

Hansestadt Uelzen

Landkreis Uelzen



Begründung

Bebauungsplan Nr. 300 „Gewerbefläche Kämpenweg Nord-West“ mit örtlichen Bauvorschriften



Bildquelle: Eigene Darstellung auf LGLN Grundlage 2025

Entwurf für die Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)
sowie der Träger der öffentlichen Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Stand: Februar 2026

Im Auftrag:



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

BEGRÜNDUNG

1	Anlass und Ziel der Planung	3
2	Planungsgrundlagen	3
3	Planziele und Abwägung der berührten Belange	7
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)	17
3.9	Belange der Wirtschaft, der Land- und Forstwirtschaft, der Versorgung (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)	18
3.10	Belange des Verkehrs (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)	19
3.11	Belange der Verteidigung, des Zivilschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB)	21
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)	22
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
4	Inhalte des Bebauungsplans	23
5	Örtliche Bauvorschriften (§ 84 NBauO) mit Begründung	26
6	Hinweise und Rechtsgrundlagen	26
7	Städtebauliche Übersichtsdaten und Verfahren	28

1 Anlass und Ziel der Planung

Anlass

Im Norden der Hansestadt Uelzen befinden sich langjährig etablierte Gewerbe- und Industriegebiete. Nördlich des Kämpenwegs liegt eine derzeit als Acker genutzte Fläche, die im Flächennutzungsplan teilweise als gewerbliche Baufläche ausgewiesen ist. Für eine spätere gewerbliche Nutzung, z.B. für eine mögliche Teil-Verlagerung eines Gartenbaubetriebs soll diese Fläche nun planungsrechtlich verbindlich gesichert werden.

Ziel

Die im nördlichen Stadtgebiet gelegene Fläche soll als Gewerbegebiet (GE) entwickelt werden. Die Erschließung erfolgt über die bestehende Straße Kämpenweg. Es werden u. a. Festsetzungen zur Begrenzung der Grundflächenzahl (GRZ) sowie der zulässigen Gebäudehöhe getroffen. Geplant ist zudem, die Oberflächenentwässerung der Bauflächen über einen neu angelegten Gehölzstreifen entlang der Grenze zwischen Gewerbegebiet im Süden und Ausgleichsfläche sowie landwirtschaftliche Fläche im Norden zu regeln. Der nördliche Teil des Plangebiets steht teilweise für die Kompensationsmaßnahmen zur Verfügung.

Planerfordernis

Das Plangebiet stellt sich aktuell als Ackerfläche dar. Für die Fläche liegt kein Bebauungsplan vor, der gültige Flächennutzungsplan (FNP) der Hansestadt Uelzen stellt den Geltungsbereich im südlichen Bereich als gewerbliche Baufläche dar und im nördlichen Bereich als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 300 „Gewerbefläche Kämpenweg Nord-West“ fasst die städtebaulichen Ziele der Hansestadt in detaillierte baurechtliche Regelungen.

2 Planungsgrundlagen

Aufstellungs- beschluss

Der Rat der Hansestadt Uelzen hat die Einleitung zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 300 „Gewerbefläche Kämpenweg Nord-West“ in seiner Sitzung am 14.11.2022 beschlossen.

Lage und Größe

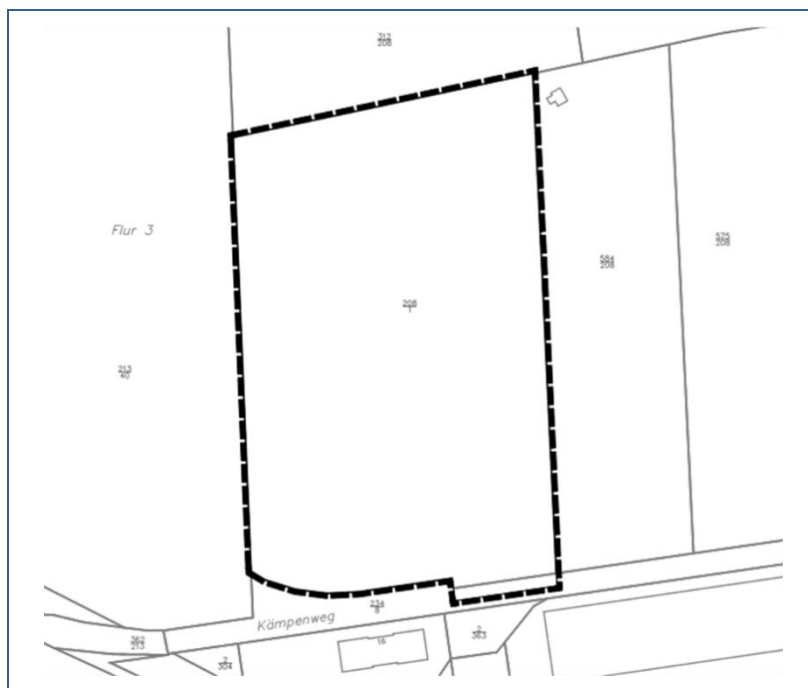
Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Stadtgebiet der Hansestadt Uelzen im Ortsteil Westerweyhe. Dort liegt es zwischen der Bahnstrecke Bremen - Uelzen und der Kirchweyher Straße B4. Der Geltungsbereich umfasst eine Größe von rd. 2,26 ha.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebiets wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die südliche Grenze des Flurstücks 312/208, Flur 3 der Gemarkung Kirchweyhe,
- im Osten durch die westliche Grenze des Flurstücks 584/208, Flur 3 der Gemarkung Kirchweyhe,
- im Süden durch die nördliche Grenze des *Kämpenwegs* auf dem Flurstück 234/8, Flur 3 der Gemarkung Kirchweyhe,
- im Westen durch die östliche Grenze des Flurstücks 213/40, Flur 3 der Gemarkung Kirchweyhe.

Abb. 1 Abgrenzung des Plangebiets



Im Einzelnen ist das Flurstück 208/1, Flur 3 der Gemarkung Kirchweyhe umfasst.

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

Land (LROP)

Die übergeordneten Ziele der Landesraumordnung werden berücksichtigt. Das **Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP)**¹ 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 Landesraumordnungsprogramms² 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 Uelzen³ 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 dar⁴.

Das RROP formuliert folgende Ziele und Grundsätze:

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

1 Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) in der Fassung vom 26.09.2017, mit Änderung von 2022

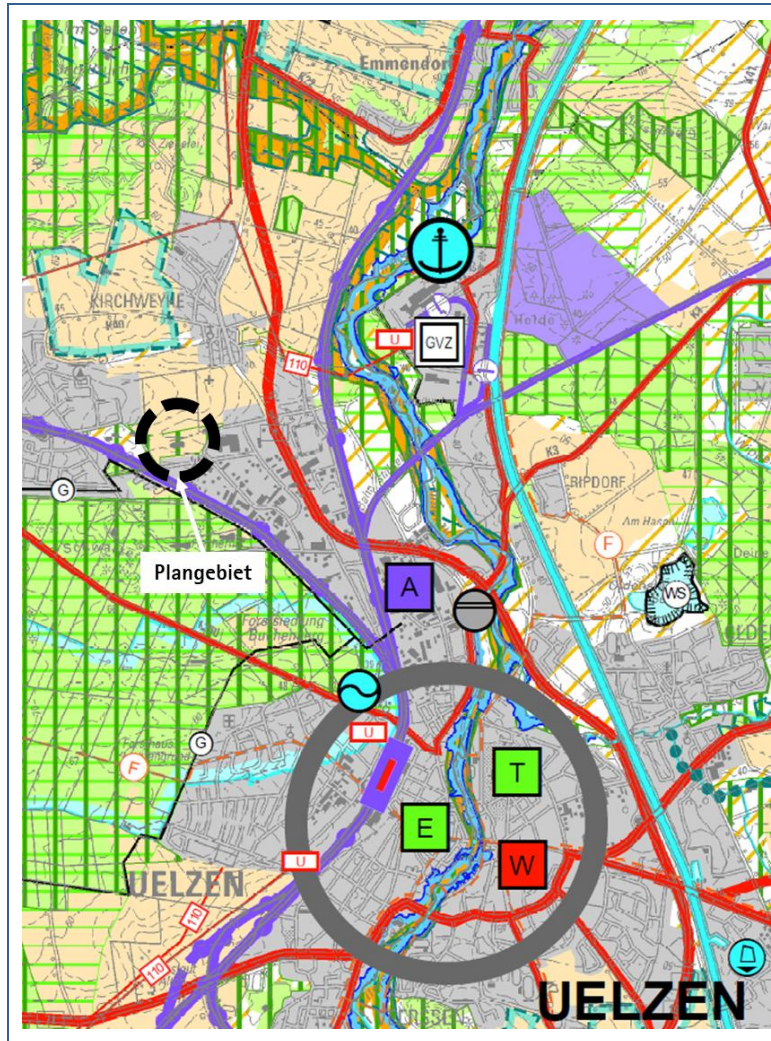
2 Verordnung zur Änderung der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-VO), 07.09.2022

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

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

Das Plangebiet befindet sich an der Straße *Kämpenweg* und in Nähe zur Bundesstraße 4. Der Standort ist demnach leistungsfähig in Bezug auf den Verkehr, der sich aufgrund der vorliegenden Planung leicht erhöhen kann. Nordwestlich 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 hohen Ertragspotenzials dargestellt. Außerdem befindet er sich in einem Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft.

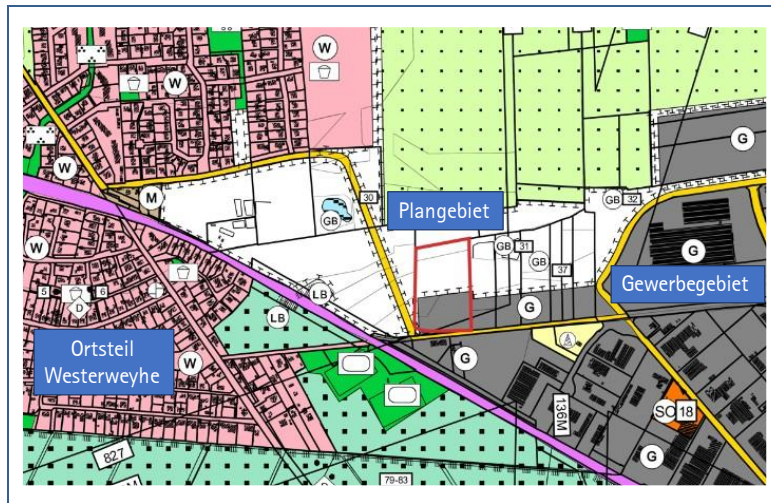
Östlich und südlich angrenzend befinden sich vorhandene Bebauung eines Gewerbegebiets bzw. bauleitplanerisch gesicherte Bereiche.

