

# Hansestadt Uelzen

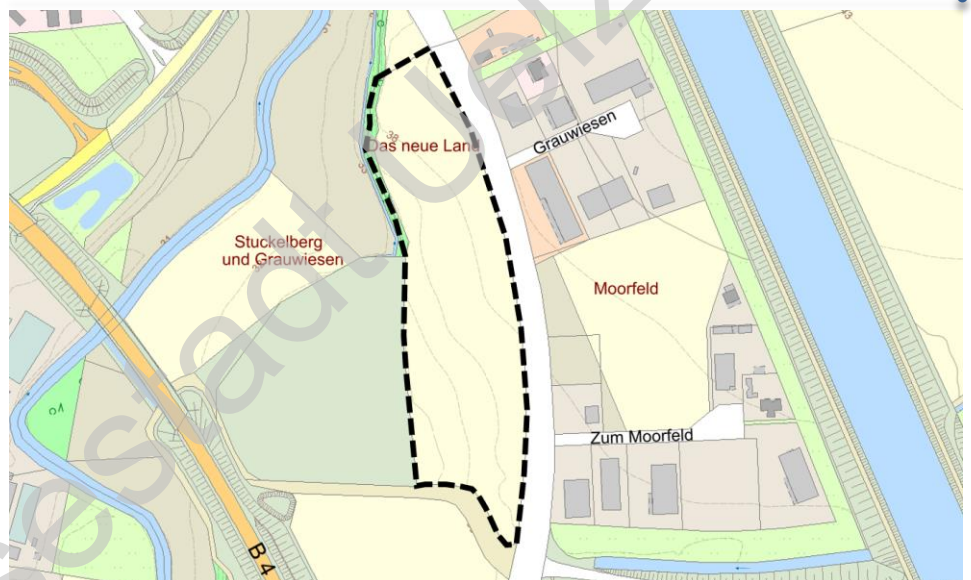
Landkreis Uelzen



## Begründung

### Bebauungsplan Nr. 293 „Ripdorf Südwest“

mit örtlichen Bauvorschriften  
im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB  
mit der 20. Änderung des Flächennutzungsplans



Bildquelle: Eigene Darstellung auf LGLN Grundlage 2022

Urschrift

Im Auftrag:



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

## BEGRÜNDUNG

<b>1</b>	<b>Anlass und Ziel der Planung .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Planungsgrundlagen .....</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Planziele und Abwägung der berührten Belange .....</b>	<b>7</b>
3.1	Belang der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB).....	8
3.2	Belange der Wohnbedürfnisse, der Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB).....	10
3.3	Belange sozialer, kultureller Bedürfnisse, von Sport und Freizeit (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB).....	11
3.4	Belang der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB).....	11
3.5	Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, Ortsbild (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB).....	11
3.6	Belange von Kirchen, Religionsgemeinschaften (§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB).....	12
3.7	Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter Menschen, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima) (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).....	12
3.8	Belange des Klimaschutzes, der Anpassung an den Klimawandel (§ 1a Abs. 5 BauGB).....	18
3.9	Belange der Wirtschaft, der Land- und Forstwirtschaft, der Versorgung (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)....	19
3.10	Belange des Verkehrs (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB).....	20
3.11	Belange der Verteidigung, des Zivilschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB).....	20
3.12	Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB).....	21
3.13	Belange des Hochwasserschutzes und der Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB).....	21
3.14	Belange von Flüchtlingen und Asylbegehrenden (§ 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB).....	23
3.15	Belang der ausreichenden Versorgung mit Grün- und Freiflächen (§ 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB).....	23
<b>4</b>	<b>Inhalte des Bebauungsplans .....</b>	<b>23</b>
<b>5</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften (§ 83 NBauO) mit Begründung .....</b>	<b>25</b>
<b>6</b>	<b>Hinweise und Rechtsgrundlagen .....</b>	<b>25</b>
<b>7</b>	<b>Städtebauliche Übersichtsdaten und Verfahren .....</b>	<b>26</b>

## 1 Anlass und Ziel der Planung

### Anlass

Die Hansestadt Uelzen beabsichtigt aufgrund der anhaltenden Nachfrage nach Gewerbegrundstücken, insbesondere auch für kleinere Betriebe, die Entwicklung neuer Gewerbeflächen im Stadtgebiet. Zwischen dem Elbeseitenkanal und der Ilmenau befindet sich eine brachliegende Ackerfläche, die als Gewerbefläche dienen und somit das östlich vorhandene Gewerbegebiet Ripdorf Süd erweitern soll. Die Erschließung der Fläche ist durch die Stadtstraße *Neu Ripdorf* und die dort verlegte stadttechnische Infrastruktur bereits gesichert.

Der sparsame Umgang mit Grund und Boden stellt ein gesetzlich verankertes, planerisches Grundprinzip dar. Des Weiteren ist es grundsätzliches Ziel der Stadt, die bauliche Entwicklung möglichst ressourcensparend dem Bedarf anzupassen. Mit der vorliegenden Planung wird dem Rechnung getragen. Im Stadtgebiet der Hansestadt Uelzen stehen keine durch die Bauleitplanung gesicherten Flächen mehr zur Verfügung, um die kleinteiligen und variable zu gestaltenden Flächenbedarfe kleinerer ansässiger Unternehmen im Stadtnorden zu decken und geeignete Grundstücke für die Ansiedlung entsprechender neuer Unternehmen zur Verfügung zu stellen. Aus diesem Grund soll die Ausweisung eines neuen Gewerbegebiets mit flächeneffizient variabel zuschneidbaren Grundstücken erfolgen. Dem dient die Neuauflistung des Bebauungsplanes Nr. 293 „Ripdorf Südwest“.

### Ziel

Die im nördlichen Stadtgebiet gelegene Fläche soll als Gewerbegebiet (GE) entwickelt werden. Die Erschließung erfolgt über die bestehende Straße *Neu Ripdorf*. Es werden u. a. Festsetzungen zur Begrenzung der Grundflächenzahl (GRZ) sowie der zulässigen Gebäudehöhe getroffen. Geplant ist zudem die Entwässerung der Flächen über einen neu angelegten Graben entlang der westlichen Plangebietsgrenze und die Ableitung des Wassers in die westlich des Geltungsbereichs gelegene Fläche.

### Planerfordernis

Das Plangebiet stellt sich aktuell fast vollständig als brachliegende Ackerfläche dar. Für die Fläche liegt kein Bebauungsplan vor, der gültige Flächennutzungsplan (FNP) der Hansestadt Uelzen stellt den Geltungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft dar. Demnach handelt es sich um planungsrechtlichen Außenbereich. Um bedarfsgerecht gewerbliche Bauflächen im Stadtgebiet bereit stellen zu können, ist die Planung geboten.

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 293 „Ripdorf Südwest“ fasst die städtebaulichen Ziele der Hansestadt in detaillierte baurechtliche Regelungen. Parallel erfolgt die 20. Änderung des Flächennutzungsplans.

## 2 Planungsgrundlagen

### Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Hansestadt Uelzen hat die Einleitung zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 293 „Ripdorf Südwest“ in seiner Sitzung am 22.03.2021 beschlossen.

### Lage und Größe

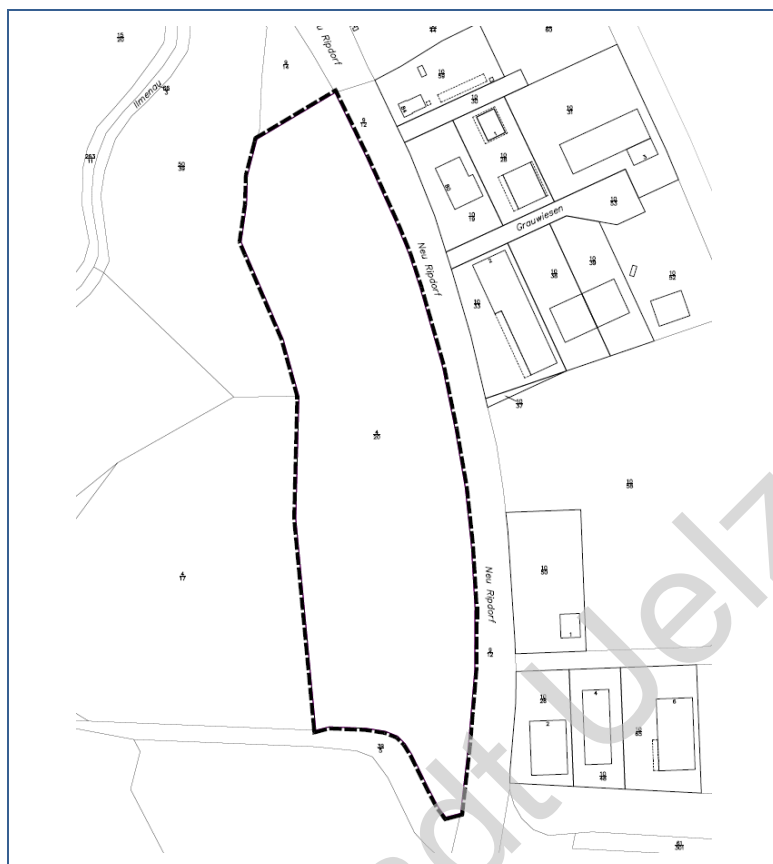
Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Stadtgebiet der Hansestadt Uelzen. Dort liegt es zwischen der Ilmenau und dem Elbeseitenkanal. Der Geltungsbereich umfasst eine Größe von rd. 31.600 m<sup>2</sup>.

### Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebiets wird wie folgt begrenzt:

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

Abb. 1 Abgrenzung des Plangebiets (Kartengrundlage Planzeichnung – Teilgeltungsbereich 1)



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

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

Neben dem Plangebiet, das durch den oben dargestellten Teilgeltungsbereich 1<sup>1</sup> erfasst wird, wird die erforderliche externe Ausgleichsfläche in einer Größe von rd. 18.500 m<sup>2</sup> als Teilgeltungsbereich 2 in den Bebauungsplan aufgenommen (siehe Kapitel 3.7 Abb. 13).

#### Land (LROP)

Die übergeordneten Ziele der Landesraumordnung werden berücksichtigt. Das **Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP)**<sup>2</sup> bestimmt, dass „Planungen und Maßnahmen zur Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes [...] zu nachhaltigem Wachstum und Wettbewerbsfähigkeit beitragen“ (Grundsatz 02, 1.1 Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes) sollen. Zudem „soll eine Steigerung des wirtschaftlichen Wachstums und der Beschäftigung erreicht werden“ und „daher die Möglichkeiten der Innovationsförderung, der Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit, der Erschließung von Standortpotenzialen und von Kompetenzfeldern ausgeschöpft werden und insgesamt zu einer nachhaltigen Regionalentwicklung beitragen“ (Grundsatz 05, 1.1 Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes). Mit der Entwicklung eines Gewerbegebiets werden die Grundsätze berücksichtigt.

Seit September 2022 liegt die Verordnung zur Änderung des Landesraumordnungsprogramms<sup>3</sup> für Niedersachsen vor. Es ergeben sich keine Änderungen bezogen auf die dargelegten Grundsätze, die in der vorliegenden Planung zu berücksichtigen sind.

#### Kreis (RROP)

Das **Regionale Raumordnungsprogramm (RROP)** des Landkreises Uelzen<sup>4</sup> stellt gemäß der Vorgabe des LROP die Hansestadt Uelzen als Mittelzentrum mit den Schwerpunktaufgaben Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten, Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten und Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung und Tourismus dar<sup>5</sup>.

