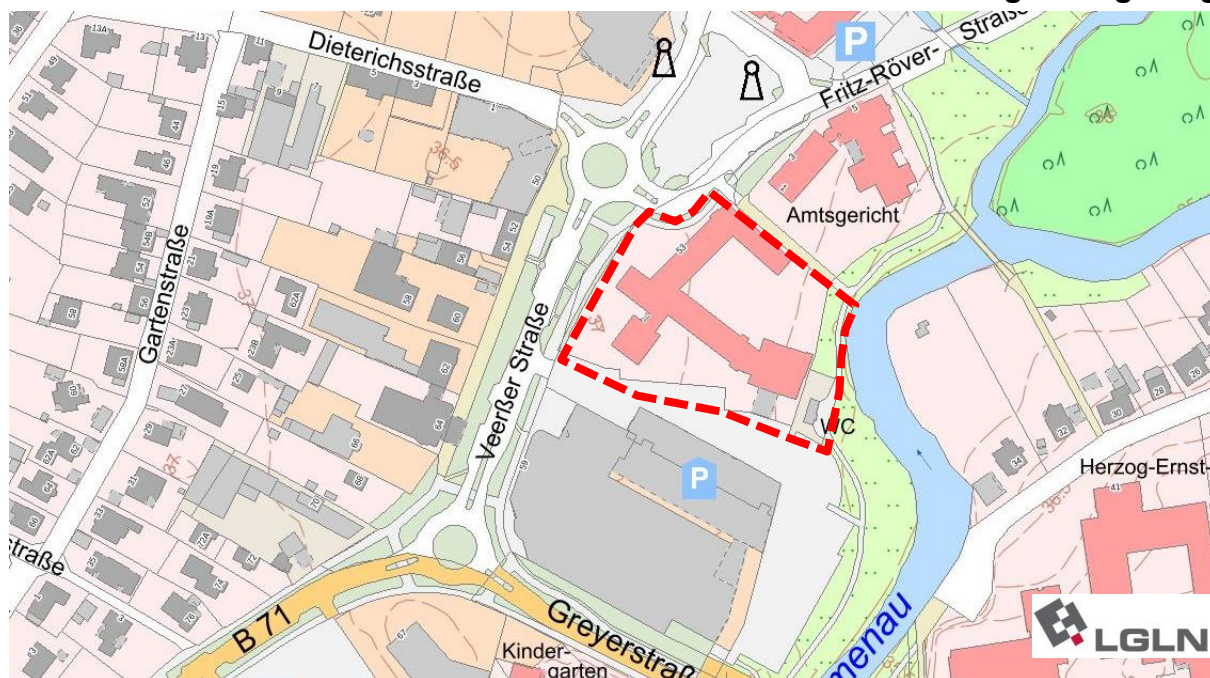


Hansestadt Uelzen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Altes Kreishaus“ und 30. Änderung des Flächennutzungsplans 2000 der Stadt Uelzen

Teil A: Begründung

Teil B: Gemeinsamer Umweltbericht und Eingriffsregelung



Entwurf

Fassung für die Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB
und die Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

Stand: 08.05.2026



Hansestadt Uelzen

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

cappel + kranzhoff
stadtentwicklung und planung gmbh



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

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|--------|---|----|
| 1. | Umweltbericht | 1 |
| 1.1. | Ziele des Umweltschutzes durch Fachgesetze und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung bei der Planung..... | 1 |
| 1.2. | Ziele des Artenschutzes | 4 |
| 1.3. | Schutzverordnungen / -programme nach Naturschutzrecht..... | 4 |
| 1.4. | Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen..... | 5 |
| 1.4.1. | Beschreibung des Umweltzustandes und der Auswirkungen der Plan | 5 |
| 1.4.2. | Wechselwirkungen | 12 |
| 1.4.3. | Zusammenfassende Darstellung der Umweltauswirkungen | 13 |
| 1.5. | Alternative Planungsmöglichkeiten..... | 13 |
| 1.6. | Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle oder Katastrophen..... | 13 |
| 1.7. | Bilanzierung & Ausgleich..... | 13 |
| 1.8. | Zusätzliche Angaben..... | 15 |
| 1.8.1. | Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Schwierigkeiten | 15 |
| 1.8.2. | Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) | 15 |
| 1.9. | Allgemein verständliche Zusammenfassung | 15 |
| 1.10. | Referenzliste | 16 |

1. Umweltbericht

Die Umweltprüfung wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nr. 7 a-j und § 1a BauGB durchgeführt, indem die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet werden. Im Umweltbericht sind die aufgrund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange darzulegen. Die Struktur ergibt sich aus der Anlage zu § 2 (4) und § 2a BauGB, in Verbindung mit § 1 (7) BauGB und § 1a BauGB. Der vorliegende Umweltbericht beschreibt und bewertet die Umweltauswirkungen, damit eine sachgerechte Abwägung der Planung erfolgen kann.

Der nachfolgende Umweltbericht gilt sowohl für die 30. Änderung des Flächennutzungsplans als auch für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Altes Kreishaus“. Beide Pläne werden im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB aufgestellt. Vorgesehen ist die Änderung der Darstellung von Flächen für Gemeinbedarf zu gemischten Bauflächen. Durch die parallele Aufstellung kann eine detaillierte Bewertung der zu erwartenden Eingriffe anhand der getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan erfolgen, wodurch sich die nachfolgenden Aussagen vorrangig auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans beziehen.

Das inmitten des Stadtgefüges befindliche Plangebiet schließt an bestehende gewerbliche und öffentliche Nutzungen an. Das Plangebiet liegt derzeit brach und weist eine Größe von ca. 1,26 ha auf.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird eine Revitalisierung des derzeit brachliegenden Grundstücks angestrebt, indem sowohl gewerbliche Nutzungen realisiert werden sollen als auch der Bedarf an Wohnungen innerhalb des Stadtgebietes weiter durch attraktiven, durchmischten und verdichteten Wohnraum gewährleistet werden soll. Mit den Festsetzungen eines Urbanen Gebietes wird dem Vorhaben gefolgt und gleichzeitig die Möglichkeit gegeben, gewerbliche Angebote im Plangebiet zu schaffen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Wesentlichen auf bereits bebauten oder versiegelten Flächen. Somit ist nicht mit einem erheblichen Eingriff durch zusätzliche Flächenversiegelungen zu rechnen.