Die südwestlich verlaufende Bahnverbindung ist als Vorranggebiet Hauptbahnstrecke, die östlich verlaufende Bundesstraße ist als Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße 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. Ein Teil des Plangebiets kann auch weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden, die umgebenden geschützten Biotopelagen eine extensive Nutzung nahe.

Stadt (FNP)

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

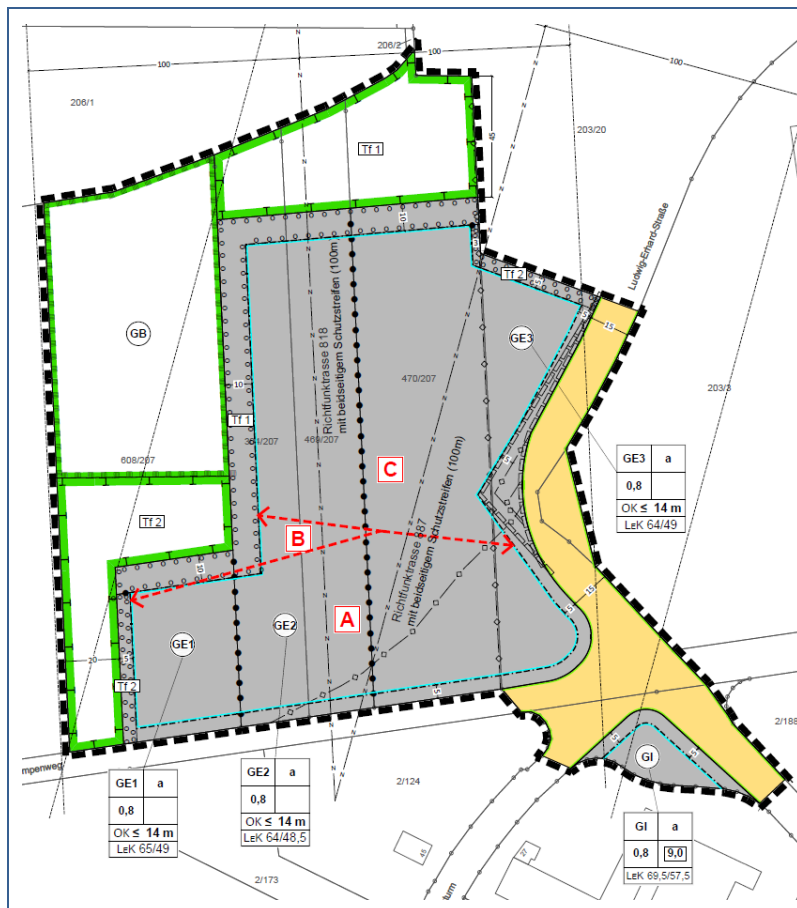


Der derzeit gültige Flächennutzungsplan (2000) der Hansestadt Uelzen stellt das Plangebiet im nördlichen Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dar und im südlichen Bereich als gewerbliche Baufläche. Die vorliegende Planung eines Gewerbegebiets erfolgt auf Grundlage des Flächennutzungsplans, weshalb nur der südliche Bereich als Gewerbegebiet dargestellt werden soll.

Angrenzender
B-Plan

Östlich des Plangebiets am Kämpenweg und der Ludwig-Erhard-Straße gelegen besteht der Bebauungsplan Nr. 287 „Kämpenweg Nord“ aus dem Jahr 2022.

Abb. 4 Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 287 „Kämpenweg Nord“ (2022)



Der Bebauungsplan setzt Gewerbe- (GE) und Industriegebiete (GI) fest. Für das Industriegebiet gilt eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und eine Baumassenzahl von 9,0. Für die Gewerbegebiete gilt eine GRZ von 0,8 sowie eine maximale Gebäudehöhe von 14 m über der Fahrbahn der Planstraße. Es wurde eine abweichende Bauweise festgesetzt, Gebäude sollen entsprechend der offenen Bauweise errichtet werden, eine Gebäudelänge von mehr als 50 m ist erlaubt.

Um die Gewerbegebiete im Norden und Westen gegenüber der offenen Landschaft einzugrünen, wurden hier Flächen mit einem Anpflanzgebot festgesetzt. Im Norden und Osten wurden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt, diese sorgen für einen gebietsinternen Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft. Im Nordosten wurde ein Schutzgebiet im Sinne des Naturschutzrechts dargestellt. Darüber hinaus sind Emissionskontingente, Richtungssektoren und Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht dargestellt.

Im Nordwesten in rd. 200 m Entfernung befindet sich im Ortsteil Westerweyhe der Bebauungsplan Nr. 282 „Stadtberg IVb“ aus dem Jahr 2018.

**Gültiges
Baurecht**

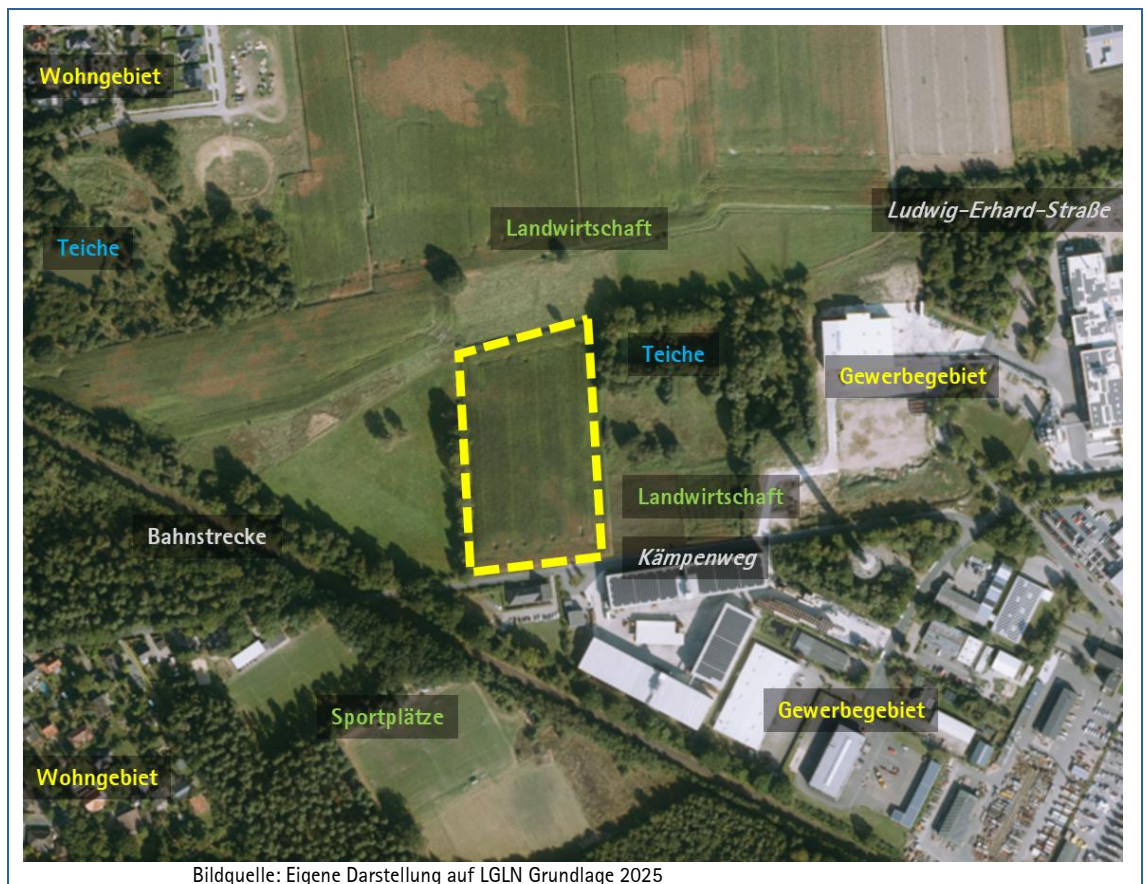
Innerhalb des Plangebietes bestehen keine Bebauungspläne. Das Baurecht wird bislang über § 34 BauGB bzw. § 35 BauGB geregelt.

3 Planziele und Abwägung der berührten Belange

Bestand

Der Geltungsbereich befindet sich im Norden des Stadtgebiets der Hansestadt Uelzen zwischen dem Ortsteil Westerweyhe und der *Ludwig-Erhard-Straße* und weist landwirtschaftlich genutzte Flächen auf. Südlich angrenzend befindet sich das Gewerbegebiet Fischerhof.

Abb. 5 Nutzungen



Östlich des Plangebiets befindet sich das Gewerbegebiet Kämpenweg Nord (Bebauungsplan Nr. 287), welches sich noch in der Entstehung befindet. Südöstlich befinden sich ebenfalls Gewerbegebiete. Im Südwesten trennt eine Bahnstrecke das Plangebiet von einem Wohngebiet sowie Sportplätzen. Nordwestlich befinden sich ebenfalls Wohngebiete im Ortsteil Westerweyhe. Direkt an das Plangebiet angrenzend befinden sich im Westen, Norden und Osten landwirtschaftliche Flächen bzw. zum Teil geschützte Gehölze, Teiche und Wiesen.

Planung

Der südliche Bereich des Plangebiets soll der Ansiedlung von Gewerbe dienen, ein Teil davon könnte für die mögliche Verlagerung von Betriebseinrichtungen eines in der Hansestadt Uelzen ansässigen Gartenbaubetriebs genutzt werden. Der nördliche Bereich des Plangebiets wird teilweise als Fläche für Ausgleichsmaßnahmen genutzt, teilweise wird hier weiter Landwirtschaft betrieben.

Es werden Festsetzungen zur überbaubaren Fläche getroffen, die GRZ wird auf 0,8 ohne Überschreitungen festgesetzt. Weiterhin gilt eine maximale Gebäudehöhe von 12 m. 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 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft für die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Diese dient der Eingrünung sowie der Entwässerung. Anfallendes Wasser wird nördlich des Gewerbegebiets gesammelt und östlich weiter in Richtung Norden geleitet. Am nördlichen Rand des Plangebiets ist die Fläche großzügig zugeschnitten, um eine Versickerung möglich zu machen.

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	X
§ 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.

Lärm

Der Geltungsbereich befindet sich in unmittelbarer Nähe zu bestehenden gewerblich genutzten Bereichen. Das Gewerbegebiet „Fischerhof“ befindet sich auf der gegenüberliegenden Straßenseite vom *Kämpenweg*. Die dort vorhandenen Gewerbebauten bzw. die ausgehenden Emissionen werden als Vorbelastung gewertet. Nordwestlich gelegen befindet sich außerdem schützenswerte Wohnbebauung, die durch das neue Gewerbegebiet nicht übermäßig belastet werden darf.

