

Hansestadt Uelzen

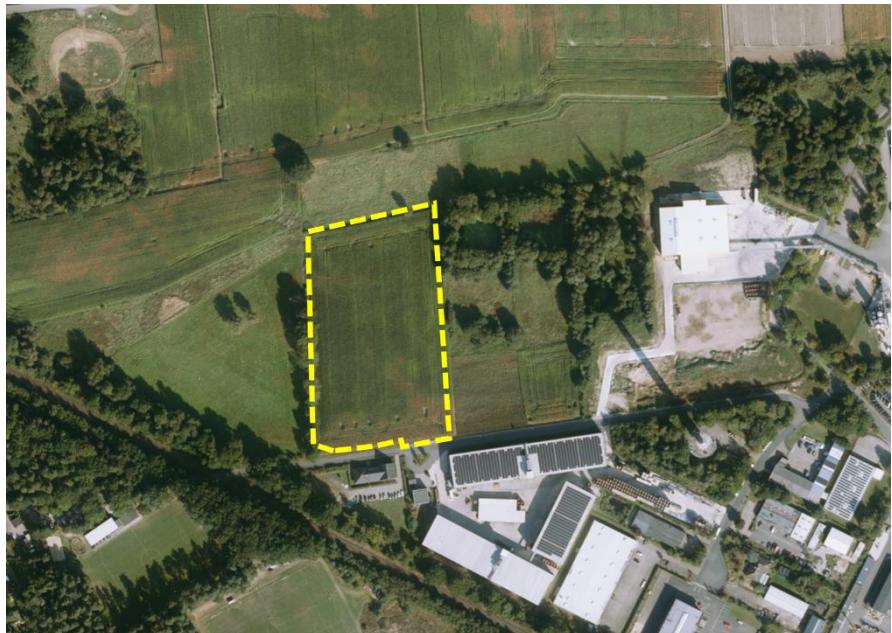
Landkreis Uelzen



Umweltbericht

Nach § 2a BauGB als gesonderter Bestandteil der Begründung zum

Bebauungsplan Nr. 300 „Gewerbefläche Kämpenweg Nord-West“



Bildquelle: Eigene Darstellung auf Grundlage LGLN 2025

Entwurf für die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB
sowie der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

Stand: Februar 2026

Im Auftrag:



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

UMWELTBERICHT

1	Einleitung (§ 2 Abs. 4 BauGB, Anlage 1 zum BauGB – Nr. 1)	3
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts, der Ziele der Bauleitplanung (Anlage 1 zum BauGB - Nr. 1a)	3
1.2	Darstellung der Ziele in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen (Anlage 1 zum BauGB – Nr. 1b).....	4
2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen (§ 2 Abs. 4 BauGB, Anlage 1 zum BauGB) 7	
2.1	Prüfung der Schutzgüter (Anlage 1 zum BauGB)	8
2.1.1	Schutzgut Pflanzen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB).....	8
2.1.2	Schutzgut Tiere (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)	11
2.1.3	Schutzgut Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)	21
2.1.4	Schutzgut Boden (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)	22
2.1.5	Schutzgut Wasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB).....	25
2.1.6	Schutzgüter Luft und Klima (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)	28
2.1.7	Schutzgut Landschaftsbild (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)	29
2.1.8	Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit (§ 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB).....	29
2.1.9	Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7d BauGB).....	31
2.2	Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen.....	31
2.3	Wechselwirkungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB).....	31
3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachhaltigen Auswirkungen (Anlage 1 zum BauGB).....	33
3.1	Planungsalternativen (Anlage 1 zum BauGB – Nr. 2d).....	33
3.2	Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen (Anlage 1 zum BauGB – Nr. 2c)	33
3.3	Ausgleich und Ersatz (Anlage 1 zum BauGB – Nr. 2c).....	34
4	Zusätzliche Angaben (§ 2 Abs. 4 BauGB, Anlage 1 zum BauGB – Nr. 3).....	35
4.1	Hinweise auf fehlende Kenntnisse (Anlage 1 zum BauGB – Nr. 3a).....	35
4.2	Maßnahmen zur Überwachung (Anlage 1 zum BauGB – Nr. 3b)	36
4.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung (Anlage 1 zum BauGB – Nr. 3c).....	36
4.4	Referenzliste der Informationsquellen (Anlage 1 zum BauGB – Nr. 3d)	37

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

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt werden (§ 2 Abs. 4 BauGB). Der vorliegende Umweltbericht (§ 2a BauGB) beschreibt und bewertet die Umweltauswirkungen, damit eine sachgerechte Abwägung der Planung erfolgen kann. Der nachfolgende Umweltbericht gilt für

- den Bebauungsplan Nr. 300 „Gewerbefläche Kämpenweg Nord-West“.

Die Abwägung der einzelnen umweltrelevanten Sachverhalte erfolgt regelmäßig nicht im Umweltbericht, sondern nur in den eigenständigen Begründungen zur Planung.

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts, der Ziele der Bauleitplanung (Anlage 1 zum BauGB – Nr. 1a)

Ziele

Aufgrund der anhaltenden Nachfrage nach Gewerbegrundstücken beabsichtigt die Hansestadt Uelzen die Entwicklung neuer Gewerbeflächen im nördlichen Stadtgebiet. Das Plangebiet befindet sich planungsrechtlich im Außenbereich gemäß § 35 BauGB und wird im Flächennutzungsplan teilweise als gewerbliche Baufläche und teilweise als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Es soll die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 300 „Gewerbefläche Kämpenweg Nord-West“ erfolgen.

Standort/Größe

Das Plangebiet befindet sich im Norden der Hansestadt Uelzen am *Kämpenweg*. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Größe von rd. 22.830 m².

Bestand

Der Geltungsbereich ist vorwiegend durch eine intensive ackerbauliche Nutzung geprägt. In den Randbereichen ragen teilweise die umgebenden Gebüsch- und Baumstrukturen in das Plangebiet.

Die Flächen südlich des Plangebiets sind durch bestehende Gewerbebetriebe bebaut. Südöstlich, westlich sowie nördlich angrenzende Bereiche werden intensiv landwirtschaftlich genutzt. Im Nordosten befinden zwei Teiche umgeben von Baumstrukturen und feuchten bis nassen Bereichen.

Abb 1 Umgrenzung des Plangebiets (eigene Darstellung auf Grundlage LGLN 2025)



Planung

Mit der Planung wird die erstmalige bauliche Inanspruchnahme einer intensiv genutzten Ackerfläche ermöglicht. Es sollen ein Gewerbegebiet (GE), Grünflächen und eine landwirtschaftliche Fläche dargestellt werden. Ein Teil des *Kämpenwegs* wird als Straßenverkehrsfläche in den Plan aufgenommen.

1.2 Darstellung der Ziele in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen

(Anlage 1 zum BauGB – Nr. 1b)

Der Gesetzgeber fordert mit dem BauGB und den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen auf zur Berücksichtigung einer

- nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung (§ 1 Abs. 5 BauGB);
- sowie zu einem sparsamen und umweltschonenden Umgang mit Grund und Boden und den sonstigen Schutzgütern auf (§ 1 a Abs. 2 BauGB).
- Insbesondere sind die Möglichkeiten zur Wiedernutzbarmachung von Flächen, zur Nachverdichtung und Innenentwicklung (§ 1 a Abs. 2 BauGB) zu nutzen.
- Sind in Folge einer Planung Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, sind die Vorgaben der Eingriffsregelung zu beachten. Mögliche erhebliche Eingriffe infolge der Planung sind darzulegen, zu vermeiden, zu minimieren und/oder bei Bedarf an anderer Stelle wieder auszugleichen (§ 1 a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 18 BNatSchG).

Die oben angeführten Grundsätze finden Berücksichtigung. Aus Sicht der Hansestadt Uelzen ist es zielführend, dass neue Bauflächen zur Verfügung gestellt werden.

Bei der Planung sind insbesondere folgende Fachgesetze in der jeweils gültigen Fassung zu berücksichtigen:

Fachgesetze

Abb 2 Für die Planung relevante Gesetze (in der jeweils gültigen Fassung)

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
NNatSchG	Niedersächsisches Naturschutzgesetz
WHG	Wasserhaushaltsgesetz
NWG	Niedersächsisches Wassergesetz
NBodSchG	Niedersächsisches Bodenschutzgesetz

Fachpläne

Die nachfolgende Übersicht zeigt die in Fachplänen und durch gesetzliche Regelungen gesicherten, geschützten Gebiete und Strukturen im Umfeld von bis zu 3 km des Plangebiets¹.

Abb 3 Vorkommen von Schutzgebieten im Plangebiet bzw. der Umgebung

Fachplanung	Definition	Schutzzweck	Lage im Plangebiet	Lage außerhalb*
Natura 2000 (§ 32 BNatSchG)	FFH-Gebiet 2628-331	Ilmenau mit Nebenbächen	Nein	O 1.430 m
Naturschutzgebiete (§ 23 BNatSchG)	NSG LÜ 00272	Im Sieken und Bruch	Nein	N 2.370 m
Nationalparke (§ 24 BNatSchG)	-	-	-	-
Biosphärenreservate (§ 25 BNatSchG)	-	-	-	-
Landschaftsschutzgebiete (§ 26 BNatSchG)	LSG UE 00025	Stadtforst Uelzen	Nein	S 280 m
	LSG UE 00002	Ilmenautal	Nein	O 1.310 m
	LSG UE 00032	Obere Ilmenau	Nein	O 1.390 m
	LSG UE 00015	Bobenwald - Sieken	Nein	N 1.560 m
	LSG UE 00016	Wipperautal	Nein	O 2.700 m
Naturparke (§ 27 BNatSchG)	-	-	-	-
Naturdenkmäler (§ 28 BNatSchG)	ND UE 00051	Stieleichen	Nein	SO 2.170 m
	ND UE 00052			Et 2.240 m
	ND UE 00064	Eichen-Birkenwald mit 3 Hügelgräbern	Nein	NO 2.950 m

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

Geschützte Landschaftsbestandteile (§ 29 BNatSchG)	GLB UE 00004	Orchideenwiesen	Nein	W 230 m
	GLB UE 00003	Heidemoor Kottenbusch	Nein	SO 2.650 m
Gesetzlich geschützte Biotop (§ 30 BNatSchG)	-	Naturnaher nährstoffreicher Stauteich/-see (SES) im Übergang zu Verlandungsbereich nährstoffreicher Stillgewässer mit Röhricht (VER)	Nein	O 10 m
	-	Nährstoffreiche Nasswiese (GNR)	Nein	O 25 m
	-	Schilf-Landröhricht (NRS)	Nein	O 55 m
	-	Erlen-Bruchwald nährstoffreicher Standorte (WAR) im Übergang zu Schilf-Landröhricht (NRS)	Nein	O 85 m

* Himmelsrichtung und Entfernung

Das FFH-Gebiet, das Naturschutzgebiet, die Naturdenkmäler sowie vier der Landschaftsschutzgebiete und ein geschützter Landschaftsbestandteil liegen in ausreichender Entfernung zum Plangebiet und werden daher von der Planung nicht beeinträchtigt. Das Landschaftsschutzgebiet Stadforst Uelzen liegt südlich des Plangebiets. Schutzzweck ist die Erhaltung der Leistungsfähigkeit für den Naturhaushalt, Erhalt und Entwicklung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit und naturnaher Waldformen sowie die Sicherung der Erholungsbedeutung². Da sich zwischen dem Plangebiet und dem Stadforst eine Bahntrasse und Sportplätze sowie ein Wohngebiet befinden ist ein ausreichender Abstand gewährleistet. Mit der Festsetzung eines Gewerbegebiets wird die Funktion des Schutzgebietes nicht eingeschränkt. Der Schutzzweck kann weiterhin bestehen. Im Westen des Plangebiets, entlang der Bahntrasse, befinden sich laut Landschaftsrahmenplan zwei Orchideenwiesen³. Den Umweltkarten Niedersachsen ist zu entnehmen, dass diese geschützte Landschaftsbestandteile darstellen und seit 1988 unter Schutz stehen. In aktuellen Luftbildern ist jedoch ein Wald zu sehen bzw. intensiv bewirtschaftetes Grünland⁴. Auch hier wird durch die Festsetzung eines Gewerbegebiets die Funktion des Schutzgebietes nicht eingeschränkt.

Die gewerblich genutzte Fläche befindet sich im südlichen Bereich des Plangebiets. An ihrer nördlichen Grenze wird eine 10 m breite private Grünfläche festgesetzt sowie eine Maßnahmenfläche. Dadurch kann ein gewisser Abstand eingehalten werden, um die teilweise gesetzlich geschützten Biotop und die wertvollen Strukturen im Nordosten zu schützen und nicht zu beeinträchtigen. Im Westen der gewerblichen Baufläche wird die Erhaltung der Baumreihe festgesetzt, hier soll zudem eine Gras- und Staudenflur entstehen, um mögliche Fledermauspopulationen nicht zu stören.

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

Landschaftsrahmenplan (LRP)⁵ – Für den Landkreis Uelzen liegt ein Landschaftsrahmenplan (§ 11 BNatSchG) aus dem Jahr 2012 vor. In den Karten 1 bis 6 werden folgende Darstellungen getroffen:

Abb 4 Darstellungen des Plangebiets in den Karten des Landschaftsrahmenplans Uelzen

Karten	Darstellungen
Karte 1-0: Gebiete für den Biotopschutz sowie den Tier- und Pflanzenartenschutz	- Nördlich im Plangebiet: Gebiet mit hoher Bedeutung für den Biotopschutz (126 Zinswiesen-Niederung SO Ortsrand Westerweyhe)
Karte 1-16: Arten und Biotop Raum Uelzen	- Im Plangebiet: Biotoptyp mit geringer Bedeutung (AS – Sandacker) - Entlang der westlichen Plangebietsgrenze: Feldhecke, Baumreihe, Allee

2 Landschaftsrahmenplan Landkreis Uelzen 2012, S. 413

3 Landschaftsrahmenplan Landkreis Uelzen 2012, S. 217

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

5 Landschaftsrahmenplan Landkreis Uelzen 2012

	<ul style="list-style-type: none">- Westlich des Plangebiets: Mesophiles Grünland (GM), Seggen-, binsen- oder hochstaudenreiche Nasswiese (GN), Artenarmes Grünland (GI)
Karte 2: Landschaftsbild	<ul style="list-style-type: none">- <i>Durch den Landkreis nicht erstellt, da nicht beauftragt</i>
Karte 3a: Boden und Wasser – Besondere Werte von Böden	<ul style="list-style-type: none">- Keine Darstellungen für das Plangebiet- Östlich des Plangebiets: wenig anthropogen beeinflusste Biotoptypen, Biotoptypen extremer Standorte
Karte 3b: Boden und Wasser – Wasser- und Stoffretention	<ul style="list-style-type: none">- Im Plangebiet: Überschwemmungsbereiche mit und ohne Dauervegetation; Naturferne Bäche und Flüsse- Nördlich, östlich, westlich des Plangebiets: Überschwemmungsbereiche mit und ohne Dauervegetation; Naturferne Bäche und Flüsse
Karte 4: Klima und Luft	<ul style="list-style-type: none">- Im Plangebiet: Frischluftentstehungsgebiete mit Bezug zu belasteten Siedlungsgebieten- Südöstlich des Plangebiets: gering belastete lufthygienische Situation in Belastungsräumen
Karte 5: Zielkonzept	<ul style="list-style-type: none">- Im Plangebiet: Umweltverträgliche Nutzung in einem Gebiet mit aktuell sehr geringer bis mittlerer Bedeutung für alle Schutzgüter- Nördlich, östlich, westlich des Plangebiets: Sicherung und Verbesserung von Gebieten mit überwiegend hoher Bedeutung für Arten und Biotope sowie Überschwemmungsbereiche sowie ausgewiesene Landschaftsschutzgebiete; naturnahe Gewässer (Gw); Auen/Niederungen mit hohem Dauervegetationsanteil (N)
Karte 6: Schutz, Pflege und Entwicklung bestimmter Teile von Natur und Landschaft	<ul style="list-style-type: none">- Im Plangebiet: potenzielles Landschaftsschutzgebiet gem. § 19 NAGBNatSchG in Bezug auf § 26 BNatSchG mit Gebiets-Nr. L 21 (Nebentälchen SO Kirchweyhe); Gebiete, in denen die Umsetzung des Zielkonzepts besondere Anforderungen an die Bauleitplanung stellt, mit Gebiets-Nr. B 5 (Gewerbeerweiterung SO Westerweyhe)- Östlich und westlich des Plangebiets: (potenziell) besonders geschützte Biotope gem. § 24 NAGBNatSchG in Bezug auf § 30 BNatSchG (unter 1 ha)- Westlich des Plangebiets: geschützter Landschaftsbestandteil gem. § 22 NAGBNatSchG in Bezug auf § 29 BNatSchG, Einzelobjekt oder unter 1 ha, mit Gebiets-Nr. LB-UE4 (Orchideenwiese, Stadt Uelzen vom 01.04.1988);- Nordöstlich des Plangebiets: Gebiete, in denen die Umsetzung des Zielkonzepts besondere Anforderungen an die Bauleitplanung stellt, mit Gebiets-Nr. B 4 (Verbindungsstraße SO Westerweyhe)

Die Aussagen werden in der nachfolgenden Betrachtung der Schutzgüter berücksichtigt. Die Textkarten des Landschaftsrahmenplans werden bei Bedarf ebenfalls berücksichtigt.