Es ist dabei jedoch zu berücksichtigen, dass durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein konkretes Vorhaben zur Umnutzung des ehemaligen Kreishauses ermöglicht wird und diese Umnutzung ausschließlich auf bereits im Bestand versiegelten Flächen (Gebäudebestand und Stellplatzanlage) realisiert wird.

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

| Fachgesetz | Umweltschutzziel | Berücksichtigung |
|-----------------------|---|---|
| Baugesetzbuch (BauGB) | <p>§ 1 (7) a), b), c), e), f) Berücksichtigung der Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt und den Menschen, Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abwässern, Berücksichtigung der Darstellungen von Landschaftsplänen etc.</p> <p>§ 1a (2) Bodenschutzklausel: Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden.</p> <p>§ 1a (3) Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sind in der Abwägung zu berücksichtigen.</p> | <p>Überplanung von Flächen im Innenbereich</p> <p>Sparsame Erschließung durch Verwendung des Bestands</p> <p>Sicherung von Grünstrukturen sowie Festsetzung von Gründächern</p> |

| Fachgesetz | Umweltschutzziel | Berücksichtigung |
|-------------------------------------|--|--|
| Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) | <p>§ 1 (1) "Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. die biologische Vielfalt, 2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie 3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz)." <p>§ 13 „Erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind vom Verursacher vorrangig zu vermeiden. Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen sind durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen oder, soweit dies nicht möglich ist, durch einen Ersatz in Geld zu kompensieren.“</p> <p>§ 15 (1) „Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Beeinträchtigungen sind vermeidbar, wenn zumutbare Alternativen, den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen, gegeben sind. Soweit Beeinträchtigungen nicht vermieden werden können, ist dies zu begründen.“</p> <p>§ 15 (2) „Der Verursacher ist verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).“</p> <p>§ 18 (1) „Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder von Satzungen nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 des Baugesetzbuches Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.“</p> <p>§ 34 (2) „Ergibt die Prüfung der Verträglichkeit, dass das Projekt zu erheblichen Beeinträchtigungen des Gebiets in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen kann, ist es unzulässig.“</p> <p>§ 34 (3) „Abweichend von Absatz 2 darf ein Projekt nur zugelassen oder durchgeführt werden, soweit es 1. aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art, notwendig ist und 2. zumutbare Alternativen, den mit dem Projekt verfolgten Zweck an anderer Stelle ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen zu erreichen, nicht gegeben sind.“</p> | <p>Überplanung von Flächen im Innenbereich</p> <p>Berücksichtigung der vorhandenen Schutzgebiete</p> <p>Sicherung der Geschossigkeiten zur Wahrung des Ortsbildes</p> <p>Sicherung von Grünstrukturen sowie Festsetzung von Gründächern</p> <p>Erstellung eines Umweltberichts</p> |
| Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) | <p>§ 1 Es sollen nachhaltig die Funktionen des Bodens gesichert oder wiederhergestellt werden.</p> <p>„Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.“</p> | <p>Überplanung von versiegelten Flächen im Innenbereich</p> <p>Beschränkung der Versiegelung auf das erforderliche Maß</p> <p>Sicherung von Grünstrukturen und Festsetzung von Gründächern</p> |

| Fachgesetz | Umweltschutzziel | Berücksichtigung |
|---------------------------------------|---|---|
| Bundesimmissionschutzgesetz (BImSchG) | § 1 (1) Menschen, Tiere und Pflanzen, der Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter sollen vor schädlichen Umwelteinwirkungen geschützt und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorgebeugt werden | Erstellung eines Schallschutzgutachtens und eines Verkehrsgutachtens Festsetzungen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen |

| Fachplanung | Umweltschutzziel | Berücksichtigung |
|---|--|---|
| Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises (RROP 2019) | <ul style="list-style-type: none"> • schonender Umgang mit natürlichen Ressourcen • wirtschaftlich und räumlich effiziente Siedlungsstrukturen • Schutz der für Natur und Landschaft wertvollen Flächen vor Verlust sowie Vermeidung belastender Umweltauswirkungen • Sicherung und Entwicklung der Kulturlandschaft • Schutz von Gebieten für die ruhige und landschaftsbezogene Erholung • Sicherung der nachhaltigen Funktionen der Landwirtschaft • Sicherung der Waldfunktionen | Überplanung von Flächen innerhalb des Siedlungsgebietes Wiedernutzbarmachung von Brachflächen im Innenbereich |
| Flächennutzungsplan (FNP) | Darstellung von Gemeinbedarfsflächen „Öffentliche Verwaltung“ | Änderung des FNP durch Darstellung einer gemischten Baufläche; Konkretisierung der Aussagen des FNP |
| Landschaftsrahmenplan (LRP) | <ul style="list-style-type: none"> • Naturräumliche Region: Uelzener Becken • Aktuelle Flächennutzung: Bebaute Siedlungsfläche • Potenziell natürliche Vegetation: Flattergras-Buchenwald des Tieflandes • Bodentyp: Tiefer Gley • Arten und Biotope: Innenstadtbereich, Biotoptyp mit sehr geringer Bedeutung • teilweise Biotoptyp mit sehr hoher Bedeutung für den Biotopschutz im Osten • Östlicher Bereich des Plangebietes als Gewässerrandstreifen mit Dauervegetation kartiert • Zielkategorie: Umweltverträgliche Nutzung in allen übrigen Gebieten mit aktuell sehr geringer bis mittlerer Bedeutung für alle Schutzgüter • Schutz, Pflege und Entwicklung bestimmter Teile von Natur und Landschaft; östlich Teil eines LSG und FFH-Gebietes • Landschaftsbild: keine Aussage | Berücksichtigung der vorhandenen Schutzgebiete Die Planung steht der Vorgabe einer umweltverträglichen Nutzung des Gebietes erkennbar nicht entgegen |
| Landschaftsplan | Liegt vor, ist aber veraltet (Stand: 1998) | |

1.2. Ziele des Artenschutzes

Das Plangebiet ragt in Teilen in das FFH-Gebiet „Ilmenau mit Nebenbächen“, welches sich entlang der Ilmenau erstreckt.

