

Hansestadt Uelzen

Bebauungsplan Nr. 288 „Oldenstadt - Im Deinefelde“

mit örtlichen Bauvorschriften

aufgestellt als Bebauungsplan gemäß § 13b BauGB



Begründung

Urschrift

Stand: 11.12.2019



Hansestadt Uelzen

Herzogenplatz 2
29525 Uelzen
Tel.: +49 581 / 800-0
Mail: info@stadt.uelzen.de

cappel + kranzhoff
stadtentwicklung und planung gmbh



Palmaille 96, 22767 Hamburg
Tel 040-380-375-670
mail@ck-stadtplanung.de

Hansestadt Uelzen

Inhaltsverzeichnis

1.	Grundlagen der Planung	1
1.1.	Rechtsgrundlagen	1
1.2.	Aufstellungsbeschluss und Geltungsbereich	1
1.3.	Anlass, Erfordernis und Ziele der Planaufstellung	1
1.4.	Aufstellung im Verfahren gemäß § 13b BauGB.....	2
2.	Bestandssituation	3
2.1.	Nutzungen und Bebauung, Erschließung	3
3.	Planerische Rahmenbedingungen.....	5
3.1.	Raumordnerischen Vorgaben	5
3.2.	Aussagen des Flächennutzungsplans	6
3.3.	Bestehendes Planrecht	6
3.4.	Landschaftsplanerische Grundlagen	7
3.5.	Kultur- und Sachgüter	7
3.6.	Kampfmittel.....	7
3.7.	Altlasten	7
4.	Planinhalt und Abwägung.....	8
4.1.	Aussagen zum städtebaulichen Konzept.....	8
4.2.	Art der baulichen Nutzung.....	9
4.3.	Maß der baulichen Nutzung	9
4.4.	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen.....	10
4.5.	Zulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	11
4.6.	Ausschluss bestimmter luftverunreinigender Stoffe	11
4.7.	Grünordnung.....	12
4.8.	Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO.....	12
4.9.	Waldflächen	15
4.10.	Verkehrsflächen	17
4.11.	Ver- und Entsorgung	18
5.	Umweltbericht	19
5.1.	Ziele des Umweltschutzes durch Fachgesetze und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung bei der Planung	19
5.2.	Ziele des Artenschutzes	21
5.3.	Schutzverordnungen / -programme nach Naturschutzrecht.....	22
5.4.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	23
5.4.1.	Beschreibung des Umweltzustandes und der Auswirkungen der Plan	23
	Tiere.....	23
	Pflanzen und Biotope	26

Fläche und Boden	29
Wasser	30
Luft und Klima	31
Landschaftsbild	32
Mensch und Gesundheit.....	33
Kultur- und Sachgüter	33
5.4.2. Wechselwirkungen	34
5.4.3. Zusammenfassende Darstellung der Umweltauswirkungen	34
5.5. Alternative Planungsmöglichkeiten.....	35
5.6. Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle oder Katastrophen.....	35
5.7. Bilanzierung & Ausgleich.....	35
5.8. Zusätzliche Angaben.....	39
5.8.1. Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Schwierigkeiten	39
5.8.2. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	39
5.9. Allgemein verständliche Zusammenfassung	39
5.10. Referenzliste	40
6. Maßnahmen zur Verwirklichung	41
6.1.1. Bodenordnung	41
6.1.2. Kosten und Finanzierung	41
6.1.3. Erfordernis weitere vertraglicher Regelungen.....	41
7. Städtebauliche Bilanz.....	41

1. Grundlagen der Planung

1.1. Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan wird auf Grund folgender rechtlicher Grundlagen aufgestellt:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), neugefasst durch Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), neugefasst durch Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Umwelt-Rechtsbehelfsgesetz (UmwRG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.08.2017 (BGBl. I S. 3290)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03.04.2012 mit Bekanntmachung vom 12.04.2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, 46), zuletzt geändert durch Artikel 3 § 18 des Gesetzes vom 20.05.2019 (Nds. GVBl. S. 88)
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27.03.2019 (Nds. GVBl. S. 70)

1.2. Aufstellungsbeschluss und Geltungsbereich

Der Rat der Hansestadt Uelzen hat in seiner Sitzung am 12.11.2018 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 288 „Oldenstadt – Im Deinefelde“ gefasst.

Der Bebauungsplan umfasst in der Gemarkung Oldenstadt, Flur 5 folgende Flurstücke: 7/1, 7/2, 67/1 und 66 (teilw.). Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Norden durch die Naherholungsflächen des Oldenstädter Sees
- im Osten angrenzende Waldflächen und
- im Süden durch vorhandene Wohnbebauung und
- im Westen durch die Molzener Straße.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 2,6 ha. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist der Planzeichnung zu entnehmen.

1.3. Anlass, Erfordernis und Ziele der Planaufstellung

Anlass für diesen Aufstellungsbeschluss ist das feststellbar hohe Interesse an Baugrundstücken in der Hansestadt Uelzen. Um dieses Interesse zu decken, stehen im Stadtgebiet derzeit nicht genügend Baugrundstücke zur Verfügung. Dies gilt auch für die größeren Ortsteile, die über eine gute infrastrukturelle Ausstattung verfügen, insbesondere für den Ortsteil Oldenstadt. Auch wenn der sparsame Umgang mit Grund und Boden ein wichtiges planerisches Grundprinzip darstellt, sind die noch zur Verfügung stehenden Flächen innerhalb bereits weitgehend bebauter Gebiete nicht ausreichend, um der Nachfrage zu entsprechen. Daher ist es planerisches Ziel der Hansestadt, dieser Entwicklung – als Ergänzung zu Maßnahmen der Innenentwicklung – durch die Ausweisung eines neuen Wohngebiets zu begegnen, das das Siedlungsgebiet des Ortsteils Oldenstadt in Richtung Oldenstädter See erweitert und die bestehende Bebauung abrundet. Das zukünftige Baugebiet soll hinsichtlich der Bauweise und

baulichen Dichte möglichst harmonisch an die bestehende Bebauung anschließen. Der Klimaschutz wird insofern berücksichtigt, als das aufgrund des Verzichts und Ausschluss fossiler Brennstoffe der Gebäudeenergiebedarf weitgehend CO₂-neutral erwirtschaftet werden soll.

Im Plangebiet sollen voraussichtlich 19 Baugrundstücke für Einzel- und Doppelhäuser gebildet werden, die über eine von der Molzener Straße abgehende Stichstraße mit Wendeanlage verkehrlich erschlossen wird. Die Waldflächen im östlichen Teil des Geltungsbereichs werden erhalten und planungsrechtlich gesichert.

Für den Ortsteil Oldenstadt besteht eine gute Anbindung an die Kernstadt. Die am Ort vorhandenen Einrichtungen wie Kindergarten, Grundschule und Einzelhandel bieten positive Standortfaktoren.

Bis vor kurzem wurde der für die Bebauung vorgesehene Teil des Plangebiets ackerbaulich genutzt, der östliche Teil ist als Wald einzustufen. Es handelt sich planungsrechtlich um Außenbereich gemäß § 35 BauGB.

Im gültigen Flächennutzungsplan der Hansestadt Uelzen wird das Plangebiet als Grünanlage, Zweckbestimmung Parkanlage ausgewiesen. Ein Bebauungsplan existiert für diesen Bereich derzeit nicht. Um eine Bebaubarkeit zu ermöglichen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Somit ist eine Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan (FNP) derzeit nicht möglich. Der FNP wird im Wege der Berichtigung angepasst.

Mit diesem Bebauungsplan Nr. 288 „Oldenstadt – Im Deinefelde“ werden zusammengefasst die folgenden Ziele verfolgt:

- Bereitstellung von Bauland
- Nachhaltige Weiterentwicklung des Siedlungsgefüges
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung am Ortsrand im Übergang zur Landschaft.

1.4. Aufstellung im Verfahren gemäß § 13b BauGB

Durch den § 13b BauGB gilt bis zum 31. Dezember 2019 § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 BauGB von weniger als 10 000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Die Voraussetzungen liegen hier vor:

- Die Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 BauGB liegt unter 10 000 Quadratmetern, welche i.S. des § 19 Absatz 2 Baunutzungsverordnung die auf den Baugrundstücken zulässigen Grundflächen umfassen. Durch die Festsetzung einer GRZ 0,4 und der Überschreitung der GRZ durch Anlagen i.S. des § 19 Abs. 4 BauNVO von 25% ergibt sich bei einem Nettowohnbauland von ~13.210 m² eine zulässige Grundfläche i.S. des § 19 Abs. 2 BauNVO von ~6.605m².
- Es wird ein reines Wohngebiet angrenzend an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil festgesetzt.
- Es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder Landesrecht (hier: Niedersächsisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (NUVPG)) unterliegen, und es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

- Es sind bei der Planung keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten.

Die förmliche Einleitung des Aufstellungsverfahrens ist bis zum 31.12.2019 durchzuführen, durch Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 BauGB am 15.06.2019 wurde diese Frist eingehalten. Der Satzungsbeschluss ist bis zum 31.12.2021 zu fassen.

Insofern kann das Verfahren gemäß § 13b BauGB durchgeführt werden. Es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Abweichend der geltenden Vorschriften wird auf Grund der besonderen Lage des Plangebietes eine frühzeitige Beteiligung der Behörden entsprechend § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit entsprechend § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt, um frühzeitig die für die weitere Planung relevanten Belange möglichst vollständig zu erfassen. Weiterhin wird auf Grund der besonderen naturschutzfachlichen Voraussetzungen des Plangebietes ein Umweltbericht erstellt. Ein Monitoring wird nicht durchgeführt. Eingriffe im Sinne der Eingriffsregelung werden im Rahmen des Umweltberichts bilanziert und entsprechende Ausgleichmaßnahmen festgesetzt.

2. Bestandssituation

2.1. Nutzungen und Bebauung, Erschließung

Das im Ortsteil Oldenstadt liegende Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Ortsrand zwischen der bestehenden Wohnbebauung „Vor der Deine/Wacholderhof“ und dem nördlich angrenzenden Naherholungsgebiet „Oldenstädter See“.

Das ca. 2,6 ha große Plangebiet wird größtenteils ackerbaulich genutzt. Der östliche Teil des Plangebiets ist durch Waldflächen geprägt. In Verlängerung der Molzener Straße führt ein landwirtschaftlicher Weg am westlichen Rand des Plangebietes weiter in Richtung Norden. Ein weiterer landwirtschaftlicher Weg verläuft entlang der südlichen Plangebietsgrenze, sowie in Verlängerung des südlich anschließenden Fußwegs im Wohngebiet Wacholderhof. Diese Wegeverbindungen verknüpfen die südlich angrenzenden Wohngebiete mit dem Naherholungsgebiet „Oldenstädter See“.

Die Anbindung des Plangebietes erfolgt über die Molzener Straße, die im weiteren Verlauf südlich an die örtliche Hauptstraße Klosterstraße anschließt. Von hieraus erreicht man die B 191 von der aus man in kurzer Fahrzeit alle überörtlichen Verkehrsachsen erreicht. Die Anbindung des Plangebietes an den ÖPNV ist durch die Linie 1, die auf der örtlichen Hauptstraße Klosterstraße/Zum See verkehrt gesichert. Die nächst gelegene Haltestelle ist fußläufig in ca. 500 m zu erreichen.

3. Planerische Rahmenbedingungen

3.1. Raumordnerischen Vorgaben

Die Planung ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Für die Planung maßgeblich sind die Festlegungen im Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) des Landes Niedersachsen, zuletzt geändert 2017, sowie im Regionalen Raumordnungsprogramm 2019 (RROP) des Landkreises Uelzen.

Die übergeordneten **Ziele der Landesraumordnung** werden berücksichtigt. Das **Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP)** weist die Hansestadt Uelzen als Mittelzentrum aus und konkretisiert auch die zentralörtlichen Funktionen. Gemäß LROP Zif. 2.1.05 kann sich die künftige Siedlungsentwicklung auch auf vorhandene Siedlungsgebiete mit ausreichender Infrastruktur konzentrieren.

Im **Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP 2019)** hat gemäß Zif. 2.1.04 die Hansestadt die Schwerpunktaufgabe der Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten in den zentralen Siedlungsgebieten inne, zu denen Oldenstadt nicht gehört.

Der Ortsteil Oldenstadt ist weist sowohl durch Bildungs- und Betreuungseinrichtungen (Schule, Kindergarten) als auch durch vorhandenen Einzelhandel sowie Sport- und Vereinseinrichtungen einen sehr guten Versorgungsgrad auf. Sämtliche Einrichtungen sind vom Plangebiet mit kurzen Wegen zu erreichen. Die Anbindung an den ÖPNV ist leistungsfähig. Oldenstadt ist direkt an überörtliche Verkehrswege angeschlossen. Insofern bleiben die übergeordneten Ziele der Raumordnung bei einer Ausweisung von Wohnbauflächen gewahrt.

In der zeichnerischen Darstellung des RROP 2019 wird der bisher ackerbaulich genutzte Teil des Plangebiets auf Grund besonderer Funktionen als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft dargestellt, der östliche Teil des Plangebiets als Vorbehaltsgebiet Wald. Der nördlich an das Plangebiet angrenzende Oldenstädter See wird als Vorranggebiet regional bedeutsame Sportanlage für Wassersport dargestellt.

Auf Grund des bestehenden Siedlungsdrucks wird der Ausdehnung des Siedlungsgebietes auf die Fläche des Vorbehaltsgebiets Vorrang erteilt, da die Fläche umringt von Waldflächen und Siedlungsgebiet nur eine untergeordnete Bedeutung für die landwirtschaftliche Produktion hat.

Nach dem RROP 2019 sind Waldränder einschließlich Übergangszonen von jeder Bebauung und störender Nutzung freizuhalten. Es wird ein Abstand zu Waldrändern von 100 m als Orientierungswert empfohlen.

Ausnahmsweise darf innerhalb des empfohlenen Abstands eine Bebauung erfolgen, wenn die Nutz-, Schutz- und Erholungsfunktion des Waldes nicht beeinträchtigt werden und städtebauliche oder siedlungsstrukturelle Gründe eine Unterschreitung rechtfertigen. Durch die Planung soll eine solche Ausnahme vorbereitet werden (siehe Kapitel 4.9. „Waldflächen“).

Unter Berücksichtigung der erforderlichen Ausnahme für die Unterschreitung des Waldabstandes entspricht die Planung den Zielen der Raumordnung.

3.2. Aussagen des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan der Hansestadt Uelzen stellt das Plangebiet als Grünanlage mit der Zweckbestimmung Parkanlage dar. Die südlich und westlich angrenzenden Siedlungsgebiete werden an Wohnbaufläche dargestellt.

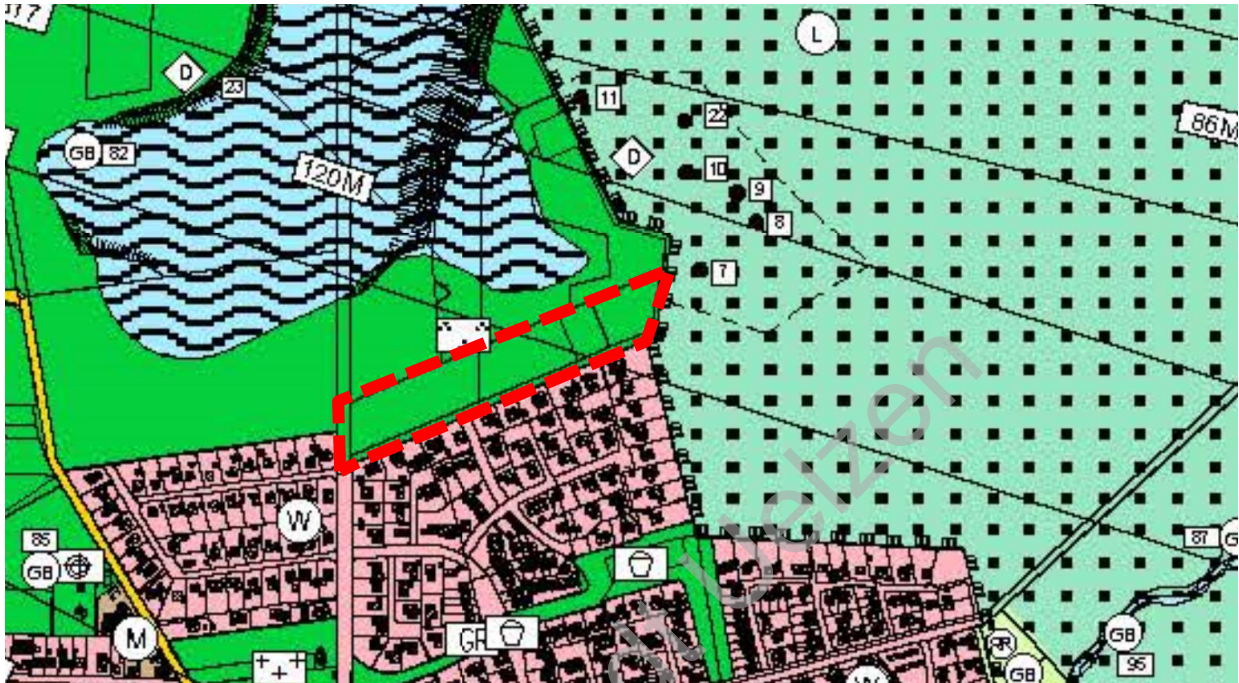


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit Plangebietsabgrenzung (o. M.), Bearbeitung (Rot) eigene Darstellung

Im beschleunigten Verfahren (§ 13a Baugesetzbuch) darf ein Bebauungsplan, der wie im vorliegenden Fall von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch vor der Änderung des Flächennutzungsplans aufgestellt werden. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf jedoch dadurch nicht beeinträchtigt werden. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung nach Rechtskraft des Bebauungsplans angepasst.