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 Untersuchung⁵ 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.

5 Schalltechnische Untersuchung für die Aufstellung eines Bebauungsplanes auf dem Flurstück 208/1 Flur 3, Gemarkung Kirchweyhe nördlich des Kämpenwegs in Uelzen, T&H Ingenieure GmbH, Bremen, 18.05.2021

Die schalltechnische Untersuchung wurde nach DIN 45691 durchgeführt. Als Grundlage für die Geräuschbeurteilung wird die TA Lärm herangezogen, in der Immissionsrichtwerte vorgegeben werden. Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

Die Untersuchung legt für die Bewertung sechs Immissionsorte fest. Die Zuordnung der Immissionsrichtwerte erfolgt über die Festsetzungen in Bebauungsplänen. Sind keine Festsetzungen vorhanden, sind sie entsprechend der bestehenden Schutzbedürftigkeit zugeordnet. Daneben wird die Vorbelastung durch die umgebenden Nutzungen berücksichtigt, die anhand der in Bebauungsplänen festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel bzw. durch die für die jeweiligen Gebietskategorie typischen Flächenschalleistungspegel ermittelt wird. 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)]
Flurstück 304/207, Flur 3, Gemarkung Kirchweyhe (Uelzen) Westliche Baugrenze <i>Kämpenweg 16</i>	GE (nach BP 287)	65	65*
<i>Kämpenweg 16</i>	GE (nach BP 235)	65	50
<i>Kämpenweg 12</i>	WA (tatsächliche Nutzung)	55	40
<i>Orchideenweg 11</i>	WR (nach BP 129)	50	35
<i>Orchideenweg 8A</i>	WA (nach BP 129)	55	40
Flurstück 14/42, Flur 6, Gemarkung Kirchweyhe (Uelzen) Südliche Baugrenze	WA (nach BP 282)	55	40

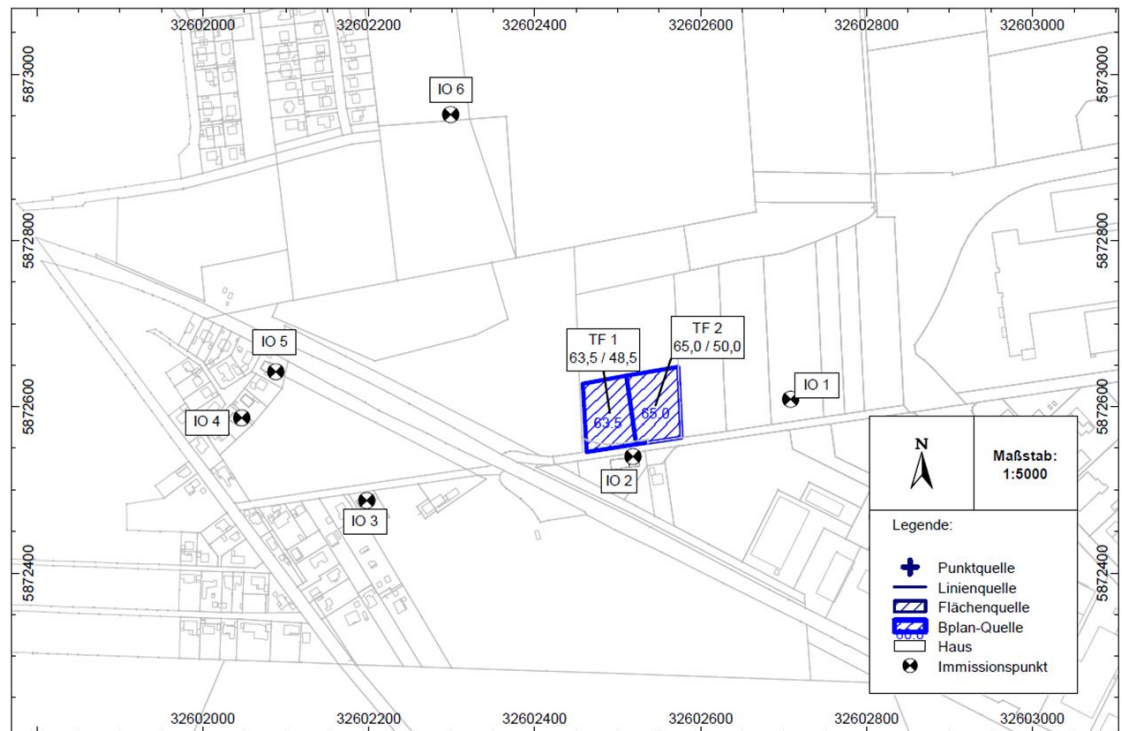
* „Im BP 287 sind Betriebsleiterwohnungen und Wohnungen für Aufsichtspersonal ausgeschlossen, sodass keine erhöhte Schutzbedürftigkeit in der Nacht an diesem Immissionsort vorliegt. Der BPlan befindet sich noch in der Aufstellung, soll aber vorsorglich berücksichtigt werden.“

Da der BP 287 inzwischen rechtskräftig geworden ist, können die Immissionsrichtwerte nun aus dem gültigen Bebauungsplan entnommen werden. Die Lärmemissionskontingente für nachts liegen zwischen 48,5 und 57,5 und somit unterhalb der angenommenen 65 dB(A). Die zu erwartenden Lärmemissionen des Plangebiets und der umliegenden Gebiete werden insgesamt unterhalb der Grenzwerte liegen.

Die folgenden Kontingente wurden so berechnet und vergeben, dass an den zu untersuchenden nahen Immissionsorten (IO 1 und IO2) der Richtwert der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) durch die Geräuschimmissionen der Kontingentflächen um mindestens 6 dB unterschritten wird. An den weiter entfernten Immissionsorten (IO 3 bis IO 6) wurde eine Unterschreitung der Werte um 10 dB angestrebt. Dazu wurde der Geltungsbereich in zwei Teilflächen eingeteilt.

Abb. 8 Emissionskontingente nach DIN 45691

Teilfläche	L _{EK, Tag} [dB]	L _{EK, Nacht} [dB]
I	63,5	48,5
II	65	50

Abb. 9 Teilflächen Geräuschkontingentierung und Lage der Immissionsorte⁶

Die ermittelten Emissionskontingente sind ausreichend für typische gewerbliche Nutzungen, auf der westlichen Fläche leicht eingeschränkt, da diese näher an der schützenswerten Wohnbebauung im Nordwesten liegt.

Es erfolgt eine entsprechende Festsetzung in der Planzeichnung. Damit wird dem Belang der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entsprochen.

Bahn

Westlich des Plangebiets verläuft die Bahnstrecke 1960 Uelzen – Langwedel. Durch den Bahnverkehr kann es zu verschiedenen Immissionen kommen, die auf das Plangebiet einwirken. Dazu gehören neben Lärm auch Abgase, Funkenflug, Abriebe, elektrische Beeinflussungen und Erschütterungen. Südlich des Kämpenwegs befinden sich weitere gewerblich genutzte Flächen direkt angrenzend an die Bahntrasse, daher wird für das vorliegende Plangebiet kein grundsätzlicher Konflikt erkannt. Betriebsbezogenes Wohnen wird darüber hinaus ausgeschlossen, wodurch kein erhöhter Schutzanspruch für das Gewerbegebiet besteht. Weitere Ausführungen siehe auch Kapitel 3.10 Belange des Verkehrs.

3.2 Belange der Wohnbedürfnisse, der Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen

(§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB)

Wohnnutzungen innerhalb von Gewerbegebieten sind nicht zulässig. 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 die Ausweisung einer flexibel nutzbaren, gewerblichen Baufläche in Form von einem Gewerbegebiet, in dem gewerbliche Nutzungen möglichst uneingeschränkt umsetzbar sind. Trotz der vorgesehenen Lärmkontingentierung können betriebliche Wohnnutzungen innerhalb der

6 Schalltechnische Untersuchung für die Aufstellung eines Bebauungsplanes auf dem Flurstück 208/1 Flur 3, Gemarkung Kirchweyhe nördlich des Kämpenwegs in Uelzen, T&H Ingenieure GmbH, Bremen, 18.05.2021

Gewerbegebiete immissionsschutzrechtliche Konflikte entfalten. Dem Entstehen solcher potenziellen Konflikte soll durch den Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen 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.

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. Durch den Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen können keine Anlagen für kulturelle, soziale oder gesundheitliche Zwecke errichtet werden. Die Belange werden somit 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 Westerweyhe. Die überplante Fläche wird bislang landwirtschaftlich genutzt und als Acker bewirtschaftet. Sie liegt nördlich und westlich von Gewerbe- bzw. Industriegebieten. Insgesamt ist die Umgebung maßgeblich durch die großflächig bestehenden Gewerbegebiete geprägt.

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 Fischerhof, welches östlich und südlich angrenzt. Am östlichen, nördlichen und westlichen Rand des Plangebiets werden die wertvollen ökologischen Strukturen gesichert bzw. erweitert. Dies schafft auch einen Abschluss zur freien Landschaft. Auf Ebene des Flächennutzungsplans sind Teile des Plangebietes bereits als gewerbliche Baufläche (G) dargestellt. Nur diese werden auch im Bebauungsplan als Gewerbegebiet ausgewiesen.

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

Entsprechend der bisher landwirtschaftlichen Nutzung sowie der direkt benachbarten naturnahen Bereiche ist das Plangebiet unbebaut. Nördlich und westlich befinden sich Wiesen, Äcker sowie in

einiger Entfernung der Ortsteil Westerweyhe. Östlich und südlich angrenzend befinden sich Gewerbegebiete, die das Ortsbild ebenfalls prägen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird u. a. eine gewerbliche Nutzung des Geltungsbereichs vorbereitet, die im vorliegenden Planfall kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen soll. Die festgesetzte GRZ von 0,8 darf wie im östlich angrenzenden Bebauungsplan „Kämpenweg Nord“ nicht überschritten werden. 20 % der gewerblich genutzten Flächen werden demnach als begrünte Bereiche angelegt. Darüber hinaus wird etwa die Hälfte des Geltungsbereichs nicht als Gewerbefläche ausgewiesen. Gegenüber der offenen Landschaft wird das Gebiet eingegrünt und als Ausgleichsmaßnahme werden unter anderem Baumpflanzungen festgesetzt. Es ist eine Veränderung des Ortsbildes zu erwarten, welches dem Gewerbegebiet Fischerhof ähneln wird.