Zur Untersuchung einer möglichen Betroffenheit besonders geschützter Arten im Plangebiet wurde eine FFH-Vorprüfung durch das Büro Lamprecht & Wellmann GbR, Uelzen (Stand: 11/2023) erstellt, in der die Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes und des Landschaftsschutzgebietes durch das Vorhaben geprüft wurden. Die Biotoptypen wurden anhand bestehender Daten von EGL aus dem Jahr 2021 herangezogen.

Als Ergebnis stellt der Gutachter fest, dass der geplante Umbau des alten Kreishauses unter Berücksichtigung geeigneter Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen keine erheblichen bau-, anlagen- und betriebsbedingten Beeinträchtigungen und Gefährdungen des Natura 2000-Gebietes zur Folge haben wird. Infolgedessen sind auch jegliche vorhabenbedingten Beeinträchtigungen der funktionalen Wechselbeziehungen zwischen dem hier genannten und anderen Natura 2000-Gebieten ausschließbar. Daher kann aus gutachterlicher Sicht auf eine Verträglichkeitsprüfung gemäß § 34 BNatSchG verzichtet werden.

Durch entsprechende Vermeidungsmaßnahmen können erhebliche Beeinträchtigungen der Anhang II-Arten und damit artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden. Die konsequente Umsetzung der folgenden Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung wird vorausgesetzt:

- Bauzeitliche Beschränkung der Rodung und Fällung sowie Kurzschnitt von Pflanzenbeständen und Gehölzen zur Baufeldräumung auf den Zeitraum vom 01.10. bis zum 28./29.02 (gemäß § 39 BNatSchG). Abtransport des Fäll- und Schnittgutes aus dem Baustellenbereich.
- Fachkundige Kontrolle der zu entnehmenden Bäume vor Fällung auf Quartierpotenzial für Fledermäuse und Brutvögel. Bei Verdacht: endoskopische Prüfung der potenziellen Quartierbäume auf tatsächliche Nutzung.
- Das Baufeld inkl. der Baustelleneinrichtungsflächen sowie der gesamte Baustellenverkehr sind auf die Bereiche außerhalb der Grenzen des FFH-Gebietes bzw. Landschaftsschutzgebietes zu beschränken.
- Festlegung von Tabuflächen zum Schutz wertvoller Gehölze/Biotope und Habitate sowie im Besonderen zum Schutz der Ilmenau und ihrer Ufer.
- Errichtung von Schutz- und Markierungszäunen zur Begrenzung des Baufeldes und zum Schutz wertvoller Vegetationsbestände sowie Einzelstammschutz.
- Bei baulichen Maßnahmen innerhalb des FFH-Gebietes z.B. zur Aufstellung von Sportgeräten ist eine Beschränkung der Baubereiche auf das absolut notwendige Maß vorzusehen.
- Sachgemäße, geordnete Lagerung von Baumaterial, Maschinen sowie Einhaltung einschlägiger Sicherheitsvorschriften (schonender, verantwortungsvoller Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen).

1.3. Schutzverordnungen / -programme nach Naturschutzrecht

Für den Planungsraum besteht die LSG-Schutzverordnung im Sinne des § 19 des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes (NNatSchG) vom 19.02.2010 für das LSG „Obere Ilmenau“ (LSG UE 032). Die Verordnung stammt aus dem Jahr 2020. Das Landschaftsschutzgebiet liegt in den Naturräumen Ostheide und Uelzener Becken. Es ist geprägt durch die von Süden nach Norden verlaufende Niederung der Ilmenau und beinhaltet zudem die Klein Bünstorfer Heide.

Gem. § 1 Abs. 3 LSG-VO ist das Landschaftsschutzgebiet Bestandteil des kohärenten europäischen ökologischen Netzes „Natura 2000“. Die Unterschutzstellung der oberen Ilmenau soll dazu beitragen, den günstigen Erhaltungszustand der maßgeblichen Lebensraumtypen und

Arten im FFH-Gebiet „Ilmenau mit Nebenbächen“ insgesamt zu erhalten oder wiederherzustellen.

Das Landschaftsschutzgebiet wurde auf Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes von 29.07.2009 erlassen, um in dem geschützten Bereich „die Erhaltung, Entwicklung und Wiederherstellung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie [...]den] Schutz von Lebensstätten und Lebensräumen der [in der VO] näher bestimmten wildlebenden, schutzbedürftigen Tier- und Pflanzenarten und der Schutz von Natur und Landschaft wegen ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit“ zu gewährleisten (§ 2 Abs. 1 LSG-VO).

Damit dient die LSG-Verordnung ebenfalls der Sicherung der Ziele des FFH-Gebietes „Ilmenau mit Nebenbächen“ (EU-Kennzahl 2628-331).

Das nächste Naturschutzgebiet ist das rd. 3,5 km südwestlich liegende NSG Holdenstedter Teiche (NSG LÜ 00279, Recht vom 27.11.2007).

1.4. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

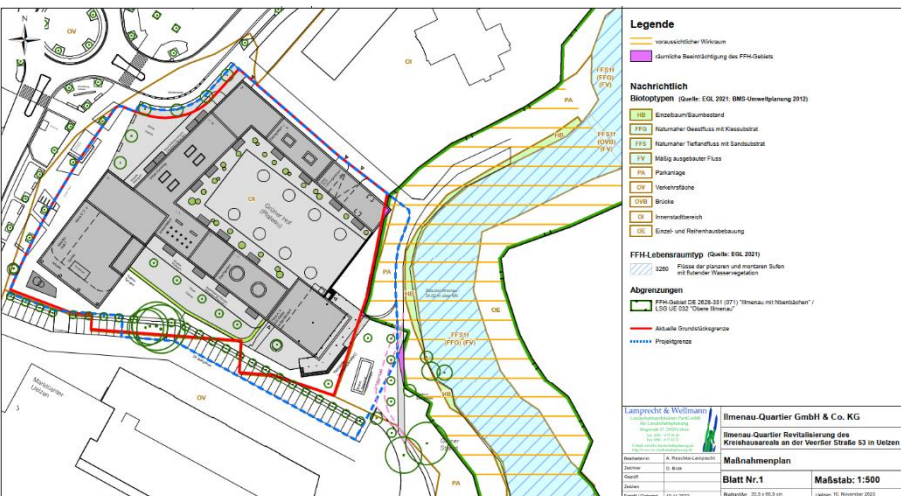
1.4.1. Beschreibung des Umweltzustandes und der Auswirkungen der Plan