Durch den § 13b BauGB gilt bis zum 31. Dezember 2019 § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 BauGB von weniger als 10 000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. In 1.4 der vorliegenden Begründung wird ausgeführt, dass der Bebauungsplan Nr. 288 die Voraussetzungen für die Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB erfüllt.

3.3. Bestehendes Planrecht

Das Plangebiet wird erstmals durch einen Bebauungsplan überplant. An das Plangebiet grenzen drei bestehende Bebauungspläne an: Südlich schließt der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 112 „Dubenkamp III“ an, der Planrecht für ein Reines Wohngebiet schafft, der Bebauungsplan Nr. 7 „Im Kleingehege“ setzt ein Allgemeines Wohngebiet fest, während der westliche Bereich des Naherholungsgebietes Oldenstädter See durch den Bebauungsplan Nr. 118 „Oldenstädter See I“ überplant ist. Festgesetzt sind hier überwiegend Grünflächen mit der Zweckbestimmung Erholungspark und Sport sowie Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen.

3.4. Landschaftsplanerische Grundlagen

Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Uelzen aus dem Jahr 2012 stellt das Plangebiet als Biotoptyp (AS, WZ) mit sehr geringer Bedeutung dar. Die heute potenziell Natürliche Vegetation wird als Trockener Kiefern- und Birken-Eichen-Buchenwald des Tieflandes beschrieben. Im Rahmen des Zielkonzepts wird das Plangebiet der Zielkategorie „Umweltverträgliche Nutzung in allen übrigen Gebieten mit aktuell sehr geringer bis mittlerer Bedeutung für alle Schutzgüter“ zugeordnet. Im Maßnahmenplan wird das Plangebiet als „Gebiete, in denen die Umsetzung des Zielkonzepts besondere Anforderungen an Nutzergruppen/andere Fachverwaltungen stellt“ (Gebiets-Nr. UF 53, Oldenstädter See und Umfeld (Im Moore)).

3.5. Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet sind keine geschützten Baudenkmale nach § 3 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) vorhanden. Es liegen der Hansestadt derzeit keine begründeten Hinweise für das Vorkommen historischer Bodenfunde im Plangebiet vor. Archäologische Bodenfunde können jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Vorsorglich wurde ein Hinweis in den Plan aufgenommen, der auf die Meldepflicht bei etwaigen Bodenfunden (das können auch Bodenverfärbungen, Scherben o.ä. sein) hinweist.

3.6. Kampfmittel

Hinweise über eine Belastung des Plangebiets durch Kampfmittel wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nicht hervorgebracht. Unabhängig davon gilt grundsätzlich: Treten verdächtige Gegenstände oder Bodenverfärbungen auf, sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, Polizei, das Ordnungsamt, Feuerwehrleitstelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN – Regionaldirektion Hameln-Hannover sind zu benachrichtigen. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

3.7. Altlasten

Angaben über Altlasten, Altstandorte und Altablagerungen liegen für den Geltungsbereich nicht vor. Im Planbereich sind keine Altablagerungen, die im Altlastenkataster eingetragen sind, bekannt (Quelle: LBEG-Kartenserver). Auch liegen der Hansestadt keine Hinweise auf erhebliche Bodenkontaminationen vor.

4. Planinhalt und Abwägung

4.1. Aussagen zum städtebaulichen Konzept

Die Bebauung des Gebiets soll sich bezüglich der Grundstücksausnutzung, also in Grundfläche, Gebäudehöhe und Geschossigkeit harmonisch an die bestehende Bebauung anschließen und einen plausiblen, möglichst naturnahen und aufgelockerten Übergang der Bebauung in Richtung Oldenstädter See darstellen.

Das städtebauliche Konzept sieht die Herstellung von Einzelhäusern im nördlichen Plangebietsteil WR1 und die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern im südlichen Plangebietsteil WR2 vor. Im Rahmen der Grundstücksvermarktung durch die Hansestadt Uelzen soll ein Teil des WR2 gezielt als Baugrundstücke für Doppelhaushälften gebildet werden.

Es sollen möglichst attraktive Grundstücke geschaffen werden, welche gängigen Ansprüche von Bauherren nach einer zeitgemäßen Grundstücksausnutzung und -gestaltung gerecht werden. So sollten sämtliche Grundstücke eine Tiefe aufweisen, um nach Einhaltung einer Vorgartenzone eine ausreichend flexible Bebauung durch Gebäude mit und ohne ausgebautem Dachgeschoss (Bungalow) zu ermöglichen und unter Berücksichtigung einer Terrasse noch Fläche bzw. Grundstückstiefe für einen größeren, zusammenhängenden Garten mit Anpflanzungen zu Nachbargrundstücken abzubilden.

Das sog. Behn'sche Wäldchen im Osten des Plangebiets soll nicht nur erhalten, sondern aufgewertet werden. Auf dem Flurstück 67/1 (derzeitige Wegeparzelle) besteht gemäß Biotoptypenbewertung durch das beauftragte Landschaftsarchitekturbüro Lamprecht & Wellmann ein stellenweise ökologisch wertvoller Gehölzstreifen direkt angrenzend an die bestehenden Baugrundstücke Vor der Deine/ Wacholderhof. Dieser wird erhalten, zumal dies einem „grünen“ Puffer zwischen den Baugebieten dient.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt durch eine an die Molzener Straße anschließende Mischverkehrsfläche, die die beidseitig angeordneten Baugrundstücke anbindet und in einer Wendeanlage endet. Durch die Mittelachse wird eine optimale Anordnung der Baugrundstücke mit Süd-Ausrichtung der Gärten ermöglicht, die Baugrundstücke können durch ihre Abmaße zeitgemäß und flexibel bebaut werden. Der von Süden kommende Fuß- und Radweg wird in Richtung Oldenstädter See fortgesetzt, der von Osten kommende Fuß- und Radweg wird als Wegeverbindung neu hergestellt und dient als Ersatz für die bisherigen „Woltersburger Schulsteig“. Diese Verbindung wird durch einen Abzweig nach Norden entlang des Waldsaums verschwenkt und bindet eine nördlich des Plangebiets verlaufende Wegeverbindung an. Das ohnehin engmaschige Wegenetz südlich des Oldenstädter Sees wird also maßgeblich erweitert und verbessert.

Die Gebäude selbst sollen einen möglichst großen Beitrag zur Umsetzung der Klimaschutzziele der Hansestadt Uelzen leisten. Daher wird der Bebauungsplan entsprechende begünstigende Festsetzungen beinhalten, u.a. zur verträglichen Versiegelung des Grundstücks und Ausschluss von Kiesgärten zur Verbesserung des Kleinklimas, günstigen Gebäudelage und –ausrichtung und Dachformen und –neigungen zur optimalen Nutzung von Sonnenenergie und zur Vermeidung von Verschattungen.

Die vorgesehene Bebauung durch Doppelhäuser kommt wegen ihrer besseren Energiebilanz den Klimaschutzzielen entgegen.

Um einen entscheidenden Beitrag zum Klimaschutz zu leisten, wird die Nutzung von fossilen Brennstoffen zur Deckung des Heiz- und Warmwasseraufbereitungsenergiebedarfs ausgeschlossen. Es erfolgt kein Anschluss an das Erdgasnetz des örtlichen Versorgers.

Die Flächenversiegelung durch Bau- und Erschließungsmaßnahmen soll so gering wie möglich gehalten werden. Die Bodenbeschaffenheit im Plangebiet lässt eine gesetzeskonforme Niederschlagsversickerung auf den späteren Privatgrundstücken und im Straßenraum zu.

4.2. Art der baulichen Nutzung

In Anlehnung an die Struktur der vorhandenen Wohngebiete und zur Umsetzung der angestrebten Planungsziele wird ein **reines Wohngebiet (WR)** gemäß § 3 BauNVO festgesetzt. Damit wird das Ziel umgesetzt, dass sich das neue Baugebiet in die Umgebung einbettet und in Übereinstimmung mit dem § 3 BauNVO überwiegend dem Wohnen dient.

Um das PKW- Fahrtenaufkommen und damit verbundene Immissionen so weit wie möglich zu reduzieren, werden im Reinen Wohngebiet Läden, sonstige nichtstörende Handwerksbetriebe und Beherbergungsstätten sowie Anlagen für soziale, kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht Bestandteil des Bebauungsplans, da jene Nutzungen ein signifikant höheres Fahrtenaufkommen bedingen als eine Wohnnutzung. Der Baugebietscharakter gemäß § 3 (1) BauNVO bleibt gewahrt.

4.3. Maß der baulichen Nutzung

Den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, der Lage der Gebäude und weiterer flankierender örtlicher Gestaltungsvorschriften liegen u.a. die planerischen Ziele des möglichst harmonischen Anschlusses an die Bestandsbebauung und der Schaffung eines des optisch offenen Abschlusses des neuen Ortsrandes zugrunde.

Bezüglich des Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 BauNVO wird zwischen Einzel- und Doppelhäusern nicht differenziert. Daher können Grundfläche und Kubatur eines Doppelhauses mit der eines Einzelhauses bei gleicher Grundstücksfläche identisch sein. Das Ziel, Planrecht für eine Bebauung zu schaffen, die sich harmonisch an die Bestandsbebauung anschließt, wird daher nicht durch die Zulässigkeit von Doppelhäusern eingeschränkt. Gleichwohl stellt eine Bebauung durch Doppelhäuser per se durch die Schaffung von mindestens zwei Wohneinheiten gegenüber einem Einzelhaus mit einer Wohneinheit (sog. Einfamilienwohnhaus) eine höhere bauliche Dichte dar. Durch die im Regelfall am Haus gespiegelte Ausführung von Garagen oder Carports und weiterer Nebenanlagen in Grenzbebauung wird eine optisch wahrnehmbar geschlossener Bebauung vorbereitet. Aus städtebaulichen Gründen wird daher die Zulässigkeit von Doppelhäusern auf den Plangebietsteil WR2 beschränkt, um eine zu starke Verdichtung am Ortsrand zu verhindern.

Die zulässige Grundflächenzahl wird auf die in § 17 BauNVO definierte Obergrenze festgesetzt. So können die Wohnbedürfnisse durch die Realisierung gängiger Haustypen gewährleistet werden. Für Gebäude ohne ausgebautes Dachgeschoss (Bungalow), die aufgrund der Ebenerdigkeit eine höhere Gebäudegrundfläche voraussetzen und Doppelhaushälften, die eine bestimmte Mindestgebäudegrundfläche aufweisen sollten, ist eine ausreichende Flexibilität gewährleistet. Die gemäß § 19 (4) BauNVO zulässige Überschreitung der GRZ wird auf 25% beschränkt, um den Flächenverbrauch durch Stellplätze, Garagen, deren Zufahrten und Nebenanlagen zugunsten begrünter Gartenbereiche zu beschränken.

Die **Zahl der Vollgeschosse** soll entsprechend der Lage und der angrenzenden Bebauung in allen Baugebieten mit einem **Vollgeschoss (I)** festgesetzt werden. Mit der zulässigen Zahl der Vollgeschosse wird eine maßstäbliche Einbindung der geplanten Bebauung in den angrenzenden räumlichen Kontext sichergestellt.

Um eine dem Ortsbild angepasste Bebauung zu erzielen, werden entsprechende First- und Traufhöhen für unterschiedliche Gebäudetypen festgelegt. Bei Gebäuden mit Sattel- und

Walmdächern darf die Traufhöhe maximal 5,0 m und die Firsthöhe maximal 8,5 m betragen. Die Traufhöhe bei Gebäuden mit Pultdächern darf maximal 6,0 m betragen und die Firsthöhe maximal 8,0 m. Als Firsthöhe ist das Maß zwischen dem dem jeweiligen Höhenbezugspunkt und dem höchsten Punkt des Gebäudes anzunehmen. Die Traufhöhe beschreibt das Maß zwischen dem jeweiligen Höhenbezugspunkt und der Schnittlinie der Außenwandfläche mit der Dachhaut bei geneigten Dächern, bzw. dem oberen Abschluss der Außenwand bei Flachdächern und flach geneigten Dächern. Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (Fertigfußboden), welche maximal 0,5m über der interpolierten Endausbauhöhe der jeweils vorgelagerten öffentlichen Erschließungsstraße liegen darf. Bei der Ermittlung der Gebäudehöhe bleiben untergeordnete Bauteile, wie Schornsteine oder technische Anlagen, unberücksichtigt.

4.4. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen

Als Bauweise wird im Plangebiet eine **offene Bauweise (o)** festgesetzt. Demnach gelten die Vorschriften für die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. Die Einhaltung der Grenz- und Gebäudeabstände erfolgt gemäß § 5 Niedersächsischer Bauordnung. Die Festsetzung der offenen Bauweise leitet sich aus der baulichen Struktur der Umgebung ab und ermöglicht eine angepasste Bebauung des Grundstücks.

Im reinen Wohngebiet **WR 1** sind nur **Einzelhäuser (E)** zulässig. Darin äußert sich das Bestreben, eine der Lage entsprechende, offene Bebauung zu erreichen und zugleich auf diesen in Ortsrandlage gelegeneren Grundstücken einen harmonischen und städtebaulich angemessenen Übergang zur Landschaft zu schaffen. Darüber hinaus ist im reinen Wohngebiet **WR 2** die Bebauung der Grundstücke durch **Einzel- und Doppelhäuser (ED)** zulässig. Damit wird in diesem Bereich die Möglichkeit geschaffen, auch andere Wohnformen zu realisieren und der Nachfrage am Wohnungsmarkt gerecht zu werden.

Die Festsetzung der **überbaubaren Grundstücksflächen** durch **Baugrenzen** ist so weiträumig, dass den Bauherren und ihren Architekten Gestaltungsspielraum bei der Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken ermöglicht wird. Die Baugrenzen in den nördlichen Baufeldern des WR 1 halten zur nördlichen Grundstücksgrenze einen Abstand von 3 m ein. Das Baufenster ist hier ca. 18 m tief. Die Baufenster der beiden südlichen WR 2 halten einen Abstand von 3 m zur nördlich angrenzenden Straßenverkehrsfläche ein, zum südlich angrenzenden öffentlichen Weg wird ein Abstand von 8 m eingehalten, sodass sich ein 15 m breites Baufenster ergibt. In diesem Bereich soll der Abstand zwischen der vorhandenen Bebauung und dem geplanten Neubebauung möglichst groß gehalten werden und ein einheitliches Erscheinungsbild entlang der Straße erzeugt werden, sodass hier im Abstand von 3 m zur nördlich angrenzenden Straßenverkehrsfläche eine Baulinie festgesetzt wird. Um trotz der geringeren Tiefe des Baufensters eine angemessene Ausnutzung der Grundstücke zu ermöglichen, darf im Teilgebiet WR 2 die rückwärtige Baugrenze durch die **Grundflächen von Terrassen um maximal 3 m überschritten** werden.

Die Baugrenzen, bzw. Baulinien zu den Straßenverkehrsflächen sind so gewählt, dass der Straßenraum durch Bebauung nicht zu sehr eingeengt wird. Um dies noch zu unterstützen wird festgesetzt, dass die **straßenseitigen Baugrenzen durch Nebenanlagen** gem. § 14 BauNVO sowie Garagen und Carports **nicht überschritten** werden dürfen.

Im Bebauungsplan wird eine Hauptfirstrichtung festgesetzt. So sind die Gebäude grundsätzlich traufständig zur Verkehrsfläche zu stellen. Durch diese Gebäudestellung wird der größte Dachflächenanteil nach Süden ausgerichtet, um durch auf dem Dach angebrachte Solarkollektoren den effektivsten Energieertrag zu gewährleisten. Zusätzlich wird im WR2 entlang der Erschließungsstraße eine Raumkante geschaffen. Bei winkligen Gebäuden hat die längere

Seite (Ankathete) die Hauptfirstrichtung einzuhalten. Im WR 1 können Gebäude auch traufständig in Nord-Süd-Richtung ausgerichtet werden, um eine optimale Ausrichtung zur Nutzung solarer Energie auf den Dachflächen vorzusehen.

