärmepumpen und Abwärmeeinheiten:** Auf dem Dach werden zwei Wärmepumpen und zwei Abwärmeeinheiten in einer Höhe von bis zu 3 m über Dach installiert. Diese werden durch eine Sicht- und Lärmschutzwand auf dem Dach abgeschirmt.
- **Ballenpresse:** Innerhalb des Lagers wird eine Ballenpresse aufgestellt.
- **Kundenparkplätze und Einkaufswagensammelstation:** Diese werden nördlich und westlich des Gebäudes angeordnet. Die Fahrbahnoberfläche besteht aus phasenlosen Betonsteinpflaster.
- **Kunden:** Es wird davon ausgegangen, dass ca. 1.200 Kunden täglich das Gelände mit dem Pkw anfahren.
- **Lärmschutzwand:** „An der südwestlichen Grundstücksgrenze ist eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2 m und an der nordwestlichen Grundstücksgrenze ist eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 3 m geplant. Die beiden Lärmschutzwände sollen aus Holz mit einem Flächengewicht von mindestens 10 /kg/m² hergestellt werden.“²²
- **Öffnungszeiten:** Werktags soll der Markt von 7 bis 21 Uhr geöffnet haben.
- **Anlieferung:** Die Warenanlieferung erfolgt zwischen 6 und 22 Uhr. Dabei ist insgesamt mit einer Anlieferung von 30 Paletten über drei Lkw gerechnet, wobei es sich um einen TK-Lkw handelt. Nachts wird mit der Anlieferung von Presseartikel mit einem Sprinter gerechnet.

21 T&H Ingenieure GmbH: Schalltechnisches Gutachten für den Neubau eines Lidl-Marktes in der Bernhard-Nigebur-Straße 66 in Uelzen, 08.12.2020, S. 5

22 T&H Ingenieure GmbH: Schalltechnisches Gutachten für den Neubau eines Lidl-Marktes in der Bernhard-Nigebur-Straße 66 in Uelzen, 08.12.2020, S. 6

Abb 5 Lageplan mit Immissionsorten und Schallquellen



„Die Berechnungen ergaben, dass der Immissionsrichtwert tags an den Immissionsorten IO 1 bis IO 4 sowie am Immissionsort 8.1 um mindestens 6 dB durch den Beurteilungspegel des geplanten Vor-

habens unterschritten wird. Damit sind die Geräuschimmissionen an diesen Immissionsorten tagsüber im Sinne der TA Lärm nicht relevant. An den restlichen Immissionsorten wird der Immissionsrichtwert tagsüber eingehalten, bzw. unterschritten.

Nachts wird der Immissionsrichtwert an den Immissionsorten IO 1 bis IO 7 um mehr als 6 dB durch den Beurteilungspegel des geplanten Vorhabens unterschritten. Damit sind die Geräuschimmissionen an diesen Immissionsorten nachts im Sinne der TA Lärm nicht relevant. An den Immissionsorten IO 8.1 und IO 8.2 wird der Immissionsrichtwert nachts eingehalten, bzw. unterschritten.²³

Abb 6 Beurteilungspegel für das geplante Vorhaben

Immissionsort	Beurteilungspegel in dB(A)		Immissionsrichtwerte in dB(A)	
	Tageszeit	Nachtzeit	Tageszeit	Nachtzeit
IO 1	48	35	60	45
IO 2	43	32	60	45
IO 3	47	28	55	40
IO 4	48	26	55	40
IO 5	52	29	55	40
IO 6	51	28	55	40
IO 7	50	27	55	40
IO 8.1	49	36	55	40
IO 8.2	53	37	55	40

Die weiteren Berechnungen ergaben, dass eine Überschreitung des Spitzenpegelkriteriums nach TA Lärm, Nr. 6.1 in der Tages- und Nachtzeit ebenfalls nicht zu erwarten ist. Unter Berücksichtigung der betrachteten Schallquellen sind keine schädlichen, tieffrequenten Geräuschimmissionen zu erwarten.