Tiere

| | |
|--|---|
| Untersuchungsrahmen und vorhabenbezogene Untersuchungen | Tierwelt, bestehende Nutzungen: Aussagen LRP, FFH-Vorprüfung |
| Bestandsaufnahme (Basisszenario) | <p>Das Plangebiet befindet sich in Teilen innerhalb eines FFH Gebietes (DE 2628-331 Landesnr. 071, „Ilmenau mit Nebenbächen“. Das Schutzgebiet ist geprägt durch die Ilmenau als naturnahem Fluss mit ihren Quell- und Nebenbächen sowie den begleitenden naturnahen Biotopen der Auenbereiche, wie Feuchtwälder, Feucht- und Nassgrünland aber auch Sonderbiotopen, wie Mooren, Heiden und Magerrasen an den Talrändern. Aufgrund seiner Charakteristik und Artenausstattung ist das Gebiet mit besonderem Schwerpunkt auf den Erhalt der typischen rheophilen Arten sowie die Säugetiere Biber und Fischotter ausgewählt. Zur Betrachtung und ggf. Berücksichtigung möglicher Beeinträchtigungen wurde für das Planvorhaben eine FFH-Vorprüfung durchgeführt. Dieses stellt für den relevanten Flussabschnitt insbesondere die Bedeutung der Grünen Keiljungfer und der Bachmuschel als potenzieller Lebensraum heraus.</p> <p>Im Ergebnis konnte jedoch festgestellt werden, dass Beeinträchtigungen eines Gebietes im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB durch den Bebauungsplan auszuschließen sind. Mit Bezug auf § 1a Abs. 4 BauGB wird eine FFH-Verträglichkeitsprüfung nach § 34 BNatSchG nicht notwendig.</p> <p><u>Empfindlichkeit der Umweltmerkmale</u></p> <p>Das Plangebiet weist überwiegend Flächen auf, die nur eine eingeschränkte Artenvielfalt sowie Lebensraumpotenzial der Fauna besitzen. Die Flächen, welche sich innerhalb des FFH-Gebietes befinden, werden durch die Planung nicht beeinträchtigt. Daher ist von keiner erheblichen Empfindlichkeit gegenüber der Planung auszugehen. Negative Auswirkungen auf die umliegenden Gehölzstrukturen sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten.</p> <p><u>Vorbelastungen</u></p> <p>Das Plangebiet ist aufgrund der Nutzung als Siedlungsbereich bereits vorbelastet. Die Artenvielfalt in Flora und Fauna ist eingeschränkt. Eine zusätzliche Belastung des FFH-Gebietes wird durch die Planung nicht vorbereitet.</p> |

| | |
|--|--|
| <p>Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung</p> | <p>Da es sich bei der Planung in Bezug auf die umweltrelevanten Belange um eine Bestandsüberplanung einer größtenteils bereits intensiv baulich und verkehrlich genutzten Fläche handelt, käme es bei Nichtdurchführung der Planung lediglich nicht zu den umsetzungsbedingten Störungen der Umwelt (Beeinträchtigungen im Zuge der Baumaßnahmen), der Umweltzustand insgesamt würde sich jedoch als nicht wesentlich verändert darstellen und das brachliegende Gebäude würde weiterhin ungenutzt bleiben.</p> |
| <p>Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung</p> | <p>Bei Durchführung der Planung wird der Umweltzustand insgesamt nicht wesentlich verändert. Durch die Planung wird die Reaktivierung des Grundstücks vorbereitet und neue Grünstrukturen angelegt.</p> |
| <p>Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung von Eingriffen</p> | <ul style="list-style-type: none"> • Verwendung von fledermaus- und insektenfreundlichem Licht bei der Straßenbeleuchtung • Bei erforderlicher Beseitigung von Gehölzstrukturen sind diese auf mögliche Quartiernutzung durch Fledermäuse/Vögel zu untersuchen. Die Beseitigung darf nur zwischen Oktober und Februar erfolgen. • Beschränkung der Versiegelung auf das für das Vorhaben erforderliche Maß • Sicherung immissionsschutzrechtlicher Maßnahmen • Berücksichtigung der Schutzgebiete |
| <p>Maßnahmen zum Ausgleich</p> | <p>Durch die Anwendung der Vermeidungsmaßnahmen sind absehbar keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.</p> |

Pflanzen und Biotope

| | |
|---|--|
| <p>Untersuchungsrahmen und vorhabenbezogene Untersuchungen</p> | <p>Pflanzenwelt, bestehende Nutzungen, HpnV: Aussagen LRP, FFH-Vorprüfung</p> |
| <p>Bestandsaufnahme (Basisszenario)</p> | <p>Die Erfassung der Biotoptypen erfolgte im Rahmen der FFH-Vorprüfung vom Büro Lamprecht & Wellmann GbR, Uelzen.</p>  <p>Abbildung 2: Maßnahmenplan, o.M, i.O. 1:500</p> <p>Die im Untersuchungsgebiet vorkommenden Biotoptypen sind zum überwiegenden Teil als Innenstadtbereich kartiert und damit anthropogen überprägt sowie versiegelt. Die restlichen Flächen des Plangebietes sind einerseits als Verkehrsfläche kartiert und andererseits im Osten zur Ilmenau als Parkanlage. Schützenswerte Strukturen stellen die Gehölzstrukturen entlang der Ilmenau und die Ilmenau selbst dar.</p> <p>Weitere separat stehende größere Baumstrukturen finden sich im südlichen und östlichen Teil des Plangebietes. Die Parkanlage ist ebenfalls durch kleinere Baumgruppen geprägt.</p> |