4.5. Zulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die in der Rechtsprechung geltende Definition von Einzel- und Doppelhäusern macht in den reinen Wohngebieten eine Festlegung der Zahl der zulässigen Wohnungen in Wohngebäuden notwendig, um den gewünschten städtebaulichen Maßstab zu sichern. Die Anzahl der Wohnungen in den Baugebieten wird daher auf **maximal 2 Wohnungen je Einzelhaus** festgesetzt, so dass hier Einliegerwohnungen zulässig sind. Zur Wahrung des städtebaulichen Maßstabs ist außerdem **je Doppelhaushälfte maximal eine Wohnung** zulässig.

4.6. Ausschluss bestimmter luftverunreinigender Stoffe

Mit Ratsbeschluss aus 2014 hat sich die Hansestadt Uelzen bis 2020 konkrete CO₂-Minderungsziele gesetzt. Dafür notwendigen Maßnahmen sind im Klimaschutzkonzept festgehalten und umfasst unter anderem eine nachhaltige Siedlungsentwicklung. Analog den Vorgaben der Bundesregierung wird bis 2050 ein nahezu klimaneutraler Gebäudebestand angestrebt.

Hierfür ist es notwendig, die Sanierungsquote deutlich zu erhöhen sowie Neubauten zu realisieren, die eine sehr hohe Gesamtenergieeffizienz und sehr geringe Energiebedarfe aufweisen. Der verbleibende Energiebedarf sollte zu einem wesentlichen Teil durch Energie aus erneuerbaren Quellen gedeckt werden. Diese Vorgabe lässt sich z.B. über Häuser im Passivhaus-Standard umsetzen, welche aufgrund der geringen Wärmeverluste gar keine herkömmliche Heizung mehr benötigen. Auch zur Einhaltung der durch die EnEV 2016 vorgegebenen gesetzlichen Standards ist die umfangreiche Nutzung regenerativer Energien im Wohnhausneubau mittlerweile üblich und erforderlich. Klimaneutralität lässt sich allerdings nur erreichen, wenn vollständig auf die Verwendung fossiler Brennstoffe für die Wärmeerzeugung verzichtet wird. Dies wird für die Bauherren, bezogen auf das Lebensalter ihres Wohngebäudes, auch hinsichtlich der Endlichkeit fossiler Energien und der damit vermutlich steigenden Preise für Erdöl und Erdgas wichtig werden. Zudem ist davon auszugehen, dass die gesetzlichen Vorgaben auf dem Gebäudesektor hinsichtlich Einsparung von Heizenergie und CO₂-Emissionen in den kommenden Jahren weiter verschärft werden. Derzeit wird der Entwurf des Gebäudeenergiegesetz (GEG) erstellt, welches die EU-Richtlinie zur Umsetzung eines Niedrigstenergiestandards für öffentliche und privatwirtschaftliche Neubauten in Bundesrecht überführen und als Ersatz für die EnEV dienen soll. Sollte es hierzu eine Verschärfung der Energieeffizienzvorgaben geben (z.B. auf KfW-55-Standard), dann werden die privaten Bauvorhaben im Plangebiet unmittelbar betroffen sein.

Vor diesem Hintergrund wird das Plangebiet nicht an das Erdgasnetz des örtlichen Versorgers angeschlossen. Flankierend dazu werden auch die fossilen Energieträger Kohle und Öl ausgeschlossen. Der Energiebedarf für Heizwärme und Warmwasseraufbereitung ist damit ausschließlich durch regenerative Energieträger zu decken.

4.7. Grünordnung

Mit den getroffenen grünordnerischen Festsetzungen und der Vorgabe von Pflanzlisten soll eine Durchgrünung des Gebietes und damit eine angemessene ökologische und gestalterische Qualität erreicht werden.

Zur Gestaltung der privaten Gartenflächen wird ein **Pflanzgebot für einen standortgerechten, heimischen Laubbaum** auf jedem Grundstück festgesetzt. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Verlust ist Ersatz durch Neupflanzung der gleichen Art und Qualität auf demselben Grundstück zu schaffen. Eine entsprechende Pflanz- bzw. Artenliste ist Bestandteil der textlichen Festsetzungen.

Am nördlichen Rand des Plangebietes, der auch den Siedlungsrand darstellen wird, wird ein 3 m breiter **Anpflanzstreifen** auf den privaten Grundstücksflächen vorgesehen, der als Eingrünung zur freien Landschaft dient und den Eingriff in das Landschaftsbild minimieren soll. Hier ist eine Bepflanzung von mindestens 60 % der Fläche mit vorgegebenen Arten der Pflanzenliste C die Bestandteil der textlichen Festsetzung ist, vorgeschrieben. Die Bepflanzung soll nach Möglichkeit in regelmäßigen Abständen und zweireihig vorgenommen werden. Der Gehölzstreifen darf durch Wege und Nebenanlagen unterbrochen werden. Er soll bei Baubeginn in der nächsten Pflanzperiode durch die Grundstückseigentümer angelegt werden und ist während der Bauphase entsprechend zu sichern. Die Anpflanzungen sind von den Grundstückseigentümern dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und vor Wildverbiss zu schützen. Zu pflanzende Einzelbäume sollten mindestens einem Stammdurchmesser von 16 cm, Sträucher eine Höhe von mind. 100 cm haben. Bei Verlust ist umgehend Ersatz durch Neupflanzungen in der gleichen Art und Qualität an gleicher Stelle zu schaffen.

Die **Verkehrsfläche** besonderer Zweckbestimmung südlich der Wendeanlage soll durch entsprechendes **Begleitgrün** bepflanzt werden. Die Pflanzungen sind so vorzusehen, dass die Befahrbarkeit der Fläche für Feuerwehrfahrzeuge und größere Fahrzeuge (z.B. Baumtransporte) stets gegeben ist. Die vorhandene Eiche ist als **zu erhalten** festgesetzt.

Standortfremde **Nadelgehölze** sollen im Plangebiet möglichst nicht gepflanzt werden, um eine möglichst hohe ökologische Wertigkeit der Bepflanzungen zu erreichen. Sie sind daher nur als Einzelgehölze, nicht aber in Gruppen zulässig.

Der **vorhandene Gehölzstreifen** zwischen der bestehenden Bebauung und dem geplanten Wohngebiet soll erhalten bleiben, um eine Abgrenzung zwischen den Wohngebieten zu gewährleisten und um die ökologisch wichtige Gehölzstruktur zu erhalten. Die Fläche wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt und ein parallel verlaufender 2,5 m breiter öffentlicher Fußweg angelegt, der auch zur Unterhaltung und Pflege des Grünstreifens notwendig ist. Die vorhandene Bepflanzung wird durch ein Erhaltungsgebot gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB dauerhaft gesichert. Der Pflanzstreifen darf nicht für Zuwege oder Zufahrten zu angrenzenden Baugrundstücken unterbrochen werden.

4.8. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO

Zur Wahrung und Entwicklung des Ortsbildes werden gemäß § 84 NBauO örtliche Bauvorschriften für das Plangebiet festgesetzt. Diese orientieren sich an den Gestaltungsvorschriften der umliegenden Bebauungspläne. Die örtlichen Bauvorschriften werden zusammen mit dem Bebauungsplan und mit gleichem räumlichem Geltungsbereich erarbeitet und als Satzung beschlossen.

Im Einzelnen werden folgende Regelungen hinsichtlich der Gestaltung baulicher Anlagen getroffen:

Dachform und Dachneigung

Die Hauptdachflächen von Gebäuden sind als Sattel- oder Walmdächer mit einer Dachneigung von zwischen 25-50 Grad oder als Pultdächer mit einer Dachneigung von zwischen 10-30 Grad herzustellen. Damit soll sichergestellt werden, dass Bauwillige zwar Gestaltungsfreiheit haben, raumbildende Hauptgebäude aber durch ortstypische, geneigte Dächer geprägt werden. Eine dem Hauptgebäude angepasste Dachform ist zwar auch für Nebengebäude wünschenswert. Um die Gestaltungsmöglichkeiten für die Bauherren nicht zu sehr einzuschränken, dürfen die festgesetzten Dachneigungen für untergeordnete Teile der Hauptanlage bis 15m², Wintergärten, Terrassenüberdachungen sowie Nebenanlagen, Garagen und Carports unterschritten werden. Doppelhäuser sind jeweils mit gleichen Dachformen sowie Dachneigungen bei gleicher Trauf- und Firsthöhe auszubilden.

Dachflächen sind mit roten, grauen oder anthrazitfarbenen Ziegeln einzudecken oder als Gründächer auszuführen. Reflektierende und stark glänzende Dachziegel sind unzulässig. Für Garagen, Carports und Nebenanlagen sind davon abweichende Materialien zur Dacheindeckung zulässig, sofern sie ebenfalls nicht reflektieren oder stark glänzen. Als Rot bzw. Grau und Anthrazit gelten Farbtöne, die den folgenden Farben laut RAL- Farbbregister entsprechen: RAL- Nr. 2001, 2002, 3000, 3003, 3013, 3016, 8004, 8012, 8015 (Rot), 7011, 7012, 7015, 7021, 7024 (Grau) und 7016 (Anthrazit). Werden seitens der Ziegelhersteller keine Angaben zu konkreten RAL- Nr. abgegeben, müssen die verbauten Ziegel aber den festgesetzten RAL- Nr. zuzuordnen zu sein.



Abbildung 3: Positiv-Beispiel zur Gestaltung von Dachflächen



Abbildung 4: Negativ-Beispiele

Die Dacheindeckung von Doppelhaushälften ist farblich aufeinander abzustimmen, die Farbe der Dacheindeckung muss einer gemeinsamen Farbgruppe nach RAL entsprechen. Zwei Doppelhaushälften müssen keine eine identische Dacheindeckung haben. Wohl aber müssen die Farbtöne einer Farbgruppe entstammen. Es können z.B. zwei unterschiedliche Grautöne verwendet werden, nicht aber unterschiedliche Farbgruppen.

Solaranlagen sind ausdrücklich erwünscht und auf den Dachflächen zulässig, wenn sie flächig auf der Dachhaut aufliegen und nicht mehr als 30 cm aus ihr herausragen oder wenn sie in die Dachhaut integriert sind.

Außenwände

Die Außenwände von Erdgeschossaußenwänden sind in Ziegelmauerwerk oder Putz auszuführen. Um die nachhaltige Ausrichtung des Wohngebietes zu unterstützen ist eine davon abweichende Fassadengestaltung im Erdgeschoss ist zulässig, sofern damit eine maßgebliche Reduzierung von Co₂- Emissionen des Gebäudes begründet wird. Bei Gebäuden mit einem Pultdach darf die Dachgeschossaußenwand nicht im selben Material wie die Erdgeschossaußenwand ausgeführt sein. Türen, Fenster, Fensterelemente, Wintergärten, Brüstungsfelder und Balkonbrüstungen, Sockel und Blenden sind hiervon ausgenommen. Auch Nebenanlagen gemäß §14 BauNVO und Garagen gemäß §12 BauNVO sind von den Regelungen ausgenommen, sie sind jedoch farblich und gestalterisch an die Hauptgebäude anzupassen. Bei Doppelhäusern sind die jeweiligen Haushälften in gleicher Materialität und Farbe auszuführen.

Gestaltung nicht überbauter Flächen

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

Versickerung von Niederschlagswasser

Es wird festgesetzt, dass das anfallende Niederschlagswasser dezentral auf den Baugrundstücken zu versickern ist. Dabei muss das auf den im WR 1 anfallende Niederschlagswasser im Bereich der nördlich und südlichen Grundstücksgrenzen versickert werden, im WR 2 ist das anfallende Wasser im Bereich der südlichen Grundstücksgrenze zu versickern.

Zudem wird im Sinne der nachhaltigen Ausrichtung des Baugebietes empfohlen, das anfallende Niederschlagswasser als Brauchwasser im Haushalt zu nutzen. Um einen möglichst geringen Versiegelungsgrad im Plangebiet zu erreichen, sind Stellplätze und Zufahrten in versickerungsfähiger Bauweise (z.B. Rasengittersteine oder wassergebundene Decke) herzustellen. Das Niederschlagswasser, welches von zu Wohnzwecken genutzten Gebäuden stammt, darf ohne eine wasserrechtliche Erlaubnis versickert werden. Für das von Stellplätzen und Zufahrten anfallende Niederschlagswasser von Wohngrundstücken trifft das jedoch nur zu, wenn dieses über die bewachsene Bodenzone versickert wird.

Einfriedungen

Im Plangebiet sind als Grundstückseinfriedungen Zäune und lebende Hecken bis zu einer Höhe von 2 m zulässig. Als Heckenpflanzen sind folgende Arten zulässig:

Weißdorn (Crataegus monogyna) | Liguster (Ligustrum vilgare) | Hainbuche (Carpinus betulus) | Rotbuche (Fagus sylvatica).

Einstellplätze

Durch die Begrenzung zulässiger Einstellplätze und dem Nachweis von Fahrradabstellplätzen auf den Baugrundstücken sollen Anreize geschaffen werden, den Anteil der mit dem PKW zurückgelegten Wege zu reduzieren. Zudem soll die Überbauung der Grundstücke durch Stellplätze, Garagen, Carports und deren Zufahrten zugunsten der Schaffung begrünter Gartenbereiche gesteuert werden. Als Einstellplätze gelten Flächen zum Abstellen von PKW gemäß § 2 (9) Satz 2 NBauO in den Mindestabmaßen 2,3m x 5,0m.

Werbeanlagen

Da die gemäß § 3 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen werden, ergibt sich aus der zulässigen Nutzung zu Wohnzwecken kein Erfordernis für Werbeanlagen. Sollte auf eine Ausübung freiberuflich Tätiger gemäß § 13 BauNVO hingewiesen werden, dann handelt es sich um einen Ausnahmetatbestand. Als Voraussetzung für die Erteilung einer Ausnahme gilt der Nachweis einer harmonischen Einfügung in Anzahl, Größe und Gestaltung in die Gebäudeaußenwandgestaltung.

Ordnungswidrigkeiten

Gemäß § 80 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer unter Ziffer 1 bis 6 aufgeführten öffentlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße von bis zu 500.000€ geahndet werden. Zuwiderhandlungen gegenüber der Grünordnungsvorschriften können ebenfalls mit einer Geldbuße gem. § 80 Abs. 5 NBauO geahndet werden.

4.9. Waldflächen

Das RROP 2019 legt bezüglich der Waldflächen im Landkreisgebiet als (geplantes) Ziel der Raumordnung fest, dass sämtliche Waldränder einschließlich einer Übergangszone von jeder Bebauung und störenden Nutzung freigehalten werden sollen, um die Schutzwirkung des Waldes nicht zu gefährden, das Landschaftsbild nicht zu beeinträchtigen und den ökologischen besonders wichtigen Grenzbereich zwischen Wald- und Freifläche nicht zu belasten. Eine Bebauung darf erfolgen, wenn die Nutz-, Schutz- und Erholungsfunktion des Waldes nicht beeinträchtigt wird, städtebauliche oder siedlungsstrukturelle Gründe eine Bebauung rechtfertigen und die sonstigen Ziele der Raumordnung nicht entgegenstehen (vgl. RROP 2019 Kap. 3.2.1 Ziff. 10 Satz 1 u. 2).

In der Begründung des RROP 2019 (S. 49) ist als Orientierungswert zur Wahrung der Klima- und Artenschutzfunktionen von Waldflächen ein Abstand von 100 m zwischen Bebauung bzw. sonstigen störenden Nutzungen als geeignet angesehen. Dieser Abstand dient zur Wahrung des Landschaftsbildes, als Sicherheitsabstand bei Sturmschäden und zur Vermeidung von zusätzlichem technischen Aufwand bei der Waldbewirtschaftung. Im Rahmen der Einzelfallprüfung kann von dem empfohlenen Abstand abgewichen werden.

Die nordöstlich an das Plangebiet bzw. die Ackerfläche angrenzende Waldfläche besteht größtenteils aus Laubforst aus heimischen Arten (WXH), Fichten- und Kiefernforst (WZF, WZK) mit mittlerer bis hoher Bedeutung. Im Übergang zur Ackerfläche besteht eine Allee/Baumreihe (HBA) mit mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt.

Die gesamte Fläche wird als Wald i.S.d. § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) angesprochen. Dem westlichen Waldrand (Allee/Baumreihe HBA) wird dadurch ein Entwicklungsspielraum auch i.S.d. RROP 2019 gegeben, nach dem die Nutz-, Schutz- und Erholungsfunktionen des Waldes gleichrangig sind und auf der gesamten Waldfläche gleichzeitig erfüllt werden sollen (vgl. Entwurf RROP 2019 Kap. 3.2.1 Ziff. 08 Satz 2).