Landschaftsplan (LP)⁶ – Ein Landschaftsplan Hansestadt Uelzen liegt vor, gilt jedoch als veraltet (Stand: 1998).

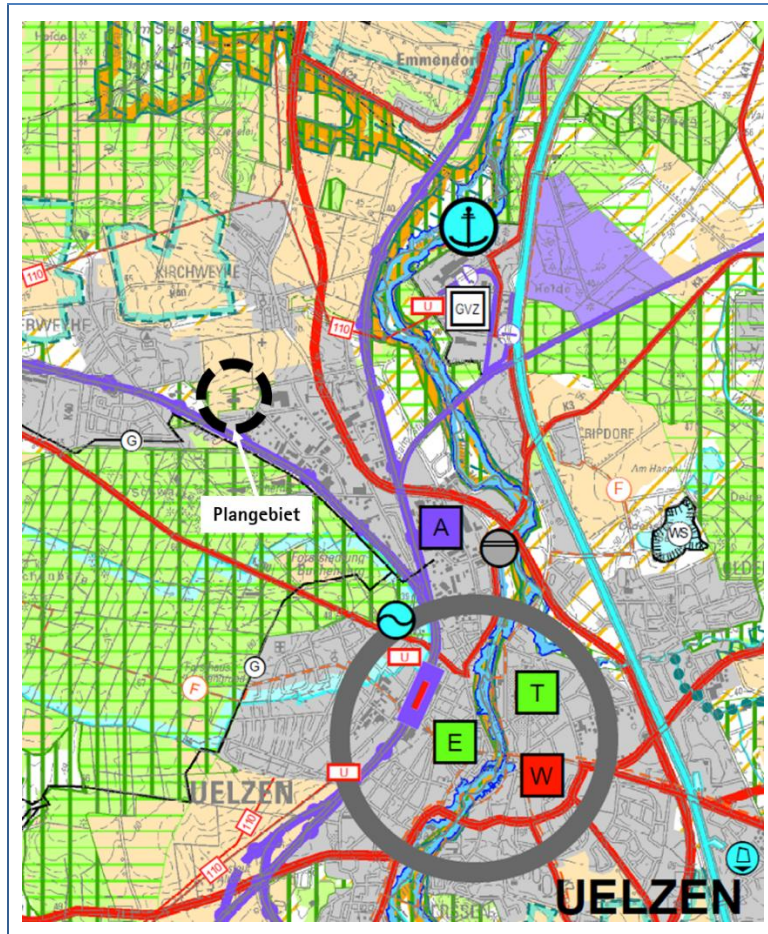
- Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB).

Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)⁷ – Das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Uelzen stammt aus dem Jahr 2019.

6 Landschaftsplan der Stadt Uelzen, Stadt Uelzen, November 1998

7 Regionales Raumordnungsprogramm, Landkreis Uelzen, 2019

Abb 5 Ausschnitt aus der zeichnerischen Darstellung des RROPs



Der Geltungsbereich wird im RROP des Landkreises Uelzen als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft aufgrund hohen Ertragspotenzials und als Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft dargestellt.

Östlich und südlich befinden sich bauleitplanerisch gesicherte Bereiche. Östlich verläuft die Bundesstraße B4, die als Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße dargestellt ist. Im Südwesten verläuft die Bahnlinie Bremen - Uelzen, diese ist als Haupteisenbahnstrecke und Vorranggebiet Elektrischer Betrieb dargestellt.

Die Aussagen werden ebenfalls in der nachfolgenden Betrachtung der Schutzgüter berücksichtigt.

Erhaltung der
Luftqualität

Für die Hansestadt Uelzen liegen keine Luftreinhaltepläne vor (§ 1 Abs. 6 Nr. 7h BauGB). Die Planung wird zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden Luftqualität führen.

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

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

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

Grünland – Nördlich des Plangebiets befindet sich eine Fläche mit Intensivgrünland trockener Mineralböden (GIT). Ein kleiner Teil dieser Fläche befindet sich im Plangebiet. Die Grünflächen werden mehrmals im Jahr gemäht und weisen Arten des mesophilen Grünlands auf, ohne die Schwelle an Artenzahl und Häufigkeit zu überschreiten, um als mesophiles Grünland eingestuft zu werden.

Stauden- und Ruderalfluren – Nördlich angrenzend an die Baumreihen im nordwestlichen Bereich befindet sich eine halbruderaler Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (UHM). Diese erstreckt sich am Plangebiet entlang in einem schmalen Streifen Richtung Norden.

Straße – Das Plangebiet umfasst im südöstlichen Bereich einen Teil des *Kämpenwegs*, in der Biotoptkartierung als OVS bezeichnet.

Ackerbiotop – Südöstlich sowie nördlich des Plangebiets bestehen weitere Ackerflächen (AS).

Gebüsche und Gehölzbestände – Der Bereich um die Fischteiche weist mehrere Baumreihen und Einzelbäume auf. Die Brusthöhendurchmesser betragen 0,2 bis 0,8 m. Die Fischteiche werden im Westen zum Plangebiet hin durch Einzelbäume abgegrenzt, die Merkmale eines sonstigen Pionier- und Sukzessionswaldes aufweisen.

Südwestlich des Plangebiets im Bereich des Bahndammes befindet sich ein bodensaurer Buchenwald lehmiger Böden des Tieflandes (WLM), welcher mit Eichen, Weiden und Zitterpappeln durchsetzt ist.

Im südlichen Bereich des östlichen Fischteichs bestehen mit einem Erlen-Bruchwald nährstoffreicher Standorte (WAR) und Schilf-Landröhricht (NRS) gesetzlich geschützte Biotop nach § 30 BNatSchG. Die Erlen haben einen Brusthöhendurchmesser von ca. 20 bis 30 cm. Der Bereich hat einen dauerhaft nassen Boden und ist locker mit Landschilf besetzt.

Südlich an den westlichen Fischteich angrenzend befindet sich ein kleinflächiger Birken- und Zitterpappel-Pionierwald (WPB). Die Zitterpappeln haben Brusthöhendurchmesser von ca. 20 bis 30 cm.

Am nördlich des Plangebiets liegenden Graben befinden sich zwei große, landschaftsbildprägende Eichen. Sie haben Brusthöhendurchmesser von über 0,5 m.

Östlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich eine sehr junge Baumreihe, diese hat jedoch keine wesentliche Bedeutung für das Landschaftsbild.

Binnengewässer – Nordwestlich des Plangebiets liegen zwei Fischteiche, sie sind dem Biotoptyp naturnah nährstoffreicher Stauteich (SES) zuzuordnen, bzw. teilweise dem Typ Verlandungsbecken nährstoffreicher Stillgewässer mit Röhricht (VER). Da sich beide Teiche naturnah entwickelt haben, sind sie als gesetzlich geschützte Biotop nach § 30 BNatSchG anzusehen. Südlich der Teiche befindet sich ein Quellbereich, durch den diese gespeist werden. Die Gewässer befinden sich außerhalb des Plangebiets, könnten aber durch angrenzende Bebauung beeinflusst werden.

Im nördlichen Bereich des Untersuchungsgebiets befindet sich ein nährstoffreicher Graben (FGR) mit einem schmalen Saum einer halbruderalen Gras- und Staudenflur feuchter Standorte (UHF). Der Graben entwässert die Teiche sowie das gesamte Gelände und fließt in Richtung Osten zur Ilmenau.

Grünland – Südlich der Fischteiche befindet sich eine nährstoffreiche Nasswiese (GNR), die ein geschütztes Biotop darstellt. Sie ist durch Seggen, Binsen und Hochstauden geprägt und wird etwa einmal jährlich gemäht.

Nördlich sowie östlich des Plangebiets liegt die Zinswiese. Diese ist je nach Feuchteausprägung dem sonstigen feuchten Intensivgrünland (GIF) oder dem Intensivgrünland trockener Mineralböden (GIT) zuzuordnen. Die Flächen werden mehrmals im Jahr gemäht. Einzelne Arten des mesophilen Grünlands sind zu finden (Scharfer Hahnenfuß – *Ranunculus acris*, Spitzwegerich – *Plantago lanceolata*), die Artenzahl und deren Häufigkeit sind jedoch nicht ausreichend, um die Flächen als mesophiles Grünland auszuweisen.

Südlich des westlich gelegenen Fischteichs befindet sich ebenfalls ein sonstiges feuchtes Intensivgrünland (GIF). Dieses grenzt teilweise an das Plangebiet an und wurde intensiv genutzt, liegt inzwischen jedoch brach. Auf dieser Fläche befinden sich mehr Arten eines mesophilen Grünlands, wodurch sie diesem sehr nahe kommt, den Status aber nicht erreicht.

Stauden- und Ruderalfluren – Nördlich der beiden Fischteiche befindet sich ein schmaler, trocken liegender Graben. Dieser ist dem Biotoptyp halbruderaler Gras- und Staudenflur feuchter Standorte (UHF) zuzuordnen.

Gebäude- und Verkehrsflächen – Nördlich zwischen dem Plangebiet und dem westlichen Fischteich befindet sich ein Gebäude. Ein Weg führt von hier in Richtung Osten.

Südlich des Gebiets verläuft der *Kämpenweg*, dieser kreuzt im südwestlichen Bereich eine Bahntrasse.

Biotoptypen- bewertung

Die Bewertung der Biotoptypen erfolgt auf Basis der für die Bauleitplanung in Niedersachsen üblichen Bewertung nach dem Niedersächsischen Städtetagsmodell (2013) in sechs Wertfaktorstufen. Der Geltungsbereich wird im Bereich der Straße (OVS) mit einem Wertfaktor von 0 bewertet. Der Sandacker (AS), der im überwiegenden Teil des Geltungsbereichs vorkommt, wird mit einem Wertfaktor von 1 bewertet. Die halbruderalen Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte im hinteren, westlichen Bereich wird mit 3 bewertet. Die Baumreihen im westlichen Randbereich sowie die Einzelbäume im hinteren, östlichen Bereich werden mit 4 bewertet. Höhere Wertfaktoren sind im Plangebiet nicht vorhanden. Eine bilanzielle Eingriffsregelung auf Grundlage dieser Wertfaktoren wird in Kapitel 3.3 vorgenommen.

Der Landschaftsrahmenplan bestätigt die Aussagen und bewertet den Biotoptyp des Sandackers innerhalb des Plangebietes mit geringer Bedeutung. Biotoptypen mit hoher Bedeutung für den Biotopschutz befinden sich um das Plangebiet bzw. um den Sandacker herum.

Bestand / Gebiete mit hoher Bedeutung

Nördlich, östlich sowie westlich des Plangebietes stellt der Landschaftsrahmenplan ein Gebiet mit hoher Bedeutung für den Biotopschutz dar. Es handelt sich dabei um die Zinswiesen-Niederung (Nummerierung 126), die als teils vermoortes, teils staunasses Tälchen eines mäßig ausgebauten Nebenbaches der Ilmenau beschrieben wird. Bachbegleitend überwiegt artenarmes, entwässertes Wirtschaftsgrünland, vereinzelt mit Flutrasen-Aspekten. Der Bereich enthält ein naturnahes Kleingewässer mit Verlandungsbereich und Röhricht, sowie neben einer intensiv genutzten Fischteichanlage binsen- und seggenreiches Feucht- und Nassgrünland¹⁰.

Biologische Vielfalt

Im Plangebiet ist ein Vorkommen geschützter Pflanzenarten nicht bekannt. Auch die Kartierungen ergaben keine Hinweise auf geschützte Pflanzenarten. Das Plangebiet wird intensiv als Acker bewirtschaftet. Es liegen keine Hinweise auf eine hohe biologische Vielfalt innerhalb des Plangebietes vor.

Vorbelastungen

Alle intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen unterliegen regelmäßigen Bewirtschaftungsmaßnahmen und werden üblicherweise mit Dünge- und Pflanzenschutzmitteln behandelt. Da das Plangebiet noch bewirtschaftet wird, ist mit Vorbelastungen durch die landwirtschaftliche Nutzung zu rechnen.

Auswirkungen

Die Planung ermöglicht die bauliche Inanspruchnahme einer landwirtschaftlich genutzten Ackerfläche, die vergleichsweise geringe ökologische Wertigkeiten aufweist.

Auf den mit der vorliegenden Planung geschaffenen Bauflächen in Form eines Gewerbegebietes (GE) wird eine GRZ von 0,8 ohne Überschreitung festgesetzt. Damit ergibt sich eine maximale Versiegelung der Bauflächen von 80 %. Die übrigen Bereiche dürfen nicht bebaut oder versiegelt werden. Es wird festgesetzt, dass entlang des *Kämpenwegs* sowie an den Stellplätzen Bäume gepflanzt werden müssen. Es ist davon auszugehen, dass die übrigen Flächen wie im benachbarten Gewerbegebiet überwiegend 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 sind alle Dächer bis zu einer Neigung von 15 Grad zu begrünen. Hier entstehen neue Habitats für Pflanzen.

Innerhalb des Gewerbegebiets entlang der westlichen Baumreihe wird eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt, innerhalb der eine Gras- und Staudenflur entstehen soll. Diese schafft weitere Habitate für Pflanzen und Insekten und somit auch Nahrungshabitate für Fledermäuse.

Nördlich entlang der gewerblichen Baufläche wird eine 10 m breite private Grünfläche zur Eingrünung vorgesehen. Diese dient außerdem der Entwässerung, über eine 5 m breite Verbindung soll das unbelastete Oberflächenwasser in den nördlichen Teil des Geltungsbereichs geleitet werden und hier versickern bzw. feuchte und nasse Bereiche entstehen lassen (siehe Kapitel 2.1.5). Diese Bereiche können als Lebensraum Amphibien, Insekten und somit Fledermäusen dienen.

Arten- und Bio-
topschutz

Artenschutz – Aufgrund der Habitatstrukturen ist im Plangebiet nicht mit dem Auftreten besonders geschützter oder gefährdeter Pflanzenarten zu rechnen. Auch während der Biotopkartierung wurden keine besonders geschützten oder gefährdeten Pflanzenarten vorgefunden, sodass die Belange des Artenschutzes nicht negativ berührt werden. Hinweise auf artenschutzrechtliche Verbotstatbestände in den Fachplanungen des Landkreises liegen ebenfalls nicht vor.

Biotopschutz – Innerhalb des Plangebiets bestehen keine gesetzlich geschützten Biotope. In der näheren Umgebung östlich des Plangebiets wurden während der Kartierarbeiten fünf Biotoptypen kartiert, die nach § 30 BNatSchG geschützt sind.

- Schilf-Landröhricht (NRS)
- Erlen-Bruchwald nährstoffreicher Standorte (WAR)
- Naturnaher nährstoffreicher Stauteich (SES)
- Verlandungsbereich nährstoffreicher Stillgewässer mit Röhricht (VER)
- Nährstoffreiche Nasswiese (GNR)

Die Planung wirkt sich nicht negativ auf diese Bereiche aus, da sie außerhalb des Geltungsbereichs liegen und erhalten werden. Im Rahmen der Entwässerungsplanung wurde beschlossen, das anfallende Niederschlagswasser westlich der wertvollen Bereiche zu sammeln um hier feuchte Bereiche zu schaffen, die den Bereich ökologisch aufwerten und positive Auswirkungen erzielen. Die ökologisch wertvollen Bereiche werden dadurch geschützt und erweitert.

Null-Variante

Bei Nichtdurchführung der Planung besteht für den Geltungsbereich kein Baurecht. Das Plangebiet würde voraussichtlich weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Daraufhin würde sich der Zustand des Geltungsbereichs sowie die biologische Vielfalt voraussichtlich nicht verbessern können.