| | |
|---|--|
| | <p>Vorkommen von besonders geschützten oder gefährdeten Pflanzenarten im Untersuchungsgebiet sind nicht bekannt.</p> <p>Vorhabenbezogen sind durch die geplante Baumaßnahme aller Voraussicht nach nicht alle genannten Biotoptypen betroffen, sondern grundsätzlich nur diejenigen, die sich unmittelbar im Eingriffsbereich sowie randlich desselbigen befinden. Hierzu zählen allen voran der Innenstadtbereich (OI), Verkehrsflächen (OV) sowie die Parkanlage (PA).</p> <p>Im Rahmen der FFH-Vorprüfung konnte festgestellt werden, dass es zu keiner erheblichen Beeinträchtigung des FFH-Gebietes durch das geplante Vorhaben kommt. Da Beeinträchtigungen eines Gebietes im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB durch den Bebauungsplan auszuschließen sind, wird mit Bezug auf § 1a Abs. 4 BauGB eine FFH-Verträglichkeitsprüfung nach § 34 BNatSchG nicht notwendig.</p> <p><u>Empfindlichkeit der Umweltmerkmale</u></p> <p>Das Plangebiet ist aufgrund der Lage im Innenstadtbereich weitestgehend ohne Bedeutung für den Biotopschutz und den Naturhaushalt. Die Empfindlichkeit gegenüber der Planung ist somit als gering einzuschätzen.</p> <p>Der innerhalb des Plangebiets vorhandene Gehölzbestand mit der östlichen Parkanlage können einer allgemeinen Bedeutung für den Biotopschutz zugeordnet werden. Bei den besonders schützenswerten Strukturen im Bereich der Ilmenau ist die Empfindlichkeit gegenüber der Planung zwar als hoch einzuschätzen, eine Beeinträchtigung ist jedoch nicht zu befürchten.</p> <p>Weitere, besonders schützenswerte Strukturen sind nicht vorhanden.</p> <p><u>Vorbelastungen</u></p> <p>Das Plangebiet stellt sich durch die intensive Nutzung als strukturarm dar. Durch die Versiegelung ist das Bodenleben beeinträchtigt. Im Bereich der Parkanlage und der Ilmenau besteht eine geringe Vorbelastung aufgrund des angrenzenden Siedlungsbereichs.</p> |
| Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung | Da es sich bei der Planung in Bezug auf die umweltrelevanten Belange um eine Bestandsüberplanung einer größtenteils bereits intensiv baulich und verkehrlich genutzten Fläche handelt, käme es bei Nichtdurchführung der Planung lediglich nicht zu den umsetzungsbedingten Störungen der Umwelt (Beeinträchtigungen im Zuge der Baumaßnahmen), der Umweltzustand insgesamt würde sich jedoch als nicht wesentlich verändert darstellen und das brachliegende Gebäude würde weiterhin ungenutzt bleiben. |
| Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung | Bei Durchführung der Planung wird der Umweltzustand insgesamt nicht wesentlich verändert. Durch die Planung wird die Reaktivierung des Grundstücks vorbereitet. Dies geht mit dem Anlegen neuer Grünstrukturen sowie dem Anpflanzen neuer Gehölzstrukturen einher. |
| Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung von Eingriffen | <ul style="list-style-type: none"> • Verstöße gegen Artenschutzvorschriften können bei Beachtung der artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen vermieden werden • Neupflanzung von Gehölzen und Sicherung bestehender Strukturen • Berücksichtigung der Schutzgebiete |
| Maßnahmen zum Ausgleich | Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich. |

Fläche und Boden

| | |
|--|--|
| Untersuchungsrahmen und vorhabenbezogene Untersuchungen | Bodentypen, Bodenarten, Geotope: Bodenkarte, LRP, NIBIS-Kartenserver Altlasten und Altablagerungen: ausgeübte und frühere Nutzungen, soweit bekannt, NIBIS-Kartenserver |
| Bestandsaufnahme (Basisszenario) | Gemäß Niedersächsischem Karteninformationssystem (NIBIS) liegt das Plangebiet innerhalb der Bodengroßlandschaft der Geestplatten und Endmoränen und der Bodenlandschaft des Verbreitungsgebietes fluviatiler und glazifluviatiler Sedimente. |

| | |
|---|--|
| | <p>Die Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit) ist hier gering eingestuft und die bodenkundliche Feuchtestufe als mittel frisch, für Acker und Grünland geeignet, eingestuft.</p> <p>Das Plangebiet ist derzeit größtenteils überbaut und damit im Bestand bereits versiegelt. Im östlichen Bereich befindet sich eine weitestgehend unversiegelte Parkanlage. Die Bodenübersichtskarte (BÜK 50) des Landschaftsrahmenplans für den Landkreis Uelzen stellt im Bereich des Plangebietes „Tiefer Gley“ dar.</p> <p>Über das Vorkommen von Altlasten bzw. Altablagerungen liegen keine Hinweise vor. Bezüglich Kampfmittel wurde im März 2025 eine Luftbildauswertung beauftragt, welche im Ergebnis ein Gefährdungspotenzial durch Kampfmittel im Plangebiet feststellen konnte und für den überwiegenden Bereich eine Sondierung empfiehlt.</p> <p><u>Empfindlichkeit der Umweltmerkmale</u></p> <p>Der betroffene Boden ist auf Grund der Vorbelastungen und Lage größtenteils von geringer Bedeutung. Insgesamt ist die Empfindlichkeit als gering einzustufen.</p> <p><u>Vorbelastungen</u></p> <p>Der Boden im Plangebiet ist auf der durch das konkrete Vorhaben betroffenen Fläche aufgrund der vorhandenen Nutzungen sowie dem bestehenden hohen Versiegelungsgrad bereits beeinträchtigt. Die Vielfalt und Zahl von Bodenlebewesen ist dadurch bereits stark eingeschränkt. Es ist davon auszugehen, dass durch die intensive Nutzung Gefüge und chemisch-physikalische Eigenschaften der Böden beeinträchtigt sind.</p> |
| Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung | Bei Nichtdurchführung der Planung käme es nicht zu den umsetzungsbedingten Störungen der Umwelt (Beeinträchtigungen im Zuge der Baumaßnahmen) und auch nicht zu einem Eingriff in das Schutzgut Boden. |
| Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung | Auf der durch das konkrete Vorhaben betroffenen Fläche kommt es bei Umsetzung zu keinem Eingriff in das Schutzgut Boden. Durch die vorgesehenen Maßnahmen (bspw. Gehölzpflanzung, Gründächer), die im Durchführungsvertrag verankert werden sollen, kann voraussichtlich eine stärkere Durchgrünung und damit eine geringere Versiegelung geschaffen werden, als im Bestand vorhanden. |
| Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung von Eingriffen | <ul style="list-style-type: none"> • Beschränkung der Versiegelung auf das erforderliche Maß • Minimierung von Erdmassenbewegungen; ein Gleichgewicht von Bodenabtrag und Bodenauftrag soll angestrebt werden. • Rückbau von Stellplätzen und Aufschüttungen im Innenhof zur Schaffung von Grünflächen • Maßnahmen zum Schutz des Mutterbodens entsprechend § 202 BauGB: Förderung des Bodenlebens durch fachgerechte Lagerung des Oberbodens auf Mieten. Trennung des Bodenaushubes bei Bauarbeiten in Ober- und Unterboden, damit eine spätere Wiederherstellung des ursprünglichen Bodenaufbaues erreicht werden kann. |
| Maßnahmen zum Ausgleich | Ausgleichsmaßnahmen sind erkennbar nicht erforderlich; insbesondere sind keine zusätzlichen flächenhaften Ausgleichsmaßnahmen erforderlich |