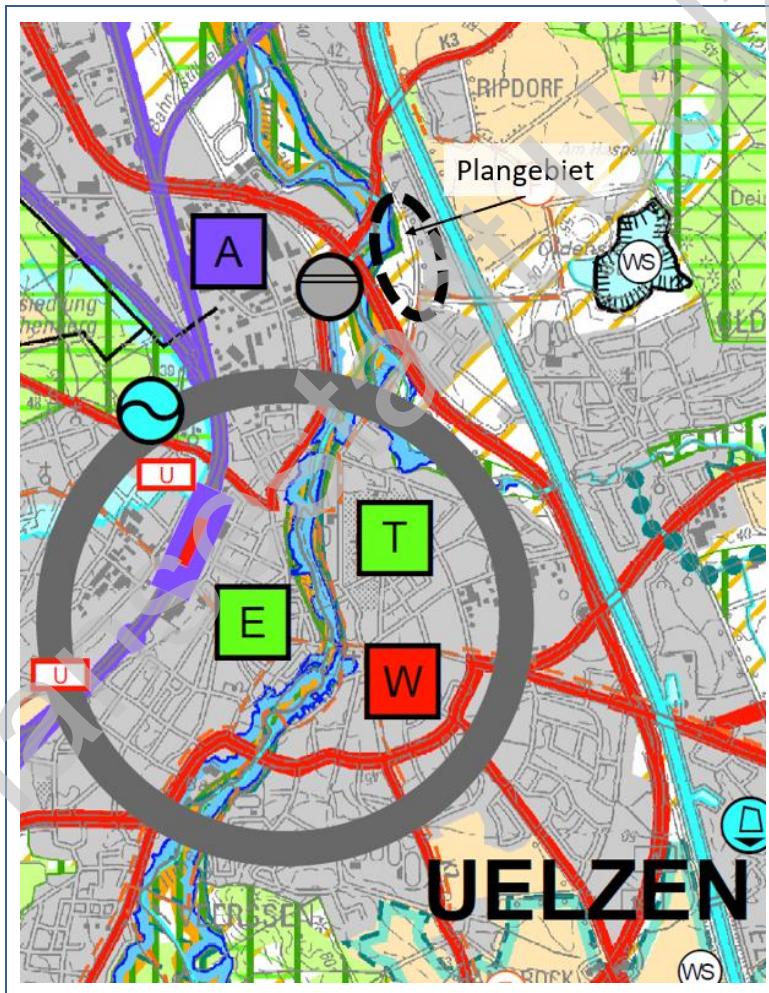
Das RROP formuliert folgende Ziele und Grundsätze:

- 1 Im Folgenden wird der Einfachheit halber mit *Geltungsbereich* grundsätzlich der Teilgeltungsbereich 1 angesprochen
- 2 Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) in der Fassung vom 26.09.2017
- 3 Verordnung zur Änderung der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-VO), 07.09.2022
- 4 Landkreis Uelzen: Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Uelzen, 2019
- 5 Landkreis Uelzen: Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Uelzen, 2019, 2.1 Entwicklung der Siedlungsstruktur, 02 bis 05

- „[...] Arbeitsstätten sind so anzuordnen, dass zusätzlicher Verkehr vermieden wird.“ (Ziel 10, 1.1 Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes)
- „Zur Ansiedlung größerer Betriebe und Verlagerung von Betrieben aus den Ortskernen sind weitere Gewerbegebiete zu schaffen oder bestehende zu erweitern. Dabei ist auf die Nähe zu vorhandenen oder geplanten Verkehrswegen zu achten.“ (Ziel 08, 2.1 Entwicklung der Siedlungsstruktur)
- „Bei der Ausweisung neuer [...] Gewerbegebiete [...] ist ein wirksamer Lärmschutz zu berücksichtigen.“ (Grundsatz 11, 2.1 Entwicklung der Siedlungsstruktur)

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

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



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

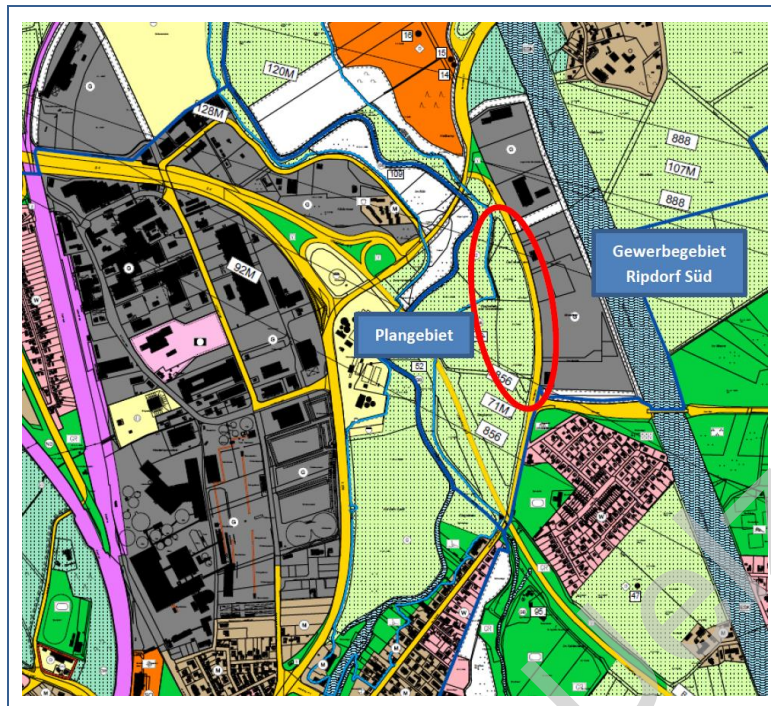
Östlich angrenzend befindet sich die vorhandene Bebauung eines Gewerbegebiets bzw. ein bauleitplanerisch gesicherter Bereich. Westlich verläuft die Ilmenau. Diese bzw. die umliegenden Bereiche sind als Vorranggebiet Hochwasserschutz, Vorranggebiet Natura 2000, Vorranggebiet Natur und Landschaft sowie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

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

Die Planung ist mit den Zielen der Raumordnung verträglich. Die Landwirtschaft ist in ihren Belangen nicht erheblich betroffen, da es sich bei der vorliegenden Planung um eine kleinteilige Flächeninanspruchnahme in einer weitgehend städtisch vorgeprägten Lage handelt.

## Stadt (FNP)

Abb. 3 Auszug aus dem derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Hansestadt Uelzen



Der derzeit gültige Flächennutzungsplan (2000) der Hansestadt Uelzen stellt das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dar. Um die vorliegende Planung eines Gewerbegebiets zu realisieren, muss eine Änderung des Flächennutzungsplans erfolgen. Diese wird parallel zur verbindlichen Bauleitplanung durchgeführt.

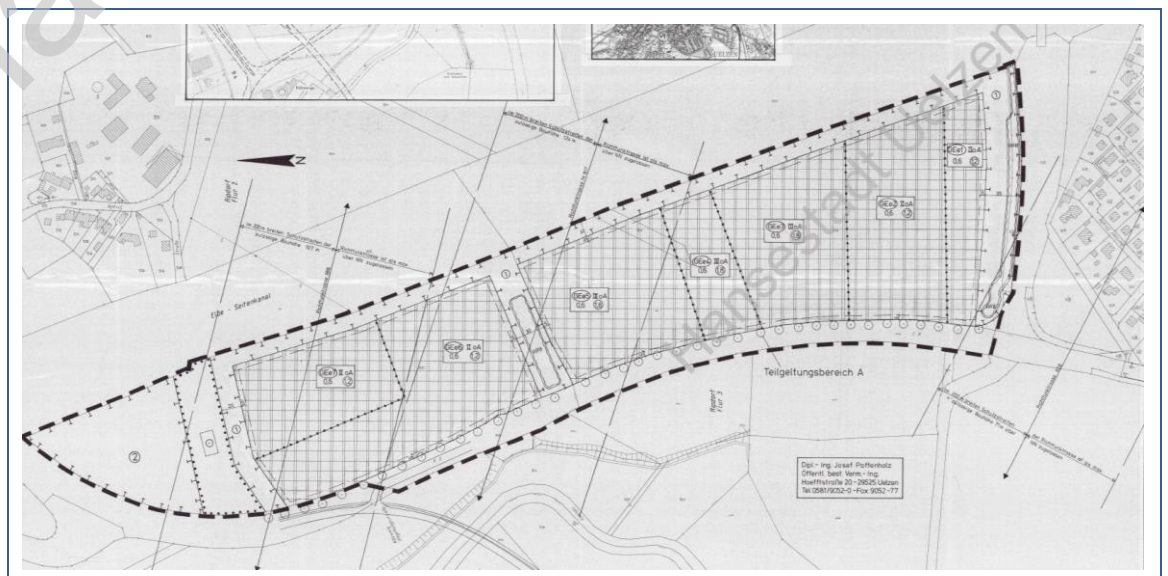
Angrenzender  
B-Plan

Östlich an die Straße Neu Ripdorf angrenzende besteht der Bebauungsplan Nr. 218 „Ripdorf-Süd“ aus dem Jahr 1999.

Der Bebauungsplan setzt eingeschränkte Gewerbegebiete (GEe) fest. Es gilt eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 1,2 in den nördlichen und südlichen Bereichen des Geltungsbereichs sowie eine GFZ von 1,8 in den mittleren Bereichen. Es wird weiterhin eine offene Bauweise festgesetzt, mit der Ausnahme, dass auch Gebäudekörper mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig sind. Die Gebäude dürfen in zweigeschossiger Bauweise errichtet werden, auf den mittleren Flächen auch in dreigeschossiger Bauweise.

Neben den Gewerbegebieten werden in dem Bebauungsplan Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt, die für einen anteiligen gebietsinternen Ausgleich der Eingriffe für Natur und Landschaft sorgen. Weiterhin sind Flächen mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen sowie Flächen für die Regenrückhaltung vorhanden.

Abb. 4 Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 218 „Ripdorf-Süd“ (1999)



**Gültiges  
Baurecht**

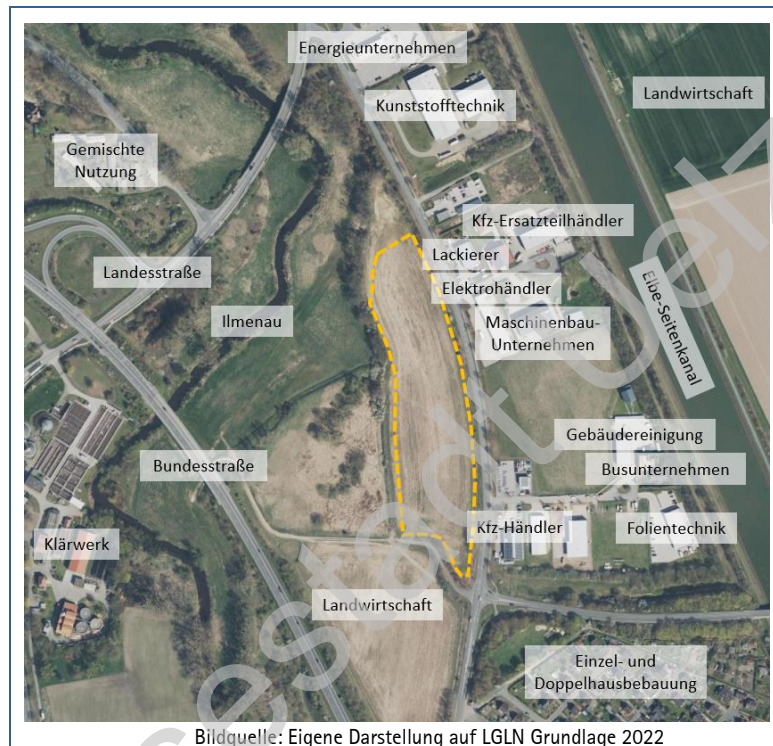
Innerhalb des Plangebietes bestehen keine Bebauungspläne. Das Baurecht wird bislang über § 34 BauGB bzw. § 35 BauGB geregelt.

### 3 Planziele und Abwägung der berührten Belange

**Bestand**

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

Abb. 5 Nutzungen



Bildquelle: Eigene Darstellung auf LGLN Grundlage 2022

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

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

**Planung**

Die Hansestadt Uelzen strebt die Entwicklung eines Gewerbegebiets an, das an bereits bestehende gewerbliche Strukturen anbinden soll. Das neu entstehende Gewerbegebiet soll insbesondere der Entwicklung kleinerer Betriebe dienen. Dabei werden Betriebe, deren Produktionsablauf die Verarbeitung, den Transport oder die Lagerung wassergefährdender Stoffe erfordert, insoweit ausgeschlossen, als die Gefahr besteht, dass Gefährdungen des westlich gelegenen FFH-Gebiets eintreten könnten. Es ist keine interne Erschließung vorgesehen, da die einzelnen Gewerbegrundstücke ausgehend der östlich verlaufenden Straße *Neu Ripdorf* erschlossen werden können.

Es werden Festsetzungen zur überbaubaren Fläche getroffen, die GRZ wird auf 0,8 mit Überschreitungen um 0,1 festgesetzt. Weithin gilt eine maximale Gebäudehöhe von 10 m sowie eine maximale Anzahl von zwei Vollgeschossen. Die Gebäude können in abweichender (a) Bauweise errichtet werden, die Festsetzung lässt demnach eine offene Bauweise mit Gebäudelängen über 50 m zu.

Neben dem Gewerbegebiet wird eine private und eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, die der Anlage eines Entwässerungsgrabens sowie eines Regenklärbeckens dienen. Der Graben sammelt das Wasser der Baugrundstücke, führt es südlich zu einem Klärbecken ab und leitet es schließlich auf die westlich angrenzende Fläche, wo es versickern kann.