Durch die vorliegende Planung wird zu den höherwertigen Waldflächen des sog. Behn'schen Wäldchens und den nördlich angrenzenden Waldflächen ein Abstand von mindestens 23,5 m zu den überbaubaren Grundstücksflächen eingehalten (siehe nachstehende Abbildung). Dies entspricht dem von Forstämtern regelmäßig empfohlenen Mindestabstand.

Die vorhandene Baumreihe entfaltet als Saumbereich eine Schutzwirkung für den dahinterliegenden Wald, es ist nicht davon auszugehen, dass die naturschutzfachlichen Funktionen des Waldes von der heranrückenden Bebauung beeinträchtigt werden.

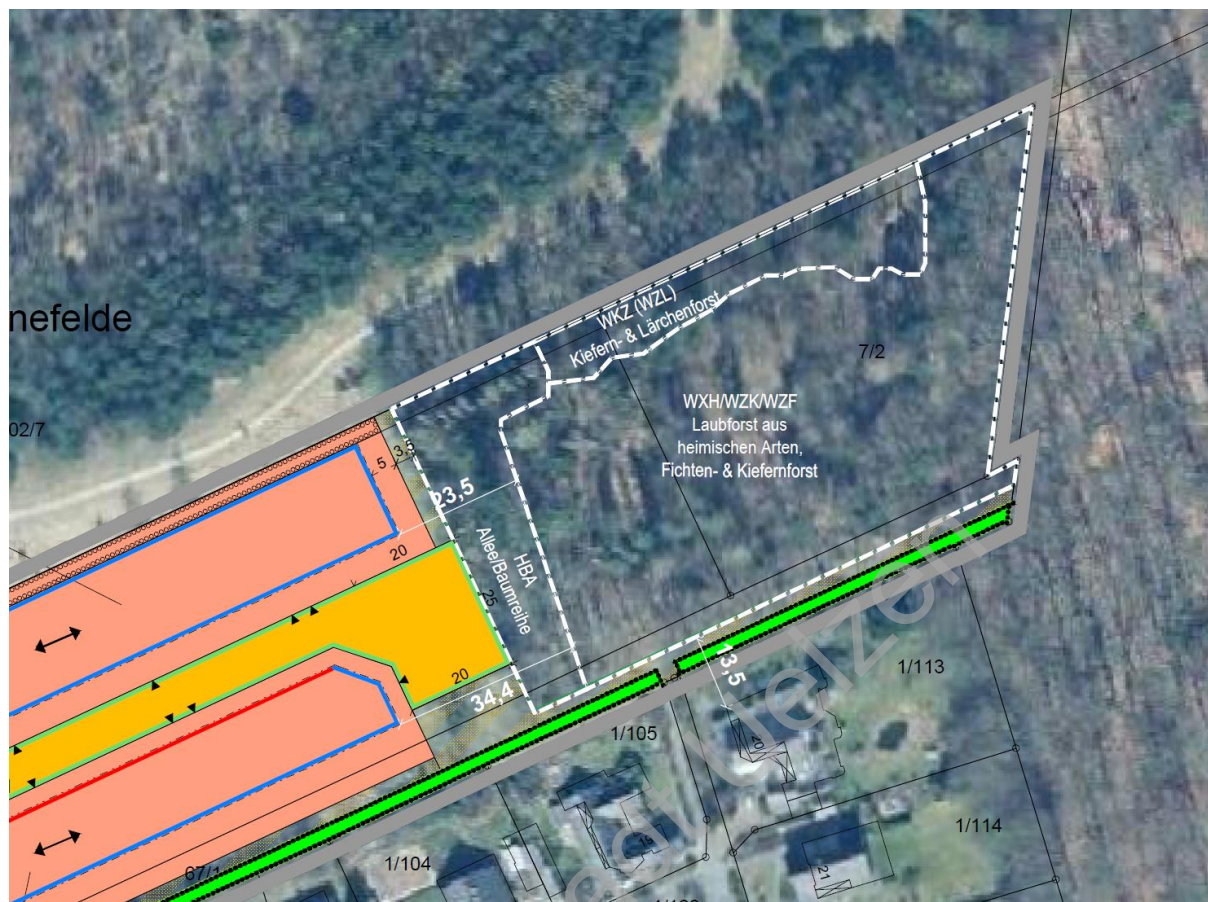


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Entwurf des Bebauungsplans mit Abständen zu den Waldflächen (o. M.), Kartengrundlage & Luftbild LGLN, überarbeitet c+k

Die Unterschreitung des empfohlenen Abstandes ist zunächst durch den hohen Entwicklungsdruck und die erhöhte Nachfrage nach Bauland in der Hansestadt Uelzen zu begründen. Im Ortsteil Oldenstadt stehen derzeit keine vergleichbaren Flächen für die wohnbauliche Entwicklung zur Verfügung, die sich als geeignet darstellen.

Bei Einhaltung des raumordnerisch empfohlenen Waldabstandes von 100 m würden über ein Drittel der Fläche des Plangebietes nicht für die dringend notwendige wohnbauliche Entwicklung zur Verfügung stehen.

Insofern sind hier siedlungsstrukturelle Gründe vorhanden, die eine Unterschreitung des empfohlenen Waldabstandes rechtfertigen. Zudem ist die Fläche des Plangebietes für eine Fortführung der mit den umliegenden Wohngebieten begonnenen Siedlungsentwicklung besonders geeignet. Insofern sind auch städtebauliche Gründe für eine Unterschreitung des empfohlenen Waldabstandes gegeben.

Bei dem Vorhaben handelt es sich um ein vergleichsweise kleines Wohngebiet. Durch die städtebauliche Konzeption wurde versucht, einen möglichst großen Abstand zwischen den überbaubaren Grundstücksflächen und den Waldflächen zu schaffen. Durch die entsprechende Platzierung von Wendeanlage und Fußwegen grenzt kein Grundstück direkt an die Waldflächen.

Weiterhin besteht für die betroffenen Waldflächen bereits eine Beeinträchtigung durch die südlich angrenzenden Grundstücke, deren nördlichstes Wohnhaus einen Abstand von ca. 13,5 m zu den Waldflächen einhält.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans werden alle Gehölzstrukturen erhalten. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes im Übergang zu den Waldflächen ist durch die Festsetzung der Verkehrsflächen und Fußwege nicht absehbar.

Die Nutz-, Schutz- und Erholungsfunktion des Waldes wird durch die Planung erkennbar nicht zusätzlich beeinträchtigt.

Im Übrigen stehen sonstige Ziele der Raumordnung der Planung erkennbar nicht entgegen.

Durch die Planung entstehen zwar erkennbar keine konkreten Gefahren für die künftigen Bewohner und auch keine Gefährdung für die Bestockung des Waldes. Da der raumordnerisch empfohlene Waldabstand durch die festgesetzten Baugrenzen aber unterschritten wird und im Bereich Abstandsbereich bauordnungsrechtlich grundsätzlich bauliche Anlagen nur unter der Voraussetzung erstellt werden dürfen, dass von Ihnen nur eine unterdurchschnittliche Brandgefahr ausgeht, wird der Hinweis aufgenommen, dass innerhalb des Abstandes von 100 m zum Wald bauliche Anlagen eine nicht brennbare Fassadenverkleidung haben und eine Bedachung aufweisen müssen, die gegen Flugfeuer und strahlende Wärme widerstandsfähig ist (harte Bedachung). Feuerstätten mit festen Brennstoffen und die Lagerung brennbarer Flüssigkeiten sind innerhalb dieses Abstandes nicht zulässig.

4.10. Verkehrsflächen

Die **innere Erschließung** des Plangebietes soll über eine öffentliche Straßenverkehrsfläche erfolgen, die im Westen an die Molzener Straße anschließt. Diese soll als Stichstraße mit Wendeanlage im hinteren Bereich ausgebildet werden. Der Radius der Wendeanlage ist so ausgelegt, dass eine Wendemöglichkeit für dreiaxlige Müllfahrzeuge gegeben ist. Ein Straßenquerschnitt von 8,5 m ermöglicht die Ausbildung einer gemischten Verkehrsfläche, mit seitlichen Parkflächen sowie einer Gestaltung des Straßenraums mit standortgerechten Gehölsen.

Um die Anbindung der angrenzenden Wohngebiete an das Naherholungsgebiet Oldenstädter See sowie die östlich angrenzenden Waldgebiete sicherzustellen, wird im Bereich des bestehenden Fußwegs der die Ackerfläche von Süden nach Norden durchzieht eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung auf einer Breite von 4,0 m für **Fußgänger und Radfahrer** festgesetzt. Weiterhin wird ein Teil des Flurstücks 67/1 ebenfalls als Fuß- und Radweg (Woltersburger Schulsteig) mit einer Breite von 2,5m parallel zum vorhandenen Gehölzstreifen festgesetzt. Im Anschluss an die Wendeanlage der Planstraße weitet sich die Verkehrsfläche auf, um in diesem Bereich die Zufahrt durch Feuerwehrfahrzeuge und andere größere Fahrzeuge (z.B. Baumtransporte) zu ermöglichen, eine reguläre Zufahrt für Pkw an dieser Stelle soll nicht ermöglicht werden.

Die Unterbringung des **ruhenden Verkehrs** der Anlieger ist auf den privaten Grundstücksflächen vorgesehen. Je Einzel- und Doppelhausgrundstück sind maximal 4 PKW- Einstellplätze zulässig. Je Wohneinheit sind mindestens 2 Fahrradabstellplätze in ausreichenden Mindestmaßen nachzuweisen. Der öffentliche Straßenraum ist so anlegt, dass einzelne Besucher-Parkplätze z.B. auf einem Parkstreifen oder am Fahrbahnrand untergebracht werden können.

Die Lage der **Grundstücksein- und ausfahrten** wird in der Planzeichnung festgesetzt, da diese über die für die Entwässerung der Verkehrsflächen notwendigen Mulden geführt werden müssen, und diese an möglichst wenigen Stellen beeinträchtigt werden sollen. Grundstückszufahrten nebeneinanderliegender Grundstücke liegen entsprechend an den zusammentreffenden Grundstücksgrenzen.

4.11. Ver- und Entsorgung

Mit den Leitungsträgern werden rechtzeitig vor Baubeginn die verfügbaren Trassen, die Einzelheiten der Bauausführung sowie die Koordination mit den anderen Leitungsträgern abgestimmt.

Löschwasserversorgung

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

Oberflächenentwässerung

Es wird durch örtliche Bauvorschrift festgesetzt, dass das anfallende Niederschlagswasser dezentral auf den Baugrundstücken zu versickern ist. Dabei muss das auf den im WR 1 anfallende Niederschlagswasser im Bereich der nördlich und südlichen Grundstücksgrenzen versickert werden, im WR 2 ist das anfallende Wasser im Bereich der südlichen Grundstücksgrenze zu versickern.

Die Entwässerung der Straßenverkehrsflächen erfolgt durch Mulden mit einem Überlauf Richtung Oldenstädter See, hier wird im mittleren Fußweg ein entsprechendes Rohr zur Ableitung gelegt.

Das Plangebiet ist an das Abwasserkanalsystem des Abwasserzweckverbandes Uelzen anzuschließen.

Abfallentsorgung/ Müllbeseitigung

Die Müllentsorgung erfolgt durch die öffentliche Müllentsorgung des Landkreises Uelzen.

Versorgung mit elektrischer Energie, Gas

Die Stromversorgung erfolgt durch das Leitungsnetz der mycity, Stadtwerke Uelzen GmbH. Die Versorgung mit Gas ist nicht vorgesehen. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf den Dachflächen sind möglich und ausdrücklich erwünscht.

Telekommunikation

Die Fernmeldeversorgung kann durch Ausbau des bestehenden Netzes durch die Deutsche Telekom oder einen anderen Leistungsanbieter sichergestellt werden. Eine Abstimmung erfolgt im Zuge der konkreten Ausbauplanung.

5. Umweltbericht

Die Umweltprüfung wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nr. 7 a-j und § 1a BauGB durchgeführt, indem die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet werden. Im Umweltbericht sind die aufgrund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange darzulegen. Die Erstellung des Umweltberichtes erfolgt trotz der Vorschrift gemäß § 13 Abs. 3 BauGB, der von der Durchführung einer Umweltprüfung im vereinfachten Verfahren absieht, da die natur- und artenschutzfachlichen Voraussetzungen im Plangebiet aus Sicht der Hansestadt besonderen Untersuchungsbedarf hervorrufen. Die Struktur ergibt sich aus der Anlage zu § 2 (4) und § 2a BauGB, in Verbindung mit § 1 (7) BauGB und § 1a BauGB.

5.1. Ziele des Umweltschutzes durch Fachgesetze und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung bei der Planung

Fachgesetz	Umweltschutzziel	Berücksichtigung
Baugesetzbuch (BauGB)	<p>§ 1 (7) b), c), e), f) Berücksichtigung der Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt und den Menschen, Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abwässern, Berücksichtigung der Darstellungen von Landschaftsplänen etc.</p> <p>§ 1a (2) Bodenschutzklausel: Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden.</p> <p>§ 1a (3) Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sind in der Abwägung zu berücksichtigen.</p>	<p>Festsetzung der GRZ auf das notwendige Maß</p> <p>Sparsame Erschließung</p> <p>Abarbeitung der Eingriffsregelung, Festsetzung von Ausgleichmaßnahmen</p>
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	<p>§ 1 (1) "Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. die biologische Vielfalt, 2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie 3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz)." <p>§ 13 „Erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind vom Verursacher vorrangig zu vermeiden. Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen sind durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen oder, soweit dies nicht möglich ist, durch einen Ersatz in Geld zu kompensieren.“</p> <p>§ 15 (1) „Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Beeinträchtigungen sind vermeidbar, wenn zumutbare Alternativen, den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen, gegeben sind. Soweit Beeinträchtigungen nicht vermieden werden können, ist dies zu begründen.“</p> 	<p>Planung unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil</p> <p>Festsetzung eines möglichst niedrigen Versiegelungsgrads</p> <p>Sicherung erhaltenswerter Gehölze</p> <p>Höhenfestsetzungen bei Gebäuden zur Wahrung des Landschafts-/ Ortsbildes</p> <p>Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen</p> <p>Erstellung eines Fachbeitrags zu Biotoptypen und Fledermäusen</p> <p>Erstellung eines Umweltbericht</p>

Fachgesetz	Umweltschutzziel	Berücksichtigung
	<p>§ 15 (2) „Der Verursacher ist verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).“</p> <p>§ 18 (1) „Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder von Satzungen nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 des Baugesetzbuches Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.“</p> <p>§ 34 (1) „Projekte sind vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Natura 2000-Gebiets zu überprüfen, wenn sie einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen geeignet sind, das Gebiet erheblich zu beeinträchtigen, und nicht unmittelbar der Verwaltung des Gebiets dienen. Soweit ein Natura 2000-Gebiet ein geschützter Teil von Natur und Landschaft im Sinne des § 20 Absatz 2 ist, ergeben sich die Maßstäbe für die Verträglichkeit aus dem Schutzzweck und den dazu erlassenen Vorschriften, wenn hierbei die jeweiligen Erhaltungsziele bereits berücksichtigt wurden. Der Projektträger hat die zur Prüfung der Verträglichkeit sowie der Voraussetzungen nach den Absätzen 3 bis 5 erforderlichen Unterlagen vorzulegen.“</p> <p>§ 34 (2) „Ergibt die Prüfung der Verträglichkeit, dass das Projekt zu erheblichen Beeinträchtigungen des Gebiets in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen kann, ist es unzulässig.“</p> <p>§ 34 (3) „Abweichend von Absatz 2 darf ein Projekt nur zugelassen oder durchgeführt werden, soweit es 1. aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art, notwendig ist und 2. zumutbare Alternativen, den mit dem Projekt verfolgten Zweck an anderer Stelle ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen zu erreichen, nicht gegeben sind.“</p>	
Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)	<p>§ 1 Es sollen nachhaltig die Funktionen des Bodens gesichert oder wiederhergestellt werden.</p> <p>„Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.“</p>	Festsetzung der GRZ auf das notwendige Maß

Fachplanung	Umweltschutzziel	Berücksichtigung
Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises (RROP 2019)	<ul style="list-style-type: none"> • schonender Umgang mit natürlichen Ressourcen • wirtschaftlich und räumlich effiziente Siedlungsstrukturen • Schutz der für Natur und Landschaft wertvollen Flächen vor Verlust bzw. der Vermeidung belastender Umweltauswirkungen • Vermeidung belastender Umweltauswirkungen auf schützenswerte Bestandteile von Natur und Landschaft • Sicherung und Entwicklung der Kulturlandschaft • Schutz von Gebieten für die ruhige und landschaftsbezogene Erholung • Sicherung der nachhaltigen Funktionen der Landwirtschaft 	<p>Vermeidung von Inanspruchnahme naturschutzfachlich hochwertiger Freiräume</p> <p>Sicherung erhaltenswerter Gehölze</p> <p>Sicherung von Waldflächen</p> <p>Abarbeitung der Eingriffsregelung, Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen</p>