Für eine effiziente gewerbliche Nutzung ist die Ausbildung vergleichsweise großer Baukörper von erheblicher Wichtigkeit. Um sich dennoch in das Ortsbild einzufügen wird eine maximale Höhe von 12 m festgesetzt. Die maximal zulässige Höhe im östlich benachbarten Gewerbegebiet beträgt 14 m. Aufgrund des Reliefs in diesem Bereich Uelzens ergibt sich insgesamt ein stimmiges Ortsbild. Daneben bleibt ein Großteil der bestehenden naturnahen Grünstrukturen in den Randbereichen bestehen bzw. wird aufgewertet und erweitert.

Die Planung ermöglicht zwar eine Veränderung des Ortsbildes, die jedoch aufgrund der Verknüpfung mit den bestehenden, angrenzenden Gewerbeflächen in Verbindung mit dem zulässigen Maß der baulichen Nutzung als nicht erheblich bewertet wird. Mit den getroffenen Festsetzungen zur Eingrünung werden weitere Maßnahmen getroffen, um eine bessere Einbindung des Gebiets in das Ortsbild und die Landschaft zu sichern. 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)

Gegenüber des Plangebiets am *Kämpenweg* befindet sich ein Adventisten-Gemeindezentrum. Durch die Planung eines Gewerbegebiets wird die Nutzung nicht beeinträchtigt.

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

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

Pflanzen – Für die Erfassung und Beurteilung der Biotoptypen wurde das Fachbüro Lamprecht & Wellmann beauftragt⁷. Am 11.06.2021 wurde eine Biotoptypenkartierung nach dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen⁸ durchgeführt.

Vorwiegend ist das Plangebiet durch Sandackerflächen (AS) geprägt. Entlang der westlichen Plangebietsgrenze wachsen südlich Baumreihen (HBA) sowie nördlich eine halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (UHM). An der nördlichen und östlichen Plangebietsgrenze steht jeweils eine Eiche mit einem Brusthöhendurchmesser von 20 bzw. 50 cm.

7 Bebauungsplan Nr. 300 „Gewerbegebiet Kämpenweg Nordwest“: Fachbeitrag Artenschutz mit Ergebnissen der Geländeerfassungen – Entwurf, Lamprecht & Wellmann Landschaftsarchitekten PartG mbB für Landschaftsplanung, Hansestadt Uelzen, Mai 2025

8 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

Südöstlich außerhalb des Geltungsbereichs setzt sich der Sandacker fort. Davon nördlich gelegen befindet sich ein vielfältiger Bereich, u.a. bestehend aus zwei naturnahen, nährstoffreichen Stauteichen (SES), einer nährstoffreichen Nasswiese (GNR) sowie weiteren Einzelbäumen, Baumgruppen und Baumreihen (HBE, HBA). Hierbei handelt es sich teilweise um gesetzlich geschützte Biotope. Nördlich und westlich befindet sich trockenes bzw. feuchtes Intensivgrünland. Südlich grenzt der *Kämpenweg* (OVS) an das Plangebiet an.

Durch die Planung wird die Inanspruchnahme der Ackerfläche vorbereitet. Festgesetzt wird ein Gewerbegebiet (GE) mit einer GRZ von 0,8, die nicht überschritten werden darf. Neben 80 % versiegelten Flächen ist davon auszugehen, dass die übrigen 20 % als Rasenflächen mit Gebüsch und Gehölzbeständen angelegt werden. Zwar werden regelmäßig auch nicht standortheimische Pflanzen gepflanzt, dennoch können diese neue Habitate für die Flora bieten. Weiterhin werden durch die Pflicht zur Dachbegrünung neue Habitate geschaffen.

An der nördlichen Grenze des Gewerbegebiets wird eine private Grünfläche festgesetzt. Diese dient der Entwässerung und der Eingrünung des Gewerbegebiets. Zur Eingrünung wird ein 5 m breites Pflanzgebot für eine Strauch-Baumhecke festgesetzt. Daran angrenzend sowie entlang der östlichen und nördlichen Plangebietsgrenze wird eine Maßnahmenfläche festgesetzt. Diese soll der Entwicklung ökologisch wertvoller Biotopstrukturen im Nordosten und damit dem Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in der Baufläche dienen. Mit der Grünfläche kann ein ausreichender Abstand der geplanten Gewerbebauten zu den zu entwickelnden wertvollen Biotopstrukturen eingehalten werden. Die Umsetzung der Planung sieht vor, dass die Maßnahmenfläche für die Aufnahme und Versickerung überschüssigen Niederschlagswassers modelliert und der Gehölzsukzession überlassen wird. Durch Einleitung des überschüssigen, unbelasteten Oberflächenwassers des Gewerbegebiets sollen sich hier feuchte und nasse Bereiche entwickeln.

Darüber hinaus bestimmt die Planung am westlichen Rand im Gewerbegebiet ein Pflanzgebot und -erhalt für die bestehende Baumreihe und zur Anlage einer Gras- und Staudenflur, die den Traufbereich der Baumreihe von Eingriffen freihalten soll. Sie soll zudem dem Habitatschutz von Fledermäusen dienen.

Tiere – Im Frühjahr 2021 wurde neben der Biotoptypenkartierung auch eine Brutvogelkartierung und eine Fledermauspotentialabschätzung durchgeführt. Außerdem wurde eine Untersuchung zur Amphibienwanderung über den *Kämpenweg* aus dem Jahr 2018 ausgewertet. Innerhalb des Untersuchungsgebiets (Geltungsbereich plus 100 m nach Westen, Norden und Osten sowie der *Kämpenweg* im Süden) wurden zur Brutzeit 23 Vogelarten ermittelt, von denen 19 im Untersuchungsgebiet brüten. Weiterhin wurden drei Arten mit einer Brutzeitfeststellung kartiert und eine Art als Nahrungsgast. Relevant sind die Standorte zum Brutverdacht in direkter Umgebung des Plangebiets. Innerhalb der westlichen Baumreihe besteht Brutverdacht für die Goldammer, die Amsel, die Kohlmeise, die Wacholderdrossel und die Dorngrasmücke. Im nordöstlichen Bereich besteht nahe der geplanten Gewerbefläche ein Brutverdacht für Goldammer, Sumpfrohrsänger und Heckenbraunelle. Außerdem besteht an einem der Teiche ein Brutnachweis für die Rohrweihe, diese ist sehr empfindlich gegenüber Störungen. Dämmerungs- und nachtaktive Arten wie Eule oder Rebhuhn konnten nicht nachgewiesen werden.

Die Fledermauspotentialabschätzung hat mehrere potenzielle Flugrouten entlang von Strukturen sowie potenzielle Routen für strukturungebundene Transferflüge ergeben. Diese führen überwiegend an Gehölzstrukturen entlang, über den Acker sowie nördlich des Ackers zwischen den östlichen und westlichen Teichen. Die südwestlich des Plangebiets gelegenen Baumstrukturen sind potenzielle Jagdhabitats ohne Bedeutung, während die nordöstlich gelegenen Fischteiche Jagdhabitats mit besonderer Bedeutung darstellen. Es gibt sechs bekannte Fledermausarten im Umfeld des Plangebiets: Breitflügelfledermaus, Wasserfledermaus, großer und kleiner Abendsegler, Zwergfledermaus sowie braunes Langohr.

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 Maßnahmenfläche minimiert werden, da so ein ausreichender Abstand

der geplanten Gewerbebauten zu den wertvollen Strukturen (westliche Baumreihe, nordöstliche Teiche) eingehalten wird.

Innerhalb der Maßnahmenfläche ist die Entwicklung einer Gehölzsukzession geplant. Hier kann das unbelastete Oberflächenwasser des Gewerbegebiets eingeleitet werden. Dies soll feuchte und nasse Bereiche schaffen. Die neu entstehende Grünfläche steht für die Avifauna und Fledermäuse als Nahrungshabitat und Jagdrevier zur Verfügung.

Fledermäuse und ihre Jagdreviere, Quartiere und Flugstraßen können durch Lichtemissionen ausgehend der geplanten Gewerbebauten beeinträchtigt werden. Zum einen gewährt die Maßnahmenfläche einen hohen Abstand zu potenziellen Lichtquellen. Zum anderen regeln die textlichen 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 – Die nach § 30 BNatSchG geschützten Biotope befinden sich nordöstlich des Plangebiets und werden durch die Planung nicht berührt.

Um die Verletzung und Tötung von Individuen geschützter Tierarten auszuschließen, können bei der Realisierung konkreter Vorhaben geeignete Maßnahmen getroffen werden.

Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) wird im Fachbeitrag Artenschutz⁹ die Herichtung der Maßnahmenfläche vor Baubeginn des Gewerbegebiets empfohlen. Dadurch sollen Fortpflanzungsstätten für die Arten Goldammer und Sumpfrohrsänger ohne zeitlichen Verlust erhalten bleiben. Die Umsetzung der Maßnahme wird durch die textliche Festsetzung Nr. 10 gesichert.

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.

Schutzgut Boden, Fläche

Innerhalb des Plangebiets liegen die Bodentypen mittlere Pseudogley-Braunerde und mittlerer Kolluvisol unterlagert von Gley vor, auch die nahen Umgebungsbereiche sind durch diese Bodentypen geprägt¹⁰. Schutzwürdige Böden sind nicht vorhanden.

Die Planung ermöglicht die weitgehende Überformung eines Teils des Plangebiets. Durch die vorliegende Planung werden vor allem der Ausgleichskörper im Wasserhaushalt und die Fähigkeit anorganische Schadstoffe zu binden nachteilig beeinflusst. Der Boden ist durch Bodenverdichtung nur gering gefährdet, neigt jedoch stark zur Verschlammung, dazu siehe auch im zugehörigen Umweltbericht. 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 ohne Überschreitung festgesetzt. In Folge baulicher Maßnahmen ist somit mit dem Entstehen von einer Versiegelung von bis zu 80 % 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 Bodenverdichtungen eintreten, die in der Regel jedoch temporärer Art sind. Die benannten, möglichen Beeinträchtigungen sind für alle Bauvorhaben als typisch zu bewerten.

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.

9 Bebauungsplan Nr. 300 „Gewerbegebiet Kämpenweg Nordwest“: Fachbeitrag Artenschutz mit Ergebnissen der Geländeerfassungen, Lamprecht & Wellmann Landschaftsarchitekten PartG mbB für Landschaftsplanung, Hansestadt Uelzen, Mai 2025

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

**Schutzgut
Wasser**

Im Plangebiet befinden sich keine Gewässer. Nördlich des Geltungsbereichs verläuft ein Graben, dieser berührt das Plangebiet im nordwestlichen Bereich und fließt mit einer Entfernung von minimal etwa 10 m nördlich des Plangebiets weiter. Nordöstlich befinden sich außerhalb des Plangebiets zwei Fischteiche, diese haben minimal eine Entfernung von 6 m zum Plangebiet, jedoch über 50 m zu der gewerblichen Baufläche. Im Nordwesten befinden sich weitere Teiche, diese sind jedoch über 150 m vom Plangebiet entfernt.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Überschwemmungs- oder Risikogebiets.