Wasser

| | |
|--|---|
| Untersuchungsrahmen und vorhabenbezogene Untersuchungen | <p>Grundwasser: hydrogeologische Karte, LRP, NIBIS-Kartenserver, Hydrologisches Gutachten</p> <p>Oberflächenwasser: Nutzungs- und Biotopkartierung, LRP</p> <p>Altlasten und Altablagerungen: ausgeübte und frühere Nutzungen, soweit bekannt, NIBIS-Kartenserver</p> |
| Bestandsaufnahme (Basisszenario) | Nach Angaben der Hydrogeologischen Karte des NIBIS-Kartenservers liegt das Plangebiet innerhalb des hydrologischen Raumes nord- und mitteldeutsches Lockergesteinsgebiet, Teilgebiet Lüneburger Heide Ost, innerhalb des Grundwasserkörpers Ilmenau Lockergestein links. Die Grundwasserneubildungsrate liegt gemäß NIBIS bei 50 bis 200 mm/a. Die Lage der Grundwasseroberfläche liegt bei > 32,5 m bis 35 m. Die Durchlässigkeit der oberflächennahen Gesteine ist als hoch eingestuft. |

| | |
|---|--|
| | <p>Das Plangebiet grenzt an die Ilmenau und befindet sich in Teilen innerhalb eines Überschwemmungsgebietes. Die Bestimmungen des § 78 WHG sind dabei zu beachten.</p> <p>Über das Vorkommen von Altlasten bzw. Altablagerungen liegen keine Hinweise vor.</p> <p><u>Empfindlichkeit der Umweltmerkmale</u></p> <p>Angesichts der vorhandenen Nutzung ist hinsichtlich des Funktionsbereiches Wasser anzunehmen, dass das Plangebiet als überwiegend eingeschränkt wertvoll anzusehen ist, erhebliche Beeinflussungen sind somit nicht zu erwarten. Dennoch grenzt das Plangebiet an die Ilmenau und befindet sich in Teilen innerhalb eines Überschwemmungsgebietes.</p> <p>Durch Maßnahmen der Oberflächenwasserbewirtschaftung, der Bauweise und ein externer Ausgleich wird sichergestellt, dass es zu keinen zusätzlichen Beeinträchtigungen, insbesondere hinsichtlich des Überschwemmungsgebietes, kommt.</p> <p><u>Vorbelastungen</u></p> <p>Vorbelastungen für das Grundwasser bestehen durch die bereits versiegelten Flächen.</p> |
| Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung | Bei Nichtdurchführung der Planung käme es nicht zu den umsetzungsbedingten Störungen der Umwelt (Beeinträchtigungen im Zuge der Baumaßnahmen) und auch nicht zu einem Eingriff in das Schutzgut Wasser. |
| Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung | <p>Durch die Planung kommt es aufgrund baulicher Maßnahmen, die eine Überschwemmung der Parkebene verhindern, zu einem Verlust des im Überschwemmungsgebiet notwendigen Retentionsvolumens. Dieses wird außerhalb des Plangebietes durch volumengerechte Aushebung ausgeglichen. Aufgrund der Lage im Überschwemmungsgebiet ist der § 78 WHG zu beachten. Gemäß § 78 WHG ist eine Bebauung im Überschwemmungsgebiet nur dann zulässig, wenn nachteilige Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger vermieden werden, der bestehende Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt wird und die Bauvorhaben hochwasserangepasst ausgeführt werden. Mit der Planung ist eine aufgestäderte Bauweise vorgesehen, sodass sich die Gebäudeunterkanten der neuen mehrgeschossigen Anbauten, die sich im Bereich des Überschwemmungsgebietes befinden, oberhalb des HW 100 befinden.</p> <p>Außerdem kommt es durch die Umgestaltung der Dachflächen und des Parkplatzes nicht zu einer verstärkten Beeinflussung des Boden-Wasserhaushaltes, da der Abfluss von Oberflächenwasser verringert werden kann.</p> <p>Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes ist durch entsprechende Maßnahmen nicht absehbar.</p> |
| Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung von Eingriffen | <ul style="list-style-type: none"> • Minimierung der Versiegelung durch Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, sparsame Erschließung und Anbindung an das bestehende Erschließungsnetz sowie die Sicherung von Dachbegrünungen • Ggf. verzögerte Ableitung von Niederschlagswasser sowie eine Drosselung des Oberflächenabflusses im Gebiet (soweit möglich) • Hochwasserangepasste Bauweise |
| Maßnahmen zum Ausgleich | Externe Kompensation des durch das Vorhaben reduzierten Retentionsvolumens. |

Luft und Klima

| | |
|--|---|
| Untersuchungsrahmen und vorhabenbezogene Untersuchungen | <p>Makroklima, Mikroklima, Frisch- / Kaltluftentstehung, Klima beeinflussende Faktoren: LRP, NIBIS-Kartenserver</p> <p>Emissionsquellen: Flächennutzungsplan, andere Bebauungspläne</p> |
| Bestandsaufnahme (Basisszenario) | Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Uelzen stellt heraus, dass die vorliegende naturräumliche Region im Kreisgebiet das „Uelzener Becken“ ist. Das Plangebiet wird als lufthygienischer Belastungsraum mit geringer Durchlüftung dargestellt. |