2.1.2 Schutzgut Tiere (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)

Bestand

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 300 „Gewerbefläche Kämpenweg Nord-West“ wurden neben den Biotoptypen auch die vorkommenden Brutvögel und Fledermausarten erfasst. Außerdem wurde eine ausführliche Untersuchung wandernder Amphibien über den *Kämpenweg* ausgewertet. Die Ergebnisse der Geländeerfassungen 2021¹¹ und der Untersuchungsauswertung 2018 werden im Folgenden wiedergegeben.

■ Brutvögel

Methodik – Im Frühjahr 2021 wurde eine Brutvogelkartierung mit insgesamt vier Begehungen (29.03. tags, 19.04. nachts, 03.05. tags, 08.06. tags) in den frühen Morgenstunden bzw. in der Abenddämmerung bei günstigen Witterungsbedingungen durchgeführt. Die Anzahl der Begehungen wurde im Vorfeld mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Innerhalb des Untersuchungsgebiets (im Süden einschließlich *Kämpenweg*, ansonsten Plangebiet plus 100 m) erfolgte die Brutvogelkartierung nach der Methode der Revierkartierung¹².

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

12 Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands, Südbeck et al., 2005

Es erfolgte anschließend eine Auswertung für die gefährdeten Arten, Arten der Vorwarnliste, nach Anhang I-Arten der Vogelschutzrichtlinie sowie andere wertbestimmende Arten des EU-Vogelschutzgebietes und Arten mit einem engen Lebensraumspektrum als Punktdarstellung in der Karte (siehe Abb. 8). Es wird unterschieden zwischen Brutnachweis (BN) als sicherer und aktueller Nachweis einer Brut, Brutverdacht (BV) als mehrfach in geeignetem Brutrevier zur Brutzeit festgestellt, d. h. eine Brut ist wahrscheinlich sowie Brutzeitfeststellung (BZ) als einmaliger Nachweis in geeignetem Brutbiotop während der Brutzeit. Es werden lediglich Reviere mit dem Status Brutnachweis oder Brutverdacht als Brutreviere gewertet.

Innerhalb des Untersuchungsgebiets 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.

Das **Weißstorchenpaar** aus Kirchweyhe ist regelmäßig Nahrungsgast auf der Zinswiese, der Horst ist etwa 600 m entfernt. Die Zinswiese weist somit eine wichtige Funktion als horstnahe Nahrungsfläche auf.

Im nördlichen Röhricht des östlichen Fischteichs brütet seit einigen Jahren regelmäßig die **Rohrweihe**. Im Jahr 2021 verlief die Brut mit mehreren Jungen erfolgreich. Die Vögel sind zum brüten auf Schilfröhricht und Hochstaudenfluren angewiesen und jagen in den Offenlandbereichen der Umgebung. Der etwa 200 m² große Schilfbestand scheint bei weitgehender Störungsfreiheit ausreichend groß für eine erfolgreiche Brut zu sein.

Im östlichen Fischteich besteht ein Brutverdacht für **Teichhühner**. Sie sind vollständig auf die Gewässer und direkten Uferbereiche angewiesen.

Im Schilfbestand des östlichen Teichs kommt ein Paar **Teichrohrsänger** vor. Sie sind Spezialisten für Schilfröhrichte und deshalb darauf angewiesen.

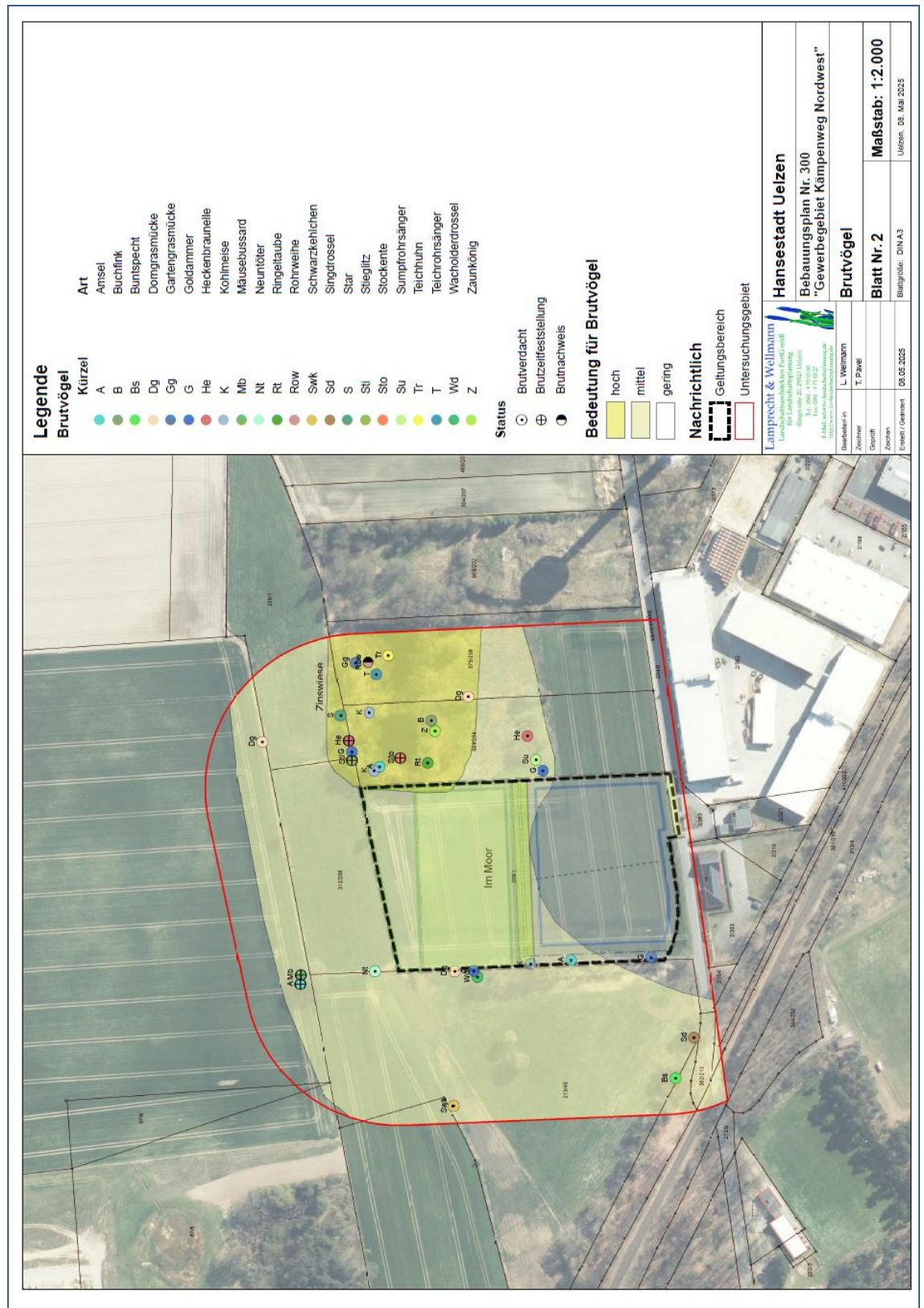
Im Untersuchungsgebiet kommen drei Paare der **Dorngrasmücke** vor. Sie kommt im strukturreichen Offenland vor und bevorzugt Ruderalflächen, Hochstaudensäume, niedrige Hecken und Einzelgehölze in offenen Bereichen als Lebensraum. Im nordwestlichen Bereich des Plangebiets an einem Hochstaudensaum befindet sich ein Revier. Am östlichen Teich befindet sich ein Brutrevier der **Gartengrasmücke**. Diese Art besiedelt Wälder und Gebüsche mit dichtem Unterholz und einer reichen Strauchschicht.

Nordwestlich des Plangebiets wurde ein Brutpaar des **Neuntöters** festgestellt. Er brütet in Hecken und Einzelsträuchern und nutzt Zäune gerne als Ansitz. Er ist aber auch auf Grünland und Ruderalfluren angewiesen, um dort Großinsekten sowie Mäuse zu jagen.

Im Bereich der Baumreihe zwischen der Zinswiese und den Fischteichen wurde ein Paar **Stare** festgestellt. Sie sind als Höhlenbrüter auf ein reiches Höhlenangebot angewiesen. Außerdem benötigt er zur Nahrungssuche kurzgrasige Flächen, diese sind mit der Zinswiese und in der weiteren Umgebung vorhanden.

Die **Goldammer** bevorzugt eine offene bis strukturreiche Kulturlandschaft, die mindestens einzelne Bäume, Baumreihen oder Hecken aufweisen muss. Im Untersuchungsgebiet wurden vier Paare festgestellt, drei davon in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet. An der westlichen Baumreihe befinden sich zwei Reviere und am östlichen Rand in einem Gebüsch ein weiteres.

Abb 7 Brutvogelkartierung Plangebiet und Umgebung (Lamprecht & Wellmann), nicht maßstabsgetreu



Insgesamt befinden sich im Untersuchungsgebiet fünf Arten (Rohrweihe, Teichhuhn, Teichrohrsänger, Neuntöter, Goldammer) der niedersächsischen Vorwarnliste der Roten Liste, zwei Arten (Gartengrasmücke, Star) stehen auf der Roten Liste der gefährdeten Arten in Niedersachsen. Die Vorwarnliste für Deutschland umfasst in diesem Fall nur das Teichhuhn, die Liste der gefährdeten Arten nur den Star.

Nach § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG sind zwei der festgestellten Arten streng geschützt, die Rohrweihe und das Teichhuhn.

Dämmerungs- und nachtaktive Arten wie Eule oder Rebhuhn konnten nicht nachgewiesen werden.

Die Teiche und der Bruchwald haben eine hohe Bedeutung für Brutvögel. Das die Teiche umgebende Grünland (die Zinswiese, Grünland westlich des Plangebiets) sowie die kleine Ackerfläche an den Fischteichen haben eine mittlere Bedeutung für Brutvögel. Eine geringe Bedeutung dagegen hat die Ackerfläche entlang des *Kämpenwegs*, auf der auch das Plangebiet liegt.

Abb 8 Liste der zur Brutzeit im Untersuchungsgebiet festgestellten Brutvogelarten (3 = gefährdet; V = Vorwarnliste; § = streng geschützt)

Art		Gefährdung			Nachweise im UG				
		RL T-O	RL Nds.	RL D	BN	BV	Rev. BZ	NG	
Weißstorch §	<i>Ciconia ciconia</i>	V	V	V		0	0		1
Stockente	<i>Anas platyrhynchos</i>	V	V			0	0	1	
Rohrweihe §	<i>Circus aeruginosus</i>	V	V		1	0	1		
Mäusebussard §	<i>Buteo buteo</i>					0	0	1	
Teichhuhn §	<i>Gallinula chloropus</i>	V	V	V		2	2		
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>					1	1		
Buntspecht	<i>Dendrocopos major</i>					1	1		
Zaunkönig	<i>Troglodytes troglodytes</i>					1	1		
Heckenbraunelle	<i>Prunella modularis</i>					1	1	1	
Schwarzkehlchen	<i>Saxicola rubicola</i>					1	1		
Amsel	<i>Turdus merula</i>					2	2	1	
Wacholderdrossel	<i>Turdus pilaris</i>					1	1		
Singdrossel	<i>Turdus philomelos</i>					1	1		
Sumpfrohrsänger	<i>Acrocephalus palustris</i>					1	1		
Teichrohrsänger	<i>Acrocephalus scirpaceus</i>	V	V			1	1		
Dorngrasmücke	<i>Sylvia communis</i>					3	3		
Gartengrasmücke	<i>Sylvia borin</i>	3	3			1	1		
Kohlmeise	<i>Parus major</i>					3	3		
Neuntöter	<i>Lanius collurio</i>	V	V			1	1		
Star	<i>Sturnus vulgaris</i>	3	3	3		1	1		
Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>					1	1		
Stieglitz	<i>Carduelis carduelis</i>	V	V			0	0	1	
Goldammer	<i>Emberiza citrinella</i>	V	V			4	4	1	
Summe					1	27	28	6	

■ Fledermäuse

Methodik – Es wurde eine Fledermauspotenzialabschätzung vorgenommen, keine Zählung. Die Einschätzung des Lebensraumpotenzials wurde durch Diplom-Biologin Kerstin Pankoke am 10.06.2021 durch eine Geländebegehung vorgenommen. Hierbei wurden außerdem Luftbilder berücksichtigt, um potenzielle Verbindungen zum Umfeld zu erfassen.

Zu bekannten Fledermausdaten des näheren Umfelds zur Planfläche wurde Thomas Göllner, Fledermaus-Regionalbetreuer im Landkreis Uelzen, befragt. Außerdem erfolgte am 01.07.2021 eine Datenabfrage bei Batmap. Der Gefährdungsgrad wird auf Grundlage der Roten Liste der gefährdeten Säugetiere für Niedersachsen und Bremen (1993) angegeben, da diese Liste veraltet ist, wird zusätzlich die aktuelle Einschätzung des NLWKN (2009/10) angegeben.

Ergebnisse – Bei der Geländebegehung wurden mehrere potenzielle Flugrouten entlang von Strukturen identifiziert sowie potenzielle Routen für strukturungebundene Transferflüge.

Im Landkreis Uelzen kommen 17 Fledermausarten vor, sechs davon sind im Umfeld des Plangebiets regelmäßig zu erwarten. Die Fledermausarten sowie ihre Schutzstatus sind der folgenden Tabelle zu entnehmen:

Abb 9 Fledermausarten im Landkreis Uelzen mit Gefährdung und Schutzstatus, im Umfeld regelmäßig zu erwartende Arten in fett (Lamprecht Et Wellmann)

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	RL Nds	GG NLWKN	RL D	SG	FFH	pV
Mopsfledermaus	<i>Barbastella barbastellus</i>	1	1 k.n.A.	2	§§	II, IV	+
Breitflügel-Fledermaus	<i>Eptesicus serotinus</i>	2	2 k.n.A.	3	§§	IV	++
Bechsteinfledermaus	<i>Myotis bechsteinii</i>	2	2 k.n.A.	2	§§	II, IV	-
Große Bartfledermaus	<i>Myotis brandtii</i>	2	2 k.n.A.	*	§§	IV	+
Teichfledermaus	<i>Myotis dasycneme</i>	II	2	G	§§	II, IV	-
Wasserfledermaus	<i>Myotis daubentonii</i>	3	Vermutl.*	*	§§	IV	++
Großes Mausohr	<i>Myotis myotis</i>	3	2	*	§§	II, IV	+
Fransenfledermaus	<i>Myotis nattereri</i>	2	3	*	§§	IV	+
Kleine Bartfledermaus	<i>Myotis mystacinus</i>	2	2 k.n.A.	*	§§	IV	+
Kleinabendsegler	<i>Nyctalus leisleri</i>	1	Eher D	D	§§	IV	++
Großer Abendsegler	<i>Nyctalus noctula</i>	2	2 k.n.A.	V	§§	IV	++
Rauhautfledermaus	<i>Pipistrellus nathusii</i>	2	2 k.n.A.	*	§§	IV	+
Zwergfledermaus	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	3	*	*	§§	IV	++
Mückenfledermaus	<i>Pipistrellus pygmaeus</i>	k.A.	D	*	§§	IV	+
Braunes Langohr	<i>Plecotus auritus</i>	2	3	3	§§	IV	++
Graues Langohr	<i>Plecotus austriacus</i>	2	2 k.n.A.	1	§§	IV	+
Zweifarbfl.-Fledermaus	<i>Vespertilio murinus</i>	1	1 k.n.A.	D	§§	IV	+

Legende:
 RL Nds = Rote Liste der in Niedersachsen und Bremen gefährdeten Säugetiere, Stand 1991 (HECKENROTH 1993)
 GG NLWKN = aktuelle fachliche Einschätzung des Gefährdungsgrades in Niedersachsen durch NLWKN (Stand Juni 2009 und Entwurf 2010). In: Vollzugshinweise zum Schutz von Säugetierarten in Niedersachsen. (K.n.a. = keine neuen Angaben)
 RL D = Rote Liste der Säugetiere Deutschlands (MEINIG et al. 2020)
 §§ = streng geschützt nach BNatSchG
 FFH = Arten aus Anhang II bzw. IV der EU-Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie
 pV = potenzielles Vorkommen in der Potenzialfläche (++ = regelmäßig zu erwarten, + = zumindest temporär oder sporadisch zu erwarten, - eher nicht zu erwarten)
 Gefährdungskategorien:
 1 = Vom Aussterben bedroht, 2 = Stark gefährdet, 3 = Gefährdet, G = Gefährdung unbekanntes Ausmaßes, R = extrem selten, V = Vorwarnliste, D = Daten unzureichend, * = ungefährdet, II = Gäste (in RL Nds. 1993). K.A. Keine Angabe.