	<ul style="list-style-type: none"> • Sicherung der Waldfunktionen 	
Flächennutzungsplan (FNP)	Darstellung von Grünanlagen mit der Zweckbestimmung Parkanlage. Im weiteren Umfeld Flächen für Wald, Grünflächen und Wasserflächen, südlich Siedlungsflächen.	Die Aussagen des Flächennutzungsplans werden durch diese Bebauungsplanung im Rahmen der Berichtigung angepasst.
Landschaftsrahmenplan (LRP)	<ul style="list-style-type: none"> • Naturräumliche Region: Uelzener Becken • Aktuelle Flächennutzung: Acker und Nadelwald • Potenziell natürliche Vegetation: Trockener Kiefern- und Birken-Eichen-Buchenwald des Tieflandes • Bodentyp: Braunerde-Podsol • Ortsteil Oldenstadt: Räumliche Abgrenzung vom zentralen Stadtgebiet durch Kanal und Hauptverkehrsstraßen • Arten und Biotope: Sandacker (AS) und sonstiger Nadelforst (WZ), Biotoptypen mit sehr geringer Bedeutung • Gebiet ohne Bedeutung für den Tier-/Pflanzenschutz sowie den Biotopschutz • Waldflächen: Trockener Standort • Ackerfläche: Frischluftentstehungsgebiet mit Bezug zu belasteten Siedlungsgebieten, Waldfläche: Wälder und Gehölzbestände mit Immissionsschutzfunktionen • Zielkategorie: Umweltverträgliche Nutzung in allen übrigen Gebieten mit aktuell sehr geringer bis mittlerer Bedeutung für alle Schutzgüter • Schutz, Pflege und Entwicklung bestimmter Teile von Natur und Landschaft: „Gebiete, in denen die Umsetzung des Zielkonzepts besondere Anforderungen an Nutzergruppen/andere Fachverwaltungen stellt“, Gebiets-Nr. UF53, Oldenstädter See und Umfeld (Im Moore) • Landschaftsbild: keine Aussage 	<p>Sicherung erhaltenswerter Gehölze</p> <p>Sicherung von Waldflächen</p> <p>Abarbeitung der Eingriffsregelung, Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen</p>
Landschaftsplan	<ul style="list-style-type: none"> • Erhalt Gehölzreihen & Waldflächen • Biotoptypen mit geringer Bedeutung • Erhalt von (siedlungsnahen) Bereichen 	<p>Sicherung erhaltenswerter Gehölze</p> <p>Sicherung von Waldflächen</p> <p>Abarbeitung der Eingriffsregelung, Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen</p>

5.2. Ziele des Artenschutzes

Zur Untersuchung einer möglichen Betroffenheit besonders geschützter Arten im Plangebiet wurde eine Artenschutzprüfung durch das Büro Lamprecht & Wellmann GbR, Uelzen (Stand: 09/2019) erstellt, in der neben den vorhandenen Biotoptypen auch die faunistischen Artengruppen Fledermäuse, Brutvögel, Reptilien und Amphibien erfasst wurden.

Als Ergebnis stellt der Gutachter fest, dass keine der festgestellten Arten durch das Vorhaben so beeinträchtigt wird, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu erwarten sind. Dies ist vor allem darauf zurück zu führen, dass eine lockere durchgrünte Bebauung gegenüber einer Ackerfläche für Fledermäuse keine Lebensraumverschlechterung darstellt und Brutreviere von Brutvogelarten des Offenlandes im Gebiet nicht festgestellt wurden. Brutvogelarten der Wälder und Siedlungen sind nicht betroffen bzw. können ihren Lebensraum ausdehnen.

Um mögliche Beeinträchtigungen der Artengruppe Fledermäuse zu reduzieren, werden folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen in den Bebauungsplan mit aufgenommen:

- Für die Straßenbeleuchtung ist ausschließlich fledermaus- und insektenfreundliches Licht mit zum Boden gerichteter streulichtarmer Lichtquelle (z.B. LED) vorzusehen.
- Eine Beleuchtung angrenzender Gehölzstrukturen darf nicht erfolgen.
- Vor der Beseitigung von Gehölzstrukturen sind diese auf mögliche Quartiernutzung durch Fledermäuse/Vögel zu untersuchen. Bei der Beseitigung von Bäumen, Hecken und anderen Gehölzen die gesetzliche Ausschlussfrist für Gehölzbeseitigung einzuhalten. Das Entfernen von Bäumen, Hecken und anderen Gehölzen ist gemäß § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG in der Zeit vom 1. März bis 30. September verboten.

5.3. Schutzverordnungen / -programme nach Naturschutzrecht

Für den Planungsraum bestehen keine Schutzverordnungen im Sinne von §§ 16 (NSG) oder 19 (LSG) des Niedersächsischen Ausführungsgesetzes zum Bundesnaturschutzgesetz (NAG-BNatSchG) vom 19.02.2010. Die östlich an das Plangebiet angrenzenden Waldflächen sind Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes LSG UE 00016 Wipperatal, recht vom 25.04.1977.

Folgende Schutzgebiete/-objekte befinden sich mit einer Entfernung von mind. 2 km in der weiteren Umgebung:

- Nördlich das LSG Ilmenautal (LSG UE 00002, Recht vom 01.10.1975)
- westlich das LSG Stadforst Uelzen (LSG UE 00025, Recht vom 27.11.1990)
- südlich das LSG Unteres Gerdautal (LSG UE 00009, Recht vom 14.02.2017)

Das nächste Naturschutzgebiet ist das rd. 4 km nordwestlich liegende Im Sieken und Bruch (NSG LÜ 00272, Recht vom 23.03.2007).

Gemäß Interaktiver Umweltkarten des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt und Klimaschutz befinden sich keine gemeldeten FFH-Gebiete im Untersuchungsraum und auf angrenzenden Flächen. Nächstgelegenes FFH-Gebiet ist das Gebiet „Ilmenau mit Nebenbächen“ (EU-Kennzahl 2628-331) knapp 1,5 km westlich.

Besonders geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 24 NAGBNatSchG sind im Vorhabengebiet nicht bekannt und wurden auch bei der Biotopkartierung nicht vorgefunden.

5.4. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

5.4.1. Beschreibung des Umweltzustandes und der Auswirkungen der Plan

Tiere

Untersuchungsrahmen und vorhabenbezogene Untersuchungen	Tierwelt, bestehende Nutzungen: Aussagen LRP, Biotoptypenkartierung, Fachbeitrag Erfassung der Biotoptypen und Fledermäuse
Bestandsaufnahme (Basisszenario)	<p>Die innerhalb des Plangebiets liegenden sowie an das Plangebiet angrenzenden Gehölzstrukturen eignen sich grundsätzlich als Habitate für gehölzbrütende Vogelarten. Die Ackerflächen stellen grundsätzlich einen potentiellen Lebensraum für Bodenbrüter dar.</p> <p>In der Umgebung des Plangebietes bis 1,5 km Abstand liegen keine FFH-Gebiete und keine EU-Vogelschutzgebiete. FFH-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete bilden das europäische Schutzgebietssystem Natura 2000.</p> <p>Da Beeinträchtigungen eines Gebietes im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB durch den Bebauungsplan auszuschließen sind, wird mit Bezug auf § 1a Abs. 4 BauGB eine FFH-Verträglichkeitsprüfung nach § 34 BNatSchG nicht notwendig.</p> <p><i>Fledermäuse</i></p> <p>Während der Untersuchung wurden mindestens 9 Arten bzw. Artengruppen (Langohr) erfasst und das Vorkommen mindestens einer weiteren Art vermutet. Das Untersuchungsgebiet ist gekennzeichnet durch eine hohe bis sehr hohe Fledermausaktivität. Es liegt zwischen potenziellen Quartierstandorten gebäudebewohnender Arten (Siedlung) sowie baumbewohnender Arten (östliches Waldgebiet) und dem Oldenstädter See, der genau wie der Wald ein ergiebiges Jagdhabitat für beide Artengruppen darstellt.</p> <p>Die Zwergfledermaus war die am häufigsten nachgewiesene Art. Quartiere einer Wochenstubengesellschaft werden im Nahbereich zum Plangebiet in der südlich angrenzenden Siedlung erwartet. Im Herbst wurden mehrere Balzterritorien identifiziert. Die ebenfalls Gebäude bewohnende Breitflügel-Fledermaus ist insbesondere im Sommer präsent, auch hier werden Quartiere im Ort vermutet.</p> <p>Für baumbewohnende Arten bietet der östlich angrenzende Wald ein Quartierpotenzial. Die Wasserfledermaus jagt über dem Oldenstädter See und wurde mehrfach im Transferflug entlang der Strukturen im Plangebiet registriert. Die Fransenfledermaus wurde im östlichen Altbuchenbestand beobachtet. Ein Vorkommen der Bartfledermaus ist wahrscheinlich, wenngleich weniger häufig als das von der Wasserfledermaus. Bartfledermäuse können auch Gebäudequartiere in Waldnähe aufsuchen. Gelegentlich besetzt auch die Wasserfledermaus Gebäudequartiere.</p> <p>Das relativ hohe Aufkommen der Rauhaufledermaus im September wird auf das Zuggeschehen dieser weit ziehenden Art zurückgeführt und es wurde ein balzendes Tier im August beobachtet. Die Rauhaufledermaus ist auch im Sommer regelmäßig präsent. Der Große Abendsegler jagt großräumig über dem See, im Herbst ist sicher zeitweise mit einem höheren Aufkommen während der Hauptmigrationsphasen zu rechnen. Der Kleinabendsegler wurde sowohl im Sommer als auch Herbst nachgewiesen. Es gab keine Hinweise auf Quartieraktivitäten dieser beiden Nyctalus-Arten.</p> <p>Die akustisch schwer nachweisbaren Langohren wurden auffallend häufig von den Horkkisten erfasst, so dass hier eine Wochenstubengesellschaft erwartet wird. Quartiere könnten sich im Wald und in der Siedlung befinden und sind auch im Mischwaldbestand der Planfläche möglich.</p> <p>Bemerkenswert ist die Erfassung der Mopsfledermaus, von der erst zwei Nachweise im Landkreis Uelzen auf der Internetplattform Batmap veröffentlicht sind.</p> <p>Die überplante Fläche (Ackerbrache) liegt zwischen Quartierarealen und Jagdhabitaten und wird regelmäßig von verschiedenen Fledermausarten im Transferflug gequert. Jagdaktivitäten finden sowohl an den Waldrändern als auch am Siedlungsrand statt. Quartiere der baumbewohnenden Arten sind im östlich angrenzenden Waldbestand möglich.</p>

	<p><i>Brutvögel</i></p> <p>Es wurden 46 Vogelarten zur Brutzeit ermittelt, von denen mindestens 33 im Gebiet brüten; weitere 5 Arten wurden nur einmalig mit revieranzeigendem Verhalten festgestellt und die Vorkommen daher nicht als Brutrevier gewertet. Fünf Arten sind Nahrungsgäste oder wurden niedrig überfliegend festgestellt und drei Arten wurden als rastende Durchzügler ermittelt.</p> <p>Von den erfassten Arten des Untersuchungsraumes sind vier auf der Roten Liste der Brutvögel Niedersachsens (KRÜGER & NIPKOW 2015) vermerkt: Rotmilan, Rauchschwalbe, Star und Trauerschnäpper. Lediglich der Star ist Brutvogel im Gebiet.</p> <p>Zusätzlich gehören sechs der festgestellten Arten (Waldkauz, Gartengrasmücke, Haussperling, Feldsperling, Kernbeißer, Goldammer) der Vorwarnliste an.</p> <p>An dämmerungs- und nachtaktiven Arten (z.B. Eulen, Rallen) konnte während der Abenderfassungen der Brutnachweis eines Waldkauzes im östlichen Altholzbestand und angrenzenden Bereichen erbracht werden. Zu den fünf Nahrungsgästen zur Brutzeit zählen mit Rotmilan, Rabenkrähe und Kolkrabe Arten mit hohem Raumanspruch sowie mit Rauchschwalbe und Misteldrossel Arten, die nur Nahrung suchend festgestellt wurden.</p> <p>Als rastende Durchzügler wurden im März Trupps von Wacholderdrossel, Rotdrossel sowie Berg- und Buchfink festgestellt. Der Buchfink tritt auch als Brutvogel auf.</p> <p>Die Vogelarten der Uferbereiche und Wasserflächen des Oldenstädter Sees wurden nicht berücksichtigt, da Auswirkungen durch das Vorhaben nicht zu erwarten sind.</p> <p><i>Amphibien</i></p> <p>Die Begehungen während der günstigen Wandernächte von Amphibien führten zu insgesamt 16 Nachweisen von Erdkröten (14 Ind.) und Grasfröschen (2 Ind.).</p> <p>Die Tiere wanderten aus den Gärten des südlich angrenzenden Einfamilienhausgebietes sowie aus den Laubwaldbeständen im Osten in Richtung Oldenstädter See.</p> <p>Es handelt sich bei beiden festgestellten Arten um die häufigsten und am weitesten verbreiteten Amphibienarten Niedersachsens, die nicht als gefährdet gelten.</p> <p>Die Intensität der Wanderung bzw. die festgestellte Individuenzahl war relativ gering. Allerdings wurden keine Fangzäune gestellt, die eine bessere Ermittlung der tatsächlichen Populationsgröße erlauben.</p> <p>Die im Vorwege vermutete Kreuzkröte, die in Niedersachsen als stark gefährdet gilt, wurde im Untersuchungsgebiet, trotz Nachsuche, nicht festgestellt.</p> <p><i>Reptilien</i></p> <p>Es wurden an keinem der Erfassungstermine und auch nicht während anderer Begehungen Reptilien festgestellt. Zu erwarten wären Waldeidechse und Blindschleiche, ggf. auch Zauneidechse.</p> <p>Die Populationsdichte ist vermutlich wegen der hohen Hunde- und Katzendichte in diesem Siedlungsrandbereich sehr gering. Hinweise auf Vorkommen der streng geschützten Zauneidechse (<i>Lacerta agilis</i>) gelangen nicht.</p> <p><u>Empfindlichkeit der Umweltmerkmale</u></p> <p><i>Fledermäuse</i></p> <p>Das Untersuchungsgebiet ist gekennzeichnet durch eine hohe bis sehr hohe Fledermausaktivität. Fledermäuse sind als grundsätzlich empfindlich gegenüber der Planung einzuschätzen. Eine direkte Zerstörung von Quartieren ist nicht zu erwarten, da der Waldbestand im östlichen Plangebiet unberührt bleibt. Lichteinflüsse könnten zu einer Beeinträchtigung von Quartieren führen bis hin zu ihrer Aufgabe. Sozialrufe der Zwergfledermaus deuten auf ein nahes Balzterritorium hin, ein Paarungsquartier der Raufhautfledermaus ist nicht auszuschließen. Auch vom lichtmeidenden Langohr werden Quartiere im Umfeld vermutet, die könnten sich allerdings auch in größerer Entfernung etwa im Altbaumbestand weiter östlich befinden.</p>
--	--