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 der Bauflächen versickern, was eine erhebliche Beeinträchtigung der Funktion des natürlichen Wasserhaushalts darstellt.

In die festgesetzte Maßnahmenfläche kann unbelastetes Oberflächenwasser eingeleitet werden. Dieses soll in Richtung Norden abfließen und hier feuchte und nasse Bereiche fördern bzw. entstehen lassen. 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 Maßnahmenfläche mit Einleitung von Oberflächenwasser lässt erwarten, dass nachteilige Auswirkungen auf Verdunstung, Luftbewegung und Temperatur, die infolge der Errichtung von Baukörpern und von Versiegelung 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 12 m festgesetzt. Weiterhin werden die entstehenden Gebäude durch bestehende Gehölze im Randbereich des Plangebiets weitgehend abgeschirmt. Darüber hinaus bestimmt die Planung am nördlichen Rand des Gewerbegebiets ein Pflanzgebot zur Anlage einer Strauch-Baumhecke, diese dient der Eingrünung gegenüber der offenen Landschaft. Entlang des *Kämpenwegs* wird pro angefangene 15 m Grundstücksgrenze die Pflanzung eines stadtklimafesten Laubbaums, überwiegend Stiel-Eichen, festgesetzt. Es werden keine wichtigen Sichtachsen oder für das Landschaftsbild besonders prägende 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. Gebiete dieser Art sind nicht im Plangebiet oder in dessen näherer Umgebung ausgewiesen.

■ 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) für die umliegenden Bewohner des Plangebietes. Die hierzu vorgenommenen Abschätzungen werden im Kapitel 3.1 dargestellt. Die Festsetzung von Lärmemissionskontingenten für das Gewerbegebiet verhindert die Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch.

■ 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 anthropogenen 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)

Die Festsetzung von Gewerbegebieten lässt übliche, gewerbetypische Emissionen erwarten, die jedoch im Regelfall keine erheblichen Belästigungen auslösen. Bei besonderen, immissionsschutzrechtlich relevanten Betriebsformen kommt auf Genehmigungsebene das jeweilige Fachrecht zur Anwendung. Ein sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwasser erfolgt.

■ 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. Seit 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 m² 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 der Festsetzung von Gewerbegebieten (GE) werden keine Bauvorhaben ermöglicht, die eine besondere Anfälligkeit gegenüber schweren Unfällen oder Katastrophen aufweisen. In den textlichen Festsetzungen werden Anlagen ausgeschlossen, die einen Betriebsbereich nach § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereiches wären und die aufgrund der dort vorhandenen Stoffe den Klassen III oder IV des Leitfadens „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG“ der Kommission für Anlagensicherheit (KAS-18, Fassung November 2010) zuzuordnen sind. Entsprechendes gilt für Anlagen, die aufgrund des Gefahrenindices der dort vorhandenen Stoffe den Abstandsklassen III oder IV zuzuordnen sind. Ausnahmsweise können solche Anlagen zugelassen werden, wenn aufgrund baulicher oder technischer Maßnahmen ein geringerer Abstand zu schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen einer Einzelfallbetrachtung ausreichend ist. Die Ermittlung hat nach Nr. 3.2 des vorgenannten Leitfadens durch einen geeigneten Gutachter, z.B. einen nach § 29a BImSchG anerkannten Sachverständigen, zu erfolgen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB).

Durch die Planung werden insbesondere die Bodenfunktionen aufgrund der ermöglichten Versiegelung und Überbaubarkeit bislang unbebauter Flächen berührt. Tiere und Pflanzen werden durch die

veränderte Bodeninanspruchnahme und Überplanung von randlichen Bestandsstrukturen beeinträchtigt. Gemäß den vorgenommenen Wertungen und entsprechend der Gesetzeslage führt die Realisierung der Planung ohne entsprechende Kompensationsleistungen zu einem erheblichen Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes.

Eine grundsätzliche Vermeidung des Eingriffes ist nicht möglich, da ein Bedarf an zusätzlichen gewerblichen Bauflächen besteht und auch im Falle einer Verlagerung des Vorhabens auf eine alternative Fläche, vergleichbare oder sogar zusätzliche Beeinträchtigungen zu erwarten wären.

Eine Minimierung des Eingriffes findet durch die Begrenzung der allgemeinen Versiegelungsrate (Grundflächenzahl) im Plangebiet statt. Prägende Baumstrukturen werden zum Erhalt festgesetzt. Es werden Festsetzungen bzw. örtliche Bauvorschriften zur Begrünung der nicht überbaubaren Fläche getroffen. Schottergärten sind ausgeschlossen. Entlang der Straße ist je angefangene 15 m ein Laubbaum anzupflanzen, je 5 Stellplätze ist ebenfalls ein Laubbaum zu pflanzen. Die Festsetzungen begünstigen eine Begrünung des Plangebiets und tragen zum einfügen in das Landschaftsbild bei.

Der Eingriff wird innerhalb des Plangebiets ausgeglichen. Die festgesetzte Maßnahmenfläche dient der Entwässerung, wird aber auch mit Bäumen bepflanzt um Habitate für Vögel, Fledermäuse und Amphibien zu schaffen. Es ergibt sich ein Defizit von rd. **145 Wertpunkten** nach dem Modell des niedersächsischen Städtetags. Eine weitere Kompensation ist aufgrund der geringen Punktzahl nicht notwendig.

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 „Fischerhof“ 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 entlang der westlichen Plangebietsgrenze bestehende Baumreihe wird dauerhaft erhalten. Zwischen der Gewerbefläche und der bisherigen landwirtschaftlichen Fläche wird eine 10 m breite private Grünfläche festgesetzt sowie daran anschließend eine 5 m breite Maßnahmenfläche. Diese führt östlich an der Plangebietsgrenze entlang Richtung Norden, wo ein Pflanzgebot festgesetzt wird. Zudem müssen an Grenzen zu Straßenverkehrsflächen stadtklimafeste Laubbäume gepflanzt werden und pro 5 Stellplätze ist ebenfalls ein stadtklimafester Laubbaum zu pflanzen. Die Gehölze können sich u. a. positiv auf das örtliche Mikroklima auswirken.
- Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche nördlich der Baufläche sowie in der Maßnahmenfläche an der östlichen Plangebietsgrenze entsteht ein System von teilweise gestaffelten Rückhalte- und Versickerungsmulden. Diese sollen den Überlauf auffangen und vor Ort versickern. Sie können bei Starkregenereignissen einen Puffer darstellen, der Überflutungen vorbeugen bzw. deren Auswirkungen abmildern kann.
- Im nördlichen Bereich soll innerhalb der Maßnahmenfläche das anfallende überschüssige Niederschlagswasser gesammelt und versickert werden. Somit stellt dieser Bereich ebenfalls einen Puffer bei Starkregenereignissen dar. Offene Wasserflächen wirken sich zudem positiv auf das örtliche Kleinklima aus.

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)

Wirtschaft

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

Einzelhandel

Innerhalb der gewerblichen Bauflächen werden nahversorgungs- und zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Dieser Ausschluss dient dem Schutz der zentralen Versorgungsbereiche der Hansestadt und begründet sich durch die Lage des Plangebiets. Für gewerbliche Nutzungen ist diese günstig. Durch die Stadtrandlage kann das überörtliche Straßennetz auf kurzen Wegen erreicht werden; zudem finden sich hier in der direkten Umgebung keine Wohnnutzungen, was aus Sicht des Immissionsschutzes positiv zu bewerten ist. Für den Einzelhandel ist der Standort hingegen ungeeignet. Im Stadtzentrum und dessen nahegelegenen Bereichen, finden sich mehrere Standorte, die der (Nah-)Versorgung dienen und sich gegenseitig ergänzen und bereichern. Auf diese zentralen Standortgemeinschaften wären mit der Ansiedlung weiterer Einzelhandelsbetriebe in peripherer Lage erhebliche negative Auswirkungen zu erwarten. Um dieser Entwicklung entgegenzuwirken und die mit weiteren Maßnahmen verfolgte Stärkung der Innenstadt zu unterstützen, werden die zuvor genannten Einzelhandelsbetriebe im Plangebiet nicht zugelassen. Dies entspricht den Empfehlungen des Standort- und Zentrumskonzepts für die Stadt Uelzen¹¹.

Ausgenommen hiervon werden im Gewerbegebiet an Endverbraucher gerichtete Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, wenn sie in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Handwerks- oder anderem Gewerbebetrieb stehen. Hierbei kann es sich um Produktion, Ver- und Bearbeitung von Gütern oder auch Reparatur und Serviceleistungen handeln. Gerade für handwerkliche Betriebe, die eine für Gewerbegebiete typische Nutzung darstellen, besteht damit beispielsweise die Möglichkeit, auf einer Ausstellungsfläche Produkte und Dienstleistungen anzubieten, die jedoch nicht dem klassischen Einzelhandel zuzuordnen sind. Die Summe der Verkaufs- und Ausstellungsflächen wird begrenzt. Sie muss der Größe der Geschossfläche der Betriebe deutlich untergeordnet sein und darf 400 m² nicht überschreiten.

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

Landwirtschaft

Die Planung ermöglicht die Umnutzung einer Ackerfläche. Im Jahr 2023 wurde sie noch bewirtschaftet. Hierdurch wird ein Teil der Fläche der Landwirtschaft entzogen, die nach wie vor einen wichtigen Wirtschaftsfaktor der Region darstellt. Von der Ackerfläche bleiben rd. 6.500 m² erhalten und können weiter bewirtschaftet werden.

Die Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit) wird innerhalb des Geltungsbereichs als gering bis mittel angegeben. Die Bodenfruchtbarkeit bezeichnet dabei das natürliche, standörtliche Potenzial eines Bodens für die Biomasseproduktion. Diese wird beeinflusst durch mineralogische, physikalische, chemische und biologische Bodeneigenschaften¹². Eine besondere Bedeutung der Fläche für die Landwirtschaft ist insgesamt nicht gegeben.

Im Flächennutzungsplan der Hansestadt Uelzen ist der südliche Bereich des Plangebiets, der nun als Gewerbegebiet ausgewiesen wird, als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Demnach ist langfristig eine gewerbliche Nutzung für diesen Bereich vorgesehen, die nun auch durch einen Bebauungsplan gesichert werden soll.

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

Forstwirtschaft

Die Belange der Forstwirtschaft werden von der Planung nicht berührt.