Im Umfeld des Plangebiets gibt es Hinweise auf mehrere Fledermausarten:

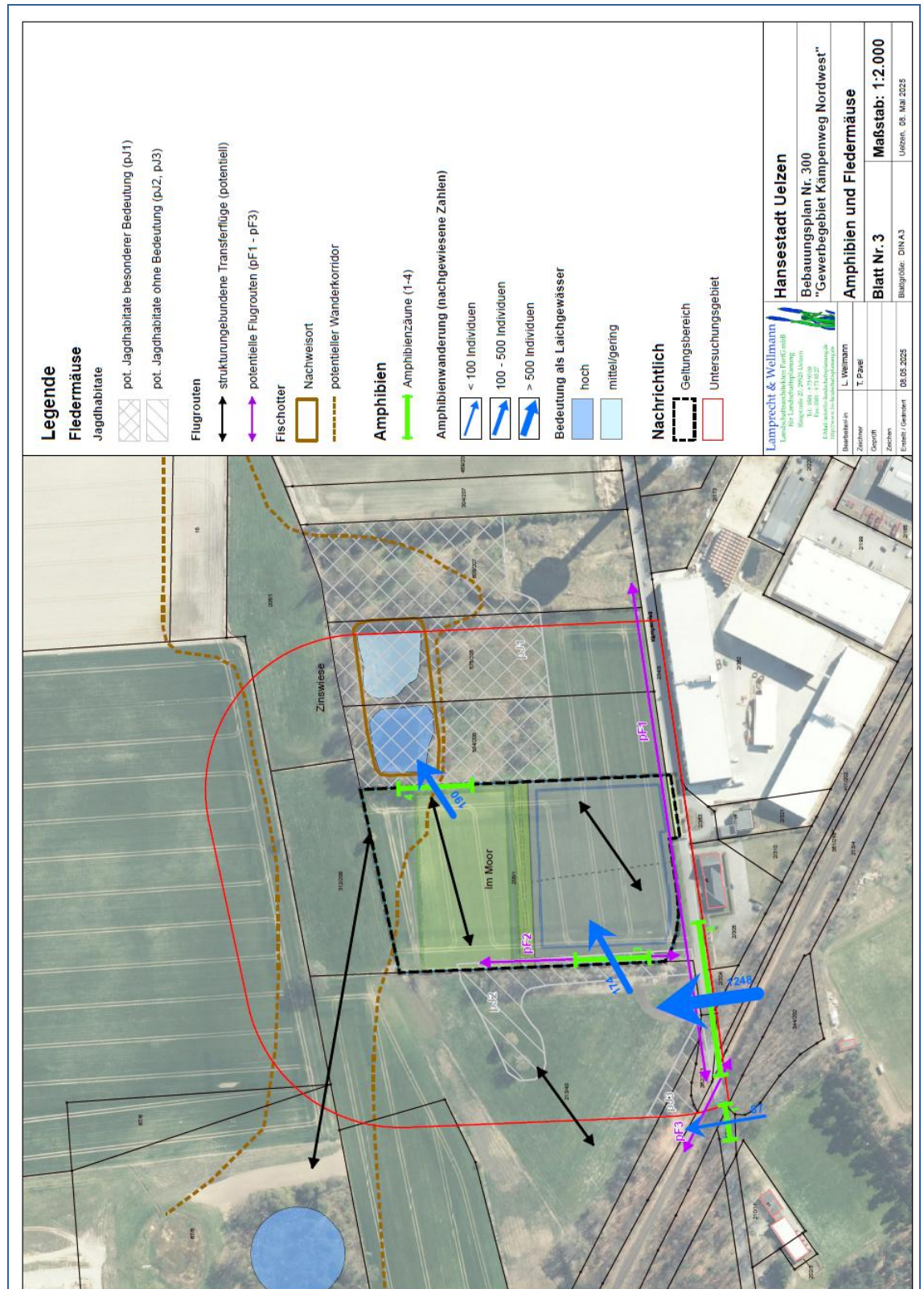
Vom **Großen Abendsegler** sowie dem **Kleinabendsegler** gibt es nachgewiesene Jagdaktivitäten aus dem Stadforst, der ca. 200 m südwestlich des Plangebiets liegt.

Die **Wasserfledermaus** wurde bei der Jagd über Teichen im Stadforst gesichtet.

In Westerwehde konnte die **Zwergfledermaus** nachgewiesen werden, außerdem gab es hier einen Totfund eines **Braunen Langohrs**. Westerwehde liegt etwa 250 m westlich des Plangebiets.

Im weiteren Stadtgebiet Uelzen konnte eine **Breitflügel-Fledermaus** nachgewiesen werden sowie bei einer Fangaktion nahe des Elbe-Seitenkanals (ca. 2,5 km östlich des Plangebiets) eine **Fransenfledermaus**.

Abb 10 Fledermauskartierung Plangebiet und Umgebung (Lamprecht & Wellmann), nicht maßstabsgetreu, hier mit Darstellung der Amphibienwanderung



Der Bereich um die beiden Fischteiche mit den angrenzenden Gehölzen und dem Feuchtgrünland wird als **potenzielles Jagdhabitat besonderer Bedeutung** eingestuft. Vermutlich wird dieser Bereich regelmäßig von siedlungs- und waldbewohnenden Fledermausarten aufgesucht, um zu jagen oder zu trinken.

Östlich des Plangebiets im Bereich der dortigen Baumreihe werden regelmäßige Jagdaktivitäten von Pipistrellen (vor allem Zwergfledermäuse) und Breitflügelfledermäusen erwartet. Zeitweilig könnten auch Langohren oder Myotis-Arten (Mausohrfledermäuse) hier jagen.

In allen drei potenziellen Jagdhabitaten ist ein Quartierpotenzial für baumbewohnende Arten möglich.

Am Plangebiet gibt es drei **potenzielle Flugrouten** der Fledermäuse entlang von Strukturen.

Der *Kämpenweg* ist vereinzelt von Bäumen gesäumt, vermutlich finden hier entlang Transferflüge von Zwergfledermäusen statt, die zwischen dem Quartiersstandort Westerweyhe und weiter östlich gelegenen Jagdhabitaten an der Ilmenau wechseln.

Die westlich des Plangebiets befindliche Baumreihe dient vermutlich den Fledermausarten aus dem Uelzener Stadtwald und umliegenden Siedlungsbereichen als Leitlinie um zu dem Jagdhabitat um die Fischteiche zu gelangen sowie zu dem Teich nordwestlich außerhalb des Plangebiets.

Die Bahnlinie im südwestlichen Bereich des Plangebiets ist mit Bäumen gesäumt und dient vermutlich als Orientierungslinie zwischen den Jagdhabitaten im Norden und den Quartieren der siedlungs- und waldbewohnenden Fledermausarten im Süden.

Da die Fischteiche im Osten und der Teich im Nordwesten jeweils keine direkte Strukturanbindung in Richtung Süden und Südwesten besitzen, müssen alle potenziell vorkommenden Fledermausarten im direkten Flug das Offenland überwinden. Mögliche Routen wären innerhalb des Plangebiets zwischen der südwestlich gelegenen Baumreihe und den nordöstlich gelegenen Fischteichen, außerhalb des Plangebiets zwischen den Fischteichen und dem Teich im Nordwesten sowie zwischen der Baumreihe und der Bahnlinie südwestlich.

Zusammenfassend befindet sich in der Nähe des Plangebiets mit dem Stadtwald ein Gebiet, welches ein hohes Quartierpotenzial aufweist. Durch mehrere Spechtarten, die im Stadtwald vorkommen, befinden sich hier mehrere Höhlen sowie Totholz. Abgesehen von den hier aufgeführten, nachgewiesenen Arten sind also auch weitere waldbewohnende Arten wahrscheinlich. Im angrenzenden Siedlungsbereich besteht außerdem Quartierspotenzial für gebäudebewohnende Arten. Das Plangebiet liegt an einem potenziell hochwertigen Jagdhabitat und wird vermutlich durch Transferflüge gequert.

■ Amphibien

Im Jahr 2018 wurden die Amphibien hinsichtlich ihrer Frühjahrswanderung über den *Kämpenweg* ausführlich untersucht, dabei wurde auch die Bedeutung der Teiche als Laichgewässer berücksichtigt. Diese Ergebnisse sowie Fangdaten der Amphibienschutzzäune des NABU von 2019 bis 2022 werden zur Einschätzung der Bedeutung des Plangebiets für Amphibien ausgewertet.

Im Frühjahr 2018 wurden südlich des Plangebiets zwischen dem Sportplatz des SCK und der Freikirche am *Kämpenweg* zwei Amphibienzäune aufgestellt um die Wanderintensität zu dokumentieren. Entlang der westlichen Baumreihe am Plangebiet sowie im Nordosten in Richtung der Fischteiche wurden weitere Zäune aufgestellt.

An den beiden Zäunen im Süden zwischen Sportplatz und Freikirche wurden insgesamt 1.335 Amphibien gezählt. Diese Zahl setzt sich aus folgenden Arten zusammen:

- Erdkröte 561 Individuen (42 %)
- Teichfrosch 36 Ind. (3 %)
- Teichmolch 580 Ind. (43 %)
- Kammmolch 127 Ind. (10 %)
- Bergmolch 24 Ind. (2 %)
- Grasfrosch 7 Ind. (1 %)

Durch die Zäune im Westen und Osten des Plangebiets wurde die Querwanderung über das Gebiet dokumentiert. Im Westen an der Baumreihe wurden 174 Individuen gezählt und im Osten an den Fischteichen 190 Individuen. Die Zahlen setzen sich wie folgt zusammen:

• Erdkröte	163 Ind. (94 %) Westen	165 Ind. (87 %) Osten
• Teichfrosch	3 Ind. (2 %) Westen	6 Ind. (3 %) Osten
• Grasfrosch	- Ind. Westen	3 Ind. (2 %) Osten
• Teichmolch	6 Ind. (3 %) Westen	13 Ind. (7 %) Osten
• Kammmolch	1 Ind. (1 %) Westen	3 Ind. (2 %) Osten
• Bergmolch	1 Ind. (1 %) Westen	- Ind. Osten

Die Daten zeigen, dass ca. 190 Individuen im nördlichen Teil des Plangebiets über den Acker wandern, um den westlichen Fischteich zum laichen zu nutzen. Da die Uferbereiche des Teichs relativ steil sind, stellt er kein optimales Laichgewässer dar, wird aber dennoch genutzt. Rund 90 % der Amphibien sind hier Erdkröten.

Aus der folgenden Tabelle ergibt sich, dass die Zahlen wandernder Amphibien seit 2015/ 2016 stark abgenommen haben. Zu dieser Zeit wurden entlang des *Kämpenwegs* Kartoffellagerhallen gebaut.

Abb 11 Wandernde Amphibien über den *Kämpenweg* seit 2006 (Lamprecht & Wellmann / www.nabu.de)

Art	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Bergmolch	12	1	3	4	0	0	0	1	0	0	2	0	27	1	0	3	1	0	1
Fadenmolch	4	2	0	1	2	0	0	0	2	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0
Kammmolch	19	3	9	10	17	32	7	55	16	1	27	82	127	8	29	3	10	4	6
Teichmolch	49	6	16	32	53	47	32	199	124	8	73	55	588	6	17	20	17	9	19
Erdkröte	1104	1051	624	911	1544	1755	1314	712	643	0	447	695	787	134	129	51	125	62	65
Grasfrosch	3	7	24	16	8	13	14	71	23	148	41	5	7	0	2	0	3	5	15
Summe	1191	1070	676	974	1624	1847	1367	1038	808	157	591	837	1536	149	177	77	156	80	106

Das Planungsgebiet liegt zwischen Überwinterungshabitaten und Laichgewässern und hat daher teilweise eine hohe Bedeutung für Amphibien, insbesondere für die Wanderbewegungen über das Plangebiet zwischen der westlichen Baumreihe und den Fischteichen. Die Fischteiche mit den umgebenden Feuchtbereichen und Grünländern weisen eine mittlere bis hohe Bedeutung als Laichgewässer und vor allem als Landlebensraum im Sommer auf. Vermutlich bestehen auch Wanderbeziehungen zwischen den Fischteichen und dem nordwestlich gelegenen Gewässer. Einige Individuen des streng geschützten Kammmolchs nutzen den westlichen Fischteich als Laichgewässer. Am Amphibienzaun im Bereich des Bahnübergangs jedoch ist die Zahl der Individuen von über 120 im Jahr 2018 auf etwa 10 im Jahr 2022 gesunken.

■ weitere Tierarten

Vom Pächter der Fischteiche wurde berichtet, dass der Fischotter regelmäßiger Besucher der Teiche ist.

Vermutlich kommt der Fischotter aus der Ilmenauniederung über den Westerweyer Graben bis in das Planungsgebiet. Neben den beiden Fischteichen angrenzend an das Plangebiet finden sich im Umfeld weitere Kleingewässer, die ebenfalls als Nahrungshabitat dienen könnten.

Trotz der erfolgten Wiederausbreitung des Fischotters gilt er in Niedersachsen als „vom Aussterben bedroht“ (RL 1) und ist von daher eine streng geschützte Art.

Für den Fischotter besteht eine mittlere Bedeutung als Lebensraum. Er wird regelmäßig, vermutlich als herumstreifender Nahrungsgast, an den Fischteichen gesehen.

Im Bereich des Geltungsbereichs wurde ein Vorkommen verschiedener Vögel, Amphibien und Fledermäuse kartiert. Insbesondere die Biotopstrukturen im nordwestlichen Bereich (angrenzend an den Geltungsbereich) bieten wertvolle Lebensräume. Dieser Bereich weist eine höhere biologische Vielfalt auf.

Vorbelastung

Das Plangebiet wurde bisher landwirtschaftlich genutzt, hier ist nicht mit einer dauerhaften Ansiedlung von Tieren zu rechnen. Dies zeigen auch die Kartierungen, im Plangebiet wurden weder besonders schützenswerte Tiere noch Pflanzen festgestellt.

Auswirkung

Die vorliegende Planung bereitet den Bau eines Gewerbegebiets im südlichen Bereich des Geltungsbereichs mit einer GRZ von 0,8 ohne Überschreitung vor. Im nördlichen Bereich des Plangebiets sowie auf 20 % der gewerblichen Bauflächen werden unversiegelte Bereiche entstehen bzw. bestehen bleiben. Im Bereich des Gewerbegebiets werden dies voraussichtlich Rasenflächen, Gebüsche und Gehölzbestände sowie einzelne Bäume sein. Im nördlichen Bereich werden eine Eingrünung der Gewerbefläche sowie eine Maßnahmenfläche entstehen, daneben wird voraussichtlich weiter eine landwirtschaftliche Nutzung stattfinden.

Die Überplanung des Gebiets stellt einen Eingriff in potentielle Habitatstrukturen – insbesondere Nahrungshabitate von Vögeln und Fledermäusen sowie Wanderwege von Amphibien – dar. Allerdings werden die wertvollen Bereiche nordöstlich des Plangebietes nicht durch Gewerbegebiete oder sonstige Bauflächen überplant oder berührt.

Durch die Anlage einer Maßnahmenfläche im Norden des Plangebiets, die auch der Entwässerung dient, können darüber hinaus neue Habitate für Tiere und Pflanzen entstehen. Die Maßnahmenfläche schafft ebenfalls eine Verbindung zwischen der Baumreihe westlich des Plangebiets und den wertvollen Biotopstrukturen nordöstlich des Plangebiets. Hier kann die Amphibienwanderung zu den Laichplätzen erfolgen und es werden neue Brut- und Futterhabitate für Fledermäuse und Vögel geschaffen.

In der Bauphase sowie durch den Betrieb bzw. die regelmäßige Nutzung der Flächen können Störwirkungen auf die hier vorkommenden Tiere ausgelöst werden. Allerdings bestehen angrenzend bereits großflächige Gewerbe- und Industriegebiete, sodass bereits Vorbelastungen bestehen und eine im Vergleich eher kleine Erweiterung zu keinen erheblichen weiteren Beeinträchtigungen führen wird.

Artenschutz

Alle einheimischen Brutvögel sind besonders geschützt. Darüber hinaus unterliegen alle europäischen Greifvögel, Eulen und weitere Vogelarten dem strengen Artenschutz. Streng geschützt sind zudem alle europäischen Fledermausarten.