Weitere Lärmimmissionen oder sonstige Immissionen sind durch die Planung nicht zu erwarten.

Damit ist bei Einhaltung der zugrunde gelegten Schallschutzmaßnahmen mit keinen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch zu rechnen. Im Bebauungsplan werden zur Sicherung der Einhaltung die Lärmschutzwände, die Einhausung der Anlieferungszone und das Verbot der Nachtanlieferung festgesetzt.

Entsprechend des zuvor erstellten Gutachtens²⁴ wird zudem die Einhaltung der berücksichtigten Schallleistungspegel für die technischen Außenanlagen in den Bebauungsplan mit aufgenommen.

Es sind keine erheblichen Auswirkungen durch Lärm auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.

Lärmimmissionen Verkehr – Neben den direkten Lärmimmissionen des Lebensmittelmarktes, sind auch die Immissionen des zusätzlichen Verkehrs zu berücksichtigen. Aus diesem Grund wurde auf Grundlage einer Verkehrsprognose²⁵ eine Berechnung zur Verkehrslärmfernwirkung²⁶ erstellt.

Es wird herausgestellt, dass eine Änderung der Verkehrslärmverhältnisse als wesentlich zu bewerten ist, wenn durch die Planung

- der Beurteilungspegel um mindestens 3 dB(A) erhöht wird (das sind nach den Rundungsregeln der 16. BImSchV alle Pegelerhöhungen ab 2,1 dB(A)) oder
- der Beurteilungspegel auf mindestens 70 dB(A) am Tag oder 60 dB(A) in der Nacht erhöht wird oder
- Beurteilungspegel von mindestens 70 dB(A) am Tag oder 60 dB(A) in der Nacht weiter erhöht werden.

23 T&H Ingenieure GmbH: Schalltechnisches Gutachten für den Neubau eines Lidl-Marktes in der Bernhard-Nigebur-Straße 66 in Uelzen, 08.12.2020, S. 14

24 T&H Ingenieure GmbH: Schalltechnisches Gutachten für die Aufstellung eines Bebauungsplanes westlich der Bernhard-Nigebur-Straße in Uelzen, 10.01.2018

25 Zacharias Verkehrsplanungen: Verkehrstechnische Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 284 „Neuerrichtung Lebensmittelmarkt an der Bernhard-Nigebur-Straße“ in der Hansestadt Uelzen, 10.03.2021

26 T&H Ingenieure GmbH: Schalltechnisches Gutachten für die Aufstellung eines Bebauungsplanes westlich der Bernhard-Nigebur-Straße in Uelzen, 1. ergänzende Stellungnahme zu unserem Schallgutachten Nr. 17-193-GMT-01 vom 10.01.2018, Berechnung zur Verkehrslärmfernwirkung, 16.03.2021

Dabei stellen 70 dB(A) am Tag oder 60 dB(A) in der Nacht die Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung durch Verkehrslärmwirkungen dar.

Für fünf Immissionsorte wurden exemplarisch zur stichprobenartigen Prüfung der Verkehrslärmwirkung Berechnungen durchgeführt. Dabei wurde die Verkehrsprognose zugrunde gelegt.

Hier wurde unter Berücksichtigung der Kfz-Fahrten je Verkaufsfläche eine Verkehrssteigerung um 35 % und damit eine Zunahme von 937 Fahrten auf 1.265 Fahrten auf dem Grundstück des Marktes ermittelt. Ebenfalls für die angrenzenden Straßen wurde eine Prognose erstellt und die Aufteilung der Kfz-Fahrten des Marktes auf diese Straßen berechnet.

Abb 7 Lageplan mit Darstellung des Bebauungsplanes und der Immissionsorte



Die Berechnungen zeigen an den festgesetzten Immissionsorten I001, I003 und I005 eine sehr geringe Pegelerhöhung um 0,1 dB(A). Diese ist deutlich niedriger als die erwähnte Grenze von 3 dB(A) und die Beurteilungspegel liegen weiterhin unterhalb der Schwelle zur Gesundheitsgefährdung. Damit sind in Bezug auf diese Immissionsorte aus Sachverständiger Sicht keine Maßnahmen erforderlich.