11 BBE Standort- und Kommunalberatung: Einzelhandels- und Zentrumskonzept für die Stadt Uelzen, Juni 2016

12 NIBIS-Kartenserver, LBEG (Hrsg.), Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit), 2018, Revision 2019

■ 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 sind die Stadtwerke Uelzen.

Löschwasser

Die notwendige Löschwasserversorgung für den Grundschutz kann voraussichtlich mit einer Entnahmemenge von ca. 96 m³/h bis 180 m³/h über das Leitungsnetz der Stadtwerke Uelzen GmbH sichergestellt werden.

Strom

Die Stromversorgung erfolgt über das Leitungsnetz der Stadtwerke Uelzen GmbH. Mit Schreiben vom 06.08.2025 teilen die Stadtwerke mit, dass sie am Standort ein Nieder- sowie Mittelspannungsnetz betreiben. Ob diese Versorgungsnetze den Anforderungen geplanter Gewerbeansiedlung genügen, kann nur nach Beteiligung der energetischen Planung auf Vorhabenebene festgestellt werden. Sollten die Netzkapazitäten nicht ausreichen, so muss gemäß Konzessionsvertrag und der einschlägigen Normen ein entsprechender Netzausbau stattfinden. Hier finden dann auch die in diesen Dokumenten festgelegten Fristen Anwendung. Die Versorgung des Plangebiets mit Elektrizität kann sichergestellt werden."

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.

Oberflächenwasser

Bezüglich der Oberflächenentwässerung wird an dieser Stelle auf das Kapitel 3.13 „Belange des Hochwasserschutzes und der Wasserwirtschaft“ verwiesen.

Altlasten

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

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

Das Plangebiet liegt nicht in einem Bereich mit wichtigem Rohstoffvorkommen.

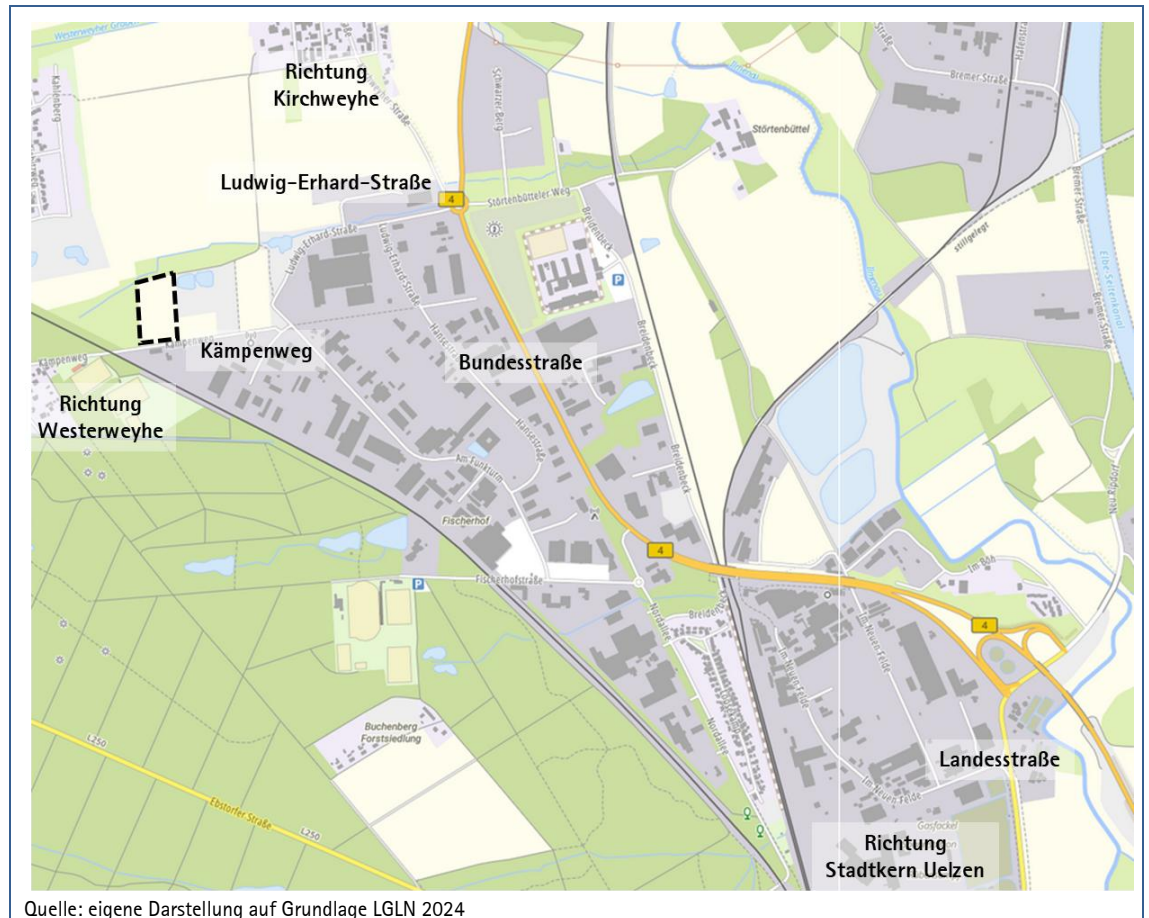
3.10 Belange des Verkehrs (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)

Externe Erschließung

Das Plangebiet grenzt an die Straße *Kämpenweg*, die neben dem Geltungsbereich auch das östlich gelegene Gewerbegebiet Fischerhof erschließt. Die Straße *Kämpenweg* führt im Westen in den Ortsteil Westerweyhe und östlich zur *Ludwig-Erhard-Straße*, welche in die *Bundesstraße 4* mündet. Diese geht südlich in die *Landesstraße 250* über, welche auch durch das Wohngebiet Westerweyhe erreichbar wäre. Der Geltungsbereich ist demnach sowohl örtlich als auch überörtlich an bestehende Straßen angebunden. Diese sind ausreichend dimensioniert, um den entstehenden (Baustellen-)Verkehr aufzunehmen. Der *Kämpenweg* kann in Richtung Westerweyhe nicht durch Schwerlastverkehr und LKW befahren werden. Eine Befahrung ist nur aus Osten kommend über die *Ludwig-Erhard-*

Straße oder die Straße *Am Funkturm* möglich, eine Wendemöglichkeit besteht südlich vom *Kämpenweg*, gegenüber des Plangebiets.

Abb. 10 Externe Erschließung (den Geltungsbereich umgebende Straßen)



Interne Erschließung

Innerhalb des Geltungsbereichs wird ein Teilstück des *Kämpenwegs* als Straßenverkehrsfläche festgesetzt, innerhalb der Gewerbeflächen werden keine weiteren Verkehrsflächen vorgesehen. Die einzelnen Baugrundstücke werden ausgehend der Straße *Kämpenweg* erschlossen.

ÖPNV

Durch die Haltestellen an der Straße *Am Funkturm* und an der *Ludwig-Erhard-Straße* ist das Plangebiet durch eine Buslinie an das Netz des Öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) der Hansestadt Uelzen angeschlossen. Damit besteht ein guter Anschluss für zukünftige Mitarbeiter des Gewerbebetriebes.

Bahn

Mit Schreiben vom 11.07.2025 weist die Deutsche Bahn AG auf folgende Punkte hin: die Sicherheit und der Betrieb des Bahnverkehrs dürfen nicht gefährdet oder gestört werden. Es können verschiedene Emissionen durch die Bahn verursacht werden, Schutzmaßnahmen gegen diese sind ggfs. durch die Gemeinde oder den Bauherren vorzusehen. Insbesondere kann es an elektrifizierten Bahnstrecken zur Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen empfindlichen Geräte kommen. Auch hier sind seitens des Bauherren ggfs. Schutzvorkehrungen zu treffen. Bei Bauausführungen ist durch eine Überschwenkbegrenzung sicherzustellen, dass Baugeräte nicht über Bahnflächen schwenken. Die Hinweise sind auf Ebene der Baudurchführung von den privaten Bauherren zu berücksichtigen. Für alle zu Schadensersatz verpflichtenden Ereignisse, welche aus der Vorbereitung, der Bauausführung und dem Betrieb des Bauvorhabens abgeleitet werden können und sich auf Betriebsanlagen der Bahn auswirken, kann sich eine Haftung des Bauherren ergeben.

Südlich des *Kämpenwegs*, zum Teil direkt an die Bahnstrecke angrenzend, befinden sich bereits gewerblich genutzte Bauten, die ohne weitere Einschränkungen der Bahnstrecke und des

Bahnverkehrs realisiert werden konnten. Es ist daher davon auszugehen, dass es auch im vorliegenden Planfall zu keinen Einschränkungen kommen wird.

Radverkehr

In der Hansestadt Uelzen sind in den letzten Jahren die Radverkehrsinfrastruktur sowie weitere Voraussetzungen für Radfahrer immer weiter verbessert worden. Im Jahr 2016 wurde ein neues Radverkehrskonzept¹³ für die Hansestadt erstellt, in welchem ein Maßnahmenkatalog entwickelt wurde, mit dem weitere Verbesserungen vorangetrieben werden sollen. Östlich des Plangebiets geht ein Fuß- und Radweg von der Ludwig-Erhard-Straße ab, dieser führt nach Kirchweyhe.

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

Die 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

Hinweise auf das Vorkommen von Rüstungsaltlasten und Kampfmitteln liegen für das Gebiet nicht vor. Das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen weist trotzdem in Beteiligungsverfahren regelmäßig darauf hin, dass nicht unterstellt werden kann, dass keine Kampfmittelbelastung vorliegt. Es werden vom Amt regelmäßig kostenpflichtige Gefahrenerforschungen vorgeschlagen, bei der alliierte Luftbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen (Abwurfmunition) ausgewertet werden.

Zur vorsorgenden Gefahrenabwehr wird dies auch im vorliegenden Planfall empfohlen und ist durch die jeweiligen Vorhabenträger im Vorfeld von Bauvorhaben zu prüfen. Ein allgemeiner Hinweis auf das Verhalten bei Funden von Rüstungsaltlasten ist in die Planzeichnung aufgenommen.

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

Entwicklungs- konzept

Die Hansestadt Uelzen verfügt über ein 2023 beschlossenes Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK)¹⁴. In Bezug auf die Gewerbeentwicklung wird folgende Zielstellung verfolgt:

- Steuerung der Gewerbeflächenentwicklung, um leistungsfähige und nachhaltige Standortbedingungen für ansässige Betriebe,
- eine aktive Förderung von Gewerbeansiedlungen anzubieten sowie
- Arbeitsplätze zu schaffen, zu sichern und
- Steuereinnahmen zu generieren

Dies kann grundsätzlich mit der Festsetzung von Gewerbegebieten (GE) erreicht werden. Der Geltungsbereich liegt günstig an der bestehenden Straße *Kämpenweg*, die sich in direkter Nähe zur Bundesstraße 4 befindet. Mit der Ausweisung eines Gewerbegebiets können somit Bauflächen bereitgestellt werden und folglich kann die Wirtschaftsstruktur verbessert werden.