Mit dem Planvorhaben sind folgende Wirkfaktoren verbunden. Es kommt im Zuge der Planung zu einer Flächeninanspruchnahme und Versiegelung. Dabei werden Ackerflächen teilweise überplant. Es ist der Neubau von Gebäuden und Zuwegungen geplant, die sowohl baubedingt als auch anlage- und betriebsbedingt in Bezug auf beispielsweise Lärm- oder Lichtemissionen Wirkfaktoren sein können.

In Folge der Planung dürfen keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände berührt werden (Tötungsverbot – § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG, Störungsverbot – § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG, Zerstörungsverbot – § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG).

- Es ist verboten, wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG);

Es liegt kein Verstoß gegen das Tötungsverbot vor, wenn die Beeinträchtigung durch das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung von Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann (§ 44 Abs. 5 Nr. 1 BNatSchG).

Im Zuge der Planung ist die Entfernung von Gehölzen voraussichtlich nicht notwendig, da sich der Änderungs- bzw. Geltungsbereich überwiegend als Ackerfläche darstellt. Bau- und anlagebedingte Störungen bzw. Zerstörungen von Brutnestern und Wochenstubenquartieren bzw. damit einhergehende Tötungen von Individuen geschützter Vogel- und Fledermausarten können vermieden werden, indem die Baufeldräumung und ggf. die Entfernung von Gehölzen nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit vom 01.03. bis zum 30.09. erfolgt. Vor der evtl. Fällung von Bäumen muss fachkundig geprüft werden, ob sich innerhalb der Kronenbereiche Nisthöhlen oder vorübergehende Fledermaus-

quartiere befinden. Wochenstubenquartiere können weitgehend ausgeschlossen werden. Die beseitigten Gehölze sollten zeitnah zerkleinert und entsorgt werden, um eine Ansiedlung von Tieren zu vermeiden. Ebenfalls sollte die Entwicklung von Ruderalfluren vorgebeugt werden. Falls die Baumaßnahme zwischen April und Juli für mehr als eine Woche unterbrochen wird, ist eine Kontrolle auf evtl. Vorkommen von streng geschützten Arten durchzuführen. Insgesamt wird das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und somit besteht kein Verstoß gegen das Tötungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG.

- Es ist verboten, ... wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG);

Es liegt kein Verstoß gegen das Störungsverbot vor, wenn sich der Erhaltungszustand der lokalen Population nicht verschlechtert oder wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigung unvermeidbar ist (§ 44 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG).

Auch um diesen Verbotstatbestand nicht zu berühren, wird eine Baufeldräumung außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit vom 01.03. bis 30.09. empfohlen. Die ausgehend vom Gewerbegebiet in Richtung Norden festgesetzte private Grünfläche und die Maßnahmenfläche mit einer Breite von insgesamt min. 15 m sind so dimensioniert, dass sie die nordöstlichen Strukturen wie die Teiche schützen, aber auch erweitern. Brutvögel, die innerhalb der östlichen Strukturen brüten und Fledermäuse in ihren Balzterritorien werden somit nicht erheblich durch Lärm- oder Lichtemissionen gestört. Sollten zwischen Mitte Februar und Mitte April Baumaßnahmen oder die Baufeldfreimachung stattfinden, so ist im Westen und Norden entlang der Bauflächen ein Amphibienschutzzaun zu errichten und zu betreuen.

- Es ist verboten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG).

Es liegt kein Verstoß gegen das Zerstörungsverbot vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird (§ 44 Abs. 5 Nr. 3 BNatSchG).

Im vorliegenden Planfall werden keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Avifauna oder Balzterritorien und Wochenstubenquartiere der Fledermäuse überplant. Sie finden sich in den Randbereichen des Plangebiets, die nicht überplant werden bzw. der Umgebung.

Nahrungshabitate, Jagdreviere und Flugrouten unterliegen als solche nicht dem Zerstörungsverbot. Dennoch können die in der Umgebung vorhandenen landwirtschaftlich genutzten Flächen als alternative Nahrungshabitate genutzt werden. Außerdem können durch die Maßnahmenfläche neue Jagdreviere oder Flugrouten entstehen. Es besteht demnach kein Verstoß gegen das Zerstörungsverbot.

Insgesamt liegen keine Hinweise darauf vor, dass die Planung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände 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.

Null-Variante

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die Ackerfläche erhalten werden, eine weitere Bewirtschaftung wäre denkbar. Die Flächen stünden weiterhin als Nahrungshabitat und Jagdrevier bzw. Transfergebiet für die Avifauna und Fledermäuse zur Verfügung. Der Geltungsbereich wäre aber dennoch aufgrund von möglichen intensiven Bewirtschaftungsmaßnahmen vorbelastet.

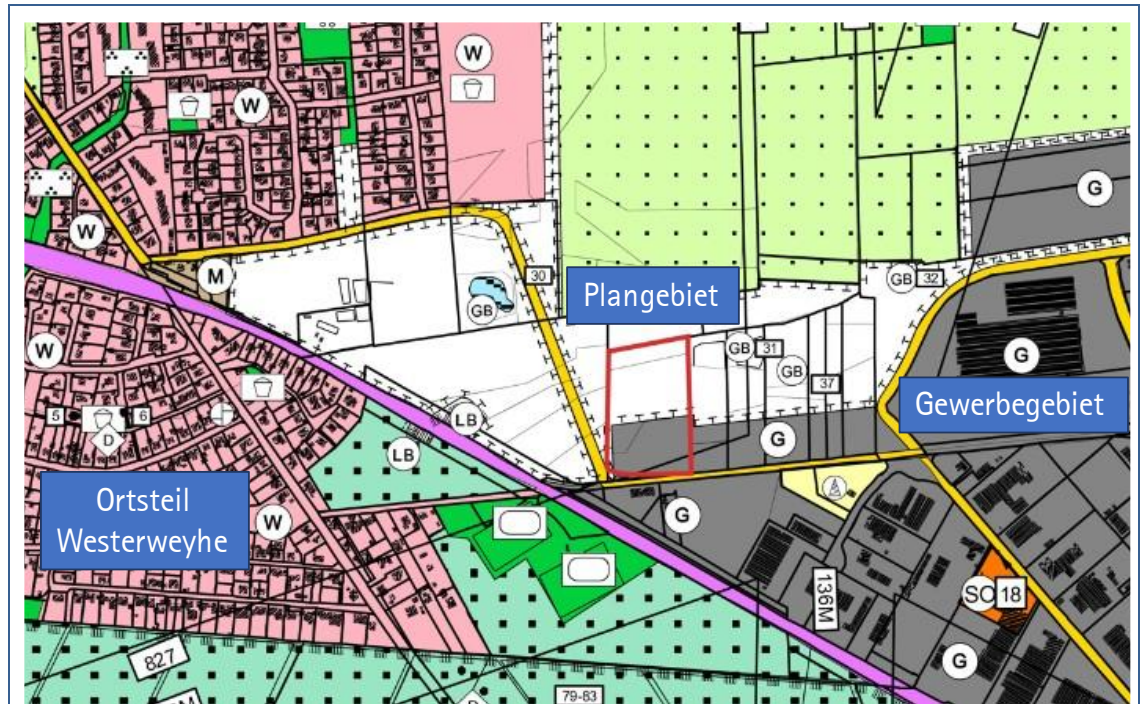
Darüber hinaus empfiehlt der Bericht zu den Ergebnissen der Geländeerfassungen unter anderem die Vermeidung von Streulicht auf Flächen außerhalb des Gewerbegebiets. Dies wird durch eine entsprechende Festsetzung berücksichtigt und ist somit umzusetzen.

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

Bestand

Derzeit wird das Plangebiet vorwiegend als Ackerfläche intensiv bewirtschaftet. Eine bauliche Nutzung ist nicht vorhanden. Insgesamt weist der Geltungsbereich eine Fläche von rd. 22.830 m² auf. Im geltenden Flächennutzungsplan der Hansestadt Uelzen ist das Plangebiet zum Teil als gewerbliche Baufläche dargestellt sowie entsprechend der aktuellen Nutzung zum Teil als landwirtschaftliche Fläche.

Abb 12 Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Hansestadt Uelzen



Vorbelastungen

Das Plangebiet ist weder versiegelt noch bebaut. Es bestehen keine Bebauungspläne, weshalb es aktuell nicht bebaut werden kann. Ausnahmen regelt der § 35 BauGB.

Auswirkungen

Die Planung bereitet die Nutzbarmachung des Plangebiets vor. Der Bebauungsplan setzt ein Gewerbegebiet, eine private Grünfläche, eine Maßnahmenfläche, eine landwirtschaftliche Fläche und eine Straßenverkehrsfläche mit folgenden Flächengrößen fest:

- Rd. 11.025 m² Gewerbegebiet mit GRZ 0,8 (ohne weitere Überschreitung), rd. 605 m² davon mit Pflanzerschutz
- Rd. 1.200 m² private Grünfläche mit Pflanzgebot und Pflanzerschutz
- Rd. 3.890 m² Maßnahmenfläche, teilweise mit Festsetzungen für Baumpflanzungen
- Rd. 6.520 m² landwirtschaftliche Fläche
- Rd. 200 m² Straßenverkehrsfläche (*Kämpenweg*)

Infolge dieser Festsetzungen können maximal rd. 8.820 m² versiegelte bzw. überbaubare Fläche entstehen. Die 200 m² der Straßenverkehrsfläche sind Teil des *Kämpenwegs* und damit bereits versiegelt. 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.

Null-Variante

Bei Nichtdurchführung der Planung ist anzunehmen, dass das Areal zu überwiegenden Teilen auch weiterhin als landwirtschaftlich genutzte Fläche erhalten bleibt.

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

Bestand

Das Plangebiet liegt innerhalb der Bodengroßlandschaft der Geestplatten und Endmoränen und kann der Bodenlandschaft der Lehmgebiete zugeordnet werden. Im Großteil des Plangebiets ist der Bodentyp Mittlere Pseudogley-Braunerde, im Nordwesten Mittlerer Kolluvisol unterlagert von Gley¹³.

Etwa 140 m nördlich des Plangebiets befindet sich Plaggensch, dies ist ein Boden mit kulturgeschichtlicher Bedeutung. Im Stadtforst Uelzen, etwa 450 m südwestlich gelegen, befindet sich ein Boden naturgeschichtlicher Bedeutung: limnische Ablagerungen¹⁴. Weitere **Suchräume für schutzwürdige Böden** sind im Bereich des Plangebiets nicht verzeichnet. Die **Bodenfruchtbarkeit** wird als gering eingestuft, im Nordwesten des Plangebiets als mittel¹⁵.

Die standortabhängigen **Verdichtungsempfindlichkeiten** sind im Plangebiet gering. Dementsprechend sind die Bodenfunktionen durch Bodenverdichtung aufgrund von schweren Land- oder Baumaschinen überwiegend nur gering gefährdet¹⁶.

Relief – Die Höhen des Plangebiets bewegen sich zwischen 56 und 51 m NHN. Das Gelände fällt von Südwesten nach Nordosten zu den Fischteichen bzw. weiterführend zur Ludwig-Erhard-Straße hin stetig ab und es ergeben sich Höhenunterschiede von 5 m auf einer Länge von rd. 220 m.

Es liegen keine Erkenntnisse zu **Altablagerungen** vor¹⁷. Im Plangebiet sowie der näheren Umgebung sind keine **Rohstoffvorkommen** verzeichnet¹⁸. Zudem liegt das Plangebiet nicht innerhalb eines Bergwerkfeldes¹⁹. Das Plangebiet liegt jedoch im großflächigen Erlaubnisfeld Uelzen I, Bodenschatz ist hier Erdwärme und aktueller Rechtsinhaber sind die Stadtwerke Uelzen GmbH²⁰.

Kohlenstoffreiche Böden sind weder im Plangebiet noch in der Umgebung verzeichnet²¹.

Das Bundes-Bodenschutzgesetz definiert die Bodenfunktionen (§ 2 BBodSchG). Hierbei spielen die natürlichen Bodenfunktionen und die Archivfunktion eine Rolle, diese werden je nach Bodentyp mit bodenkundlichen Netzdiagrammen dargestellt.

Da das Plangebiet überwiegend und der durch das Gewerbegebiet überplante Teil vollständig durch mittlere Pseudogley-Braunerde geprägt ist, werden nur die zugehörigen Netzdiagramme²² abgebildet.

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

14 NIBIS-Kartenserver, LBEG (Hrsg.), Suchräume für schutzwürdige Böden, 2019

15 NIBIS-Kartenserver, LBEG (Hrsg.), Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit), 2019

16 NIBIS-Kartenserver, LBEG (Hrsg.), Standortabhängige Verdichtungsempfindlichkeit, 2019

17 NIBIS-Kartenserver, LBEG (Hrsg.), Altablagerungen, 2011

18 NIBIS-Kartenserver, LBEG (Hrsg.), Rohstoffsicherungskarte von Niedersachsen 1 : 25.000, 2000

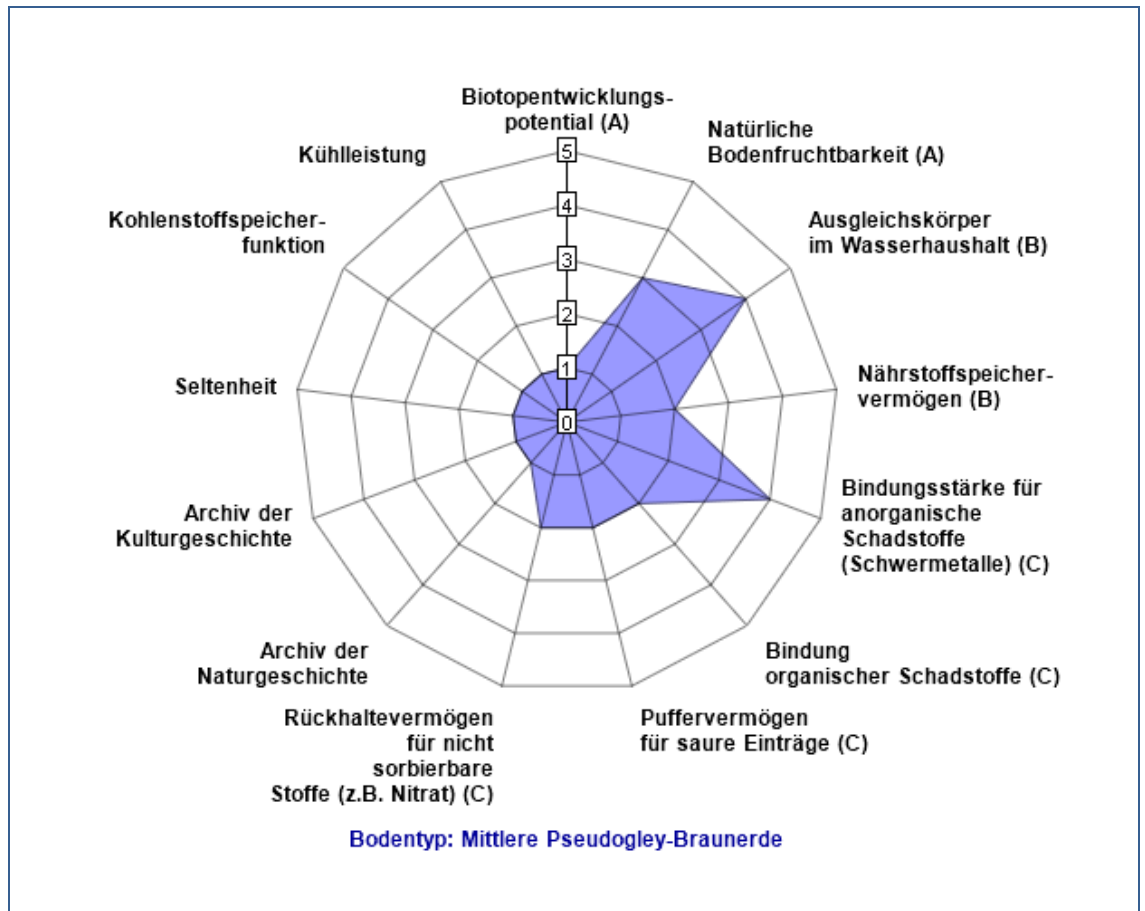
19 NIBIS-Kartenserver, LBEG (Hrsg.), Bergwerkeigentum, 2020