	<p>Durch eine Überbauung der Ackerfläche mit einer lockeren Wohnbebauung und Gärten kann die Fläche von den gebäudebewohnenden Zwerg- und Breitflügelfledermäusen weiterhin zur Jagd aufgesucht werden.</p> <p>Durch Lichtemission kann es zu Beeinträchtigungen von Jagdhabitat kommen bis hin zur Aufgabe. Bei diesem potenziellen Konflikt werden vorrangig die strukturgebunden fliegenden Arten betrachtet: Myotis-Arten und Langohren gelten als lichtmeidende Arten mit hoher Empfindlichkeit gegenüber Lichtemissionen. Als Jagdhabitat kommt für diese Arten vor allem der östliche Waldrand in Frage, ein Verlust an Jagdhabitat wird hier als kleinflächig eingeschätzt.</p> <p>Flugstraßen können beeinträchtigt werden, wenn Leitlinien zerstört werden.</p> <p>Als Leitlinien kommen im Plangebiet die angrenzenden Strukturen in Form von Wald- und Siedlungsrändern in Frage sowohl in Nord-Süd-Richtung als auch in Ost-West-Richtung. Allerdings wird vermutet, dass diesen Strukturen keine große Bedeutung zukommt, da die relativ kurze Distanz über die offene Ackerfläche auch von strukturgebunden fliegenden Arten leicht überwunden werden kann.</p> <p>Für lichtmeidende Arten wie Myotis und Langohren kann eine Beeinträchtigung von Flugstraßen bis hin zur Aufgabe auch aufgrund von Lichtemissionen erfolgen.</p> <p><i>Brutvögel</i></p> <p>Die Konfliktsituation der geplanten Bebauung auf Brutvögel ist gering. Es wurden keine Brutvorkommen festgestellt, die durch das Vorhaben unmittelbar betroffen sind.</p> <p>Durch eine lockere Bebauung mit Gartenanteil ist davon auszugehen, dass die Arten des südlich angrenzenden Siedlungsgebietes zusätzlichen Lebensraum dazugewinnen.</p> <p>Geringfügig betroffen sind die beiden Arten Dorngrasmücke und Goldammer, die allerdings nicht mit fest besetzten Brutrevieren, sondern nur mit einmaligem revieranzeigendem Verhalten festgestellt wurden. Verluste an Brutrevieren dieser Arten sind nicht zu erwarten.</p> <p>Negative Auswirkungen auf die umliegenden Waldbereiche sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten.</p> <p><i>Amphibien, Reptilien</i></p> <p>Für beide Artengruppen sind keine Konflikte erkennbar. Reptilien wurden nicht festgestellt.</p> <p>Die Wanderung von Erdkröten und Grasfröschen in Richtung Oldenstädter See ist wenig intensiv. Offensichtlich überwintert ein Teil der Tiere in den Gärten, der Hauptteil sicherlich in den Waldbereichen.</p> <p>Es ist zu erwarten, dass auch in den neu entstehenden Gärten einzelne der Tiere überwintern. Die Wanderroute zwischen Wald und Gewässer wird durch das Vorhaben nicht berührt.</p> <p><u>Vorbelastungen</u></p> <p>Vorbelastungen bestehen durch die intensiv genutzten Ackerflächen. Der Anbau von Monokulturen sowie die Bodenbearbeitung, Düngung und der Einsatz von Pestiziden können die gesamte Fauna erheblich beeinträchtigen. Der potentielle Lebensraum für Bodenbrüter wird bereits durch die vorhandenen Vertikalstrukturen (Wohnbebauung / Gehölzstrukturen) beeinträchtigt. Vorbelastungen für die gehölzbrütenden Arten und Fledermäuse bestehen ebenfalls durch die angrenzende Wohnbebauung und die Nutzung durch Naherholungssuchende.</p>
<p>Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung</p>	<p>Bei Nicht-Überplanung der Flächen käme es zu keinem Verlust von Lebensräumen für jegliche Arten. Die Flächen blieben wie bisher erhalten, das Plangebiet würde weiterhin intensiv landwirtschaftlich genutzt und als Lebens- und Brutraum für Bodenbrüter zur Verfügung stehen. Auch die Waldflächen stünden weiterhin uneingeschränkt als Lebens- und Brutraum für Gehölzbrüter zur Verfügung.</p>

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	Durch die Planung kann Lebensraum, der bei der derzeitigen Nutzung für bodenbrütende Vogelarten bedeutsam ist, verloren gehen. Gehölzstrukturen mit Lebensraumpotenzial für Brutvögel und Fledermäuse werden durch die Sicherung der Waldflächen und Einzelbaumstrukturen erhalten.
Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung von Eingriffen	<ul style="list-style-type: none"> • Verwendung von fledermaus- und insektenfreundlichem Licht bei der Straßenbeleuchtung • Vermeidung von Beleuchtung von Gehölzstrukturen • Untersuchung von zu fällenden Gehölzen auf mögliche Quartiere von Gehölzbrütern/Fledermäusen • Sicherung des erhaltenswerten Einzelbaumbestandes • Beschränkung der Versiegelung auf das erforderliche Maß • Grünordnerische Festsetzung zur Begrünung des Plangebietes
Maßnahmen zum Ausgleich	Aufwertung der Waldflächen im Plangebiet zum Eichen-Buchenwald Aufwertung der Baum-Strauch-Hecke im Geltungsbereich des westlich angrenzenden Bebauungsplans Nr. 118 "Oldenstädter See"

Pflanzen und Biotope

Untersuchungsrahmen und vorhabenbezogene Untersuchungen	Pflanzenwelt, bestehende Nutzungen, HpnV: Aussagen LRP, Erfassung Biototypen und Fledermäuse, Landschaftsplan
Bestandsaufnahme (Basisszenario)	<p>Gemäß LRP ist die potentiell natürliche Vegetation innerhalb des Plangebietes Trockener Kiefern- und Birken-Eichen-Buchenwald des Tieflandes, die vorhandenen Arten und Biotope Sandacker (AS) und sonstiger Nadelforst (WZ), als Biototypen mit sehr geringer Bedeutung.</p> <p>Zur genaueren Bestimmung der vorhandenen Biototypen im Plangebiet wurde eine Biotypenkartierung und Bewertung durch das Büro Lamprecht & Wellmann GbR, Uelzen (Stand: 26.11.2018) durchgeführt. Die Beschreibung der Biototypen erfolgt auf der Grundlage des Kartierschlüssels für Biototypen in Niedersachsen (Olaf von Drachenfels 2016). Die Bewertung erfolgt nach dem Modell des Nds. Städtetages. Das Untersuchungsgebiet umfasst ca. 5,6 ha. Es umfasst das zur Bebauung vorgesehene Flurstück mit einem 50 m breiten Randbereich nach Westen, Norden und Osten. Nach Süden wurde das bestehende Wohngebiet als Grenze angenommen.</p>

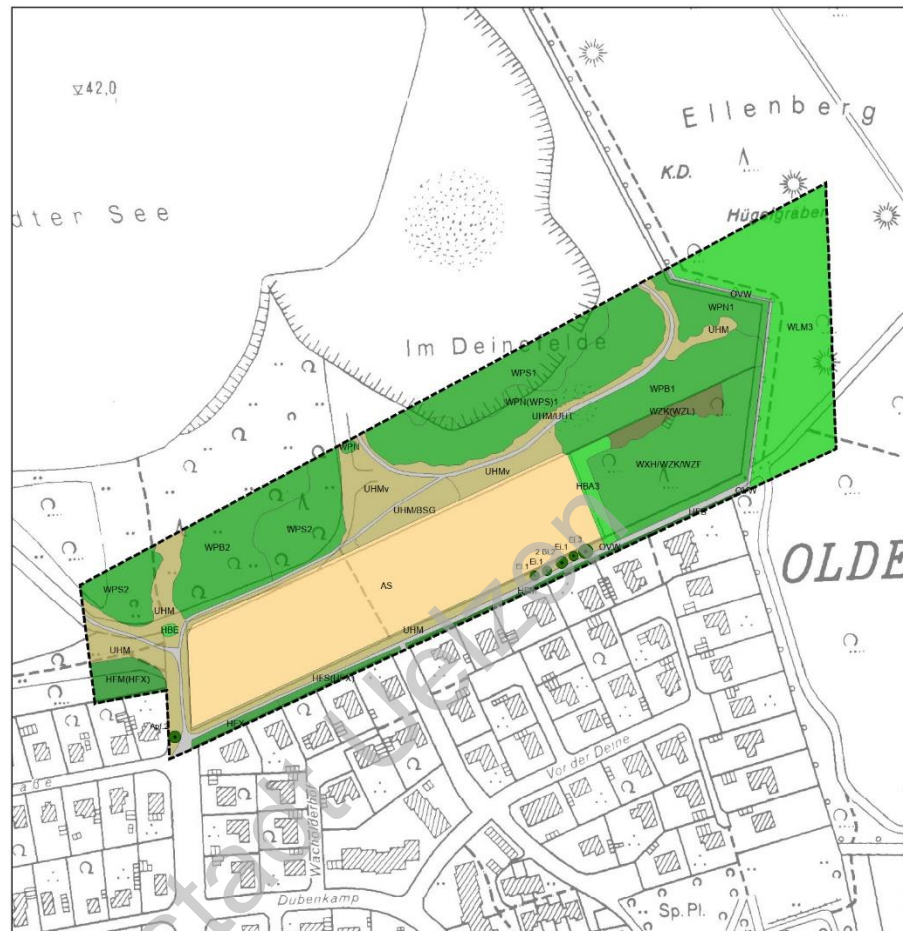


Abbildung 6: Biotopkartierung, Lamprecht & Wellmann GbR, Stand: September 2019

Der nordöstliche Teil des Plangebietes ist geprägt von verschiedenartigen Pionierwäldern, die sich am Rande der ehemaligen Sand- und Kiesabgrabung am Oldenstädter See entwickelt haben. Im Westen dominieren Sonstige Pionierwälder (WPS), die stark durch Robinien, aber auch Kiefern, Lärchen und Eichen geprägt werden. Diese weisen schwaches bis mittleres Baumholz auf. Nördlich des Seerundweges erstreckt sich ein Bestand aus noch sehr jungen Kiefern (WPN), der nach Norden zunehmend Robinien umfasst (WPS). Zwischen dem Weg und dem bewaldeten östlichen Ende des zu bebauenden Flurstücks befindet sich ein junger Bestand aus Birken (WPB).

Der bewaldete östliche Bereich des Geltungsbereichs (das sog. Behn'sche Wäldchen) setzt sich aus einem sehr heterogenen Gehölzbestand zusammen. Hier wurde auf einem alten Privatgrundstücke die verschiedensten heimischen und nichtheimischen Gehölze gepflanzt. Zusätzlich haben sich Pioniergehölze entwickelt. Der Bestand ist geprägt durch Hainbuche, Kiefer und Fichte mit zusätzlich erheblichen Anteilen von Birke, Eiche, Rot-Buche und Spitz-Ahorn. Dazu kommen noch vereinzelt Rot-Eiche, Lärche, Winter-Linde und Feld-Ahorn. Erheblicher Windbruch ist zu verzeichnen. An Sträuchern sind insbesondere Eibe, Hasel, Späte Traubenkirsche und Goldregen vorhanden. Der Unterwuchs wird flächig aus Brennessel, Großem Springkraut und Goldnessel eingenommen.

Ein sehr kleiner Bereich des östlichen Waldbereichs besteht überwiegend aus Kiefern und Lärchen und wurde als Kiefernforst erfasst.

Der Heckenstreifen, der als nördlichen Abschluss die Begrenzung des bestehenden Wohnbaugebietes bildet, wird abschnittsweise, je nach Ausprägung diesen drei Heckentypen zugeordnet. Im Osten befindet sich die Strauchhecke, nach Westen

	<p>schließt sich die Strauch-Baumhecke an, die ganz im Westen durch eine Hecke mit standortfremden Gehölzen abgelöst wird.</p> <p>Vereinzelt befinden sich Einzelbäume im Gebiet. Zu erwähnen ist ein Apfelbaum im Westen der Zufahrt und eine Eiche (Umfang 2,5m), eine doppelstämmige Birke (zus. 2,75m) und drei neugepflanzte Eichen mit einem Stammumfang zwischen 15-20 cm im Südosten der Ackerfläche, die zwischen Weg und Ackerfläche auf dem Wegerandstreifen stehen.</p> <p>Eine Baumreihe aus Hybrid-Pappeln (<i>Populus x canadensis</i>) bildet den östlichen Abschluss der Ackerfläche als Übergang zum bewaldeten Bereich. Die Pappeln weisen starkes Baumholz auf.</p> <p>Der Großteil der Flächen die sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden, besteht aus Sandacker. Die offenen Bereiche rund um die Ackerfläche, entlang der Wege und Trampelpfade bestehen aus ungenutzten und ungepflegten Gras- und Staudenfluren, die durch Ruderalisierungszeiger dominiert werden. Neben Land-Reitgras kommen insbesondere Rainfarn und Johanniskraut vor. Teilweise sind die Bestände durch aufkommenden Ginster sowie einzelne Birken und Kiefern verbuscht.</p> <p>Während den Acker- und Halbruderalflächen im westlichen Plangebiet eine geringe bis allgemeine Bedeutung zukommt, sind die Pioniervaldfächen im östlichen Plangebiet von sehr hoher Bedeutung für den Biotopbestand. Der Baumreihe im Übergang zwischen Wald- und Ackerfläche wird eine allgemeine Bedeutung zugesprochen, der Kiefernforst im Norden hat eine geringe Bedeutung.</p> <p>Die nördlich und östlich an das Plangebiet angrenzenden Biotopflächen stellen sich überwiegend als Wald- und Halbruderalflächen dar und haben überwiegend eine hohe bis sehr hohe Bedeutung für den Naturhaushalt.</p> <p>In der Umgebung des Plangebietes bis 1,5 km Abstand liegen keine FFH-Gebiete und keine EU-Vogelschutzgebiete. FFH-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete bilden das europäische Schutzgebietssystem Natura 2000. Da Beeinträchtigungen eines Gebietes im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB durch den Bebauungsplan auszuschließen sind, wird mit Bezug auf § 1a Abs. 4 BauGB eine FFH-Verträglichkeitsprüfung nach § 34 BNatSchG nicht notwendig.</p> <p><u>Empfindlichkeit der Umweltmerkmale</u></p> <p>Die Ackerflächen weisen einen geringen Biotopwert vor, bzw. sind weitgehend ohne Bedeutung für den Naturhaushalt. Die Empfindlichkeit gegenüber der Planung ist somit als gering einzuschätzen.</p> <p>Die vorhandene Strauch-(Baum)-Hecke entlang der südlichen Plangebietsgrenze hat eine geringe bis allgemeine Bedeutung und ist als eingeschränkt Empfindlich gegenüber der Planung einzustufen.</p> <p>Der innerhalb des Plangebiets vorhandene Gehölz- bzw. Waldbestand mit hoher bis sehr hoher Bedeutung ist als besonders schützenswert und empfindlich gegenüber der Planung einzuschätzen. Da die besonders schützenswerten Bereiche (Waldflächen) durch die Planung lediglich bestandsbezogen festgesetzt und nicht verändert werden, ist die Empfindlichkeit gegenüber der Planung zwar als hoch einzuschätzen, eine Beeinträchtigung ist jedoch nicht zu befürchten.</p> <p>Weitere, besonders schützenswerte Strukturen sind nicht vorhanden. Es befinden sich keine Naturdenkmale im Plangebiet; zudem sind keine geschützten Objekte oder geschützten Gebiete im Sinne des Naturschutzrechts durch die Planung betroffen.</p> <p><u>Vorbelastungen</u></p> <p>Die Ackerfläche stellt sich durch die intensive Nutzung als strukturarm dar. Durch die vorhandene landwirtschaftliche Nutzung ist das Bodenleben durch Stoffeintrag (Düngung, Pestizide) beeinträchtigt. Im Bereich der Waldflächen besteht keine Vorbelastung, lediglich der vorhandene Abstand zu den angrenzenden Siedlungsbereichen kann als Vorbelastung gewertet werden.</p>
<p>Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung</p>	<p>Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die Flächen wie bisher erhalten und das Plangebiet würde weiterhin intensiv landwirtschaftlich genutzt. Damit würde es seinen jetzigen naturschutzfachlichen Wert erhalten. Entsprechende Bodeneinträge (Herbizide, Düngergaben etc.) infolge der landwirtschaftlichen Nutzung können dabei nicht</p>

	ausgeschlossen werden. Das Behn'sche Wäldchen würde durch Aufforstung aufgewertet werden.
Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	Durch die Planung können vorhandene Biotopstrukturen überplant werden, deren Biotopwert von geringer bis allgemeiner Bedeutung ist. In den Wohngebieten entstehen durch die Anlage von Hausgärten und der Pflanzung von mindestens einem standortheimischen Gehölz je Grundstück neue Biotope von mittlerer Bedeutung. Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze entsteht eine Strauch-Baumhecke, die zur Eingrünung dient und den neuen Ortsrand im Übergang zum Naherholungsgebiet Oldenstädter See bildet. Entlang des bestehenden Fußweges an der südöstlichen Plangebietsgrenze wird die vorhandene Baum-Strauchhecke langfristig gesichert. Die Waldflächen entwickeln sich weiter sukzessiv.
Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung von Eingriffen	<ul style="list-style-type: none"> • Sicherung des erhaltenswerten Einzelbaumbestandes • Beschränkung der Versiegelung auf das erforderliche Maß • Grünordnerische Festsetzung zur Begrünung des Plangebietes • Schutz der vorhandenen Bäume bei allen Bauarbeiten gemäß den Regeln der Technik, insbesondere DIN 18920 • Festsetzung der Waldflächen
Maßnahmen zum Ausgleich	Aufwertung der Waldflächen im Plangebiet zum Eichen-Buchenwald Aufwertung der Baum-Strauch-Hecke im Geltungsbereich des westlich angrenzenden Bebauungsplans Nr. 118 "Oldenstädter See"