Klimaschutz- konzept

Weiterhin hat die Hansestadt Uelzen ebenfalls im Jahr 2014 ein integriertes Klimaschutzkonzept¹⁵ aufgestellt, in welchem konkrete CO₂-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

13 Hansestadt Uelzen: Radverkehrskonzept für die Hansestadt Uelzen, 2016

14 Hansestadt Uelzen: Integriertes Stadtentwicklungskonzept, 2023

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

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 m² 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

Das nächstgelegene Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten liegt ca. 2,5 km südöstlich des Plangebiets an der Ilmenau. Nordöstlich des Plangebiets ist die Ilmenau ein durch Verordnung festgesetztes Überschwemmungsgebiet, der Abstand zum Plangebiet beträgt ca. 1,5 km. Das UESG sowie das Risikogebiet befinden sich demnach nicht innerhalb des Geltungsbereichs.

Im nördlichen Bereich des Plangebiets befindet sich laut Landschaftsrahmenplan des Landkreises Uelzen aus dem Jahr 2012¹⁶ ein Überschwemmungsbereich ohne Dauervegetation. In diesem Bereich sieht die Planung die Maßnahmenfläche vor. Hier soll einer Gehölzentwicklung Raum gegeben werden. Zudem soll unbelastetes Oberflächenwasser zugeleitet werden, um feuchte und nasse Bereiche zu fördern und so neue Lebensräume für Flora und Fauna zu schaffen.

Die Planung ist mit dem Belang des Hochwasserschutzes vereinbar.

Oberflächen- entwässerung

Durch die Planung wird ein derzeit unbebautes Gebiet einer Bebauung und weiterer Versiegelung zugeführt. Damit kann das Oberflächenwasser nicht mehr wie bisher ungehindert versickern.

Der Bebauungsplan trifft einige Vorgaben, um die Oberflächenentwässerung zu regeln. So sind Kfz-Stellplatzflächen wasserdurchlässig zu befestigen (mit Einschränkungen bei grundwassergefährdenden Stoffen), bspw. durch wasserdurchlässigen Drainbetonstein.

Im Gewerbegebiet ist das anfallende Niederschlagswasser grundsätzlich auf den privaten Grundstücken zurückzuhalten bzw. zu versickern. Zur Verfügung steht die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltung. Unbelastetes Oberflächenwasser kann der angrenzenden Maßnahmenfläche zugeleitet werden. Belastetes Oberflächenwasser kann – soweit es hinreichend geklärt wird – ebenfalls der Maßnahmenfläche zugeführt werden. Andernfalls kann es gedrosselt in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden.

Geeignet für die Rückhaltung und Versickerung sind bspw. Mulden-Rigolen-Systeme, Speicherschächte und Zisternen oder Gründächer. Die Abflussschäkel ist konstruktiv so auszubilden, dass eine wirksame Drosselung des Abflusses erfolgt und jederzeit nutzbar bzw. betriebsfähig ist. Das Oberflächenwasser ist zu versickern oder aufzufangen. Der Überlauf kann in die angrenzenden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft geleitet werden. Darüber hinaus wird eine Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwassernutzung empfohlen.

Mit Schreiben vom 29.07.2025 weist der Landkreis Uelzen darauf hin, dass für die Versickerung und gedrosselte Einleitung in ein Gewässer eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen ist. Hierzu ist auch die Bemessung der Anlagen für die Niederschlagswasserbewirtschaftung unter Berücksichtigung der Standortbedingungen (Grundwasserflurabstand, Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens) nach aktuellen Regelwerken der DWA (Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V.) vorzulegen. Aus dem separat durchzuführenden Wasserrechtsverfahren können sich zudem weitere Regelungen oder Erfordernisse ergeben.

¹⁶ Landschaftsrahmenplan Landkreis Uelzen, BMS-Umweltplanung: Karte 3b: Wasser- und Stoffretention, 2012

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 keine Überschreitungen durch beispielweise Nebenanlagen zulässig, sodass innerhalb der Gewerbegebiete maximal 80 % versiegelt werden können und mindestens 20 % als begrünte Bereiche anzulegen sind.

Darüber hinaus wird am nördlichen Rand des Gebiets eine private Grünfläche festgesetzt, die für die Organisation der Rückhaltung und Versickerung des in den Bauflächen anfallenden Niederschlagswassers zur Verfügung steht.

Weiterhin erfolgt eine örtliche Bauvorschrift zur Dachbegrünung. Demnach sind alle Dachflächen extensiv zu begrünen. Am westlichen Rand des Plangebiets wird eine bestehende Baumreihe als zu erhalten festgesetzt. Zudem wird nördlich des Gewerbegebiets und an den Grenzen des Plangebiets östlich und nördlich verlaufend eine Maßnahmenfläche festgesetzt. Diese soll auch zur Entwässerung genutzt werden.

Insgesamt ergibt sich eine Fläche von rd. 7.300 m², die als begrünte Bereiche zu erhalten oder anzulegen sind. Bei einer Geltungsbereichsgröße von ca. 22.800 m² entspricht das etwa einem 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. In dem Gewerbegebiet werden nahversorgungs- und zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal, Betriebsleiter und Betriebsinhaber, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten ausgeschlossen (siehe textliche Festsetzung Nr. 1):

- Nahversorgungs- und zentrenrelevanter Einzelhandel, mit Ausnahme des räumlich deutlich untergeordneten Werksverkaufs im Sinne des Handwerkerprivilegs¹⁷ bis 400 m² Verkaufs- / Ausstellungsfläche (nur im Gewerbegebiet), wird im gesamten Plangebiet ausgeschlossen. Somit werden Fehlentwicklungen und insbesondere negative Auswirkungen auf die Innenstadt als zentralen Einzelhandelsstandort vermieden.
- Im Baugebiet werden die sonst ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Als kerngebietstypische Nutzungen sollen diese im Regelfall an zentralen Orten des Stadtgebiets angesiedelt werden. In den angrenzenden Gewerbegebieten sind z.T. Vergnügungsstätten zulässig und z.T. auch angesiedelt. Dies ist unkritisch, eine weitere Ansiedlung über die bestehenden Möglichkeiten jedoch nicht sinnvoll. Bedingt durch die Lage sowie die städtebauliche Zielsetzung der Stadt, auf der durch diesen Bebauungsplan erfassten Fläche hochwertige gewerbliche Entwicklungen zu ermöglichen, für die an anderer Stelle des Stadtgebiets keine geeigneten Flächen zur Verfügung stehen, wird der Ausschluss vorgenommen.
- Im Gewerbegebiet werden zudem die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke ausgeschlossen. Es ist Ziel der Stadt, eine möglichst uneingeschränkte Entwicklung der gewerblichen Nutzungen innerhalb des Plangebiets zu ermöglichen. Diese Nutzungen, auch wenn sie betriebszugehörig sind und innerhalb gewerblicher Bauflächen liegen, weisen erhöhte Schutzansprüche auf, was zu Einschränkungen des zulässigen Emissionsverhaltens und damit der Nutzbarkeit der

¹⁷ Einzelhandels- und Zentrumskonzept für die Stadt Uelzen, BBE Münster, 2016, S.158

angrenzenden Gewerbegrundstücke führen kann. Insbesondere im Falle der Weiterveräußerung von Grundstücken können erfahrungsgemäß Konflikte auftreten. Bei der vorgenommenen Ausweisung eines Gewerbegebiets sollen solche potentiellen Einschränkungen minimiert werden, weshalb dieser Ausschluss vorgenommen wird.

Daneben werden im Gewerbegebiet bestimmte Störfall-Betriebe ausgeschlossen, um nahegelegene Wohnbebauung zu schützen. Ausnahmen werden zugelassen, wenn aufgrund baulicher oder technischer Maßnahmen ein geringerer Abstand zu schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen einer Einzelfallbetrachtung ausreichend ist.

Maß der baulichen Nutzung

Im Gewerbegebiet wird die zulässige **Grundflächenzahl (GRZ)** mit 0,8 festgesetzt. Dies entspricht der maximal zulässigen Grundstücksausnutzbarkeit gewerblich genutzter Baugrundstücke nach § 17 BauNVO und ermöglicht damit eine bestmögliche Nutzung der ausgewiesenen Fläche.

Die **maximal zulässige Gebäudeoberkante** wird im Gewerbegebiet mit 12 m festgesetzt (siehe textliche Festsetzung Nr. 2). Als oberer Bezugspunkt gilt der höchste Punkt der Dachkonstruktion. Als unterer Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe gilt der *Kämpenweg*, gemessen in kürzester Entfernung zwischen dem Schnittpunkt von Längs- und Querachse des Gebäudes zur Fahrbahnmitte. Überschreitungen für untergeordnete Bauteile können zugelassen werden. Übliche gewerbliche Nutzungen können so problemlos realisiert werden, gleichzeitig entstehen nicht solche Beeinträchtigungen, dass umliegende Nutzungen hierdurch beeinträchtigt werden.

Bauweise

In den Gewerbegebieten wird eine **abweichende Bauweise (a)** festgesetzt. Die Bebauung hat grundsätzlich im Stil der offenen Bauweise zu erfolgen, jedoch ist auch die Errichtung von Gebäuden mit einer Gesamtlänge von mehr als 50 m zulässig (siehe textliche Festsetzung Nr. 3). Dies gewährt ein großes Maß an Flexibilität, um auf die Erfordernisse ansiedlungswilliger Betriebe reagieren zu können.

Überbaubarer Bereich

Über **Baugrenzen** werden die überbaubaren Bereiche der Grundstücke ausgewiesen. Die Baugrenzen halten einen Abstand von jeweils 5 m zu den umlaufenden Flächen ein. Durch die Fläche mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern im Westen wird ein gewisser Abstand zu der bestehenden Baumreihe eingehalten, um eine Pufferzone zu Fledermausvorkommen und möglichen -ansiedlungen zu entwickeln. Zu den Grünstrukturen außerhalb des Plangebietes und zu der privaten Grünfläche halten die Baugrenzen einen Abstand von 5 m.

An den Verkehrsflächen wird mit dem festgesetzten Abstand den nicht bebaubaren Flächen ausreichend Raum für die vorgesehene Anpflanzung von Bäumen gegeben werden (siehe nachfolgend). Zudem sollen die angestrebte Grünentwicklung bzw. die bestehenden Grünstrukturen in den Säumen des neuen Siedlungsrandes nicht durch allzu eng herangerückte Bebauung beeinträchtigt werden. Hier sind weitere Anpflanzungen als Puffer vorgesehen.