**Berührte  
Belange**

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

Abb. 6 Tabellarische Übersicht über die berührten Belange

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

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

#### Gerüche

Typische Beeinträchtigungen aus landwirtschaftlicher Tätigkeit sind Geruchsimmissionen aus Tierhaltungsanlagen. In der Umgebung des Geltungsbereichs sind keine Hofstellen vorhanden, die zu störenden Geruchsimmissionen im Plangebiet führen können.

Geruchsimmissionen können zudem mit dem Betrieb von Kläranlagen einhergehen. Westlich des Plangebiets befindet sich die städtische Kläranlage. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine unverträglichen Geruchsbelastungen zu erwarten.

#### Lärm

Der Geltungsbereich befindet sich in unmittelbarer Nähe zu bestehenden gewerblich genutzten Bereichen. Das Gewerbegebiet „Ripdorf Süd“ befindet sich auf der gegenüberliegenden Straßenseite von *Neu Ripdorf*. Die dort vorhandenen Gewerbebauten bzw. die ausgehenden Emissionen werden als Vorbelastung gewertet.

Weiterhin befindet sich das Plangebiet an der Bundesstraße 4 mit einer maximalen Entfernung von 140 m. Die Straße verläuft westlich und ist im Bereich des Plangebiets höher trassiert. Die Verkehrsmengenkarte für Niedersachsen<sup>6</sup> gibt für diesen Straßenabschnitt eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) von 15.700 sowie 2.600 Schwerverkehr (> 3,5 t) an und ist demnach viel befahren. Der Umweltkartenserver Niedersachsen zeigt zudem, dass sich das Plangebiet innerhalb eines Bereichs mit Lärmpegeln von 56 bis 60 dB(A) befindet<sup>7</sup>. Die Straße ist als Vorbelastung zu werten.

6 Verkehrsmengenkarte Niedersachsen, 2015

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

Für eine detailliertere Einschätzung der Lärmimmissionen, die perspektivisch von dem geplanten Gewerbegebiet ausgehen und die damit verbundenen Auswirkungen auf die schutzwürdige Umgebung des Plangebiets, wurde eine schalltechnische Untersuchung<sup>8</sup> in Auftrag gegeben. Im Zuge dessen wurden Emissionskontingente ermittelt, um schalltechnische Konflikte an den umliegenden schutzwürdigen Nutzungen zu vermeiden und das Plangebiet diesbezüglich planungsrechtlich zu sichern. Die Emissionskontingente sind dabei so festzulegen, dass an keinem der untersuchten Immissionsorte der maßgebliche Immissionsrichtwert überschritten wird.

Abb. 7 Immissionsorte und geltende Immissionsrichtwerte

Immissionsort	Nutzungs- ausweisung	Immissionsrichtwert tags [dB(A)]	Immissionsrichtwert nachts [dB(A)]
<i>Grauwiesen</i>	GE	65	50
<i>Zum Moorfeld</i>	GE	65	50
<i>Berliner Straße 7</i>	WA	55	40
<i>Berliner Straße 1</i>	WA	55	40
<i>Berliner Straße 5</i>	WA	55	40
<i>Welfenstraße 2</i>	WA	55	40
<i>Welfenstraße 2</i>	WA	55	40
<i>Neu Ripdorf 31</i>	WA	55	40
<i>Ripdorf 24</i>	MI	60	45
<i>Jägerstraße 33</i>	WA	55	40
Obdachlosensiedlung "Im Böh"	GE*	65	50
Obdachlosensiedlung "Im Böh"	GE*	65	50
<i>Georg-von-Engelbrechten-Straße 6A</i>	MI	60	45
<i>Georg-von-Engelbrechten-Straße 6A</i>	MI	60	45
<i>Im Neuen Felde 54B</i>	GE	65	50
<i>Im Neuen Felde 42a</i>	GE	65	50
<i>Loosekamp 6a</i>	WA	55	40

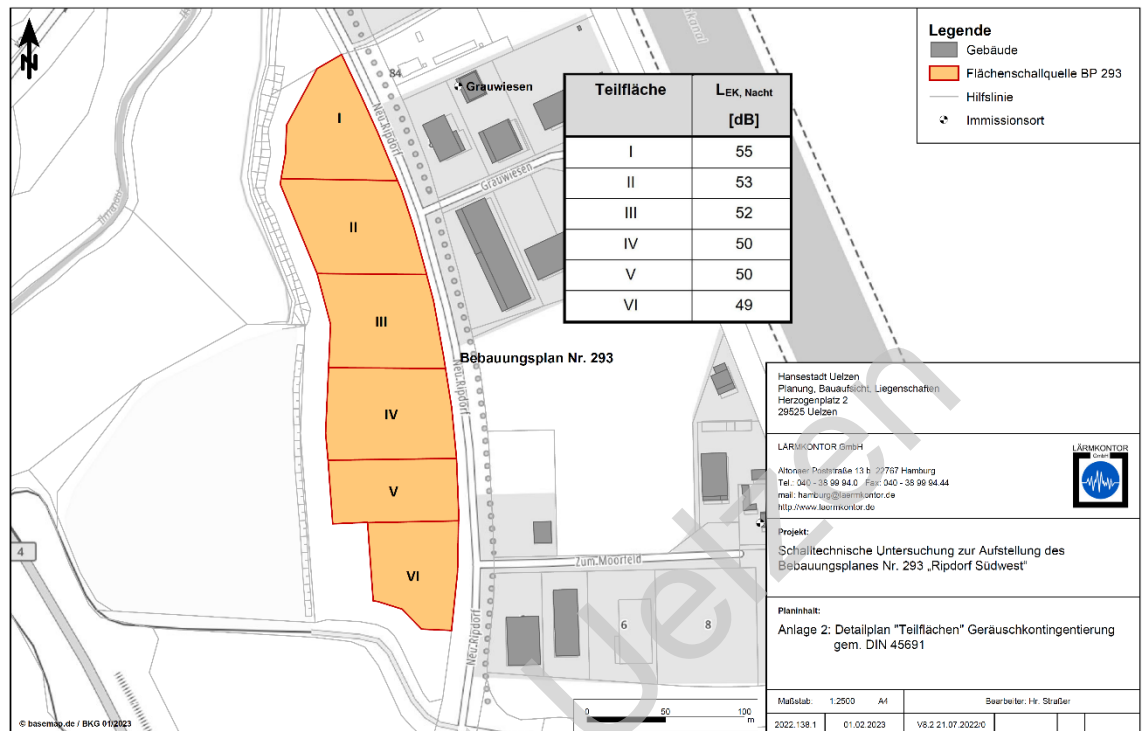
\* „Im vorliegenden Falle beabsichtigt die Stadt Uelzen jedoch die Überplanung des betreffenden Gebietes durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 295 „Erweiterung Kläranlage“ als Gewerbegebiet. Der Schutzanspruch der sozialen Einrichtung zur Unterbringung von Wohnungslosen im Böh soll im vorliegenden Falle auf Wunsch der Stadt Uelzen, ungeachtet weiterer planungsgebundener schallschutzfachlicher Implikationen für im Bestand befindliche schutzwürdige Nutzungen im Falle der dortigen Planaufstellung, folglich als Gewerbegebiet unter Annahme der entsprechenden Richtwerte berücksichtigt werden.“

Die folgenden Kontingente werden so berechnet und vergeben, dass an den zu untersuchenden Immissionsorten der Richtwert der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) durch die Geräuschimmissionen der Kontingentflächen um mindestens 6 dB unterschritten wird. Dazu wird der Geltungsbereich in sechs Teilflächen eingeteilt.

Abb. 8 Emissionskontingente nach DIN 45691

Teilfläche	L <sub>EK, Tag</sub> [dB]	L <sub>EK, Nacht</sub> [dB]
I	70	55
II	68	53
III	67	52
IV	65	50
V	65	50
VI	64	49

8 Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 293 „Ripdorf Südwest“, LÄRMKONTOR GmbH, Hamburg, 01.02.2023

Abb. 9 Teilflächen Geräuschkontingentierung<sup>9</sup>

Da die errechneten Kontingente für den Tagzeitraum für alle Flächen deutlich unter 60 dB(A) je m<sup>2</sup> liegen, kann davon ausgegangen werden, dass die uneingeschränkte Ausübung emittierender Betriebsabläufe innerhalb eines Gewerbegebietes gemäß BauNVO während des Tages möglich und eine bauleitplanerische Einschränkung der Geräuschemissionen im Bebauungsplan somit nicht nötig ist.

Die für den Nachtzeitraum (22:00 bis 06:00 Uhr) festgelegten Lärmemissionskontingente werden entsprechend der Teilflächen im Bebauungsplan festgesetzt.

Gesunde Arbeitsverhältnisse sind mit der Planung grundsätzlich gegeben und die Belange sind berücksichtigt. Weiterhin können gesunde Wohnverhältnisse im Umfeld aufgrund der festgesetzten Kontingentierung gewahrt werden.

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

Wohnnutzungen innerhalb von Gewerbegebieten sind unzulässig. Nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO können ausnahmsweise Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zugelassen werden. Im vorliegenden Planfall werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen aus Gründen des Immissionsschutzes nicht zum Bestandteil des Bebauungsplans.

Ziel der Planung ist es, die festgesetzten Gewerbegebiete möglichst uneingeschränkt zu nutzen. Auch betriebliche Wohnnutzungen innerhalb der Gewerbegebiete können immissionsschutzrechtliche Konflikte entfalten. Wohnnutzungen können angesichts der erkennbaren Vorbelastungen durch Lärm und Gerüche die gewerbliche Nutzbarkeit behindern. Zur Einhaltung des Ziels soll mit dem Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen des betriebsbezogenen Wohnens dem Entstehen solcher Konflikte vorgebeugt werden.

Die Belange der Wohnbedürfnisse und der Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen sind damit ausreichend berücksichtigt und werden bei der Festsetzung von Gewerbegebieten nicht weiter berührt.

<sup>9</sup> Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 293 „Ripdorf Südwest“, Anlage 2: Detailplan „Teilflächen“ Geräuschkontingentierung gem. DIN 45691, LÄRMKONTOR GmbH, Hamburg, 01.02.2023

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

Mit der Festsetzung von Gewerbegebieten ergeben sich keine besonderen Anforderungen sozialer und kultureller Bedürfnisse. Errichtet werden können Sport- und Freizeitanlagen, die gewerblich betrieben werden, z.B. für Hallensportarten. Im Übrigen werden die Belange nicht berührt.

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

Das Plangebiet befindet sich im Norden der Hansestadt Uelzen nahe des Ortsteils Ripdorf. Letzterer ist durch den Elbeseitenkanal deutlich von den Gewerbegebieten an der Straße *Neu Ripdorf* abgesetzt. Das nördliche Stadtgebiet ist geprägt durch gewerbliche Nutzungen. Bereits bestehende Gewerbegebiete in der Nähe zum Plangebiet befinden sich großflächig westlich der Ilmenau sowie östlich an die Straße *Neu Ripdorf* angrenzend. Bei gewerblichen Neuansiedelungen ist die Hansestadt Uelzen darum bemüht, diese innerhalb der bestehenden Gewerbegebiete unterzubringen, um potenziell störende Nutzungen an hierfür geeigneten Orten zu konzentrieren, Beeinträchtigungen der Nachbarschaft wie auch von Natur und Landschaft möglichst gering zu halten und bestenfalls Synergieeffekte zwischen den Nutzungen herzustellen. Aufgrund der anhaltenden Nachfrage nach Gewerbegrundstücken, insbesondere auch für kleinere Betriebe, ist die Neuausweisung eines Gewerbegebiets für diese Bedarfe geboten. Das Plangebiet bietet sich dafür besonders an, da im Umfeld bereits gewerbliche Nutzungen in großer Zahl vorhanden sind und die Erschließung gegeben ist. Es handelt sich mit der vorliegenden Nutzung demnach um eine Erweiterung des Gewerbegebiets Ripdorf Süd, welches östlich angrenzt.

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

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

#### Archäologischer Denkmalschutz

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

Für alle Bodenfunde gilt eine Meldepflicht. Sollten bei Bau- und Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken, Knochen sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch in geringen Spuren) freigelegt, angeschnitten oder sonst beobachtet werden, so sind diese gemäß § 14 Abs. 1 NdsDSchG meldepflichtig. Ein entsprechender Hinweis ist in die Planzeichnung aufgenommen. Die Belange des archäologischen Denkmalschutzes werden damit berücksichtigt.

#### Baukultur / Denkmalschutz

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

#### Ortsbild

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

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird u. a. eine gewerbliche Nutzung des Geltungsbereichs vorbereitet, die im vorliegenden Planfall kleineren Gewerbebetrieben dienen soll. Die festgesetzte GRZ von 0,8 darf wie um 0,1 überschritten werden. 10 % der gewerblich genutzten Flächen werden demnach als begrünte Bereiche angelegt. Es ist eine Veränderung des Ortsbildes zu erwarten, welches dem Gewerbegebiet Ripdorf Süd ähneln wird.