| | |
|---|---|
| | <p>Während die Westhälfte des Landkreises durch das atlantische Klima beeinflusst wird, wird der östliche Teil zunehmend von kontinentalerem Klima geprägt. Damit nehmen die Niederschläge von Ost nach West tendenziell zu. Der mittlere Jahresniederschlag beträgt rd. 622 mm. Die klimatische Wasserbilanz ergibt einen Wasserüberschuss von bis zu 20 mm im Jahr, die Lufttemperatur beträgt im Jahresmittel ca. 9,5 °C.</p> <p><u>Empfindlichkeit der Umweltmerkmale</u></p> <p>Für die Schutzgüter Luft und Klima hat das Plangebiet auf Grund seiner Lage und Topografie nur eine geringe Bedeutung. Die vorhandenen Gehölze tragen geringfügig zur Frischluftentstehung bei.</p> <p><u>Vorbelastungen</u></p> <p>Eine Vorbelastung des Mikroklimas im Plangebiet ist durch die bestehenden Nutzungen durch Schadstoffimmissionen und Verkehr gegeben.</p> |
| Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung | <p>Da es sich bei der Planung in Bezug auf die umweltrelevanten Belange um eine Bestandsüberplanung einer größtenteils bereits intensiv baulich und verkehrlich genutzten Fläche handelt, käme es bei Nichtdurchführung der Planung lediglich nicht zu den umsetzungsbedingten Störungen der Umwelt (Beeinträchtigungen im Zuge der Baumaßnahmen), der Umweltzustand insgesamt würde sich jedoch als nicht wesentlich verändert darstellen.</p> |
| Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung | <p>Auf der, durch das konkrete Vorhaben betroffenen, Fläche kommt es bei Umsetzung zu keinem Eingriff in das Schutzgut Luft und Klima. Durch die vorgesehenen Maßnahmen (bspw. Gehölzpflanzung, Gründächer, weitestgehender Verzicht fossiler Brennstoffe), die im Durchführungsvertrag verankert werden sollen, kann voraussichtlich eine stärkere Durchgrünung und damit voraussichtlich – im Vergleich zum Bestand – eine Verbesserung des Mikroklimas geschaffen werden.</p> |
| Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung von Eingriffen | <ul style="list-style-type: none"> • Begrenzung der Versiegelung und der Bauhöhen sowie der Bebauungsdichte • Erhalt der bestehenden Gehölzstrukturen, zusätzliche Anpflanzungen in den Randbereichen und Sicherung von Grünflächen/ Gründächern • Regelungen zum weitestgehenden Verzicht der fossilen Brennstoffträger Erdöl und Kohle |
| Maßnahmen zum Ausgleich | <p>Ausgleichsmaßnahmen sind erkennbar nicht erforderlich.</p> |

Landschafts- und Ortsbild

| | |
|--|---|
| Untersuchungsrahmen und vorhabenbezogene Untersuchungen | <p>Landschafts- und Ortsbild: LRP, eigene Bestandaufnahme</p> |
| Bestandsaufnahme (Basisszenario) | <p>Das Plangebiet wird der naturräumlichen Region „Lüneburger Heide und Wendland“ zugeordnet. Dort liegt es in der naturräumlichen Einheit „Uelzener Becken“.</p> <p>Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Innenstadtbereichs der Hansestadt Uelzen mit gemischter, wohnbaulicher, gewerblicher, verkehrlicher und freiräumlicher Nutzung im Umfeld. Das Plangebiet selbst liegt brach und wird in Teilen verkehrlich genutzt.</p> <p><u>Empfindlichkeit der Umweltmerkmale</u></p> <p>Eine Empfindlichkeit des Landschaftsbildes ist auf Grund der Lage des Plangebietes innerhalb von Siedlungsflächen nicht gegeben. Das Stadtbild ist durch die vorhandene Bebauung in diesem Bereich insgesamt als beeinträchtigt und daher wenig empfindlich zu beurteilen.</p> <p><u>Vorbelastungen</u></p> <p>Vorhandene Beeinträchtigung des Stadt- bzw. Landschaftsbildes durch die vorhandene Nutzung und Bebauung.</p> |

| | |
|---|---|
| Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung | Da es sich bei der Planung in Bezug auf die umweltrelevanten Belange um eine Bestandsüberplanung einer größtenteils bereits intensiv baulich und verkehrlich genutzten Fläche handelt, käme es bei Nichtdurchführung der Planung lediglich nicht zu den umsetzungsbedingten Störungen der Umwelt (Beeinträchtigungen im Zuge der Baumaßnahmen), der Umweltzustand insgesamt würde sich jedoch als nicht wesentlich verändert darstellen. |
| Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung | Auf der durch das konkrete Vorhaben betroffenen Fläche kommt es bei Umsetzung zu keinem Eingriff in das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild. Die vorhandene Parkanlage wird durch das Vorhaben gesichert. Gleichzeitig wird eine Reaktivierung einer brachliegenden Fläche angestrebt, was den Bestimmungen der Gestaltungssatzung entspricht und damit voraussichtlich einen positiven Effekt auf das Ortsbild bewirkt. Durch Neupflanzungen und die Anlage von Gründächern kann ebenfalls eine Verbesserung des Ortsbildes erreicht werden. |
| Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung von Eingriffen | <ul style="list-style-type: none"> • Begrenzung der Höhenentwicklung der Bebauung • Gestalterische Vorgaben zur Bebauung durch die Festsetzung örtlicher Bauvorschriften • Sicherung der erhaltenswerten Gehölze sowie Neuanpflanzungen/ Gründächer • Sicherung der Parkanlage |
| Maßnahmen zum Ausgleich | Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich. |