Weiterhin zeigen die Berechnungen, dass es an den festgesetzten Immissionsorten I002 und I004 durch den Ziel- und Quellverkehr zu keiner Erhöhung der vorhandenen Beurteilungspegel kommt. Damit sind auch in Bezug auf diese Immissionsorte keine Maßnahmen erforderlich.

Es sind keine erheblichen Auswirkungen durch Lärm auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.

Lichtimmissionen – Um Beeinträchtigungen durch Lichtimmissionen zu verhindern wird über den Bebauungsplan die Außenbeleuchtung beschränkt. Außenleuchten, die in direkter Sichtverbindung zu Nachbargrundstücken stehen, sind mit auf die Grundstücksgrenzen ausgerichteten Blenden zu versehen, sodass Ausstrahlungen auf Nachbargrundstücke vermieden werden. Eine direkte Ausstrahlung auf Nachbargrundstücke ist unzulässig. Daneben wird eine Beleuchtung der Parkplatzflächen in den Nachtstunden (22.00 bis 06:00 Uhr) ausgeschlossen.

Es sind keine erheblichen Auswirkungen durch Licht auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.

Null-Variante Bei Nichtdurchführung der Planung ist mit keinen Veränderungen zu rechnen. Die derzeitigen Belastungen bleiben bestehen, aber auch eine Ausweitung ist nicht zu erwarten.

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

Bestand **Kulturgüter** – Innerhalb des Geltungsbereichs und der nahen Umgebung sind keine Kulturgüter bekannt. Ein Vorkommen von archäologischen Funden unterhalb der Geländeoberfläche ist aber nicht grundsätzlich auszuschließen. Bei vergangenen Baumaßnahmen traten keine Zufallsfunde oder Hinweise auf. Trotzdem sind Funde möglich und müssen im Falle eines Eintretens bei der zuständigen Behörde gemeldet werden.

Sachgüter – Sachgüter sind im Plangebiet und in der Umgebung ebenfalls nicht bekannt.

Vorbelastung Es bestehen keine besonderen Vorbelastungen.

Auswirkung Es ist nicht auszuschließen, dass im Zuge von Erdarbeiten mögliche Fundstellen zu Tage treten. Alle Funde sind jedoch meldepflichtig und insoweit wird hier den Belangen der archäologischen Denkmalpflege Rechnung getragen.

Null-Variante Keine Veränderungen.

2.2 Fachpläne

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

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

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

Erhaltung der Luftqualität Für die Hansestadt Uelzen liegen keine Luftreinhaltepläne vor (§ 1 (6) Nr. 7h BauGB). Der Bebauungsplan wird auch keine besonderen, für die Luftqualität entsprechender Gebiete relevanten Emissionen zur Folge haben, sodass die Planung zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden Luftqualität führen wird.

2.3 Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

Emissionen und Abfälle Die möglicherweise im sonstigen Sondergebiet zukünftig anfallenden gewerblichen Abfälle müssen vom Handelsbetrieb getrennt gesammelt und dem Wertstoffrecycling bzw. der Restmüllentsorgung zugeführt werden. Emissionen können durch die Planung in Form von Lärm auftreten. Durch geeignete Maßnahmen könne jedoch Beeinträchtigungen der umgebenden Nutzungen verhindert bzw. vermindert werden (siehe Kapitel 2.1.8) (§ 1 (6) Nr. 7e BauGB).

Nutzung regenerativer Energien Im Bebauungsplan wird durch eine Örtliche Bauvorschrift bestimmt, dass die Dachflächen zu mindestens 25 % durch Solaranlagen genutzt werden oder als Gründach ausgebildet werden müssen. Damit wird der weitere Ausbau von erneuerbaren Energien in des Hansestadt Uelzen gefördert. Zudem eignen sich gerade die großen Dachflächen von Lebensmittelmärkten für eine solche Nutzung. Zudem ist zu erwarten, dass Gebäude im Neubaustandard modernen energetischen Anforderungen entsprechen. In Bezug auf die Nutzung von regenerativen Energien sowie die Energieeinsparung wird auf die bestehenden und zudem stetig fortentwickelten gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung verwiesen (§ 1 (6) Nr. 7f BauGB).