Um die westlichen naturnahen Bereiche zu schützen, wird entlang der westlichen Plangebietsgrenze eine überwiegend 19 m breite Grünfläche festgesetzt. Diese soll zum einen die Gewerbegrundstücke entwässern und zum anderen einen möglichst großen Abstand zu den höherwertigen Bereichen westlich außerhalb des Plangebiets einhalten. Zusätzlich sind die westlichen Bereiche durch die

bestehenden Grünstrukturen sowie durch die Neupflanzung einer Strauch-Baumhecke von den geplanten Gewerbebauten überwiegend abgeschirmt. Weiterhin dient die örtliche Bauvorschrift zur Regelung der Werbeanlagen dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes.

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

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

Die Belange von Kirchen und Religionsgemeinschaften werden mit der vorliegenden Planung nicht berührt.

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

Grundlage der nachfolgenden Abwägung sind die Ergebnisse des Umweltberichts.

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

Schutzgut  
Pflanzen, Tiere,  
Artenschutz

Die Nachbarschaft des Plangebiets wird stellenweise durch bedeutsame Strukturen für wildlebende Pflanzen und Tiere geprägt. Das FFH-Gebiet Ilmenau mit Nebenbächen sowie das Landschaftsschutzgebiet Obere Ilmenau grenzen im Westen zum Teil an den Änderungs- bzw. Geltungsbereich an. Die beiden Gebiete sind im betrachteten Raum annähernd deckungsgleich. Im Zuge der Planung wurde überprüft, ob Gefährdungen dieser Strukturen infolge der Planung zu erwarten sind. Dies kann ausgeschlossen werden.<sup>10</sup>

**Pflanzen** – Für die Erfassung und Beurteilung der Biotoptypen wurde das Fachbüro Lamprecht & Wellmann beauftragt<sup>11</sup>. Am 03.09.2021 wurde eine Biotoptypenkartierung nach dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen<sup>12</sup> durchgeführt.

Vorwiegend ist das Plangebiet durch Sandackerflächen (AS) geprägt, die im Jahr 2021 brach lagen. Entlang der westlichen Plangebietsgrenze wachsen nördlich Einzelbäume und Baumgruppen (HBE) aus alten Stiel-Eichen und einzelnen Rot-Buchen an einer Steilböschung. Die Bäume weisen ein starkes Baumholz und Stammdurchmesser von 0,5 bis über 0,8 m auf. Weiterhin befinden sich entlang der westlichen Plangebietsgrenze Flächen mit mesophilem Weißdorn- und Schlehengebüsch (BMS) und eine Ruderalflur frischer bis feuchter Standorte (URF). Im Süden des Plangebiets wachsen weitere Eichen und es besteht eine halbruderaler Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (UHM). Im Norden des Plangebiets bestand während der Kartierarbeiten eine Baustelle (OX).

Außerhalb des Geltungsbereichs bestehen östlich und südlich weitere Ackerflächen. Die Überflutungsbereiche der Ilmenau im Westen stellen sich teils als nährstoffreiche Nasswiese (GNR) und somit als gesetzlich geschütztes Biotop dar. Teils sind sie auch durch deutlich artenärmeres Intensivgrünland der Überschwemmungsbereiche (GIA) geprägt. Westlich des Geltungsbereichs besteht zudem ein ehemaliger Schlammteich. Hier haben sich Weidengebüsche (BNR) entwickelt, die von Röhricht und einer Grasflur umgeben sind und sich weiter ausbreiten. Im feuchteren Bereich des Schlammteiches hat sich ein größerer Bestand an Schilf-Landröhricht (NRS) gebildet. Es handelt sich mit diesen Biotoptypen um weitere gesetzlich geschützte Biotope. Entlang der östlichen Straße *Neu Ripdorf* (OVS) wachsen beidseitig Gehölze (HBA). Auch entlang der südlich an das Plangebiet angrenzenden Zuwegung befinden sich Baumreihen (HBA).

10 Hansestadt Uelzen Bebauungsplan Nr. 293 „Gewerbegebiet Ripdorf Südwest“: FFH-Vorprüfung; Lamprecht & Wellmann, Dezember 2023

11 Lamprecht & Wellmann Landschaftsarchitekten PartG mbB für Landschaftsplanung, Hansestadt Uelzen: Bebauungsplan Nr. 293 „Gewerbegebiet Ripdorf Südwest“: Ergebnisse der Geländeerfassungen, November 2021

12 Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Olaf von Drachenfels, März 2021

Durch die Planung wird die Inanspruchnahme der Ackerfläche vorbereitet. Festgesetzt werden Gewerbegebiete (GE) mit einer GRZ von 0,8, die um 0,1 überschritten werden darf. Neben 90 % versiegelten Flächen ist davon auszugehen, dass die übrigen 10 % als Rasenflächen mit Gebüsch und Gehölzbeständen angelegt werden. Zwar werden regelmäßig auch nicht standortheimische Pflanzen gepflanzt, dennoch können diese neue Habitats für die Flora schaffen. Weiterhin werden durch die Pflicht zur Dachbegrünung neue Habitats geschaffen.

Durch die Festsetzung einer Grünfläche entlang der westlichen Plangebietsgrenze kann ein ausreichender Abstand der geplanten Gewerbebauten zu der Baumreihe im Westen und zum ehemaligen Schlampteich eingehalten werden. Die Grünfläche darf nicht eingefriedet werden. Die Umsetzung der Planung sieht vor, dass der in der Grünfläche vorgesehene Entwässerungsgraben vom Entwässerungsverband naturnah angelegt und unterhalten wird. Darüber hinaus bestimmt die Planung am westlichen Rand des Gewerbegebiets in der privaten Grünfläche ein Pflanzgebot zur Anlage einer Baum-Strauch-Hecke. Sie soll der Eingrünung des Gewerbegebiets dienen.

Voraussichtlich können alle Gehölze innerhalb des Geltungsbereichs erhalten werden. Lediglich im Bereich der geplanten Einfahrten zu den Gewerbegrundstücken kann es u. U. zu einzelnen Baumfällungen kommen.

**Tiere** – Im Frühjahr 2021 wurde neben der Biotoptypenkartierung auch eine Brutvogelkartierung und eine Fledermausuntersuchung durchgeführt. Innerhalb des Untersuchungsgebiets (Geltungsbereich plus 50 m nach Süden und Osten sowie 150 m nach Westen) wurden zur Brutzeit 26 Vogelarten ermittelt, von denen 20 feste Reviere aufweisen. Weiterhin wurden fünf Arten mit einer Brutzeitfeststellung kartiert und eine Art als Nahrungsgast. Relevant sind die Standorte zum Brutnachweis und -verdacht in direkter Umgebung des Plangebiets. Innerhalb der nordwestlichen Baumreihe brütet der Star, für die Gartengrasmücke besteht hier ein Verdacht. In der östlichen Baumreihe besteht Brutverdacht für die Dorngrasmücke. Drei Brutverdachtsfälle der Goldammer befinden sich südlich an der Plangebietsgrenze. Dämmerungs- und nachtaktive Arten wie Eule oder Rebhuhn konnten nicht nachgewiesen werden.

Während der Begehungen zur Erfassung der Fledermäuse wurden mindestens acht Fledermausarten bzw. Artengruppen nachgewiesen sowie zwei weitere Arten vermutet. Die durchgeführte Detektorerfassung zeigt, dass ein Nachweis der Zwergfledermaus am häufigsten erfolgte. Auch die eingesetzten Horchkisten zeigen vermehrt Rufkontakte der Zwergfledermaus. Der Kleinabendsegler, *Nyctalus spec.* (Großer oder Kleinabendsegler), die Breitflügel-Fledermaus und *Nyctaloid* (Abendsegler, Kleinabendsegler, Breitflügel- oder Zweifarbfledermaus) waren mit jeweils über 200 Rufkontakten stark vertreten. Zusammenfassend liegt das Plangebiet zwischen den drei hochwertigen Jagdgebieten an der Ilmenau, am Elbeseitenkanal und am Oldenstädter See. Für gebäudebewohnende Fledermäuse besteht Quartierpotenzial im benachbarten Siedlungsbereich, für baumbewohnende Fledermäuse in einer nahe gelegenen Waldfläche mit einer Entfernung von rd. 300 m. Das Plangebiet wird im Transferflug gequert, Jagdaktivitäten finden vor allem an der nordwestlichen Baumreihe statt. Wochenstubengesellschaften werden von der Zwerg-, der Breitflügel-Fledermaus und u. U. vom Langohr im Umfeld erwartet. Quartiere der Zwergfledermaus liegen im südlichen Untersuchungsgebiet, Balzterritorien an der nordwestlichen Baumreihe. Insgesamt sind die Rauhauf-Fledermaus, der Große Abendsegler und der Kleinabendsegler sowohl im Sommer als auch im Herbst im Untersuchungsgebiet präsent.

Im Zuge der Planung ergeben sich Auswirkungen auf die Vogelarten, die mit ihrem Brutstandort (Nachweis und Verdacht) eine räumliche Nähe zur Planung aufweisen. Die Auswirkungen können durch die Festsetzung der Grünfläche minimiert werden, da so ein ausreichender Abstand der geplanten Gewerbebauten zu den wertgebenden Strukturen (westliche Altbaumreihe, ehemaliger Schlampteich) eingehalten wird.

Innerhalb der Grünfläche ist die Anlage eines offenen Entwässerungsgrabens geplant. Dieser leitet das Wasser in den westlich des Plangebiets vorhandenen ehemaligen Schlampteich. Die umgebenden Bereiche des Entwässerungsgrabens werden extensiv als Grünland unterhalten. Die neu entstehende Grünfläche steht für die Avifauna und Fledermäuse als Nahrungshabitat und Jagdrevier zur

Verfügung. Das entlang der Baumreihe bestehende Fledermaus-Jagdrevier mit hoher Bedeutung kann somit auch weiterhin erhalten werden.

Fledermäuse und ihre Jagdreviere, Quartiere und Flugstraßen können durch Lichtemissionen ausgehend der geplanten Gewerbebauten beeinträchtigt werden. Zum gewährt die Grünfläche einen hohen Abstand zu potenziellen Lichtquellen. Zum anderen regeln die textliche Festsetzungen den Einsatz von ausschließlich insekten- und fledermausfreundlichen Leuchtmitteln, um die Auswirkungen der Beleuchtung auf Insekten als natürliche Lebensgrundlage der Fledermäuse so gering wie möglich zu halten.

**Arten- und Biotopschutz** – Das FFH-Gebiet 71 Ilmenau mit Nebenbächen sowie das Landschaftsschutzgebiet Obere Ilmenau grenzen im Westen zum Teil an den Geltungsbereich an. Die beiden Gebiete sind im betrachteten Raum annähernd deckungsgleich. Um zu klären, ob sich mit der beabsichtigten Entwicklung eines Gewerbegebiets bzw. aus den geplanten Festsetzungen für den vorliegenden Bebauungsplan ggf. Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele des FFH-Gebiets bzw. des entsprechenden europarechtlich geschützten Natura 2000-Gebietes ergeben, wurde eine FFH-Vorprüfung erarbeitet. Im Ergebnis konnten für den Bebauungsplan Beeinträchtigungen und Gefährdungen des europa-rechtlich geschützten Gebietes ausgeschlossen werden. Infolge dessen sind auch jegliche Beeinträchtigungen der funktionalen Wechselbeziehungen zwischen den hier genannten und anderen Natura 2000-Gebieten ausschließbar. Mit der Festsetzung eines Gewerbegebiets wird die Funktion der benachbarten Schutzgebiete somit nicht eingeschränkt.

Um die Verletzung und Tötung von Individuen geschützter Tierarten im Plangebiet auszuschließen, können bei der Realisierung konkreter Vorhaben geeignete Maßnahmen getroffen werden. Es ist zu empfehlen, die Baufeldräumung und ggf. das Entfernen von Gehölzen außerhalb der sensiblen Zeiten der Avifauna und Fledermäuse vom 01.03. bis 30.09. durchzuführen. Sollten Gehölzentfernungen entlang der Straße *Neu Ripdorf* für die Erschließung notwendig sein, muss fachkundig geprüft werden, ob sich innerhalb der Kronenbereiche Nisthöhlen oder vorübergehende Fledermausquartiere befinden.

Insgesamt liegen keine Hinweise darauf vor, dass die Planung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände (Tötungsverbot § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG / Störungsverbot § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG / Zerstörungsverbot § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) auslöst. Wie aufgezeigt, können diese im Planfall ggf. durch geeignete Maßnahmen abgewandt werden. Unter Berücksichtigung der vorgenannten Maßnahmen stehen die Aspekte des Artenschutzes der Planung nicht entgegen.