20 NIBIS-Kartenserver, LBEG (Hrsg.), Bergbau – Erlaubnisse, 2024

21 NIBIS-Kartenserver, LBEG (Hrsg.), Kohlenstoffreiche Böden 1 : 50 000 (BHK50), 2022

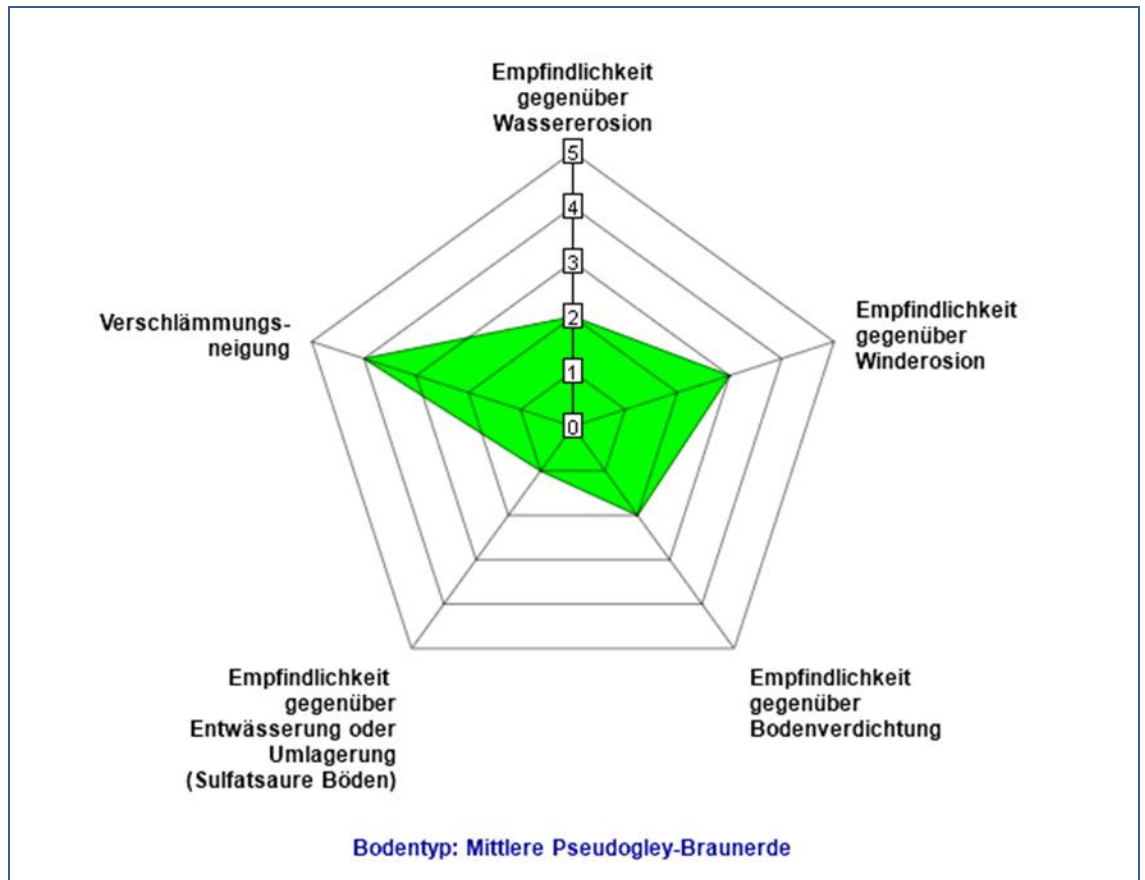
22 NIBIS-Kartenserver, LBEG (Hrsg.), Bodenkundliche Netzdiagramme, 2022

Abb 13 Bodenkundliches Netzdiagramm - Bodenfunktionen



Die natürliche Bodenfruchtbarkeit im Plangebiet ist mit 3 mittel ausgeprägt. Der Ausgleichskörper im Wasserhaushalt und die Bindungsstärke für anorganische Schadstoffe (Schwermetalle) sind mit 4 hoch ausgeprägt. Das Nährstoffspeichervermögen, die Bindung organischer Schadstoffe, das Puffervermögen für saure Einträge sowie das Rückhaltevermögen für nicht sorbierbare Stoffe sind dagegen mit 2 gering ausgeprägt. Die übrigen Bodenfunktionen sind mit 1 sehr gering ausgeprägt. Die Buchstaben A, B und C in der Abbildung stehen für verschiedene natürliche Bodenfunktionen: A = Lebensraumfunktion für Pflanzen, B = Funktion als Bestandteil des Naturhaushalts, C = Funktion als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen. Die Punkte Archiv der Naturgeschichte, Archiv der Kulturgeschichte und Seltenheit beschreiben die Archivfunktion des Bodens. Der Boden im Plangebiet erfüllt keine dieser Funktionen. Zur Klimafunktion zählen die Kohlenstoffspeicherfunktion und die Kühlleistung, auch diese werden nicht durch den Boden des Plangebiets erfüllt.

Abb 14 Bodenkundliches Netzdiagramm - Empfindlichkeiten



Das Plangebiet weist eine sehr geringe Empfindlichkeit gegenüber Entwässerung oder Umlagerung (sulfatsaure Böden) auf. Die Empfindlichkeit gegenüber Wassererosion und Bodenverdichtung liegen mit 2 im geringen Bereich. Gegenüber Winderosion ist der Boden mittel empfindlich und er weist eine hohe Verschlämmungsneigung auf.

Vorbelastungen

Die Planfläche wurde über einen längeren Zeitraum landwirtschaftlich als Acker genutzt. Zu erwarten sind Nährstoffeinträge und somit Anreicherungen von Nährstoffen und Rückstände von Pflanzenschutzmitteln. Es kann von Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen innerhalb dieser Bereiche ausgegangen werden.

Auswirkungen

Als erheblichen Eingriff im Sinne des Bodenschutzes ist zu werten, wenn die natürlichen Bodenstrukturen durch Bodenaustausch, Überbauung und Versiegelung usw. grundlegend ge- bzw. zerstört werden. Die Bodenfunktionen und -wertigkeiten können auf dieser Fläche durch Bodenaustausch und Versiegelung stark beeinträchtigt oder zerstört werden.

Die Planung ermöglicht eine Überformung des Plangebiets. Es entsteht ein Gewerbegebiet mit einer GRZ von 0,8, die laut textlicher Festsetzungen nicht überschritten werden darf. In diesen Bereichen werden die natürlichen Bodenfunktionen stark eingeschränkt. Aufgrund der Höhenunterschiede ist davon auszugehen, dass die Flächen, die als gewerbliche Bauflächen dargestellt bzw. als Gewerbegebiete festgesetzt werden, planiert werden. Demnach sind ein umfangreicher Bodenaustausch und Bodenverfüllungen notwendig. Durch den Auftrag bzw. die Überdeckung des vorhandenen Bodens durch neu aufgetragene Materialien, welche meist andere Eigenschaften als der bestehende Boden haben, kann in Abhängigkeit von Art und Mächtigkeit der Überdeckung der Boden nicht mehr seinen ursprünglichen bzw. bisherigen Funktionen nachkommen.

Während der Bauphase sollten keine zusätzlichen Flächen über das Gewerbegebiet hinaus als Boden- oder Materiallager genutzt werden. Dies kann Bodenverdichtungen in zukünftig unbebauten Bereichen vermeiden. Baubedingt kann es beispielsweise durch Maschinenöl zu Schadstoffeinträgen kommen, was eine Beeinträchtigung verschiedener Bodenfunktionen zur Folge hat. Baumaschinen und ihre Techniken sind aber auf dem neuesten Stand und entsprechen den aktuellen Gesetzen,

Vorgaben und Richtlinien. Mögliche Einträge können so auf ein Minimum reduziert werden. Betriebsbedingt ist der Schadstoffeintrag von winterlichen Räumdienstleistungen zu nennen, was die Salinität des Bodens zunehmen lässt.

Insgesamt sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden nicht als erheblich zu bewerten, da nur etwas mehr als ein Drittel des Plangebiets (rd. 8.820 m² von 22.830 m²) versiegelt werden.

Null-Variante

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt die Bodensituation gegenüber dem heutigen Zustand weitgehend unverändert. Es ist anzunehmen, dass die intensive Bewirtschaftung der Fläche wieder aufgenommen wird, sodass konstante Auswirkungen auf den natürlichen Bodenhaushalt und die Pedogenese (Prozess der natürlichen Bodenentstehung) zu erwarten sind. Bebauung und Versiegelung wären nicht zulässig.

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

Bestand

Grundwasser – Die Lage der Grundwasseroberfläche wird bei 40 bis 45 m über NHN ermittelt²³.

Das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung wird im gesamten Plangebiet als hoch angegeben. Es kann von großen Mächtigkeiten potenzieller Barrieregesteine bzw. von großen Flurabständen bei durchlässigen Gesteinen ausgegangen werden. Stoffminderungsprozesse wie Abbau oder Adsorption können hier in besonders starkem Maße stattfinden²⁴.

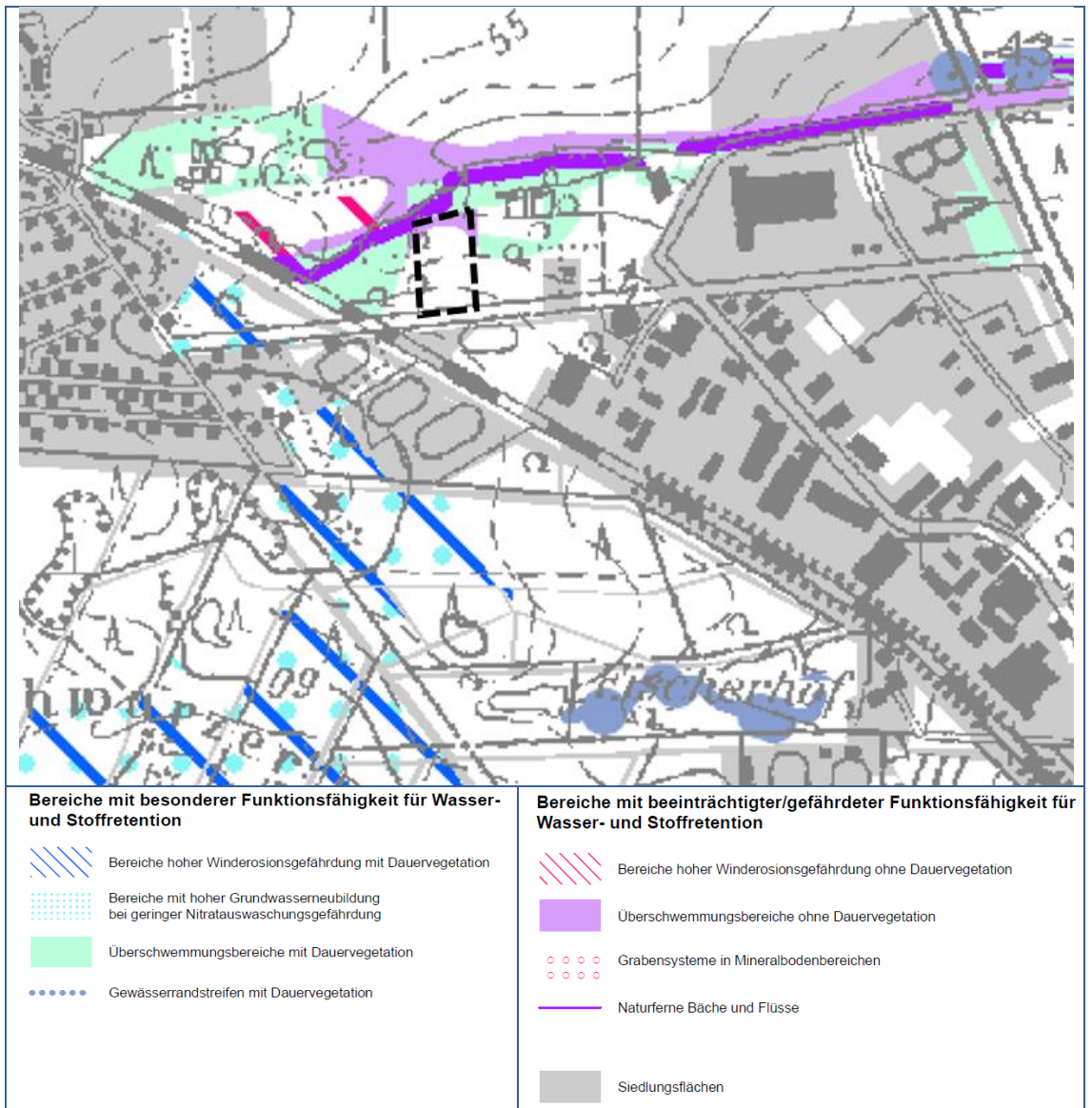
Gewässer – Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Gewässer- oder Grabenstrukturen. Nördlich des Geltungsbereichs verläuft ein Graben, dieser berührt das Plangebiet im nordwestlichen Bereich und fließt mit einer Entfernung von minimal etwa 10 m nördlich des Plangebiets weiter. Nordöstlich befinden 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. Im nördlichen Bereich des Plangebiets befindet sich laut Landschaftsrahmenplan des Landkreises Uelzen aus dem Jahr 2012²⁵ ein Überschwemmungsbereich ohne Dauervegetation.

23 NIBIS-Kartenserver, LBEG (Hrsg.), Lage der Grundwasseroberfläche 1 : 200 000, 1982

24 NIBIS-Kartenserver, LBEG (Hrsg.), Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung 1 : 200 000, 1982

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

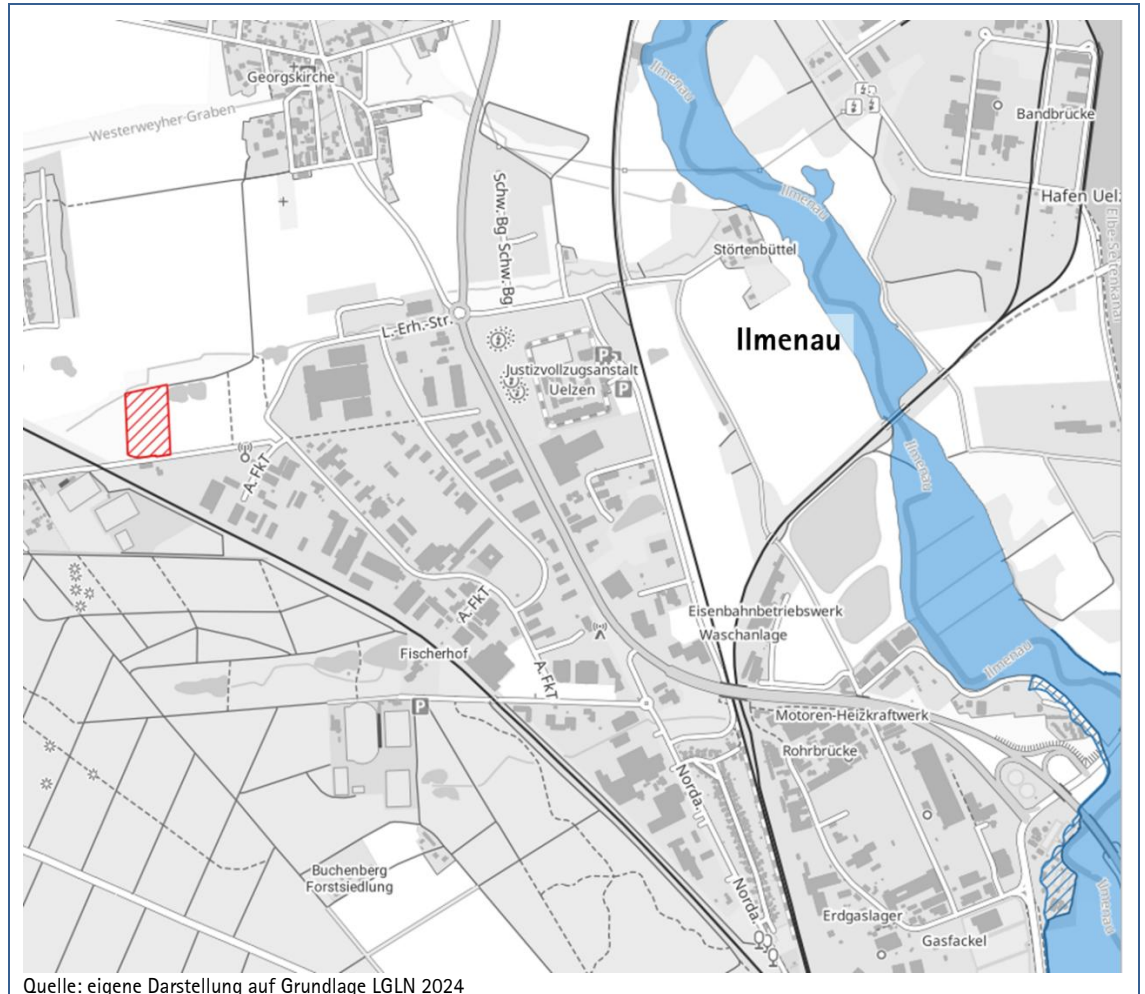
Abb 15 Landschaftsrahmenplan: Wasser- und Stoffretention



Hochwasserschutz – Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Überschwemmungs- oder Risikogebiets.