Risiko für Unfälle Mit der Festsetzung von einem Sonstigen Sondergebiet „Lebensmittelmarkt“ für einen Lebensmittel-discounter werden keine Bauvorhaben ermöglicht, die eine besondere Anfälligkeit gegenüber

schweren Unfällen oder Katastrophen aufweisen. Es gelten die üblichen Vorgaben zur Betriebssicherheit, was z. B. besondere Vorschriften zum Umgang mit Gefahrstoffen einschließt (§ 1 (6) Nr. 7j BauGB).

Eingesetzte Techniken und Stoffe

Im Bebauungsplan werden keine gesonderten Regelungen zu den einzusetzenden Techniken und Stoffen getroffen. Im Neubaustandard ist von der Anwendung zeitgemäßer technischer Standards und Materialien auszugehen (Anlage 1 zum BauGB – Nr. 2b-hh).

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

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

Abb 8 Übersicht über die Umweltauswirkungen

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Pflanzen	Keine wesentlichen Veränderungen.	o
Tiere	Keine wesentlichen Veränderungen.	o
Fläche	Keine wesentlichen Veränderungen.	o
Boden	Keine wesentlichen Veränderungen.	o
Wasser	Keine zusätzliche Beeinträchtigung des natürlichen Wasserhaushalts.	o
Luft und Klima	Keine erheblichen Auswirkungen auf das örtliche Klima.	-
Landschaftsbild	Keine Verschlechterungen.	-
Mensch	Teilweise für Anwohner Auswirkungen (Lärm), denen jedoch durch verschiedene Maßnahmen begegnet wird.	o
Kultur-/Sachgüter	Keine Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter.	-
Negativ: ooo sehr erheblich / oo erheblich / o wenig erheblich / - nicht erheblich Positiv: ●●● sehr erheblich / ●● erheblich / ● wenig erheblich / - nicht erheblich		

Benachbarte Plangebiete

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

Klimawandel

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

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

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

Der im Plangebiet vorhandene Lebensmitteldiscounter möchte seine Verkaufsfläche vergrößern und seinen Markt nach modernen Ansprüchen gestalten. Dazu soll das bestehende Gebäude abgerissen und durch einen Neubau ersetzt werden. Die zu erwartenden Umweltauswirkungen für die Entwicklung einer Baufläche an anderer Stelle des Stadtgebiets wären in jedem Fall ähnlich und vermutlich sogar noch höher, da das Plangebiet bereits heute erheblich vorbelastet ist.

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

Es ist städtebauliches Ziel der Hansestadt Uelzen auch zukünftig Standortsicherheit für die Einzelhandelsnutzung zu gewährleisten. Der Standort verfügt über eine wichtige Nahversorgungsfunktion für das Umfeld. Eine Stärkung des Nahversorgungsbetriebes durch Anpassung an eine zukunftsfähige Verkaufsflächenausstattung ist daher zu empfehlen.

Vermeidung

Eine grundsätzliche Vermeidung des Eingriffs ist zur Umsetzung des städtebaulichen Ziels der Hansestadt nicht möglich. Es stehen innerhalb des Stadtgebiets keine besser geeigneten Flächen zur Verfügung.