Innerhalb des Plangebiets liegen die Bodentypen mittlere Podsol-Braunerde und mittlerer Gley-Podsol vor, auch die nahen Umgebungsbereiche sind durch diese Bodentypen geprägt.<sup>13</sup> Die Erdniedermoor-Böden, die vom NIBIS<sup>14</sup> in der nordwestlichen Lage des Plangebiets kleinflächig dargestellt werden, konnten im Rahmen der vorbereitenden Arbeiten zur Planung bei einer Baugrunduntersuchung nicht nachgewiesen werden. Es ist davon auszugehen, dass es sich hier um eine Abgrenzungsungenauigkeit handelt. Erhebliche Eingriffe in kohlenstoffreiche Böden mit Bedeutung für den Klimaschutz sind entsprechend nicht zu erwarten.

Die Planung ermöglicht die weitgehende Überformung des gesamten Plangebiets. Im Bereich der Bauflächen ist von einem Austausch der oberen Bodenschichten auszugehen. In der Regel wird der humose Oberboden im Bereich der Baukörper vollständig entfernt und durch tragfähige Füllsande ersetzt.

Es wird eine GRZ von 0,8 mit Überschreitung um 0,1 festgesetzt. In Folge baulicher Maßnahmen ist somit mit dem Entstehen von einer Versiegelung von bis zu 90 % auf den Gewerbegrundstücken zu rechnen, was die natürlichen Bodenfunktionen weiter beeinträchtigt. In der Bauphase können durch das Befahren mit Baufahrzeugen sowie das Anlegen von Bauwegen und Lagerplätzen auch über die versiegelten Bereiche hinaus Bodenverdichtungen eintreten, die in der Regel jedoch temporärer Art sind. Die benannten, möglichen Beeinträchtigungen sind für alle Bauvorhaben als typisch zu bewerten.

13 NIBIS-Kartenserver, LBEG (Hrsg.), Bodenkarte von Niedersachsen 1 : 50.000, 2017

14 NIBIS-Kartenserver, LBEG (Hrsg.), Kohlenstoffreiche Böden mit Bedeutung für den Klimaschutz, 2018, Revision 2022

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

Die Planung ermöglicht somit eine erhebliche Beeinträchtigung der Schutzgüter Boden und Fläche. Jedoch gewichtet die Hansestadt die Schaffung neuer Gewerbeflächen höher als den Schutz einer Ackerfläche.

#### Schutzgut Wasser

Im Plangebiet befinden sich keine Gewässer. Östlich des Geltungsbereichs verläuft der Elbeseitenkanal mit einer minimalen Entfernung von rd. 190 m. Westlich fließt die Ilmenau am Plangebiet mit einer minimalen Entfernung von rd. 60 m vorbei. Um die Ilmenau befindet sich das Überschwemmungsgebiet (UESG) Ilmenau-2, Gerdau, Hardau und Stederau als Verordnungsfläche. Westlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich zudem ein kleiner Graben.

Es ergeben sich keine Auswirkungen ausgehend der vorliegenden Planung auf die vorhandenen Gewässer.

Derzeit wird das Plangebiet über Versickerung entwässert. Aufgrund der geplanten Versiegelungen kann anfallendes Oberflächenwasser in Zukunft nicht mehr uneingeschränkt innerhalb des Plangebietes versickern, was eine erhebliche Beeinträchtigung der Funktion des natürlichen Wasserhaushalts darstellt. Um den Beeinträchtigungen entgegenzuwirken, wurde im Rahmen der vorliegenden Planung eine Entwässerungsplanung durchgeführt.

Innerhalb der festgesetzten Grünfläche soll ein Entwässerungsgraben angelegt werden, der das anfallende Oberflächenwasser der Baugrundstücke sammelt und nach Süden leitet. An der südwestlichen Ecke des Ackers entsteht ein Regenklärbecken, der das gesammelte Wasser klärt. Von dort aus wird das Wasser in den ehemaligen Schlammteich geleitet, wo es auf innerhalb eines definierten Versickerungsbereich versickern kann. Nachhaltige Einwirkungen auf den Wasserhaushalt können so vermieden bzw. ausgeglichen werden. Den Belangen des Schutzgutes Wassers wird somit Rechnung getragen.

#### Schutzgüter Luft und Klima

Durch die Planung wird eine bislang landwirtschaftlich genutzte Fläche ohne Versiegelungen selbst klimawirksam verändert. Es sind aufgrund der Bebauung Einwirkungen auf die Schutzgüter Luft und Klima zu erwarten. Es ist jedoch nicht davon auszugehen, dass das Vorhaben erhebliche Beeinträchtigungen auf das lokale oder gesamtstädtische Klima auslösen wird. Insbesondere die Festsetzung einer Grünfläche mit der Anlage eines Entwässerungsgrabens lässt erwarten, dass nachteilige Auswirkungen auf Verdunstung, Luftbewegung und Temperatur, die infolge der Errichtung von Baukörpern und von Versieglung eintreten können, anteilig kompensiert werden. Negative Auswirkungen auf die umliegenden Siedlungsgebiete ergeben sich nicht, wichtige Durchlüftungsschneisen des Ortsteils werden nicht überplant. Auch weiterhin stehen im Umfeld des Plangebietes Flächen für die Kaltluftproduktion und damit für den Ausgleich der vom Siedlungskörper verursachten Klimateffekte zur Verfügung.

#### Schutzgut Landschaftsbild

Es ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen in Folge der vorliegenden Planung auf das Landschaftsbild. Es wird eine maximale Höhe der Gebäude von 10 m festgesetzt. Weiterhin werden die entstehenden Gebäude durch bestehende Gehölze im Randbereich des Plangebietes weitgehend abgeschirmt. Darüber hinaus bestimmt die Planung am westlichen Rand des Gewerbegebietes in der privaten Grünfläche ein Pflanzgebot zur Anlage einer Baum-Strauch-Hecke. Es werden keine wichtigen Sichtachsen oder besonders erhaltenswerte Strukturen zerstört.

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

Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bleiben gewahrt. Es ergeben sich keine Auswirkungen auf das FFH-Gebiet Ilmenau mit Nebenbächen. Durch die Festsetzung einer Grünfläche und zusätzlichen Baugrenzen wird ein möglichst großer Abstand zwischen den Gewerbebauten und dem FFH-Gebiet eingehalten.

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

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

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

Ein Vorkommen von Sach- oder Kulturgütern ist innerhalb des Plangebiets oder der näheren Umgebung nicht bekannt. Es befinden sich keine schutzwürdigen Böden innerhalb des Geltungsbereichs. Insgesamt ergeben sich keine Auswirkungen.

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

Besondere Abfälle und Abwässer entstehen infolge des Planziels nicht.

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

Es ist davon auszugehen, dass die Gebäude im Neubaustandard modernen energetischen Anforderungen entsprechen. Im Bebauungsplan werden keine näheren Vorgaben zu erneuerbaren Energien festgelegt, die Entscheidung über die Energie- und Wärmeversorgung soll den Bauwilligen vorbehalten sein. Der Stand der Technik bietet eine breite Palette an Möglichkeiten, um eine klimafreundliche Versorgung auf dem privaten Grundstück zu organisieren. Ab dem 01.01.2023 gilt nach § 32a NBauO ohnehin die Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Gebäuden, die überwiegend gewerblich genutzt werden und eine Dachfläche von min. 50 m<sup>2</sup> aufweisen. Alternativ können auch solarthermische Anlagen errichtet werden.

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

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

#### ■ Einhaltung der bestmöglichen Luftqualität in festgelegten Gebieten der Europäischen Union (§ 1 Abs. 6 Nr. 7h BauGB)

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

#### ■ Wechselwirkungen zwischen den Belangen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB)

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

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

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

### Eingriff

Der Umweltbericht bewertet und bilanziert die zu erwartenden Eingriffe in ökologisch bedeutsame Strukturen infolge der Bebauungsplanung nach dem niedersächsischen Städtetagsmodell<sup>15</sup>. Folgende Veränderungen der Wertigkeiten wurden ermittelt:

<sup>15</sup> Niedersächsischer Städtetag: Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung, 2013

## Saldo der Bewertung

Nutzung nach geplantem Baurecht	Wertpunkte
Vor der Planung	36.110
Nach der Planung	24.205
<b>Saldo</b>	<b>-11.905</b>

Innerhalb des Geltungsbereichs wird neben den Gewerbegebieten eine private Grünfläche festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche soll ein Entwässerungsgraben angelegt werden, der von extensivem Grünland umgeben und gegen das Gewerbegebiet durch eine Strauch-Baum-Hecke abgeschirmt wird. Die kartierte Baumgruppe entlang der westlichen Plangebietsgrenze befindet sich flächenmäßig innerhalb des Geltungsbereichs und somit innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche. Entsprechend wird Sie erhalten. Weiterhin wird die örtliche Bauvorschrift zur Dachbegrünung in der Bilanzierung berücksichtigt. Auf allen nutzbaren Dachflächen besteht die Pflicht zur Dachbegrünung. In der Bilanzierung wird dies auf 75 % der Dachfläche angenommen und mit 0,5 bewertet. Dem entspricht eine gesamte Dachfläche von rd. 5.000 m<sup>2</sup> (rd. ein Viertel der Fläche) auf einer versiegelbaren Fläche von rd. 20.000 m<sup>2</sup>.

Unter Berücksichtigung dieser plangebietsinternen Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen verbleibt ein von der Planung ausgelöstes Defizit von rd. **-11.905 Wertpunkten**. Eine weitere Kompensation ist damit außerhalb des Geltungsbereichs erforderlich.

Entwässerungs-  
maßnahmen

Da sich in Folge der Entwässerungsmaßnahmen Auswirkungen auf die Schutzgüter ergeben können, wurde ein landschaftspflegerischer Begleitplan<sup>16</sup> erstellt, der die Wertpunkte für die Kompensation der Anlagen zur Regenwasserbeseitigung berechnet. Die wesentlichen Beeinträchtigungen Biotopverlust und Teilversiegelung von Boden ergeben jeweils ein Wertdefizit von 200 Wertpunkten. Es ergibt sich insgesamt ein Wertdefizit von **-400 Wertpunkten**, die es weiterhin extern auszugleichen gilt.

Externer  
Ausgleich

Die insgesamt zu kompensierenden **12.305 Wertpunkte** können im Kompensationsflächenpool der Hansestadt Uelzen ausgeglichen werden. Es handelt es um zwei Flächen, eine mit rd. 18.500 m<sup>2</sup>, die andere mit rd. 5.250 m<sup>2</sup>, nördlich von Holdenstedt an den Holdenstedter Fischteichen. Sie werden als Teilgeltungsbereiche 2 und 3 in den Bebauungsplan aufgenommen.