Den vorgenannten Zielen dient ergänzend die Festsetzung, dass die nicht überbaubaren Flächen auch von **Garagen, Carports, Stellplätzen und sonstigen Nebenanlagen** freizuhalten sind. Um ein möglichst durchgrüntes und kleinklimatisch günstiges Gewerbegebiet zu schaffen, wird festgesetzt, dass die nicht überbaubaren Flächen als gestaltete Grünanlagen anzulegen sind. Stein- und Kiesgärten sind aufgrund ihres geringen ökologischen Wertes nicht zulässig. Allerdings sind oberirdische Anlagen, die der Rückhaltung des Oberflächenwassers dienen, von dieser Bestimmung ausgeschlossen, um eine flexible Nutzung der Grundstücke zu ermöglichen (siehe textliche Festsetzung Nr. 4).

Verkehrsfläche

Ein Teil des *Kämpenwegs* wird als Straßenverkehrsfläche mit in den Bebauungsplan aufgenommen.

Stellplatzflächen

Um große Versiegelungen auszugleichen und eine weitere Versickerung zu ermöglichen, sind Kfz-Stellplatzflächen wasserdurchlässig zu befestigen, wenn keine wasserrechtlichen Gründe entgegenstehen (siehe textliche Festsetzung Nr. 5). Zudem sind Stellplätze so zu gestalten, dass mögliche Niederschlagsspitzen seitlichen Mulden zur weitergehenden Versickerung zugeführt werden können. Dies soll Überflutungen vorbeugen.

Oberflächenentwässerung

Im Gewerbegebiet ist das anfallende Niederschlagswasser auf den Privatgrundstücken zurückzuhalten. Zur Verfügung steht die private Grünfläche im Norden der Baufläche. Zur Rückhaltung geeignet

sind beispielsweise flache naturnah ausgebaute Erdbecken, Mulden-Rigolen-Systeme, Speicherschächte und Zisternen oder Gründächer. Innerhalb der privaten Grünfläche ist die Anlage von Mulden und Erdbecken zulässig. Die Einleitung von Niederschlagswasser ist nur gedrosselt in den öffentlichen Kanal möglich. Damit wird ein allzu schnelles Ableiten des Regenwassers verhindert. Unbelastetes Oberflächenwasser von beispielsweise Dachflächen kann, ebenfalls gedrosselt, in die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft eingeleitet werden (siehe textliche Festsetzung Nr. 6).

Schallschutz

Um sicherzustellen, dass mit der Ausweisung gewerblicher Bauflächen für die umliegenden Bestandsnutzungen keine schalltechnischen Beeinträchtigungen entstehen, die in erheblicher Weise über die jetzigen Belastungen bzw. deren Schutzanspruch nach TA Lärm hinausgehen, werden für die Gewerbe- und Industriegebiete **Emissionskontingente** ausgewiesen. Die Kontingente wurden auf Grundlage einer schalltechnischen Untersuchung ermittelt und weisen jeweils zulässige Tages- und Nachtwerte aus (Textliche Festsetzung Nr. 7 (1)).

Zum Schutz der Tiere in den angrenzenden Grünstrukturen werden Vorgaben zu den **Lichtimmissionen** im Plangebiet getroffen (Textliche Festsetzung Nr. 7 (2)). Insbesondere die großflächigen Stellplatzflächen unterstehen tendenziell einer durchgängigen Beleuchtung, die zu Beeinträchtigungen führen. Aus diesem Grund sind staubdichte und insektenverträgliche Leuchten zu verwenden. Daneben dürfen die schutzwürdigen Grünstrukturen nicht angestrahlt werden, es sind Blenden zu verwenden.

Gebot zur Anpflanzung von Bäumen

Im Plangebiet wird bestimmt, dass entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenzen Baumpflanzungen vorzusehen sind. Überwiegend sind Stieleichen (*Quercus robur*) zu verwenden (siehe textliche Festsetzung Nr. 8 (2)). Daneben sind pro 5 Stellplätze ein stadtklimafester Baum zu pflanzen und zu erhalten (siehe textliche Festsetzung Nr. 8 (3)). Damit wird ein Mindestmaß an Durchgrünung des Straßenraumes und der Stellplatzflächen sowie die grüngestalterische Einbindung der Bebauung sichergestellt.

Darüber hinaus wird entlang der westlichen Grenze des Plangebiets eine Fläche mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Sie soll als Pufferzone für die wertvollen Grünstrukturen dienen. Vorgesehen ist hier die Anlage bzw. Entwicklung einer Gras- und Staudenflur. Weitere Vorgaben zum Mähen und zur Düngung werden getroffen (siehe textliche Festsetzung Nr. 8 (4)).

Die Festsetzung bestimmt für alle Baumpflanzungen die Unterhaltung mit Ziel eines raumbildenden Wuchses. Rückschnitte, die den natürlichen Wuchs erheblich einschränken, sind damit unzulässig. In einem Abstand von 1 m zum Stammfuß sind Versiegelungen, Aufschüttungen und Abgrabungen untersagt (siehe textliche Festsetzung Nr. 8 (1)).

Maßnahmenflächen

Im Norden und im Osten wird eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Im nördlichen Bereich wird die einmalige Anpflanzung von Bäumen festgesetzt. Es sind entsprechend der bestehenden Strukturen Erlen, Salweiden, Vogelbeeren und Traubenkirschen vorgesehen. Damit wird eine Verbindung zwischen dem *Kämpenweg* bzw. den wertvollen Strukturen im Westen mit den Grünstrukturen im Nordosten außerhalb der Plangebietes geschaffen. Durch Herstellung der Flächen vor Beginn der Bebauung kann auch die CEF-Maßnahme umgesetzt werden für den Sumpfrohrsänger und die Goldammer (siehe textliche Festsetzung Nr. 10).

Private Grünfläche

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten privaten Grünfläche wird ein Gebot zur Anpflanzung einer Strauch-Baumhecke festgesetzt (siehe textliche Festsetzung Nr. 9). Sie soll der Eingrünung des Gebiets gegenüber der Landschaft dienen. Zu verwenden sind verschiedene standortgerechte, heimische Sträucher und zu mindestens 20 % Bäume.

Zudem sind hier keine baulichen Anlagen erlaubt, außer Bodenmodellierungen und Einrichtungen zur Drosselung des Wassers.

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. 11). Insbesondere aufgrund des Jagdhabitats mit hoher Bedeutung entlang der westlichen Baumreihe sowie der dort bestehenden Flugrouten wird diese Festsetzung getroffen.

5 Örtliche Bauvorschriften (§ 84 NBauO) mit Begründung

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden örtliche Bauvorschriften erlassen. Sie sollen die Gestaltung und Begrünung baulicher Anlagen wie im Folgenden ausgeführt näher bestimmen.

Werbeanlagen

Freistehende Werbeanlagen sind nur an der Stätte ihrer Leistung, innerhalb der überbaubaren Flächen und maximal bis zu einer Höhe von 12 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.

Dachgestaltung

Daneben wird auf Dachflächen mit einer Neigung von bis zu 15 Grad die anteilige Anlage eines Gründaches 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 und dienen der ökologischen Aufwertung. Die Errichtung einer Solaranlage über einem Gründach ist möglich und sinnvoll, da die Solaranlage durch die Verdunstung gekühlt wird.

6 Hinweise und Rechtsgrundlagen

Hinweise

1. **Regenerative Energien** – Die Nutzung von regenerativen Energien (z.B. durch Photovoltaikanlagen) wird auf den privaten Grundstücken empfohlen.
2. **Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde** – Sollten bei Bau- und Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, 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.
3. **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 gutachterliche 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) ist regelmäßig artenschutzrechtlich geboten, im räumlichen Zusammenhang dauerhaft funktionsfähige Ersatzquartiere einzurichten. Anzahl und Gestaltung der Kästen richtet sich nach Art und Umfang der nachgewiesenen Quartiersnutzung.

Aufgrund seltener Vogelarten im Umfeld des Plangebiets und zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen sollten zwischen April und Juli eine Freimachung des Geländes, Bodenbewegungen und Baumaßnahmen nur nach Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Uelzen stattfinden. Wenn genannte Arbeiten zwischen Mitte Februar und Mitte April stattfinden, so ist ein Amphibienschutzzaun im Westen und Norden entlang von Bauflächen zu errichten und zu betreuen.

Über die Fläche des Gewerbegebiets hinaus sind auch in der Bauphase keine zusätzlichen Flächen z.B. für Boden- oder Materiallager zu nutzen. Zudem ist der Entwicklung von Ruderalfluren auf den bebaubaren Flächen vorzubeugen.

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.

4. **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.
5. **Kampfmittel** – Sollten sich während Bauarbeiten Hinweise auf Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel im Boden ergeben, so ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst der zentralen Polizeidirektion zu informieren.
6. Die **der Planung zugrunde liegenden Vorschriften** (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können im Rathaus der Hansestadt Uelzen zu den Geschäftszeiten eingesehen werden.

Rechts-
grundlagen

Es gelten folgende Rechtsgrundlagen:

Bundesrecht	
BauGB	Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist;
BauNVO	Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (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;
PlanSiG	Planungssicherstellungsgesetz (PlanSiG) vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 344) 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. 46) 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 1 des Gesetzes vom 29.01.2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 3) geändert worden ist.

7 Städtebauliche Übersichtsdaten und Verfahren

Städtebauliche
Übersichtsdaten

Größe des Plangebiets (gerundet)	22.830 m ²
Gewerbegebiet (GE)	11.025 m ²
- davon Fläche für Bepflanzung und Erhalt	605 m ²
Private Grünfläche	1.200 m ²
- davon Fläche für Bepflanzung	565 m ²
- davon Fläche für Bepflanzung und Erhalt	70 m ²
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	3.890 m ²
Acker	6.520 m ²
Straßenverkehrsfläche	200 m ²

Zeitlicher Über-
blick

Datum	Verfahrensschritt	Grundlage
14.11.2022	Aufstellungsbeschluss (Rat der Hansestadt Uelzen)	§ 2 Abs. 1 BauGB
10.06. - 11.07.2025	Frühzeitige Behördenbeteiligung	§ 4 Abs. 1 BauGB
10.06. - 11.07.2025	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 Abs. 1 BauGB
	Öffentliche Auslegung des Planes	§ 3 Abs. 2 BauGB
	Behördenbeteiligung	§ 4 Abs. 2 BauGB
	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.



Im Auftrag ausgearbeitet von:

P3 Planungsteam GbR mbH, Oldenburg
Oldenburg, den

Unterschrift

Hansestadt Uelzen, den

Unterschrift