Minimierung

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

Abb 9 Übersicht der Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen

Schutzgut	Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahme
Pflanzen	<ul style="list-style-type: none"> - Beibehaltung des derzeitigen Versiegelungsgrades - Anpflanzung von Bäumen - Begrünung der Lärmschutzwände - Evtl. Dachbegrünung
Tiere	<ul style="list-style-type: none"> - Durchführung der Bauarbeiten ggf. außerhalb von sensiblen Zeiten (Bruträume) - Überprüfung von Bäumen, Hecke vor Fäll-/Beschnittmaßnahmen (Vögel) - Anpflanzung von Bäumen - Begrünung der Lärmschutzwände
Fläche	- Nutzung einer bereits stark versiegelten Fläche
Boden	- Nutzung einer bereits stark versiegelten Fläche
Wasser	- Wasserdurchlässige Stellplatzflächen
Luft / Klima	<ul style="list-style-type: none"> - Nutzung neuester energetischer Baustandards - Evtl. Einsatz regenerativer Energien (Solar)
Landschaftsbild	- Keine erforderlich
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> - Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwände, Anlieferung nur von 6 bis 22 Uhr) - Maßnahmen gegen Lichtimmissionen
Kultur-/ Sachgut	- Keine erforderlich

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

Ausgleich / Ersatz

Um die Auswirkungen der Planung und den damit verbundenen evtl. notwendigen Kompensationsbedarf zu ermitteln, wird eine Bilanzierung durchgeführt. Zur Bilanzierung wurde das niedersächsische Städtetagsmodell aus dem Jahr 2013 angewandt.

Bei der Ermittlung des zu erwartenden Eingriffsumfanges ist zwischen der Flächennutzungsplan- und der Bebauungsplanebene zu unterscheiden.

Die Darstellungen im Flächennutzungsplan bereiten eine Bebauung vor. Gemäß des § 17 BauNVO sind entsprechende Versiegelungsgrade (in diesem Fall von 80 %) möglich. Erst ein (in diesem Fall parallel aufgestellter) Bebauungsplan legt verbindlich eine GRZ und mögliche Ausgleichsmaßnahmen (bspw. Begrünungen) fest. Die Bilanzierung der Änderung des Flächennutzungsplanes stellt insgesamt den worstcase dar.

Auf Ebene des Flächennutzungsplanes ergibt sich weder ein Defizit noch ein Überschuss (siehe nachfolgende Abb 10-Abb 12). Die Bilanz ist ausgeglichen.

Ebene des Flächennutzungsplanes

Abb 10 Ebene des Flächennutzungsplanes - Biotypen und Wertpunkte vor städtebaulicher Planung

Biotypen derzeit - Bestand	Biotyp*	Wertfaktor**	Flächengröße in m ²	Wertpunkte
Gemischte Baufläche (7.840 m ²)				
- Max. Versiegelung – 80 % (durch Überschreitung)	X	0	6.272	0
- Unversiegelt – 20 %	PZA	1,0	1.568	1.568
Summe Bestand			7.840	1.568

* Typisierung nach dem Kartierschlüssel für Niedersachsen

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

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

Abb 11 Ebene des Flächennutzungsplanes - Biotoptypen und Wertpunkte **nach** städtebaulicher Planung

Biotoptypen nach Planung	Biotoptyp*	Wertfaktor**	Flächengröße in m ²	Wertpunkte
Sonderbaufläche (7.840 m ²)				
- Max. Versiegelung – 80 %	X	0	6.272	0
- Unversiegelt – 20 %	PZA	1,0	1.568	1.568
Summe Bestand			7.840	1.568

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

Abb 12 Saldo der Bewertung

Ebene des Flächennutzungsplanes	Wertpunkte
Vor der Planung	1.568
Nach der Planung	1.568
Saldo	0

Ebene der Bebauungsplanung

Auf Ebene des Bebauungsplanes ergibt sich, unter Annahme der im Plan getroffenen baurechtlichen Festsetzungen ebenfalls weder ein Defizit noch ein Überschuss (siehe die nachfolgenden Abb 13-Abb 15). Die Bilanz ist ausgeglichen.