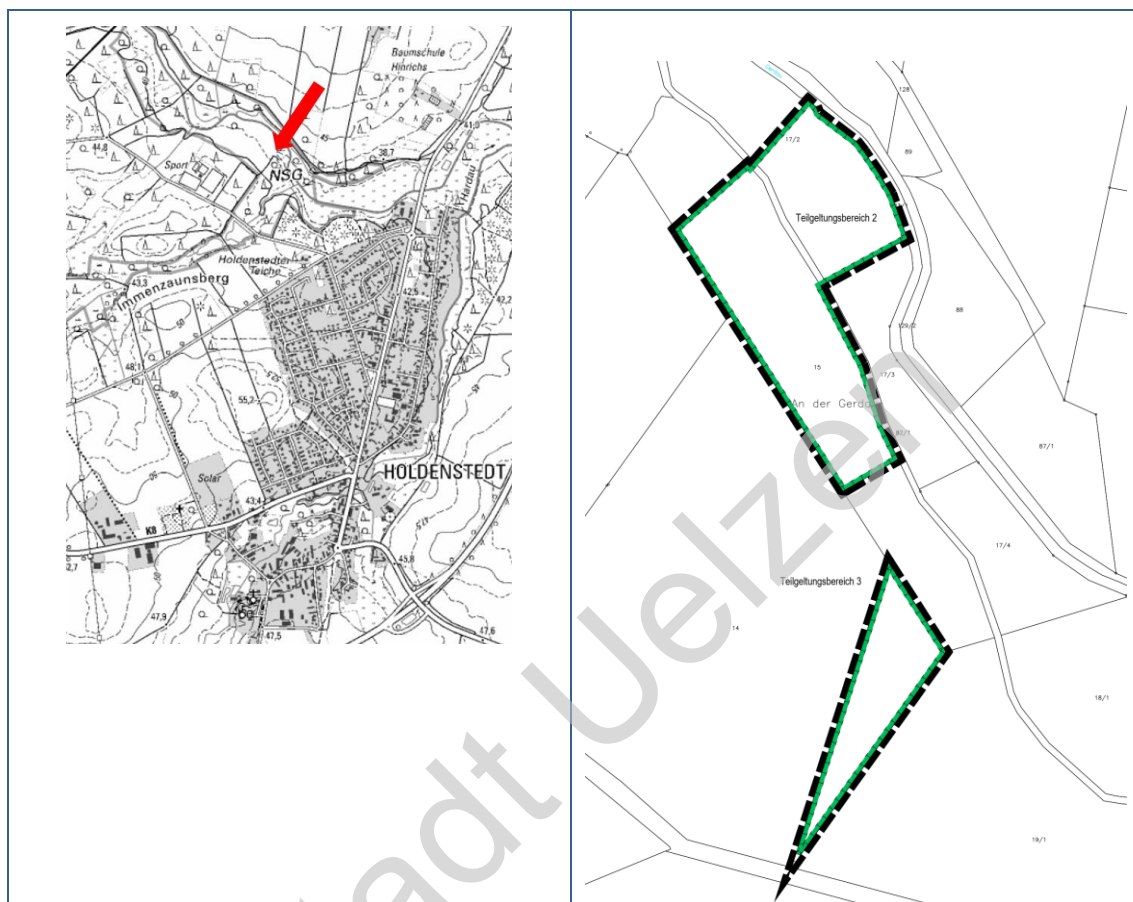
Die Ausgleichsflächen sollen laut Entwicklungskonzept der Stadt Uelzen<sup>17</sup> zu naturnahem Erlenbruchwald mit Eiche, Birke, Esche und hohem Totholzanteil und Kiefer und Buche in den Randbereichen sowie einem Laubmischwald aus Eiche, Buche und Hainbuche mit randlich Kiefer und Buche entwickelt werden.

Insgesamt können in den beiden Ausgleichsflächen auf diese Weise 14.500 Wertpunkte generiert werden. Das Ausgleichserfordernis von insgesamt 12.305 Wertpunkten, das sich mit der vorliegenden Planung ergibt, kann entsprechend abgegolten werden. Es verbleibt ein Überhang von 2.195 Wertpunkten.

16 Regenwasserbeseitigung im geplanten Gewerbegebiet „Ripdorf Südwest“ (Bebauungsplan Nr. 293) der Hansestadt Uelzen – Landschaftspflegerischer Begleitplan, Lamprecht Et Wellmann Landschaftsarchitekten ParG mbB, Juni 2022

17 Entwicklungskonzept Erweiterung Schutzgebiet Holdenstedter Teiche, Stadt Uelzen, September 2003

Abb. 10 Lage und Abgrenzung der externen Ausgleichsflächen – Teilgeltungsbereiche 2 und 3



### 3.8 Belange des Klimaschutzes, der Anpassung an den Klimawandel

(§ 1a Abs. 5 BauGB)

Die Aufstellung des Bebauungsplans bereitet das Entstehen eines neuen Gewerbegebiets in Anbindung an das bestehende Gewerbegebiet „Ripdorf Süd“ auf einer bisherigen Ackerfläche vor. Jede Form von Bebauung und Versiegelung kann Einfluss auf die Schutzgüter Klima & Luft nehmen, z. B. indem lokal höhere Lufttemperaturen oder veränderte Windströme innerhalb der bebauten Bereiche entstehen. Sie lassen sich nicht grundsätzlich vermeiden, sondern können lediglich abgemindert werden. Folgende Möglichkeiten bestehen, um negative Entwicklungen aus Sicht des Klimaschutzes bzw. der Anpassung an den Klimawandel abzumindern:

- Die im Plangebiet, insbesondere entlang der westlichen Plangebietsgrenze bestehenden Altbäume werden dauerhaft erhalten. Auch die Bäume entlang der Straße *Neu Ripdorf* können zum Großteil erhalten werden, lediglich im Bereich künftiger Zufahrten werden Baumfällungen ggf. notwendig. In der festgesetzten Grünfläche wird entlang des westlichen Randes des Gewerbegebiets die Entwicklung einer 5- bzw. 3-reihigen Baum-Strauch-Hecke bestimmt. Die Gehölze können sich u. a. positiv auf das örtliche Mikroklima auswirken.
- Innerhalb der festgesetzten Grünfläche entlang der westlichen Plangebietsgrenze entsteht ein offener Entwässerungsgraben. Dieser kann bei Starkregenereignissen einen Puffer darstellen, der Überflutungen vorbeugen bzw. deren Auswirkungen abmildern kann. Offene Wasserflächen wirken sich zudem positiv auf das örtliche Kleinklima aus.
- Der ehemalige Schlammteich westlich des Geltungsbereichs soll das anfallende Oberflächenwasser, welches mit dem Entwässerungsgraben gesammelt wird, aufnehmen und vor Ort versickern. Somit stellt auch dieser Bereich einen Puffer bei Starkregenereignissen dar.

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

(§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)

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

Die vorliegende Planung setzt Gewerbegebiete fest und ermöglicht die Ansiedlung von gewerblichen Betrieben, insbesondere auch von kleineren Betrieben. Es handelt sich dabei um eine nachfrageorientierte Planung, die insgesamt positive Impulse für die Wirtschaft erwarten lässt.

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

##### Landwirtschaft

Die Planung ermöglicht die Umnutzung einer Ackerfläche, die im Jahr 2021 brach lag. Im Jahr 2020 wurde sie noch intensiv bewirtschaftet. Es handelt sich um eine Fläche von rd. 29.300 m<sup>2</sup>, die mit Realisierung der Planung nicht mehr für landwirtschaftliche Zwecke zur Verfügung steht.

Die Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit) wird innerhalb des Geltungsbereichs als sehr gering bis gering angegeben. Die Bodenfruchtbarkeit bezeichnet dabei das natürliche, standörtliche Potenzial eines Bodens für die Biomasseproduktion. Diese wird beeinflusst durch mineralogische, physikalische, chemische und biologische Bodeneigenschaften.<sup>18</sup> Eine besondere Bedeutung der Fläche für die Landwirtschaft ist insgesamt nicht gegeben.

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

##### Forstwirtschaft

Die Belange der Forstwirtschaft werden von der Planung nicht berührt.

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

Die Entwicklung von Gewerbegebieten trägt immer zur Erhaltung, Sicherung und/oder Schaffung von Arbeitsplätzen in der Hansestadt Uelzen bei. Die Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen, insbesondere auch für kleinere Betriebe ist hoch. Mit der vorliegenden Planung kann dem vorherrschenden Flächendruck entgegengewirkt und positive Impulse für den Arbeitsmarkt geschaffen werden.

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

Die Belange sind nicht berührt.

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

Die technische Ver- und Entsorgung des Standortes kann durch die Anbindung an die bereits bestehende Infrastruktur und die Ausweitung vorhandener Leitungsnetze sichergestellt werden:

##### Wasser

Wasserversorgungsträger ist der Wasserversorgungszweckverband des Landkreises Uelzen.

##### Löschwasser

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

##### Strom

Die Stromversorgung erfolgt über das Leitungsnetz der Stadtwerke Uelzen GmbH.

##### Kommunikation

Die erforderliche Versorgung mit Telekommunikationsleitungen erfolgt über private Anbieter.

##### Müll

Die Müllentsorgung erfolgt durch die öffentliche Müllentsorgung des Landkreises Uelzen.

##### Abwasser

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

**Oberflächen-  
wasser**

Westlich des Geltungsbereichs besteht ein ehemaliger Schlammteich, der im Laufe der Zeit immer trockener wurde. Um den Teich wieder zu bewässern, kann das anfallende, unbelastete Oberflächenwasser des Gewerbegebiets über einen Entwässerungsgraben auf die Fläche geleitet werden. Der Entwässerungsgraben wird auf der westlichen Grünfläche entstehen und das Oberflächenwasser der gewerblich genutzten Baugrundstücke sammeln und zuvor in ein Regenklärbecken leiten. Von dort gelang das Wasser in den ehemaligen Schlammteich.

**Altlasten**

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

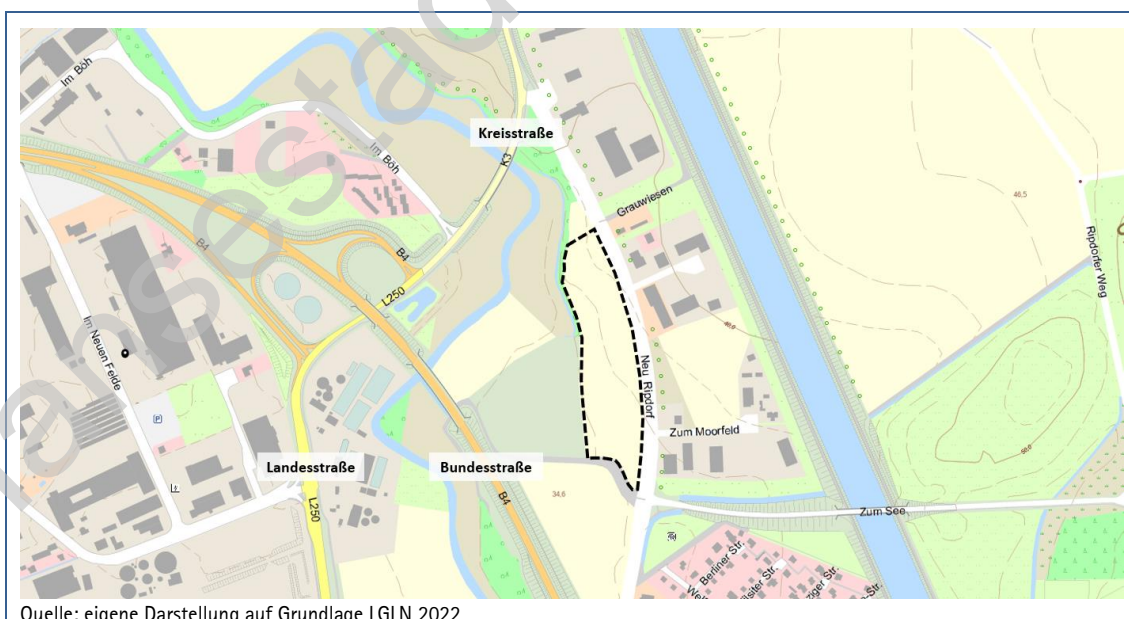
**■ Sicherung von Rohstoffvorkommen (§ 1 Abs. 6 Nr. 8f BauGB)**

Das Plangebiet liegt nicht in einem Bereich mit wichtigem Rohstoffvorkommen.

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

Das Plangebiet grenzt an die Straße *Neu Ripdorf*, die neben dem Geltungsbereich auch das östlich gelegene Gewerbegebiet Ripdorf Süd erschließt. Die Straße *Neu Ripdorf* führt im Süden in die Hansestadt Uelzen und mündet nördlich in die Kreisstraße 3. Diese geht südlich in die Landesstraße 250 über. Zudem ist die Bundesstraße 4 ausgehend der Landesstraße schnell zu erreichen. Der Geltungsbereich ist demnach sowohl örtlich als auch überörtlich an bestehende Straßen angebunden. Diese sind ausreichend dimensioniert, um den entstehenden (Baustellen-)Verkehr aufzunehmen.

Abb. 11 Externe Erschließung (den Geltungsbereich umgebende Straßen)

**Interne  
Erschließung**

Innerhalb des Geltungsbereichs wird keine Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die einzelnen Baugrundstücke werden ausgehend der Straße *Neu Ripdorf* erschlossen.

Die Belange des Verkehrs werden insgesamt berücksichtigt.

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

Belange der Verteidigung oder des Zivilschutzes werden durch die Planung nicht berührt.

**Rüstungs-  
altlasten**

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

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

#### Entwicklungs- konzept

Die Hansestadt Uelzen verfügt über ein integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept<sup>19</sup> aus dem Jahr 2014. Es werden folgende Ziele in Bezug auf Wirtschaft und Beschäftigung genannt:

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

Grundsätzlich kann das erste genannte Ziel mit der Festsetzung von Gewerbegebieten (GE) erreicht werden. Der Geltungsbereich liegt günstig an der bestehenden Straße *Neu Ripdorf*, die sich in direkter Nähe zur Kreisstraße 3, Landesstraße 250 und Bundesstraße 4 befindet. Mit der Neuansiedlung von Gewerbe kann folglich die Wirtschaftsstruktur verbessert werden. Die weiteren genannten Ziele können mit der vorliegenden Planung nicht umgesetzt werden.