Fläche und Boden

Untersuchungsrahmen und vorhabenbezogene Untersuchungen	Bodentypen, Bodenarten, Geotope: Bodenkarte, LRP, NIBIS-Kartenserver Altlasten und Altablagerungen: ausgeübte und frühere Nutzungen, soweit bekannt, NIBIS-Kartenserver
Bestandsaufnahme (Basisszenario)	<p>Das Plangebiet wird derzeit größtenteils intensiv als Ackerfläche genutzt. Die östlichen Flächen stellen sich als Waldflächen dar.</p> <p>Gemäß Niedersächsischem Karteninformationssystem (NIBIS) liegt das Plangebiet innerhalb der Bodengroßlandschaft der Geestplatten und Endmoränen und der Bodendlandschaft des Verbreitungsgebietes fluviatiler und glazifluviatiler Sedimente. Die Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit) ist hier gering eingestuft und die bodenkundliche Feuchtestufe als mittel trocken, für Acker und Grünland häufig zu trocken eingestuft. Die Bodeneinheit wird als Pseudogley-Braunerden aus Geschiebedecksanden über Geschiebelehmen; in flachen Senkenbereichen Gley-Braunerden aus Geschiebedecksanden über Geschiebelehmen; in Tälern Gleye aus umgelagerten Sanden, z.T. über Geschiebelehmen dargestellt.</p> <p>Die Bodenübersichtskarte (BÜK 50) des Landschaftsrahmenplans für den Landkreis Uelzen stellt im Bereich des Plangebietes Braunerde-Podsol-Böden dar.</p> <p>Über das Vorkommen von Altlasten bzw. Altablagerungen liegen keine Hinweise vor.</p> <p><u>Empfindlichkeit der Umweltmerkmale</u></p> <p>Es besteht eine hohe Empfindlichkeit des Schutzgutes gegenüber der vorliegenden Planung, da durch eine zusätzliche Versiegelung von bis zu 40% der Grundstücksflächen die natürlichen Funktionen des Bodens langfristig eingeschränkt werden.</p> <p><u>Vorbelastungen</u></p> <p>Der Boden im Plangebiet ist aufgrund der vorhandenen intensiven ackerbaulichen Nutzung im westlichen Plangebiet (z.B. Düngung und Einsatz von Pestiziden) bereits vorbelastet. Es ist davon auszugehen, dass durch die intensive Nutzung Gefüge und chemisch-physikalische Eigenschaften der Böden beeinträchtigt sind.</p>
Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die Flächen wie bisher erhalten und das Plangebiet würde weiterhin intensiv landwirtschaftlich genutzt. Damit würde es seinen

	jetzigen naturschutzfachlichen Wert erhalten. Entsprechende Bodeneinträge (Herbizide, Düngergaben etc.) infolge der landwirtschaftlichen Nutzung können dabei nicht ausgeschlossen werden. Es käme zu keiner zusätzlichen Bodenversiegelung.
Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	Auf der derzeit ackerbaulich genutzten Fläche kommt es zu einem unvermeidbaren Eingriff in das Schutzgut Boden. Umweltauswirkungen entstehen durch die zusätzlich zulässige Versiegelung des Plangebiets und die damit einhergehenden Beeinträchtigungen des Boden- und Wasserhaushaltes, die als erheblich einzustufen sind.
Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung von Eingriffen	<ul style="list-style-type: none"> • Beschränkung der Versiegelung auf das erforderliche Maß • Minimierung von Erdmassenbewegungen, ein Gleichgewicht von Bodenabtrag und Bodenauftrag soll angestrebt werden. • Maßnahmen zum Schutz des Mutterbodens entsprechend § 202 BauGB: Förderung des Bodenlebens durch fachgerechte Lagerung des Oberbodens auf Mieten. Trennung des Bodenaushubes bei Bauarbeiten in Ober- und Unterboden, damit eine spätere Wiederherstellung des ursprünglichen Bodenaufbaues erreicht werden kann.
Maßnahmen zum Ausgleich	Aufwertung der Waldflächen im Plangebiet zum Eichen-Buchenwald Aufwertung der Baum-Strauch-Hecke im Geltungsbereich des westlich angrenzenden Bebauungsplans Nr. 118 "Oldenstädter See"

Wasser

Untersuchungsrahmen und vorhabenbezogene Untersuchungen	Grundwasser: hydrogeologische Karte, LRP, NIBIS-Kartenserver Oberflächenwasser: Nutzungs- und Biotopkartierung, LRP Altlasten und Altablagerungen: ausgeübte und frühere Nutzungen, soweit bekannt, NIBIS-Kartenserver
Bestandsaufnahme (Basisszenario)	<p>Nach Angaben der Hydrogeologischen Karte des NIBIS-Kartenservers liegt das Plangebiet innerhalb des hydrologischen Raumes nord- und mitteldeutsches Lockergesteinsgebiet, Teilgebiet Lüneburger Heide Ost, innerhalb des Grundwasserkörpers Ilmenau Lockergestein rechts. Die Grundwasserneubildungsrate liegt gemäß NIBIS bei 101 bis 150 mm/a. Die Lage der Grundwasseroberfläche liegt bei > 37,5 m bis 40 m. Die Durchlässigkeit der oberflächennahen Gesteine ist als gering eingestuft. Im Plangebiet sind keine Oberflächen- oder Fließgewässer vorhanden. Über das Vorkommen von Altlasten bzw. Altablagerungen liegen keine Hinweise vor.</p> <p><u>Empfindlichkeit der Umweltmerkmale</u></p> <p>Angesichts der vorhandenen Nutzung ist hinsichtlich des Funktionsbereiches Wasser anzunehmen, dass das Plangebiet als überwiegend eingeschränkt wertvoll anzusehen ist, erhebliche Beeinflussungen sind somit nicht zu erwarten.</p> <p>Durch Maßnahmen der Oberflächenwasserbewirtschaftung wird sichergestellt, dass es zu keinen zusätzlichen Beeinträchtigungen kommt.</p> <p><u>Vorbelastungen</u></p> <p>Vorbelastungen für das Grundwasser bestehen durch die vorhandene landwirtschaftliche Nutzung durch Stoffeintrag in Bodenleben und Grundwasser (z.B. Düngung und Einsatz von Pestiziden).</p>
Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die Flächen wie bisher erhalten und das Plangebiet würde weiterhin intensiv landwirtschaftlich genutzt. Damit würde es seinen jetzigen naturschutzfachlichen Wert erhalten. Entsprechende Bodeneinträge (Herbizide, Düngergaben etc.) infolge der landwirtschaftlichen Nutzung können dabei nicht ausgeschlossen werden.
Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	Durch die Planung kommt es zu einer geringfügigen Beeinflussung des Boden-Wasserhaushalts durch die zusätzliche Versiegelung, durch die eine Verminderung der Grundwasserneubildung und Erhöhung des Oberflächenabflusses hervorgerufen wird. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes ist nicht absehbar.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung von Eingriffen	<ul style="list-style-type: none"> • Minimierung der Versiegelung durch sparsame Erschließung und Anbindung an das bestehende Erschließungsnetz • Versickerung des Oberflächenwassers im Gebiet (soweit möglich).
Maßnahmen zum Ausgleich	Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Luft und Klima

Untersuchungsrahmen und vorhabenbezogene Untersuchungen	<p>Makroklima, Mikroklima, Frisch- / Kaltluftentstehung, Klima beeinflussende Faktoren: LRP, NIBIS-Kartenserver</p> <p>Emissionsquellen: Flächennutzungsplan, andere Bebauungspläne</p>
Bestandsaufnahme (Basisszenario)	<p>Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Uelzen 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.</p> <p>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 °C. Das Plangebiet ist als Frischluftentstehungsgebiet mit Bezug zu belasteten Siedlungsgebieten zu bewerten und grenzt an die gering belasteten Siedlungsgebiete des Ortsteils Oldenstadt.</p> <p><u>Empfindlichkeit der Umweltmerkmale</u></p> <p>Durch die Planung wird der Siedlungsrand des Ortsteils Oldenstadt nach Norden verschoben, die bislang offene, landwirtschaftlich genutzte Fläche wird selbst klimawirksam.</p> <p>Infolge der Planung ist eine Veränderung der kleinklimatischen Situation im Plangebiet zu erwarten. Durch Bebauung und Versiegelung können z.B. lokal höhere Lufttemperaturen sowie veränderte Windströme entstehen. Diese Folgen sind jedoch bei allen Bauvorhaben gegeben. Die Effekte bleiben in einem üblichen Rahmen und die Beeinträchtigung ist weder überörtlich wirksam, noch weist sie eine sonstige Erheblichkeit auf. Insgesamt sind die Veränderungen damit als nicht erheblich zu bewerten.</p> <p><u>Vorbelastungen</u></p> <p>Eine Vorbelastung des Mikroklimas im Plangebiet ist durch die bestehende landwirtschaftliche Nutzung im geringen Umfang gegeben.</p>
Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die Flächen wie bisher erhalten und das Plangebiet würde weiterhin intensiv landwirtschaftlich genutzt werden. Damit würde es seinen jetzigen klimatischen Wert erhalten und der Umweltzustand bezogen auf das Schutzgut Luft und Klima würde sich nicht verändern.
Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	Bodenversiegelungen können sich grundsätzlich auf das Kleinklima in den betroffenen Flächen auswirken, indem die Verdunstung herabgesetzt und die Erwärmung bei Sonneneinstrahlung verstärkt wird. Der Luftaustausch mit der Umgebung sorgt für einen Ausgleich des Kleinklimas. Aufgrund der Bebauungsmöglichkeiten auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen sind bei Umsetzung der Planung geringfügige, nicht erhebliche Auswirkungen auf das lokale Klima zu erwarten. Die zusätzlichen Anpflanzungen (z.B. in den privaten Gärten) können sich positiv auf das Mikroklima auswirken.
Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung von Eingriffen	<ul style="list-style-type: none"> • Begrenzung der Versiegelung und der Bauhöhen sowie der Bebauungsdichte • Erhalt der Waldstrukturen und sonstigen bestehenden Gehölzbeständen sowie zusätzliche Anpflanzungen auf Grünflächen
Maßnahmen zum Ausgleich	Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Landschaftsbild

Untersuchungsrahmen und vorhabenbezogene Untersuchungen	Landschaftsbild: LRP, Landschaftsplan
Bestandsaufnahme (Basisszenario)	<p>Das Plangebiet wird der naturräumlichen Region „Lüneburger Heide und Wendland“ zugeordnet. Dort liegt es in der naturräumlichen Einheit „Uelzener Becken“.</p> <p>Das Landschaftsbild wird geprägt durch den Siedlungsrand im Übergang zur freien Ackerflur und dem Naherholungsgebiet am Oldenstädter See. Auf der Ackerfläche sind keine prägenden oder gliedernden Elemente wie Feld- oder Saumgehölze vorhanden. Die östlichen Waldflächen bilden den Übergang zu den dahinter liegenden Waldbereichen.</p> <p>Gemäß Landschaftsplan der Hansestadt liegt das Plangebiet innerhalb der Landschaftsbildeinheit Oldenstädter See (Ss1). Ihm kommt zudem eine besondere Bedeutung für die Erholung zu, da es innerhalb eines Gebietes zum Erhalt von (siedlungsnahen) Erholungsbereichen liegt. Die Erlebnisqualität der Landschaftsbildeinheit wird als mittel eingestuft.</p> <p><u>Empfindlichkeit der Umweltmerkmale</u></p> <p>Durch die Planung wird die Bebauung des bislang landwirtschaftlich genutzten Gebiets ermöglicht, was einen Eingriff in das Landschaftsbild darstellt. Die Bedeutsamkeit des Plangebietes für das Landschaftsbild und die Erholung leitet sich aus den vorhandenen Waldflächen sowie der Nähe zum Oldenstädter See als Naherholungsgebiet ab. Die zu überplanenden Ackerflächen innerhalb des Plangebietes tragen jedoch wenig zur Erholungsfunktion der Landschaftsbildeinheit bei. Die bestehenden Waldflächen werden nicht überplant und die Abstände zur geplanten Bebauung so gewählt, dass eine Beeinträchtigung ausgeschlossen werden kann. Insgesamt ist die Empfindlichkeit des Schutzgutes Landschaftsbild gegenüber der Planung als nicht erheblich zu bewerten.</p> <p><u>Vorbelastungen</u></p> <p>Es besteht eine geringfügige vorhandene Beeinträchtigung durch die bestehende Nutzung sowie die angrenzenden Siedlungsstrukturen.</p>
Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die Flächen wie bisher erhalten und das Plangebiet würde weiterhin intensiv landwirtschaftlich genutzt werden. Damit würde sich der Umweltzustand bezogen auf das Landschaftsbild sich nicht verändern.
Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	Bei Durchführung der Planung würde der Umweltzustand insgesamt nicht wesentlich verändert. Auf der durch das geplante Vorhaben betroffenen Ackerfläche kommt es zu einem unvermeidbaren Eingriff in das Landschaftsbild, der als nicht erheblich einzustufen ist.
Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung von Eingriffen	<ul style="list-style-type: none"> • Begrenzung der Höhenentwicklung der Bebauung • Gestalterische Vorgaben zur Bebauung durch die Festsetzung örtlicher Bauvorschriften • Sicherung der erhaltenswerten Gehölze sowie Neuanpflanzungen • Festsetzung von Fuß- und Radwegen zur Erschließung der siedlungsnahen Erholungsflächen • Ortsrandeingrünung
Maßnahmen zum Ausgleich	Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Mensch und Gesundheit

Untersuchungsrahmen und vorhabenbezogene Untersuchungen	Landwirtschaft, Erholung, Verkehr, Infrastruktur, sonstige Flächennutzungen und Raumfunktionen: RROP, FNP, eigene Bestandsaufnahme
Bestandsaufnahme (Basisszenario)	<p>Potentielle Immissionsquellen sind in der Umgebung des Plangebietes nicht vorhanden, sodass die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse eingehalten werden können.</p> <p>Das Plangebiet selbst besitzt keine Bedeutung für die Naherholung, grenzt jedoch direkt an das Naherholungsgebiet „Oldenstädter See“ an, welches eine regionale Bedeutung bei Erholungssuchenden und Wassersportlern besitzt.</p> <p><u>Empfindlichkeit der Umweltmerkmale</u></p> <p>Auf Grund der vorliegenden Planung für das angedachte reine Wohngebiet mit ca. 19 Grundstücken ist davon auszugehen, dass durch die Planung keine zusätzlichen erheblichen Immissionsbelastungen für die umliegenden Nutzungen entstehen.</p> <p><u>Vorbelastungen</u></p> <p>Eine geringfügige Vorbelastung besteht durch die vorhandenen Nutzungen im Umfeld sowie im Plangebiet selbst.</p>
Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	Bei Nicht-Überplanung der Flächen würde der Umweltzustand bezogen auf das Schutzgut Mensch und Gesundheit sich nicht verändern.
Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	Insgesamt keine erheblichen Auswirkungen erkennbar. Die entstehenden Verkehrsmengen besitzen auch für Wohnnutzungen keine erheblichen Auswirkungen. Benachbarte Gebiete werden durch die prinzipiell möglichen Nutzungen nicht unzumutbar beeinträchtigt.
Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung von Eingriffen	<ul style="list-style-type: none"> • Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung
Maßnahmen zum Ausgleich	Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Kultur- und Sachgüter

Untersuchungsrahmen und vorhabenbezogene Untersuchungen	Baudenkmäler, Bodendenkmäler: Vorbereitende Untersuchungen, LRP
Bestandsaufnahme (Basisszenario)	<p>Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale und archäologische Interessensgebiete sind nicht festzustellen.</p> <p>Es befinden sich zudem keine Baudenkmale im Plangebiet; Hinweise auf die Betroffenheit von Baudenkmalen liegen nicht vor.</p> <p><u>Empfindlichkeit der Umweltmerkmale</u></p> <p>Das Plangebiet ist in Hinsicht auf Kultur- und Sachgüter insgesamt als wenig empfindlich gegenüber der Planung einzustufen.</p> <p><u>Vorbelastungen</u></p> <p>Vorbelastungen bestehen durch die gegenwärtigen Nutzungen innerhalb des Plangebietes und in dessen Umgebung.</p>
Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	Bei Nicht-Überplanung der Flächen würde der Umweltzustand bezogen auf Kultur- und Sachgüter sich nicht verändern.