 Abb 13 Ebene des Bebauungsplanes - Biotoptypen und Wertpunkte **vor** geplantem Baurecht

Biotoptypen derzeit - Bestand	Biotoptyp*	Wertfaktor**	Flächengröße in m ²	Wertpunkte
Mischgebiet (MI) (7.840 m ²)				
- Versiegelt, GRZ 0,6 (mit Überschreitung 0,8) = 80%	X	0	6.272	0
- Unversiegelte Bereiche, Grünflächen	PZA	1,0	1.568	1.568
Summe Bestand			7.840	1.568

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

 Abb 14 Ebene des Bebauungsplanes - Biotoptypen und Wertpunkte **nach** geplantem Baurecht

Biotoptypen nach geplantem Baurecht	Biotoptyp*	Wertfaktor**	Flächengröße in m ²	Wertpunkte
Sonstiges Sondergebiet (SO) (7.840 m ²)				
- Versiegelt, GRZ 0,8 = 80%	X	0	6.272	0
- Unversiegelte Bereiche, Grünflächen	PZA	1,0	1.568	1.568
Summe Bestand			7.840	1.568

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

Abb 15 Saldo der Bewertung

Nutzung nach geplantem Baurecht	Wertpunkte
Vor der Planung	1.568
Nach der Planung	1.568
Saldo	0

Durch die Planung verbleibt kein Wertdefizit.

Es ist keine externe Kompensation erforderlich.

Kompensation

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

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

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

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

Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) sind nicht erforderlich. Ggf. ist vor Beginn von Rückschnitt- oder Entfernungsmaßnahmen von Gehölzen fachkundig zu prüfen, dass keine Brut- bzw. Lebensstätten besonders geschützter Tierarten (Vogelarten, Fledermäuse) erheblich gestört, beschädigt oder zerstört werden (§ 44 (1) BNatSchG).

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


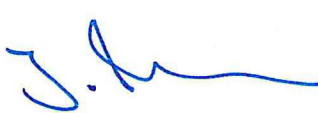
Mit den städtebaulichen Zielen des Bebauungsplanes Nr. 284 „Neuerrichtung Lebensmittelmarkt an der Bernhard-Nigebur-Straße“ und der 17. Änderung des Flächennutzungsplans werden Umweltwirkungen und Eingriffe in den Naturhaushalt und den Boden ausgelöst. Das Plangebiet wird bereits durch einen Lebensmitteldiscounter genutzt und ist dementsprechend stark versiegelt (durch den Markt sowie die dazugehörigen Stellplätze). Es besitzt keine größeren Wertigkeiten für die verschiedenen Schutzgüter. Die Änderungen ermöglichen zudem keine weitere Versiegelung.

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

Es wurden folgende Informationsquellen benutzt:

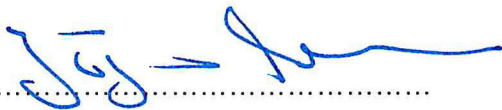
- BMS-Umweltplanung Blüml, Schönheim & Schönheim GbR: Landkreis Uelzen Landschaftsrahmenplan – Endfassung der Fortschreibung (Juli 2012)
- Hansestadt Uelzen: Landschaftsplan der Stadt Uelzen (November 1998)
- Landkreis Uelzen: Regionales Raumordnungsprogramm (2019)
- NIBIS-Kartenserver, Hrsg.: Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, URL: <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/>
- Niedersächsischer Städtetag: Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung (2013)
- T&H Ingenieure GmbH: Schalltechnisches Gutachten für die Aufstellung eines Bebauungsplanes westlich der Bernhard-Nigebur-Straße in Uelzen, 10.01.2018
- T&H Ingenieure GmbH: Schalltechnisches Gutachten für den Neubau eines Lidl-Marktes in der Bernhard-Nigebur-Straße 66 in Uelzen, 08.12.2020
- Umweltkarten Niedersachsen, Hrsg.: Nds. Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz, URL: <https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarten>

Im Auftrag der Hansestadt Uelzen ausgearbeitet von:

<p>P3 Planungsteam GbR mbH, Oldenburg Oldenburg, den 18.8.2021</p>	<p> Unterschrift</p>
<p>Hansestadt Uelzen, den 07.09.2021</p>	<p> Unterschrift</p>

Der Rat der Hansestadt Uelzen hat in seiner Sitzung am 19.07.2021 diesen Umweltbericht beschlossen.

Uelzen, den 07.09.2021



.....
Bürgermeister

Hansestadt Uelzen