Etwa 1,5 km östlich befindet sich die Ilmenau, diese ist ein durch Verordnung festgesetztes Überschwemmungsgebiet. Etwa 2,5 km südöstlich an der Ilmenau befindet sich ein Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten.

Abb 16 Lage des Überschwemmungsgebiets (UESG, blau) und des Risikogebiets außerhalb des UESG (blau gestrichelt)



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage LGLN 2024

Oberflächenentwässerung – Derzeit wird das Plangebiet über Versickerung entwässert.

Schutzgebiete – Im Plangebiet befinden sich zudem keine Wasser- bzw. Trinkwasserschutzgebiete²⁶.

Vorbelastungen

Aufgrund der intensiven Nutzung der Flächen durch die Landwirtschaft (Acker) bestehen Vorbelastungen für das Schutzgut Wasser. Es ist von Einträgen wie Dünger und Pflanzenschutzmitteln auszugehen.

Auswirkungen

Mit der Planung wird auf Bebauungsebene ein Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Die maximal zulässige Versiegelung beträgt 80 % (GRZ von 0,8 ohne Überschreitung). Mit der geplanten Versiegelung durch Bebauung werden die Versickerung und damit die Grundwasserneubildung beeinflusst.

Oberflächenentwässerung – Die Planung ermöglicht eine weitgehende Überformung und großflächige Versiegelung des Areals. Anfallendes Oberflächenwasser kann in Folge dessen nicht mehr wie bisher uneingeschränkt innerhalb des Plangebiets versickern, was eine erhebliche Beeinträchtigung der Funktion des natürlichen Wasserhaushalts darstellt. Um den Beeinträchtigungen entgegenzuwirken, werden eine private Grünfläche und eine Maßnahmenfläche festgesetzt, in die unbelastetes Niederschlagswasser eingeleitet werden kann. Konkret ist nördlich entlang der gewerblichen Baufläche ein insgesamt 15 m breiter Streifen zur Eingrünung und Entwässerung vorgesehen. Die Maßnahmenfläche führt von hier über eine 5 m breite Verbindung in den nördlich gelegenen Bereich des Plangebiets, wo das Wasser versickern bzw. nasse und feuchte Bereiche entstehen lassen kann. Diese Bereiche können als Lebensraum von Amphibien, Insekten und Fledermäusen genutzt werden.

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

Gewässer – Durch die Entfernung des Plangebietes zu den umliegenden Gewässern, sind keine direkten Auswirkungen auf diese zu erwarten. Durch die Anlage der Maßnahmenfläche die der Entwässerung dienen soll, können sich positive Auswirkungen auf die nordöstlich gelegenen Fischteiche ergeben.

Null-Variante

Bei Nichtdurchführung der Planung besteht für das Plangebiet weiterhin kein Baurecht, sodass das Entstehen von Versiegelung ausgeschlossen ist. Die Fläche würde weiterhin über Versickerung entwässert werden. Die weitere intensive Bewirtschaftung mit dem hierbei üblichen Einsatz von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln ist wahrscheinlich. Folglich käme es weiterhin zu Nährstoffeinträgen in das Grundwasser.

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

Bestand

Großklima – Der Landkreis Uelzen ist laut Landschaftsrahmenplan klimaökologisch der Region Geest- und Bördebereich zuzuordnen. Diese Region ist durch einen relativ hohen Austausch und mäßiger Beeinflussung lokaler Klimafunktionen durch das Relief gekennzeichnet. Während die Westhälfte des Landkreises überwiegend durch das atlantische Klima beeinflusst wird, wird der östliche Teil zunehmend von kontinentalerem Klima geprägt. Damit nehmen die Niederschläge von Ost nach West tendenziell zu.²⁷

Kleinklima – Alle Orte, die größer als 1 km² sind, gelten als Belastungsräume. Demnach handelt es sich mit der Hansestadt Uelzen um einen Belastungsraum. Im Bereich des Plangebiets, welches sich im Nordwesten des Stadtgebiets befindet, bestehen laut Landschaftsrahmenplan Frischluftentstehungsgebiete mit Bezug zu belasteten Siedlungsgebieten. Die Durchlüftungssituation ist (laut DWD 1998) in dem Bereich des Plangebiets eher gering.

Klimaschutzkonzept – Für die Hansestadt Uelzen liegt ein Klimaschutzkonzept²⁸ vor. Ziel der Hansestadt ist es, den Kohlendioxid-Ausstoß in der Stadt zu reduzieren und somit einen Beitrag zum weltweiten Klimaschutz zu leisten. Das Klimaschutzkonzept dient als Grundlage für koordinierte und effiziente Klimaschutzmaßnahmen und hat Leitlinien für den Klimaschutz definiert. Unter anderem soll die Energieeffizienz gesteigert und der Ausbau der erneuerbaren Energien vorangetrieben werden. Als eine Maßnahme zur Energieversorgung, -steuerung und -speicherung sollen sämtliche geeignete Dachflächen für Photovoltaik und Solarthermie genutzt werden.

Böden mit Bedeutung für den Klimaschutz – Es werden keine kohlenstoffreichen Böden mit Bedeutung für den Klimaschutz überplant.

Luftreinhaltung – Für die Stadt Uelzen liegen keine Luftreinhaltungspläne oder besondere Bestandsdaten für das Schutzgut Luft vor.

Vorbelastungen

In der Umgebung des Plangebietes befinden sich großflächige Gewerbe- bzw. Industriegebiete. Es können damit Luftschadstoffe nicht ausgeschlossen werden. Für die bebauten Flächen sind allgemeine, bautypische Veränderungen des Kleinklimas anzunehmen (z. B. lokal erhöhte Temperaturen und geringere Luftfeuchtigkeit auf versiegelten Flächen).

Auswirkungen

Durch die Planung wird eine bislang offene, vorwiegend landwirtschaftlich genutzte Fläche selbst klimawirksam. Es sind Beeinträchtigungen der Schutzgüter Luft und Klima zu erwarten. Durch die Bebauung der Fläche können sich lokalklimatische Veränderungen einstellen. Auf den versiegelten Flächen ist z. B. von höheren Temperaturen und geringerer Luftfeuchte auszugehen. Eine erhebliche Beeinträchtigung, die sich z. B. auch deutlich negativ auf die umliegenden Flächen oder auch das überörtliche Klima auswirkt, liegt jedoch nicht vor. Wichtige Durchlüftungsschneisen der Hansestadt werden nicht überplant. Auch weiterhin stehen in ausreichendem Maß Flächen für die Kaltluftproduktion und damit für den Ausgleich der durch den Siedlungskörper verursachten Klimaeffekte zur Verfügung. Kleinräumig können von den am Rand festgesetzten Maßnahmenflächen und geschützten Bereichen gebietsinterne Ausgleichsfunktionen ausgehen. Zudem werden Stein- und Kiesgärten ausgeschlossen, die ebenfalls zu einer Erwärmung führen können.

27 Landschaftsrahmenplan Landkreis Uelzen 2012

28 Integriertes Klimaschutzkonzept für die Stadt Uelzen, KoRiS – Kommunikative Stadt- und Regionalentwicklung, 2014

Neben den versiegelten Bereichen entstehen entlang der nordöstlichen und nördlichen Plangebietsgrenze Grünflächen, die der Anlage von extensiv bewirtschafteten Bereichen dienen sollen. Die Flächen werden nicht versiegelt und können weiterhin der Kaltluftproduktion dienen.

Der Bebauungsplan sieht die extensive Begrünung aller Dächer vor. Weiterhin besteht die Pflicht für die Errichtung von Photovoltaikanlagen für die Stromerzeugung auf Dächern (§ 32a NBauO) ab dem 01.01.2023. Dies setzt die Ziele des Klimaschutzkonzeptes der Hansestadt Uelzen um.

Null-Variante

Bei Nichtdurchführung der Planung sind für die Schutzgüter Luft und Klima keine Veränderungen gegenüber dem heutigen Zustand zu erwarten. Das Plangebiet würde voraussichtlich weiter als Ackerfläche bewirtschaftet werden.

2.1.7 Schutzgut Landschaftsbild (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)

Bestand

Die Hansestadt Uelzen gehört zur naturräumlichen Region der „Lüneburger Heide und Wendland“. Dort befindet sich die Stadt in der naturräumlichen Einheit „Uelzener Becken“. Diese Einheit wird beschrieben als zentraler Bestandteil des Landkreises. Die unterschiedlichen Standortgegebenheiten bedingen ein vielfältiges Mosaik verschiedenster Nutzungen. Es bestehen ackerbaulich genutzte Flächen, durch Hecken, Feldgehölze und Wälder gegliederte Bereiche, naturnahe Laubwälder sowie die Ilmenau mit ihren grünlandwirtschaftlich genutzten Auenbereichen.

Der Geltungsbereich ist zum einen geprägt durch die naturnahen Umgebungsbereiche der Teiche im Osten und Westen und zum anderen durch die bebauten und gewerblich genutzten Bereiche im Süden und Osten. Innerhalb des Plangebiets bestehen Ackerflächen mit Gehölzbeständen in den Randbereichen. Die am westlichen Randbereich bestehende alte Baumreihe prägt laut Bericht zur Geländeerfassung das Landschaftsbild in einem hohen Maße²⁹.

Vorbelastungen

Durch das südlich bestehende Gewerbegebiet „Fischerhof“ bestehen für das Plangebiet bauliche Vorbelastungen für das Schutzgut Landschaftsbild.

Auswirkungen

Durch die Planung wird die bauliche Inanspruchnahme bislang unbebauter, landwirtschaftlicher Flächen in Uelzen ermöglicht. Im Bebauungsplan werden Gewerbegebiete, Grünflächen sowie Maßnahmenflächen festgesetzt.

Mit der beschriebenen Planung werden keine wichtigen Sichtachsen oder besonders erhaltenswerte Strukturen zerstört. Die alte Baumreihe an der westlichen Plangebietsgrenze wird zum Erhalt festgesetzt. Aufgrund dieser bestehenden Gehölze im Randbereich, sowie die zusätzlich zu pflanzende Strauch-Baumhecke werden die entstehenden Gebäude weitgehend abgeschirmt. Zusätzlich werden die Höhen der geplanten Bauten auf 12 m begrenzt. Das Landschaftsbild bleibt somit weitgehend unverändert.

Null-Variante

Bei Nichtdurchführung der Planung sind keine erheblichen Veränderungen auf das Schutzgut Landschaftsbild absehbar. Eine Bebauung ist in diesem Gebiet ohne Bebauungsplan nicht möglich.

2.1.8 Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit (§ 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB)

Bestand

Im Plangebiet befinden sich keine Wohnnutzungen oder sonstige lärmempfindliche Nutzungen. Die Wohngebiete des Ortsteils Westerweyhe sind rd. 250 m vom Plangebiet entfernt. Ebenfalls die Wohnnutzungen im Dorfgebiet von Kirchweyhe liegen in einer Entfernung von mehr als 500 m.

Innerhalb des Plangebiets besteht eine Ackerfläche. Diese kann im Falle der weiteren Bewirtschaftung in geringem Umfang als Emissionsquelle für Gerüche und Stäube wirken. Bauliche Nutzungen bestehen innerhalb des Geltungsbereichs nicht und sind auch planungsrechtlich (bis auf mögliche Ausnahmen nach § 35 BauGB) nicht zulässig.

Vorbelastungen

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zu bestehenden gewerblich genutzten Bereichen. Das Gewerbegebiet „Fischerhof“ befindet sich südlich auf der gegenüberliegenden Straßenseite vom *Kämpenweg*. Somit ist das Plangebiet in Hinblick auf Gewerbelärm vorbelastet.

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

Auswirkungen

Gewerbelärm Immissionen – Die Planung sieht die Ausweisung eines Gewerbegebiets vor. Wohnnutzungen sind nicht zulässig. Die Vorbelastungen durch den Gewerbelärm des benachbarten Gewerbegebiets „Fischerhof“ bzw. durch die Neuausweisung selbst sind daher im Planfall nicht beachtlich.

Gewerbelärm Emissionen – Infolge einer Bebauung und Nutzung durch gewerbliche Betriebe innerhalb des geplanten Gewerbegebiets können Lärmimmissionen entstehen, die sich auf Wohnnutzungen im Umfeld des Plangebiets auswirken können. Um die Erheblichkeit der Planung beurteilen zu können, wurde als vorbeugende Maßnahme eine schalltechnische Untersuchung³⁰ zu potenziellen Auswirkungen auf die nächstgelegenen Immissionsorte eingeholt.

Die nächstgelegenen Immissionsorte sowie die dort geltenden Immissionsrichtwerte sind der folgenden Tabelle zu entnehmen:

Abb 17 Immissionsorte und geltende Immissionsrichtwerte

Immissionsort	Nutzungs- ausweisung	Immissionsricht- wert tags [dB(A)]	Immissionsrichtwert nachts [dB(A)]
Flurstück 304/207, Flur 3, Gemarkung Kirchweyhe (Uelzen) Westliche Baugrenze	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.

Um die Immissionsrichtwerte an den schutzwürdigen Orten zu unterschreiten, setzt der Bebauungsplan Lärmemissionskontingente fest. Demnach wird das Plangebiet in zwei Teilflächen gegliedert und es werden entsprechende Lärmemissionskontingente für die Tagzeit (6:00 bis 22:00 Uhr) 63,5 und 65 dB und für die Nachtzeit (22:00 bis 06:00 Uhr) 48,5 und 50 dB festgesetzt. Infolge der Kontingentierung können gesunde Wohnverhältnisse im Umfeld des Geltungsbereichs bzw. an den Immissionsorten gewahrt werden und es ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit.

Verkehrslärm Emissionen – Innerhalb des Plangebiets ist die Ansiedlung von vorwiegend kleineren Betrieben geplant. Es ist nicht von einer starken Zunahme von Verkehrsbewegungen auf der Straße *Kämpenweg* sowie den weiterführenden Straßen auszugehen. Es werden sich voraussichtlich keine schalltechnisch erheblichen Veränderungen ergeben. Temporär kann es im Zeitraum der Bauphase

30 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

zu einer Erhöhung der Verkehrsbewegungen kommen, die aufgrund des beschränkten Zeitraums als nicht erheblich bewertet werden kann.

Null-Variante

Bei Nichtdurchführung der Planung ist mit keinen Veränderungen zu rechnen. Eine Bebauung wäre nicht möglich. Ausnahmen regelt der § 35 BauGB.

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

Bestand

Sach- und Kulturgüter – Im Plangebiet selbst oder direkt angrenzend sind Kultur- und Sachgüter von besonderer Bedeutung nicht bekannt. Es befinden sich keine schutzwürdigen Böden im Plangebiet.

Vorbelastungen

Das Plangebiet wird als Acker bewirtschaftet. Untertägige Fundstellen können bei allen Bodenarbeiten beeinträchtigt oder zerstört werden.

Auswirkungen

Es ist wahrscheinlich, dass im Zuge der Bauvorbereitung umfangreiche Erdarbeiten durchgeführt werden. Bei allen Erdarbeiten können mögliche archäologische Fundstellen zu Tage treten. Sollten bei Bau- und Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, so sind diese meldepflichtig und müssen der archäologischen Denkmalpflege der Hansestadt oder des Landkreises Uelzen unverzüglich angezeigt werden. Ein entsprechender Hinweis wird in die Planzeichnung des Bebauungsplans mit aufgenommen.

Null-Variante

Bei Nichtdurchführung der Planung ist mit keinen Veränderungen zu rechnen.

2.2 Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

Der Bebauungsplan Nr. 300 „Gewerbefläche Kämpenweg Nord-West“ ist ein Angebotsbebauungsplan. Hiermit gibt die Hansestadt Uelzen zwar den planungsrechtlichen Rahmen vor, konkrete Vorhaben bedürfen jedoch der individuellen Baugenehmigung. Die nachfolgende Bewertung kann daher nur allgemeingültige Aussagen treffen. Eine genaue Beschreibung bau-, anlagen- oder betriebsbedingter Auswirkungen ist aufgrund fehlender Kenntnis der zukünftigen Vorhaben nicht möglich.

Emissionen und
Abfälle

Mit der Festsetzung von Gewerbegebieten ist nicht mit dem Entstehen von besonderen Emissionen und Abfälle auszugehen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7e BauGB).