#### Klimaschutz- konzept

Weiterhin hat die Hansestadt Uelzen ebenfalls im Jahr 2014 ein integriertes Klimaschutzkonzept<sup>20</sup> aufgestellt, in welchem konkrete CO<sub>2</sub>-Minderungsziele beschlossen wurden. In einem Maßnahmenkatalog werden verschiedene Handlungsfelder bearbeitet, u. a. die Felder „Wirtschafts- und Dienstleistungseinrichtungen“ mit Energieeffizienzmaßnahmen in Gewerbe-, Handel- und Dienstleistungseinrichtungen und „Erneuerbare Energien und Kraft-Wärme-Kopplung“ mit Maßnahmen zum Ausbau von erneuerbaren Energien zur Energieversorgung, -steuerung und -speicherung. Demnach sollen sämtliche geeignete Dachflächen für Photovoltaik und Solarthermie genutzt werden.

Festsetzungen zur Nutzung von erneuerbaren Energien werden mit dem Bebauungsplan nicht getroffen, da ab dem 01.01.2023 nach § 32a NBauO ohnehin die Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Gebäuden, die überwiegend gewerblich genutzt werden und eine Dachfläche von min. 50 m<sup>2</sup> aufweisen, gilt. Alternativ können auch solarthermische Anlagen errichtet werden. Generell ist davon auszugehen, dass die Gebäude im Neubaustandard modernen energetischen Anforderungen entsprechen.

Den Belangen städtebaulicher Entwicklungskonzepte wird entsprochen.

### 3.13 Belange des Hochwasserschutzes und der Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB)

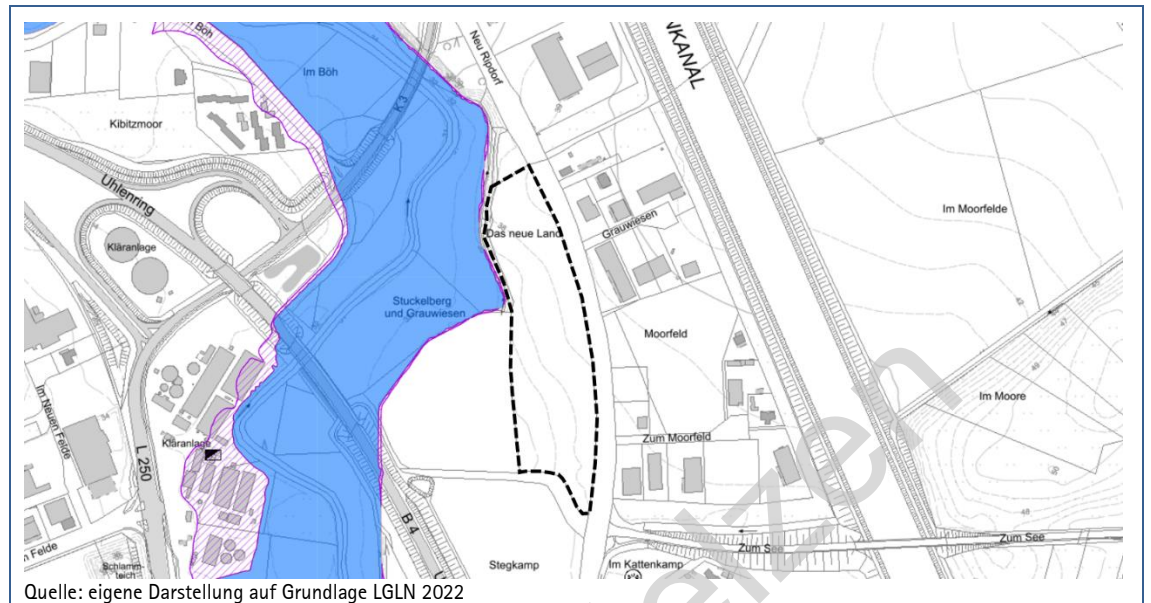
#### Hochwasser- schutz

Westlich des Geltungsbereichs verläuft die Ilmenau als Risikogewässer. Die Grünlandbereiche um die Ilmenau sind als Überschwemmungsgebiet (UESG) Ilmenau-2, Gerdau, Hardau und Stederau (in blau) klassifiziert. Weitere an das UESG angrenzende Flächen sind als Risikogebiete (in violett) dargestellt.

19 Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept und Vorbereitende Untersuchungen „Innenstadt“ Programmkomponente „Städtebaulicher Denkmalschutz“, Stadt Uelzen, 2014

20 Integriertes Klimaschutzkonzept für die Stadt Uelzen, Stadt Uelzen, 2014

Abb. 12 Lage des Überschwemmungsgebiets (UESG) und der Risikogebiete außerhalb des UESG



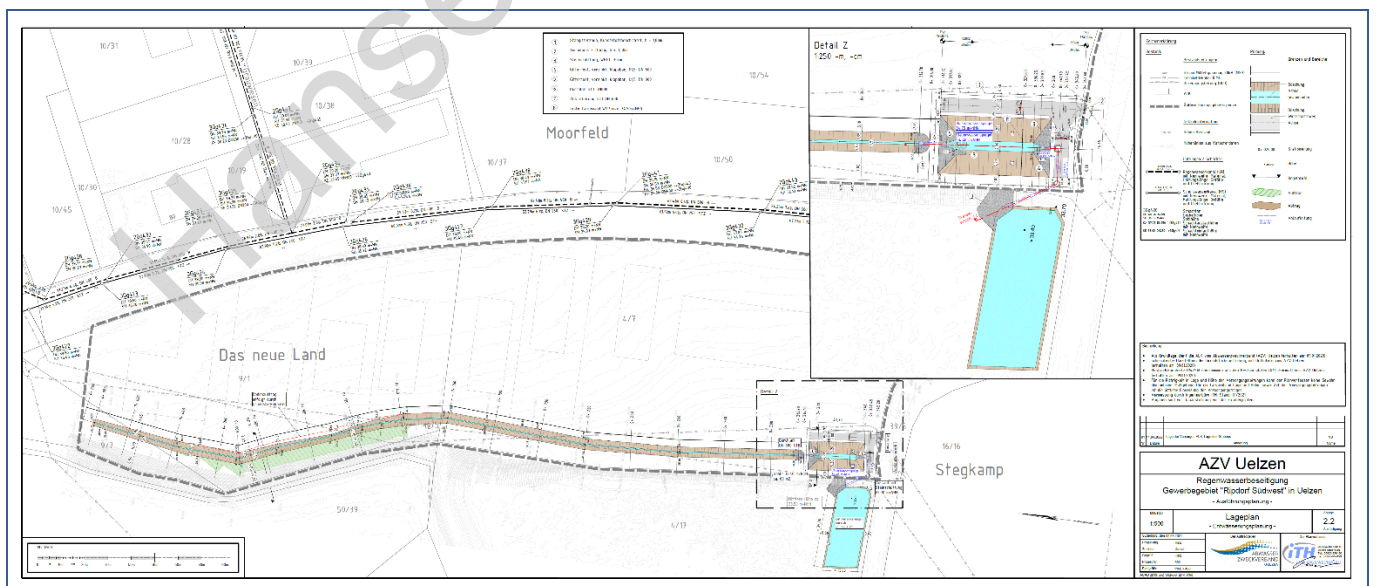
Das UESG sowie die Risikogebiete befinden sich demnach nicht innerhalb des Geltungsbereichs. Entlang der westlichen Plangebietsgrenze befindet sich eine mit alten Baumbestand bewachsene Steilböschung, die zum UESG der Ilmenau abfällt. Demnach sind die Höhen im Plangebiet mit rd. 37 bis 39 m NHN im nördlichen Geltungsbereich wesentlich höher als die im UESG von rd. 31 bis 33 m NHN. Eine weitere Überschwemmung außerhalb der Risikogebiete ist aufgrund der abgrenzenden Steilböschung sowie der unterschiedlichen Höhenlagen unwahrscheinlich.

Die Planung ist mit dem Belang des Hochwasserschutzes vereinbar.

### Oberflächen- entwässerung

Die Oberflächenentwässerung erfolgt derzeit über Versickerung in den Ackerboden. Aufgrund von Bebauung und Versiegelung wird ein Konzept zur Oberflächenentwässerung notwendig. Dieses sieht folgendes vor:

Abb. 13 Konzept zur Regenwasserbeseitigung – Ausführungsplanung<sup>21</sup>



In der Abbildung sind verschiedene bauliche Anlagen dargestellt, die für die Entwässerung vorgesehen sind. Zum einen wird innerhalb der festgesetzten Grünfläche die Anlage eines offenen Entwässerungsgrabens vorgesehen. Auf einer Länge von 315 m und einer Fläche von 1.314 m<sup>2</sup> wird das

21 Regenwasserbeseitigung Gewerbegebiet „Ripdorf Südwest“ in Uelzen – Ausführungsplanung, Anlage 2.2 Ausfertigung, iTH Das Ingenieurbüro Straßenbau Siedlungswasserwirtschaft, Suderburg, 05.08.2021

anfallende Oberflächenwasser der gewerblich genutzten Baugrundstücke gesammelt und in ein Regenklärbecken am südwestlichen Rand der Ackerfläche geleitet. Dieses weist künftig eine Flächen­größe von 294 m<sup>2</sup> auf und wird mineralisch gedichtet. Ausgehend des Klärbeckens wird das anfallende Wasser in den ehemaligen Schlammteich westlich des Geltungsbereichs geleitet. Hier wird ein definierter Versickerungsbereich um 0,3 m abgegraben, um das anfallende Oberflächenwasser aufzunehmen. Der Versickerungsbereich weist künftig eine Flächengröße von 525 m<sup>2</sup> und Maße von 35 x 15 m auf.

Aufgrund des Dauerstaus in dem Regenklärbecken ist der Bereich einzuzäunen. Es wird eine Zuwegung aus Schotter/wassergebundener Decke (Teilversiegelung) auf einer Fläche von 135 m<sup>2</sup> hergestellt. Weiterhin werden zur Vermeidung von Auskolkungen an den Zu- und Ausläufen des Grabens und der Becken Befestigungen durch Wasserbausteine angelegt, die eine Fläche von insgesamt 100 m<sup>2</sup> umfassen.

Die beschriebenen Maßnahmen werden vor der Bebauung des Plangebiets durch die Hansestadt angelegt. So kann die Entwässerung des geplanten Gewerbegebiets gesichert werden. Die Belange der Oberflächenentwässerung werden berücksichtigt.

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

Die Belange werden durch die Planung nicht berührt.

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

(§ 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB)

Der Bebauungsplan setzt eine GRZ von 0,8 fest. Es sind Überschreitungen durch beispielweise Nebenanlagen bis zu einem Anteil von 0,9 zulässig, sodass innerhalb der Gewerbegebiete maximal 90 % versiegelt werden können und mindestens 10 % als begrünte Bereiche anzulegen sind.

Weiterhin erfolgt eine örtliche Bauvorschrift zur Dachbegrünung. Demnach sind alle Dächer – es sind nur Flachdächer bis zu einer Dachneigung von 15° zulässig – zu begrünen. Aufgrund der Größe des Geltungsbereichs können mit dieser Festsetzung große Flächen begrünt werden und einen Beitrag gegen den Klimawandel leisten. Zudem wird entlang der westlichen Plangebietsgrenze eine private sowie eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, auf der die Anlage eines offenen Entwässerungsgrabens mit umgebendem extensiven Grünland geplant ist. Es handelt sich um eine Fläche von 7.650 m<sup>2</sup>.

Insgesamt ergibt sich eine Fläche von über 10.045 m<sup>2</sup>, die als begrünte Bereiche anzulegen sind. Bei einer Geltungsbereichsgröße von 31.600 m<sup>2</sup> entspricht das einem knappen Drittel.

Der Belang der ausreichenden Versorgung mit Grün- und Freiflächen wird berücksichtigt.

## 4 Inhalte des Bebauungsplans

### Art der baulichen Nutzung

Als **Art der baulichen Nutzung** wird ein **Gewerbegebiet (GE)** festgesetzt. Mit diesen Festsetzungen ist eine Erweiterung der gewerblichen Nutzungen im Raum Ripdorf in der Hansestadt Uelzen zulässig.

Im vorliegenden Planfall werden Betriebe, deren Produktionsablauf die Verarbeitung, den Transport oder die Lagerung wassergefährdender Stoffe erfordert, ausgeschlossen. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass ein erheblicher Austritt in die Umwelt auch bei Unfällen durch geeignete Vorsorgemaßnahmen ausgeschlossen ist (siehe textliche Festsetzung Nr. 1). Westlich an den Geltungsbereich angrenzend befindet sich das FFH-Gebiet der Ilmenau. Um dieses vor möglichen negativen Auswirkungen durch wassergefährdende Stoffe zu schützen, werden diese Nutzungen im Bebauungsplan ausgeschlossen.