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	Bei Durchführung der Planung würde der Umweltzustand insgesamt nicht wesentlich verändert. Auf der durch das geplante Vorhaben betroffenen Ackerfläche kommt es zu keinem Eingriff in das Schutzgut Kultur- und Sachgüter.
Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung von Eingriffen	<ul style="list-style-type: none"> Hinweis Archäologie: Sollten bei Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (Das können sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 (1) des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Uelzen unverzüglich gemeldet werden.
Maßnahmen zum Ausgleich	Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

5.4.2. Wechselwirkungen

Aufgrund der gegenseitigen Abhängigkeit der Standortverhältnisse, d.h. der Ausprägung der Boden- und Wasserverhältnisse sowie des Kleinklimas, und der Ausprägung der Tier- und Pflanzenwelt können Wechselwirkungen auftreten. Im Rahmen der Planung relevant sind die folgenden Wechselwirkungen: Die Bodenversiegelung und der dadurch entstehende Verlust an Lebensraum von Tieren und Pflanzen, deren Einfluss auf das Mikroklima und den Wasserhaushalt sowie der Einfluss durch die potentielle intensive Nutzung von Teilen des Plangebietes durch den Menschen. Aufgrund der im Bestand vorhandenen Beeinträchtigungen werden die Auswirkungen durch Wechselwirkungen nach derzeitigem Stand insgesamt als vernachlässigbar eingestuft.

5.4.3. Zusammenfassende Darstellung der Umweltauswirkungen

Umweltbelang	Auswirkungen durch Umsetzung des Vorhabens	Erheblichkeit
Tiere	Verlust von Lebensräumen (Versiegelung) Neuschaffung von Lebensräumen (Neuanpflanzungen im Plangebiet)	- +
Pflanzen und Biotope	Verlust von Biotopen Neuanpflanzung von Gehölzen im Plangebiet, Anlegen von Gärten	- +
Fläche und Boden	Verlust von Böden und Bodenfunktionen durch Versiegelung Beeinträchtigung von Böden durch Verdichtung, Umlagerung, Veränderung des Bodenaufbaus insbesondere während der Bauphase	- -
Wasser	Verringerung der Grundwasserneubildung Erhöhter Abfluss von Oberflächenwasser	• •
Klima / Luft	Verlust von Frisch- und Kaltluftentstehungsflächen Schadstoffbelastung durch zusätzlichen Verkehr	• •
Landschafts- und Ortsbild	Veränderung des Siedlungsrandes, Bebauung ackerbaulicher Flächen	•
Mensch und Gesundheit	Erhöhung der Verkehrsmengen	•
Kultur- und Sachgüter	ggf. Zerstörung archäologischer Fundstätten	•
Wechselwirkungen	Bodenverlust > Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen u. mehr Oberflächenwasser-Abfluss, weniger Grundwasserneubildung	•

- erheblich • nicht erheblich + voraussichtlich positive Wirkung

5.5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Durch die Planung wird die Bebauung einer bestehenden Ackerfläche planungsrechtlich ermöglicht, die nördlich an den bestehenden Ortsteil Oldenstadt der Hansestadt Uelzen angrenzt.

Ziel der Planung ist die Bereitstellung von Wohnbauflächen im Ortsteil Oldenstadt, da aktuell eine Nachfrage nach Wohnbauland in der gesamten Hansestadt besteht, die durch die zur Verfügung stehenden Grundstücke und im Bestand nicht gedeckt werden kann. Der Ortsteil Oldenstadt wird überwiegend durch Wohnbebauung geprägt und ist aufgrund seiner Nähe zur Innenstadt und der vorhandenen Einrichtungen gut für eine Weiterentwicklung der Siedlungsstrukturen geeignet. Innerhalb des Ortsteils sind keine größeren Flächenpotenziale vorhanden, die zur Bereitstellung für eine wohnbauliche Nutzung zur Verfügung stehen. Auf einem ca. 1.000 m² großes städtisches Baugrundstück in der Karl- Heinrich- Straße ist eine Bebauung mit kleineren Doppel- oder Reihenhäusern möglich. Des Weiteren bestehen vereinzelt Baulücken als Nachverdichtungspotential zur Verfügung. Daher ist es aus Sicht der Hansestadt zur Entwicklung des Ortsteils unabdingbar, neue Flächen im Außenbereich in Anspruch zu nehmen. Der Flächennutzungsplan der Hansestadt Uelzen weist im Süden des Ortsteils weitere Wohnbauflächen (Planung) aus. Hier sind die Bodenverhältnisse aufgrund eines sehr hohen Grundwasserstandes und Bodenvernässung ist eine Bebauung technisch und wirtschaftlich sehr aufwändig. Die Flächen stehen auch nicht im Eigentum der Hansestadt Uelzen. Daher handelt es sich beim Plangebiet Im Deinefelde um die aktuell einzige, zur Verfügung stehende Erweiterungsmöglichkeit in Oldenstadt. Das gewählte Areal grenzt im Süden an den bestehenden Siedlungskörper an. Es liegt verkehrsgünstig und zentrumsnah.

5.6. Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle oder Katastrophen

Auf Grund der Lage des Plangebietes sowie die durch die Planung ermöglichten Nutzungen, ist eine Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen nicht erkennbar.

5.7. Bilanzierung & Ausgleich

Grundsätzlich sind die umweltschützenden Belange im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen. Hierbei erfolgt die Anwendung der Eingriffsregelung gemäß § 18 Abs. 1 BNatSchG. Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt, Nutzung oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

Gemäß § 13b i.V.m. § 13a (2) Nr. 4 BauGB liegt für das Vorhaben kein Eingriff i. S. §1a (3) BauGB vor. Bei der Bilanzierung und der Darstellung von Ausgleichsmaßnahmen handelt es sich um einen über das gesetzliche Maß hinausgehende Kompensation, mit dem Ziel, die ökologische Qualität des Naherholungsraums Oldenstädter See zu erhalten und aufzuwerten.

Die Bewertung erfolgt gemäß der „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ des Niedersächsischen Städtetages (2013). Für den Standort wurde zur Bestandserfassung eine Biotopkartierung auf der Grundlage des Kartierschlüssels für Biotoptypen in Niedersachsen durchgeführt.

Fläche	Code	Wertfaktor	Flächengröße in m ²	Wertpunkte
Sandacker	AS	1	14980	14980
Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte	UHM	3	2062	6186
Feldhecke mit standortfremden Gehölzen	HFX	2	296	592
Strauchhecke/ Strauch-Baumhecke	HFS/HFM	3	744	2232
Allee/Baumreihe, starkes Baumholz	HBA	3	985	2955
Laubforst aus einheimischen Arten, Fichten- & Kiefernforst, schwaches bis mittleres Baumholz	WXH/WZK/WZF	3	4870	14610
Kiefernforst, Lärchenforst	WZK(WZL)	2	842	1684
Weg	OVW	0	1536	0
Baum-Strauch-Hecke (außerhalb Plangebiet)	HFX	3	4800	14400
Summe Bestand			31115	57639

Fläche	Code	Wertfaktor	Flächengröße in m ²	Wertpunkte
Reines Wohngebiet (13.305 m²) GRZ 0,4 (Überschreitung bis 0,5)				
- davon versiegelt	X	0	6653	0
- Freiflächen	PHZ	1	6653	6653
Standortgerechte Gehölzpflanzung ca.19 ST, 10 m ² pro Baum	HPG	2	190	380
Straßenverkehrsfläche	X	0	3386	0
Fuß- und Radweg	teilversiegelt	1	1872	1872
Öffentliche Grünfläche (Pflanzbindung)	HFS/HFM	3	1218	3654
Allee/Baumreihe, starkes Baumholz	HBA	4	985	3940
Laubforst aus einheimischen Arten, Fichten- & Kiefernforst, schwaches bis mittleres Baumholz	WXH/WZK/WZF	4,5	5712	25704
Baum-Strauch-Hecke (außerhalb Plangebiet)	HFS	4	4800	19200
Summe Planung			31469	61403

	Wertpunkte
Bestand	57639
Planung	61403
Saldo	3764

Durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (Gehölzpflanzungen, Reduzierung der GRZ auf das erforderliche Maß) sowie die geplanten Ausgleichsmaßnahmen kann die vollständige Kompensation des Eingriffs erreicht werden. Die ausgelösten Eingriffe in den Naturhaushalt werden ausgeglichen.

Ausgleichsmaßnahmen

Da die Abarbeitung der Eingriffsregelung im Verfahren nach § 13b BauGB grundsätzlich nicht erforderlich ist, die landschaftliche und ökologische Qualität des Plangebietes und dessen Umgebung aber trotz der Umsetzung des Vorhabens erhalten bleiben soll, hat sich die Hansestadt Uelzen dazu entschieden, Ausgleichsmaßnahmen in unmittelbarer Nähe zum Baugebiet für die entstehenden Eingriffe vorzusehen.

Folgende zwei Flächen kommen als Ausgleichsfläche in unmittelbarer Nähe zum Baugebiet in Frage:

Fläche 1

- Größe: ca. 4.800 m²
- Teilfläche Gemarkung Oldenstadt, Flur 4, Flurstück 136
- Eingrünung des vorhandenen Baugebietes
- Lage im Geltungsbereich des B-Plans 118 „Oldenstädter See I“ in direkter Nachbarschaft zur Eingriffsfläche
- Festsetzung als öffentliche Grünfläche
- IST Biotop: Strauch-Baum-Hecke mit zum Teil standortfremden Gehölzen Wertstufe: III
- Ziel Biotop: Strauch-Baum-hecke: Wertstufe: IV
- Maßnahmen:
 - Ersatz der gebietsfremden als invasive Art eingestuft Robinie durch heimische Arten, Artenauswahl: *Carpinus betulus* (Hainbuche), *Acer campestre* (Feldahorn), *Prunus avium* (Vogelkirsche), *Corylus avellana* (Haselnuss), *Euonymus europaea* (Pfaffenhütchen), *Rosa canina* (Hundsrose), *Cornus sanguinea* (Roter Hartriegel)

Fläche 2

- Größe ca. 5.600 m²
- Teilfläche Gemarkung Oldenstadt, Flur 5, Flurstück 7/1 und 7/2
- Lage im Geltungsbereich des B-Plans 288 „Oldenstadt - Im Deinefelde“ in unmittelbare Nähe zur Eingriffsfläche

- IST Biotop: zwischen Laubforst aus einheimischen Arten, Kiefernforst, Fichtenforst zum Teil Lärchenforst, Wertstufe III
- Ziel Biotop: Eichen-Buchenwald, Wertstufe V-(IV)
- Maßnahmen:
 - Entnahme der Nadelhölzer
 - Entnahme nichtheimischer bzw. nicht standorttypischer Gehölze
 - Entwicklung Buchen-Eichenwald durch Förderung des Jungaufwuchses bzw. Anpflanzung (Eiche, Buche, Feldahorn, Eberesche, Winterlinde)



Abbildung 7: Lage der geplanten Ausgleichsflächen, Hansestadt Uelzen

5.8. Zusätzliche Angaben

5.8.1. Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Schwierigkeiten

Die Ermittlung und Bewertung der nachteiligen Umweltauswirkungen erfolgte nach Ortsbesichtigung des Plangebietes. Als Grundlage der Bewertung der Umweltauswirkungen wurden insbesondere auf den Landschaftsrahmenplan, den Landschaftsplan sowie die Umweltkarten Niedersachsen sowie den Zwischenbericht zur Erfassung der Biotoptypen, Büro Lamprecht & Wellmann GbR, Uelzen (Stand: Mai 2019) zurückgegriffen. Die Differenzierung der Biotop- und Nutzungstypen und Verwendung von Biotoptypenkürzeln erfolgt nach DRACHENFELS (2011) „Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen“. Für die Eingriffsbilanzierung und die Ermittlung des Ausgleichs wird auf die Arbeitshilfe des Niedersächsischen Städtetages (2013) „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ zurückgegriffen.

Bei der Zusammenstellung der Angaben zur Umweltprüfung sind keine Schwierigkeiten aufgetreten.

5.8.2. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Gemäß § 4c BauGB haben die Kommunen erhebliche Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten (Monitoring) können, zu überwachen. Die Gemeinde wird 3 - 5 Jahre nach Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplans die Fläche und die angrenzenden Bereiche begutachten. So können eventuelle unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen ermittelt und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen werden.

5.9. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der Planung wird die Erweiterung des Siedlungsverbundes der Hansestadt Uelzen im Ortsteil Oldenstadt planungsrechtlich vorbereitet. Dazu ist die Bebauung einer Fläche mit ca. 19 Grundstücken vorgesehen. Derzeit wird ein großer Teil des Plangebiets ackerbaulich genutzt, der östliche Teil ist als Wald einzustufen. Es handelt sich planungsrechtlich um Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Im gültigen Flächennutzungsplan der Hansestadt Uelzen wird das Plangebiet als Grünanlage, Zweckbestimmung Parkanlage ausgewiesen. Die Bebauung ist auf den Ackerflächen vorgesehen, die bewaldeten Flächen werden entsprechend ihres Bestandes planungsrechtlich gesichert.

Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen und der vorhandenen Nutzung sind durch Aufstellung des Bebauungsplans zukünftig geringe, über den Bestand hinausgehende Umweltauswirkungen zu erwarten. Erhebliche Umweltauswirkungen entstehen perspektivisch im Wesentlichen auf die Schutzgüter Boden und Pflanzen/Biotope durch die zusätzlich zulässige Versiegelung und durch die damit einhergehenden Beeinträchtigungen des Boden- und Wasserhaushaltes.

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere sind durch artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen nicht zu erwarten. Keine der festgestellten Arten wird durch den geplanten Bebauungsplan so beeinträchtigt, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu erwarten sind.

Durch die Überplanung der Ackerfläche entsteht ein Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild der durch die Anpflanzung einer Baum-Strauch-Hecke entlang der nördlichen Plangebietsgrenze minimiert werden kann.

Erhebliche Auswirkungen auf andere Schutzgüter werden durch die Planung nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorbereitet, da vorhandene Gehölz- und Waldstrukturen erhalten bleiben.

Negative Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser, Klima und Luft, Mensch und menschliche Gesundheit, sowie Kultur- und Sachgüter sind nicht anzunehmen.

Durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (Gehölzpflanzungen, Reduzierung der GRZ auf das erforderliche Maß) sowie die geplanten Ausgleichsmaßnahmen kann die vollständige Kompensation des Eingriffs erreicht werden. Die ausgelösten Eingriffe in den Naturhaushalt werden ausgeglichen. Da die Abarbeitung der Eingriffsregelung im Verfahren nach § 13b BauGB grundsätzlich nicht erforderlich ist, die landschaftliche und ökologische Qualität des Plangebietes und dessen Umgebung aber trotz der Umsetzung des Vorhabens erhalten bleiben soll, hat sich die Hansestadt Uelzen dazu entschieden, Ausgleichsmaßnahmen in unmittelbarer Nähe zum Baugebiet für die entstehenden Eingriffe vorzusehen. Die Ausgleichsmaßnahmen sehen die Aufwertung des im Plangebiet liegenden Behn'schen Wäldchens sowie die Aufwertung der vorhandenen Baum-Strauch-Hecke im westlich angrenzenden Wohngebiet vor.

5.10. Referenzliste

Folgende Unterlagen zur Ermittlung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen stehen zur Verfügung:

- Übergeordnete Planungen: Regionales Raumordnungsprogramm, Landschaftsplan, Landschaftsrahmenplan, Flächennutzungsplan
- Erfassung der Biotoptypen und Fledermäuse, Zwischenbericht, von Lamprecht & Wellmann Landschaftsarchitekten und Landschaftsplaner, Uelzen, Stand: Mai 2019

6. Maßnahmen zur Verwirklichung

6.1.1. Bodenordnung

Bodenordnerische Maßnahmen sind zum Erreichen der Planungsziele nicht erforderlich. Eine zweckdienliche Parzellierung wird nach Rechtskraft des Bebauungsplans vorgenommen.

6.1.2. Kosten und Finanzierung

Der Gemeinde entstehen im Zusammenhang mit diesem Bebauungsplan Planungskosten.

6.1.3. Erfordernis weitere vertraglicher Regelungen

Es entstehen keine Erfordernisse für weitere vertragliche Regelungen.

7. Städtebauliche Bilanz


Das Plangebiet umfasst nach derzeitigem Stand eine Gesamtfläche von 2,6 ha.

Baugebiete gesamt ca.	13.305 m²
<i>hiervon Reines Wohngebiet (WR) ca.</i>	13.305 m ²
Verkehrsfläche gesamt ca.	5.237 m²
<i>hiervon öffentliche Verkehrsfläche ca.</i>	3.386 m ²
<i>hiervon Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung: Fuß- & Radweg</i>	1.872 m ²
Öffentliche Grünflächen	1.218 m²
<i>Erhaltungsgebot</i>	
Waldflächen gesamt ca.	6.697 m²
Plangebiet gesamt ca.	26.482 m²

Die Planung wurde im Auftrag der Hansestadt Uelzen ausgearbeitet von der Cappel + Kranzhoff Stadtentwicklung und Planung GmbH.

Der Rat der Hansestadt Uelzen hat in seiner Sitzung am 02.03.2020 diese Begründung beschlossen.

Uelzen, den **10. 06. 20**


.....
Bürgermeister



Hansestadt Uelzen