Nutzung regenerativer
Energien

Es ist davon auszugehen, dass die Gebäude im Neubaustandard modernen energetischen Anforderungen entsprechen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB).

Risiko für Unfälle /
Störfallbetriebe

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).

Eingesetzte Techniken
und Stoffe

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

2.3 Wechselwirkungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB)

Die auf die Schutzgüter bezogenen Auswirkungen betreffen ein stark vernetztes und komplexes Wirkungsgefüge. Die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern untereinander und die Auswirkungen von Änderungen dieser Wechselwirkungen durch die Planung sind vielfältig. Eine genaue Untersuchung der Wechselwirkungen ist aber nicht erforderlich, weil die Beurteilung der einzelnen

Schutzgüter als ausreichend erachtet wird. Besondere Wechselwirkungen, die in der Planung explizit zu beachten sind oder die durch die getroffenen Festsetzungen verstärkt oder negativ beeinträchtigt werden, sind im Planfall nicht erkennbar.

Die folgende Übersicht fasst die zu erwartenden Umweltauswirkungen der Planung zusammen und beurteilt den Grad ihrer Erheblichkeit (§ 1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB).

Abb 18 Übersicht über die Umweltauswirkungen

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Pflanzen	<ul style="list-style-type: none"> - Verlust von vergleichsweise geringen ökologischen Wertigkeiten durch die Überplanung der Ackerfläche - Weitgehender Erhalt der höherwertigen Strukturen in den Randbereichen des Plangebiets - Schaffung neuer wertvollerer Strukturen im Bereich von Fischteichen mit extensiver Bewirtschaftung der umgebenden Bereiche - Festsetzung zur Dachbegrünung - Festsetzung eines Pflanzeralhalts und -gebots (Baumreihe, Staudenflur, Strauch-Baumhecke) 	o
Tiere	<ul style="list-style-type: none"> - Avifauna: Auswirkungen auf die Arten Weißstorch, Rohrweihe, Teichhuhn, Teichrohrsänger, Dorngrasmücke, Gartengrasmücke, Neuntöter, Star, Goldammer; Abstand der geplanten Gewerbegebietsflächen zu den wertgebenden Strukturen durch die Festsetzung einer Maßnahmenfläche - Fledermäuse: keine Auswirkungen auf Jagdhabitats; Abstand der geplanten Gewerbegebietsflächen zu den wertgebenden Strukturen; Lichtbeeinflussung der nordwestlichen Baumreihe wird weitgehend unterbunden; Festsetzungen für insektenfreundliche Beleuchtung - Amphibien: keine Auswirkungen; neue Habitats aufgrund der Festsetzung einer Grünfläche mit Graben und extensivem Grünland 	o
Fläche	<ul style="list-style-type: none"> - Zusätzliche Flächeninanspruchnahme im Außenbereich 	o
Boden	<ul style="list-style-type: none"> - Beeinträchtigung der Bodenfunktionen am Standort - Planierung des Plangebiets notwendig 	oo
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> - Beeinträchtigung des natürlichen Wasserhaushalts, die durch Maßnahmen der Oberflächenentwässerung (Regenrückhaltung) weitgehend minimiert werden kann 	o
Luft und Klima	<ul style="list-style-type: none"> - Bautypische Auswirkungen auf das lokale Klima - Festsetzung zur Dachbegrünung 	-
Landschaftsbild	<ul style="list-style-type: none"> - Keine Wahrnehmung des neu beplanten Bereichs aufgrund der umgebenden Gehölzstrukturen - Festsetzung eines Pflanzeralhalts der Baumreihe an der westlichen Plangebietsgrenze - Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe 	-
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> - Keine erheblichen Auswirkungen aufgrund der festgesetzten Lärmkontingentierung im Bebauungsplan 	-
Kultur-/Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> - Keine Auswirkungen 	-
Negativ: ooo sehr erheblich / oo erheblich / o wenig erheblich / - nicht erheblich Positiv: ●●● sehr erheblich / ●● erheblich / ● wenig erheblich / - nicht erheblich		

Benachbarte
Plangebiete

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

Klimawandel

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

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

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

Die Planung verfolgt das Ziel, weitere Gewerbegebiete in der Hansestadt Uelzen auszuweisen. Für dieses Vorhaben ist der Standort an der Straße *Kämpenweg* besonders geeignet, da er das auf der gegenüberliegenden Straßenseite liegende Gewerbegebiet Fischerhof erweitert und somit ein bereits vorbelasteter Standort in Anspruch genommen wird. Weiterhin erlaubt die Fläche des Geltungsbezugsbereichs eine Erschließung ausgehend der Straße *Kämpenweg*. Es muss somit keine interne Erschließung erfolgen. Die externe Anbindung an Hauptverkehrsstraßen ist zudem günstig.

Das Plangebiet wird derzeit als Acker bewirtschaftet und weist überwiegend eine geringe Bedeutung für die Schutzgüter auf. Ähnliche Standorte mit der beschriebenen Eignung für ein Gewerbegebiet finden sich in der Hansestadt Uelzen nicht. Die zu erwartenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft wären voraussichtlich auch bei der Verlagerung des Vorhabens an einen anderen Standort gegeben und könnten hier auch höher ausfallen.

Eine Veränderung der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung zugunsten von Natur und Landschaft, etwa eine Minderung der GRZ zum Erhalt größerer Offenbodenbereiche, wird aus Gründen der Flächeneffizienz und -sparsamkeit von der Hansestadt nicht als zielführend erachtet. Die Hansestadt Uelzen erachtet die getroffenen Festsetzungen in der Zusammenschau aller Belange als geeigneten Kompromiss, einen möglichst erhöhten Grad der Durchgrünung innerhalb des Plangebiets herzustellen (knapp die Hälfte des Plangebiets), ohne dabei die bauliche Nutzbarkeit der privaten Bauflächen zu stark einzuschränken.

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

Vermeidung

Es ist städtebauliches Ziel der Hansestadt Uelzen, zusätzliche gewerbliche Flächen in Form von Gewerbegebieten (GE) auszuweisen. Hierzu sollen bislang vorwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen mit einer geringen ökologischen Qualität in Anspruch genommen werden. Eine grundsätzliche Vermeidung des Eingriffs ist zur Umsetzung des Ziels nicht möglich.

Minimierung

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

Zunächst wird die Grundflächenzahl auf 0,8 festgesetzt. Per textlicher Festsetzung wird bestimmt, dass diese durch Nebenanlagen usw. nicht überschritten werden darf. Die Gewerbegebiete dürfen demnach bis zu 80 % versiegelt werden.

Aus bodenschutzfachlicher Sicht sollten bei allen baulichen Vorhaben geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Bodenbeeinträchtigungen vorgesehen werden. Vorhandener Oberboden sollte aufgrund § 202 BauGB vor Baubeginn abgetragen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zugeführt werden. Um dauerhaft negative Auswirkungen auf die von Bebauung freizuhaltenden Bereiche (z. B. zukünftige Gartenbereiche) zu vermeiden, sollte der Boden im Bereich der Bewegungs-, Arbeits- und Lagerflächen durch geeignete Maßnahmen (z. B. Überfahrungsverbotzonen, Baggermatten) geschützt werden. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden in Bodenmieten sollte ortsnahe, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung geschützt vorgenommen werden. Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden. Die benannten, möglichen Beeinträchtigungen sind für Bauvorhaben als typisch zu bewerten. Sie werden im Planfall durch die Festsetzung der GRZ von 0,8 begrenzt, so dass hier vom Erhalt von Offenbodenbereichen auszugehen ist. Dennoch wird durch die Planung eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts Boden ermöglicht. Eine weitere Vermeidung ist zur Umsetzung des Planziels nicht möglich.

Durch die Festsetzung einer privaten Grünfläche nördlich des Gewerbegebiets und einer Maßnahmenfläche entlang der nördlichen und östlichen Plangebietsgrenze können die Auswirkungen auf weitere Schutzgüter minimiert werden. Zum einen schafft der hier entstehende feuchte Bereich mit

angrenzenden extensiven Grünlandbereichen neue Habitate für das Schutzgut Pflanzen und das Schutzgut Tiere. Die Fläche kann der Avifauna und Fledermäusen als Nahrungshabitat und Jagdrevier dienen und neue potenzielle Lebensräume für Amphibien schaffen. Zum anderen dient der Bereich der Entwässerung der neu versiegelten Bereiche und mindert die Auswirkungen des Schutzgutes Wasser.

Eine weitere Minimierung der Umweltauswirkungen erfolgt durch die Festsetzung zum Insekten-schutz. Demnach sind ausschließlich insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel zu verwenden, um Blendwirkungen zu minimieren. Weiterhin besteht die Pflicht zur Begrünung aller Dächer mit einer Dachneigung von weniger als 15 Grad. Es entstehen neue Habitate für Pflanzen und eine weitere Möglichkeit, Regenwasser aufzunehmen.

Weitere neue Habitate für Pflanzen und auch Tiere entstehen durch die Festsetzung zur Erhaltung der Baumreihe und Bepflanzung einer Gras- und Staudenflur entlang der westlichen Grenze der Gewerbeflächen.

Durch diese Maßnahmen werden die Einwirkungen auf Flora und Fauna minimiert. Weitere Maßnahmen wie eine besondere bauliche Anordnung der Gebäude oder die Berücksichtigung von neuen Nistmöglichkeiten für Vögel und Fledermäuse sind nicht notwendig. Es werden keine Gehölze entfernt, die als Habitat genutzt würden und die Baugrenzen halten einen Abstand von 5 m zu der westlich gelegenen Fläche für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern ein. Insgesamt werden keine möglichen Habitate von Vögeln oder Fledermäusen beeinträchtigt.

Darüber hinaus müssen auf Dachflächen (mindestens 50 m²) von überwiegend gewerblich genutzten Gebäuden seit dem 1. Januar 2023 zu mindestens 50 % Photovoltaikanlagen errichtet werden. Dies dient der allgemeinen Reduzierung von Treibhausgasen und deren Umweltauswirkungen.

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

Ausgleich / Ersatz

Die Beschreibung der Biotoptypen erfolgt auf der Grundlage des Kartierschlüssels für Biotoptypen in Niedersachsen³¹. Die Bewertung erfolgt nach dem niedersächsischen Städtetagsmodell aus dem Jahr 2013³². Die Ermittlung der Wertigkeiten nach dem geplanten Baurecht geht von den getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan aus.

Vor geplantem
Baurecht

Abb 19 Biotoptypen und Wertpunkte vor geplantem Baurecht

Biotoptypen derzeit - Bestand	Biotoptyp*	Wertfaktor**	Flächengröße in m ²	Wertpunkte
Sandacker	AS	1	21.540	21.540
Baumreihe	HBA	3	775	2.325
Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte	UHM	3	150	450
Straße	OVS	0	200	0
Intensivgrünland trockenerer Standorte	GIT	2	170	340
Summe Bestand			22.835	24.655

* Typisierung nach dem Kartierschlüssel für Niedersachsen

** Bewertung entsprechend Bedeutung für Schutzgüter gemäß Nds. Städtetagsmodell:

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

31 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

32 Niedersächsischer Städtetag: Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung, 2013

Nach geplantem
Baurecht

Abb 20 Biotypen und Wertpunkte **nach** geplantem Baurecht

Biotypen nach geplantem Baurecht	Biotyp*	Wertfaktor**	Flächengröße in m ²	Wertpunkte
Gewerbliche Baufläche (11.025 m ²)				
- Versiegelte Bereiche (80 %)	X	0	8.820	0
- Unversiegelte Bereiche (20 %)	PH	1	2.205	2.205
Private Grünfläche (1.200 m ²)				
- Graben	FG	2	565	1.130
- Strauch-Baumhecke	HFM	2	565	1.130
- Baumreihe	HBA	3	70	210
Straße	OVS	0	200	0
Maßnahmenfläche				
Sonstiger Pionier- und Sukzessionswald	WPS	3	3.890	11.670
Acker	AS	1	6.520	6.520
Summe Bestand			22.835	22.865

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

Abb 21 Saldo der Bewertung

Nutzung nach geplantem Baurecht	Bebauungsplanebene
Vor der Planung	24.655
Nach der Planung	22.865
Saldo	- 1.790

Innerhalb des Geltungsbereichs wird im Gewerbegebiet zudem eine Fläche für den Pflanzerschutz der dort bestehenden Baumreihe festgesetzt. Unterhalb der Baumreihe ist zusätzlich eine Gras- und Staudenflur zu entwickeln. Die rd. 605 m² große Baumreihe (HBA) wird mit dem Wertfaktor 3 und somit 1.815 Wertpunkten in die Bilanzierung miteingestellt. Unter Berücksichtigung der plangebietsinternen Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen ergibt sich ein Wert von rd. **25 Wertpunkten**. Eine weitere Kompensation ist somit nicht erforderlich.

Positiv wirken sich ebenfalls die festgesetzten Baumpflanzungen entlang des *Kämpenwegs* sowie die Begrünung der Stellplätze aus, sie wurden jedoch nicht in die Bilanzierung eingestellt. Weiterhin positiv wird sich die Dachbegrünung auswirken.

Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) wird im Fachbeitrag Artenschutz³³ die Herichtung der Maßnahmenfläche vor Baubeginn des Gewerbegebiets empfohlen. Dadurch sollen Fortpflanzungsstätten für die Arten Goldammer und Sumpfrohrsänger ohne zeitlichen Verlust erhalten bleiben. In der Maßnahmenfläche sollen Senken und Mulden geschaffen werden, um das Oberflächenwasser des Gewerbegebiets einleiten zu können, außerdem soll durch wechselseitige Mahd auf Teilflächen in zweijährigem Abstand in den Monaten September bis Februar eine Sukzession ermöglicht werden. Durch diese Maßnahmen können sich Habitats entwickeln, die sich als Lebensraum für den Sumpfrohrsänger und die Goldammer eignen. Zudem können Schwarzkücheln, Neuntöter und Dorngrasmücke profitieren.

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

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

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

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

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

Die Umsetzung der jeweiligen Minimierungsmaßnahmen muss den Planvorgaben und der Genehmigung in Umfang und Qualität entsprechen, um eine Wirksamkeit zu gewährleisten. Einer systematischen Überprüfung der korrekten Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen kommt damit eine hohe Bedeutung zu. Entsprechend den gesetzlichen Grundlagen soll die für die Genehmigung des Eingriffes zuständige Behörde die frist- und sachgerechte Durchführung der Vermeidungs- sowie der festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen einschließlich der erforderlichen Unterhaltungsmaßnahmen überprüfen.

Die Hansestadt Uelzen wird eine Durchführungskontrolle der Maßnahmen zu gegebener Zeit durchführen. Ebenso wird nach zwei bis drei Jahren eine Wirkungskontrolle (Funktionskontrolle) durchgeführt. Soweit Unklarheiten oder Verstöße gegen die Auflagen für die Hansestadt erkennbar werden, wird die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises in Kenntnis gesetzt und um Mithilfe gebeten.

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

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

Es wurden folgende Informationsquellen benutzt:

- Drachenfels, Olaf: Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, März 2021
- KoRiS – Kommunikative Stadt- und Regionalentwicklung: Integriertes Klimaschutzkonzept für die Stadt Uelzen, 2014
- Lamprecht & Wellmann Landschaftsarchitekten PartG mbB für Landschaftsplanung, Hansestadt Uelzen: Bebauungsplan Nr. 300 „Gewerbegebiet Kämpenweg Nordwest“: Fachbeitrag Artenschutz mit Ergebnissen der Geländeerfassungen, Mai 2025
- Landkreis Uelzen: Regionales Raumordnungsprogramm, 2019
- Landkreis Uelzen: Landschaftsrahmenplan 2012
- T&H Ingenieure GmbH: Schalltechnische Untersuchung für die Aufstellung eines Bebauungsplanes auf dem Flurstück 208/1 Flur 3, Gemarkung Kirchweyhe nördlich des Kämpenwegs in Uelzen, Bremen, 18.05.2021
- NIBIS-Kartenserver, Hrsg.: Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, URL: <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/>
- Niedersächsischer Städtetag: Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung, 2013
- Stadt Uelzen: Landschaftsplan November 1998
- Südbeck et al.: Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands, 2005
- Umweltkarten Niedersachsen, Hrsg.: Nds. Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz, URL: <https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarten>

Im Auftrag ausgearbeitet von:	
P3 Planungsteam GbR mbH, Oldenburg Oldenburg, den	Unterschrift
Hansestadt Uelzen, den	Unterschrift