Weiterhin wird betriebsbezogenes Wohnen ausgeschlossen (siehe textliche Festsetzung Nr. 2), da das Gewerbegebiet vorwiegend für eine kleinteilige Gewerbebebauung vorgesehen ist und nicht für Wohnnutzungen.

#### Maß der baulichen Nutzung

Als **Maß der baulichen Nutzung** wird in dem Gewerbegebiet eine **Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8** festgesetzt. Die GRZ darf durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen um 0,1 auf einen Anteil von bis zu insgesamt 90% überschritten werden (siehe textliche Festsetzung Nr. 3). Damit soll angesichts des hohen Anteils an festgesetzten Grünflächen im Plangebiet eine optimierte Ausnutzung der Gewerbegebiete ermöglicht werden, um dem Flächenverbrauch an anderer Stelle entgegenzuwirken.

Die Anzahl der Vollgeschosse wird analog zu den äußeren Gewerbegebieten des angrenzenden Bebauungsplans „Ripdorf Süd“ auf der gegenüberliegenden Straßenseite auf **II Vollgeschosse** festgesetzt. Da der Geltungsbereich an die freie Landschaft und die Überschwemmungsbereiche der Ilmenau und somit hochwertige Bereiche angrenzt, wird die Anzahl der Vollgeschosse begrenzt.

Weiterhin wird die zulässige Höhe künftiger Gebäude durch die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudeoberkante (OK) von 10 m bestimmt. Hierdurch ist zwar die Errichtung großer, gewerblicher Bauten entsprechend der vielfältigen Anforderungen von Gewerbebetrieben zulässig. Dennoch wird die Höhe so begrenzt, dass eine Wahrnehmbarkeit der Gebäude aufgrund der bestehenden abschirmenden Grünstrukturen möglichst vermieden wird. Als unterer Bezugspunkt gilt die Fahrbahnoberkante der zur Erschließung des Baugrundstücks herangezogenen Straße *Neu Ripdorf* in ihrer Fahrbahnmitte (siehe textliche Festsetzung Nr. 4 (2)).

Daneben wird die Erdgeschossfußbodenhöhe auf maximal 0,50m festgesetzt, damit die Gebäude angepasst an die Straße *Neu Ripdorf* bzw. angepasst an das Gelände errichtet werden (siehe textliche Festsetzung Nr. 4 (1)).

#### Bauweise

In dem Gewerbegebiet (GE) wird eine **abweichende Bauweise** festgesetzt. Die Gebäude sind in der offenen Bauweise zu errichten und dürfen eine Gebäudelänge von 50 m überschreiten (siehe textliche Festsetzung Nr. 5). Auch diese Festsetzung orientiert sich an dem angrenzenden Bebauungsplan. Eine Gebäudelänge von mehr als 50 m ermöglicht den Bau großer Gebäude und bietet den zukünftigen Gewerbebetrieben die Möglichkeit einer individuellen Bebauung.

#### Überbaubarer Bereich

Innerhalb des Plangebietes werden überbaubare Bereiche festgesetzt, die über **Baugrenzen** definiert werden. Dabei werden Abstände von **5 m** zu der Straße *Neu Ripdorf* sowie zur nördlichen und südlichen Geltungsbereichsgrenze gehalten. An der südlichen Ecke des Plangebiets wird die Baugrenze auf 20 m erhöht, die dieser Bereich aufgrund des ungünstigen Zuschnitts ohnehin nicht für eine Bebauung in Frage kommt. Durch die Festsetzung einer Baugrenze mit 20 m weist der Bauteppich eine ausreichende Breite auf, um ihn zu bebauen.

Weiterhin werden Abstände von überwiegend **10 m** zu der Grünfläche gehalten. Um eine Baugrenze ohne Versprünge zu schaffen, wird der Abstand zum südlichen Bereich der Grünfläche, in dem das Regenklärbecken geplant ist, auf 8 m verringert. Weiterhin wird der Abstand im nördlichen Bereich der Grünfläche auf 5 m verringert, um die Ausnutzbarkeit der überbaubaren Bereiche nicht weiter einzuschränken.

#### Schallschutz

Ausgehend der Berechnungen der schalltechnischen Untersuchung erfolgt die Festsetzung von **Lärmimmissionskontingenten**. Demnach sind lediglich Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die Emissionskontingente nach DIN 45691 nachts nicht überschreiten (siehe textliche Festsetzung Nr. 6). Umgebende Nutzungen, vornehmlich Nutzungen, die dem Wohnen dienen, können mit der Festsetzung von Lärmimmissionskontingenten geschützt werden.

#### Grabenanlegung

Um die Entwässerung der neu entstehenden Gewerbegrundstücke zu ermöglichen, wird eine private Grünfläche festgesetzt, in der ein Graben anzulegen ist. Es wird festgesetzt, dass der Wasserlauf des Grabens und die weiteren Bereiche der Grünfläche extensiv zu unterhalten sind. Seine Einfriedung ist unzulässig. In der südlich angrenzenden öffentlichen Grünfläche wird ein Regenklärbecken entstehen (siehe textliche Festsetzung Nr. 7).

**Erhaltung und  
Anpflanzung  
von Gehölzen**

Um die vorhandenen Gehölzbestände innerhalb der Grünfläche sowie den anzulegenden Graben dauerhaft zu erhalten, wird ein **Erhaltungsgebot** festgesetzt (siehe textliche Festsetzung Nr. 8).

Zudem wird bestimmt, dass am östlichen Rand der privaten Grünfläche über die gesamte Nord-Süd-Ausdehnung der Fläche durchgehend eine standortgerechte, heimische Strauch-Baumhecke als 5-reihige Pflanzung, bei schmaler Ausdehnung im Süden bei 3 m Flächenbreite als 3-reihige Pflanzung anzulegen ist. Zuwegungen durch diese Heckenpflanzungen dürfen nur angelegt werden, soweit sie für ihre Unterhaltung notwendig sind.

**Artenschutz**

Zum Schutz der Fledermäuse und Insekten, die die Nahrungsgrundlage für Fledermäuse darstellen, sind ausschließlich insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel mit engem Spektralbereich (540 – 650 nm) und Farbtemperatur kleiner/gleich 2.700 Kelvin zu verwenden. Sie müssen prinzipiell so konstruiert sein, dass keine Insekten in den Leuchtkörper gelangen können. Lichtkegel sind nach unten auszurichten. Blendwirkungen sind durch geschlossene Gehäuse zu minimieren (siehe textliche Festsetzung Nr. 10). Insbesondere aufgrund des Jagdhabitats mit hoher Bedeutung entlang der westlichen Baumreihe sowie der dort bestehenden Flugrouten wird diese Festsetzung getroffen.

## 5 Örtliche Bauvorschriften (§ 83 NBauO) mit Begründung

**Dachneigung**

Im Gewerbegebiet wird die Ausbildung von Flachdächern mit einer Dachneigung von 0 bis 15° vorgeschrieben. Die örtliche Bauvorschrift steht in Zusammenhang mit der Bauvorschrift zur Dachbegrünung und schafft die Grundvoraussetzungen für eine solche Begrünung.

**Dachbegrünung**

Die Anlage eines Gründaches wird vorgeschrieben. Durch die Anlage von Gründächern soll eine Erwärmung des Kleinklimas auf besonders stark ausgenutzten Grundstücken verringert werden. Die Gründächer können gleichzeitig als Retentionsraum für Niederschlagswasser genutzt werden.

**Werbeanlagen**

Freistehende Werbeanlagen sind nur an der Stätte ihrer Leistung, innerhalb der überbaubaren Flächen und maximal bis zu einer Höhe von 10 m zulässig. Diese Maßnahme dient dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes. Überdimensionierte, wechselnd beleuchtete Werbetafeln und hohe und in der Umgebung weithin sichtbare Werbepylone im Plangebiet werden vor allem in den benachbarten Wohnlagen als störend wahrgenommen. Aber auch benachbarte Arbeitsstätten können durch hell und wechselnd beleuchtete Werbeanlagen beeinträchtigt werden.

## 6 Hinweise und Rechtsgrundlagen

**Hinweise**

1. **Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde** – Sollten bei Bau- und Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken, Knochen sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch in geringen Spuren) freigelegt, angeschnitten oder sonst beobachtet werden, so sind diese gemäß § 14 Abs. 1 NdsDSchG meldepflichtig und müssen der archäologischen Denkmalpflege der Hansestadt oder des Landkreises Uelzen unverzüglich angezeigt werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten, der Unternehmer und/oder der Bauherr. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NdsDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. ist für ihren Schutz Sorge zu tragen. Die Missachtung der Meldepflicht, bzw. die Zerstörung archäologischer Funde und Befunde stellen Ordnungswidrigkeiten dar.
2. **Artenschutz** – Um die Verletzung oder Tötung von Individuen geschützter Tierarten sicher auszuschließen, sollten Baumfäll- und Rodungsarbeiten grundsätzlich außerhalb der Reproduktionszeiten von Fledermäusen und Brutvögeln durchgeführt werden, also nur während der Herbst-/Wintermonate im Zeitraum von Oktober bis Februar. Sind Maßnahmen, wie die oben genannten während der Brutperiode von Vögeln beabsichtigt, kann eine Ausnahme von den artenschutzrechtlichen Bestimmungen bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Uelzen beantragt werden. Dazu ist in der Regel eine einzelfallbezogene vorherige gutachterli-

che Untersuchung des von der Maßnahme betroffenen Bereiches erforderlich. Die Baufeldfreimachung ist ebenfalls in der o. a. Jahreszeit vorzunehmen.

Zur Vermeidung von Verstößen gegen artenschutzrechtliche Bestimmungen sind unmittelbar vor den Baumfällarbeiten die Bäume durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten, für Gehölzbrüter sowie auf das Fledermausquartierspotenzial zu überprüfen. Werden aktuell besetzte Vogelnester/Baumhöhlen oder Fledermausbesatz festgestellt, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Im Falle der Beseitigung von Höhlen (Fledermaushöhlen oder Nisthöhlen von Vögeln) sind im räumlichen Zusammenhang dauerhaft funktionsfähige Ersatzquartiere einzurichten. Anzahl und Gestaltung der Kästen richtet sich nach Art und Umfang der nachgewiesenen Quartiersnutzung.

Auf eine starke nächtliche Beleuchtung der Baustellen ist ebenso zu verzichten wie auf Lichteinträge, die über die Beleuchtung auf den vorhandenen versiegelten Flächen hinausgehen. Gebäude sollten so ausgerichtet werden, dass sie eine abschirmende Wirkung zu den randlichen Gehölzflächen ausüben.

3. **Altablagerungen** – Im Geltungsbereich des Plangebietes ist nach bisherigem Kenntnisstand keine Verdachtsfläche vorhanden. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte (bzw. schädliche Bodenveränderungen) zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises zu benachrichtigen.
4. **Kampfmittel** – Sollten sich während Bauarbeiten Hinweise auf Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel im Boden ergeben, so ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst der zentralen Polizeidirektion zu informieren.
5. Die **der Planung zugrunde liegenden Vorschriften** (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können im Rathaus der Hansestadt Uelzen zu den Geschäftszeiten eingesehen werden.

#### Rechtsgrundlagen

Es gelten folgende Rechtsgrundlagen:

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

## 7 Städtebauliche Übersichtsdaten und Verfahren

### Städtebauliche Übersichtsdaten

<b>Größe des Plangebiets (Teilgeltungsbereich 1 gerundet)</b>	<b>31.600 m<sup>2</sup></b>
Gewerbegebiet (GE)	23.950 m <sup>2</sup>
- davon nicht überbaubar	2.395 m <sup>2</sup>
Private Grünfläche	6.990 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche	660 m <sup>2</sup>
<b>Größe der externen Kompensationsflächen (Teilgeltungsbereich 2 und 3 gerundet)</b>	<b>23.750 m<sup>2</sup></b>
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Teilgeltungsbereich 2)	18.500 m <sup>2</sup>
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Teilgeltungsbereich 3)	5.250 m <sup>2</sup>

### Zeitlicher Über- blick

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

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

### Durchführung der Planungen


Es geht um die baurechtliche Vorbereitung eines Gewerbegebiets, um die Errichtung neuer Gewerbebebauung, insbesondere für kleinere Betriebe, zu ermöglichen. Die Baumaßnahmen sind bereits angekündigt und wahrscheinlich. Es ist von einer zeitnahen Umsetzung auszugehen.

---

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

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

Uelzen, den 18.02.2025



Hansestadt Uelzen  
Jürgen Markwardt, Bürgermeister

Hansestadt Uelzen