Mensch und Gesundheit

| | |
|---|---|
| Untersuchungsrahmen und vorhabenbezogene Untersuchungen | Landwirtschaft, Erholung, Verkehr, Infrastruktur, sonstige Flächennutzungen und Raumfunktionen: RROP, FNP, Gutachten (Schall/ Licht) |
| Bestandsaufnahme (Basisszenario) | <p>Für die Einschätzung der Lärmimmissionen, die auf das Plangebiet wirken, wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Die vorhandenen Lichteinwirkungen auf das Plangebiet wurden ebenfalls bemessen und mittels eines Gutachtens bewertet. Südlich angrenzend zum Plangebiet befindet sich ein Marktcenter, welches als Immissionsquelle (Schall und Licht) Auswirkungen auf das Plangebiet hat, sodass Maßnahmen erforderlich sind, um gesunde Wohnverhältnisse herzustellen. Außerdem wirken verkehrliche Schallimmissionen auf das Plangebiet ein, die ebenfalls durch entsprechende Maßnahmen in der Planung Berücksichtigung finden.</p> <p><u>Empfindlichkeit der Umweltmerkmale</u></p> <p>Auf Grund der vorliegenden Planung für die angedachte gewerbliche und wohnbauliche Nutzung ist davon auszugehen, dass durch die Planung keine zusätzlichen erheblichen Immissionsbelastungen für die umliegenden Nutzungen entstehen. Die im Rahmen des Projektes durchgeführte verkehrstechnische Stellungnahme sieht die aufkommende Verkehrsmenge durch das Vorhaben als geringfügig an.</p> <p><u>Vorbelastungen</u></p> <p>Eine Vorbelastung besteht durch die vorhandenen Nutzungen im Umfeld sowie im Plangebiet selbst.</p> |
| Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung | Bei Nicht-Überplanung der Flächen würde sich der Umweltzustand, bezogen auf das Schutzgut Mensch und Gesundheit, nicht verändern. |
| Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung | Insgesamt keine erheblichen Auswirkungen erkennbar. Die entstehenden Verkehrsmengen besitzen anhand der verkehrstechnischen Stellungnahme keine erheblichen Auswirkungen. Benachbarte Gebiete werden durch die ermöglichten Nutzungen nicht unzumutbar beeinträchtigt, sofern immissionsschutzrechtliche Maßnahmen umgesetzt werden. |
| Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung von Eingriffen | <ul style="list-style-type: none"> • Passive Schallschutzmaßnahmen zum bestehenden Marktcenter • Passive Schallschutzmaßnahmen zum angrenzenden Gewerbebetrieb und dem vorhandenen Verkehrslärm • Maßnahmen zum Schutz vor Lichtimmissionen |

| | |
|--------------------------------|--|
| Maßnahmen zum Ausgleich | Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich. |
|--------------------------------|--|

Kultur- und Sachgüter

| | |
|---|--|
| Untersuchungsrahmen und vorhabenbezogene Untersuchungen | Baudenkmäler, Bodendenkmäler: NIBIS Kartenserver, LRP |
| Bestandsaufnahme (Basisszenario) | <p>Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale und archäologische Interessensgebiete sind nicht festzustellen. Aufgrund der räumlichen Nähe zur Ilmenau und zur mittelalterlich-früh-neuzeitlichen Altstadt ist im Bereich der vom Bauvorhaben betroffenen Flächen trotz großflächiger Störungen mit bislang unbekanntem archäologischen Strukturen und Funden zu einer vorstädtischen Nutzung des Geländes zu rechnen, die gem. § 3 Abs. 4 NDSchG Bodendenkmäler darstellen können, deren undokumentierte Zerstörung gem. § 6, Abs. 3 unzulässig wäre.</p> <p>Es befinden sich keine Baudenkmale im Plangebiet; Hinweise auf die Betroffenheit von Baudenkmalen liegen nicht vor.</p> <p><u>Empfindlichkeit der Umweltmerkmale</u></p> <p>Das Plangebiet ist in Hinsicht auf Kultur- und Sachgüter insgesamt als wenig empfindlich gegenüber der Planung einzustufen.</p> <p><u>Vorbelastungen</u></p> <p>Vorbelastungen bestehen durch die gegenwärtigen Nutzungen innerhalb des Plangebietes und in dessen Umgebung.</p> |
| Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung | Bei Nicht-Überplanung der Flächen würde der Umweltzustand bezogen auf Kultur- und Sachgüter sich nicht verändern. |
| Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung | Bei Durchführung der Planung würde sich der Umweltzustand insgesamt nicht wesentlich verändern. Auf der, durch das geplante Vorhaben, betroffenen Fläche kommt es zu keinem Eingriff in das Schutzgut Kultur- und Sachgüter. |
| Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung von Eingriffen | <ul style="list-style-type: none"> Aufnahme eines Hinweises zum Thema Archäologie: Sollten bei Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (Das können sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 (1) des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Uelzen unverzüglich gemeldet werden. |
| Maßnahmen zum Ausgleich | Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich. |

1.4.2. Wechselwirkungen

Aufgrund der gegenseitigen Abhängigkeit der Standortverhältnisse, d.h. der Ausprägung der Boden- und Wasserverhältnisse sowie des Kleinklimas, und der Ausprägung der Tier- und Pflanzenwelt können Wechselwirkungen auftreten. Durch die Planung entstehen jedoch erkennbar keine relevanten Auswirkungen, die zu Wechselwirkungen führen.

1.4.3. Zusammenfassende Darstellung der Umweltauswirkungen

| Umweltbelang | Auswirkungen durch Umsetzung des Vorhabens | Erheblichkeit |
|----------------------------------|--|---------------|
| Tiere | Berücksichtigung der Schutzgebiete | + |
| | Neuschaffung von Lebensräumen (Neuanpflanzungen im Plangebiet/ Gründächer) | + |
| Pflanzen und Biotope | Neuanpflanzung von Grünstrukturen, Sicherung der Parkanlage/ Grünstrukturen | + |
| Fläche und Boden | Beeinträchtigung von Böden durch Verdichtung, Umlagerung, Veränderung des Bodenaufbaus insbesondere während der Bauphase | • |
| | Sicherung von Gründächer und Parkanlage | + |
| Wasser | Verringerung des Retentionsvolumens | - |
| | Verringerung des Abflusses von Oberflächenwasser | + |
| Klima / Luft | Schadstoffbelastung durch zusätzlichen Verkehr | • |
| | Weitestgehender Verzicht fossiler Energieträger | + |
| Landschafts- und Ortsbild | Baukörper-Erweiterung | • |
| | Gestalterische Vorgaben für die Baukörper | + |
| Mensch und Gesundheit | Erhöhung der Verkehrsmengen | • |
| | Lärm-/ Lichtbeeinträchtigungen | • |
| Kultur- und Sachgüter | ggf. Zerstörung archäologischer Fundstätten | • |
| Wechselwirkungen | Keine Auswirkungen | • |

- erheblich • nicht erheblich + voraussichtlich positive Wirkung

1.5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Das Vorhaben einer Reaktivierung und Erweiterung des alten Kreishauses ist standortgebunden. Aufgrund der Prägung der Fläche durch die vorhandenen Nutzungen und der grundlegenden planerischen Zielsetzungen ergeben sich praktisch keine anderweitigen, sinnvollerweise in Frage kommenden Planungsmöglichkeiten. Sich wesentlich unterscheidende Alternativen zur Planung sind nicht absehbar.

1.6. Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle oder Katastrophen

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

1.7. Bilanzierung & Ausgleich

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

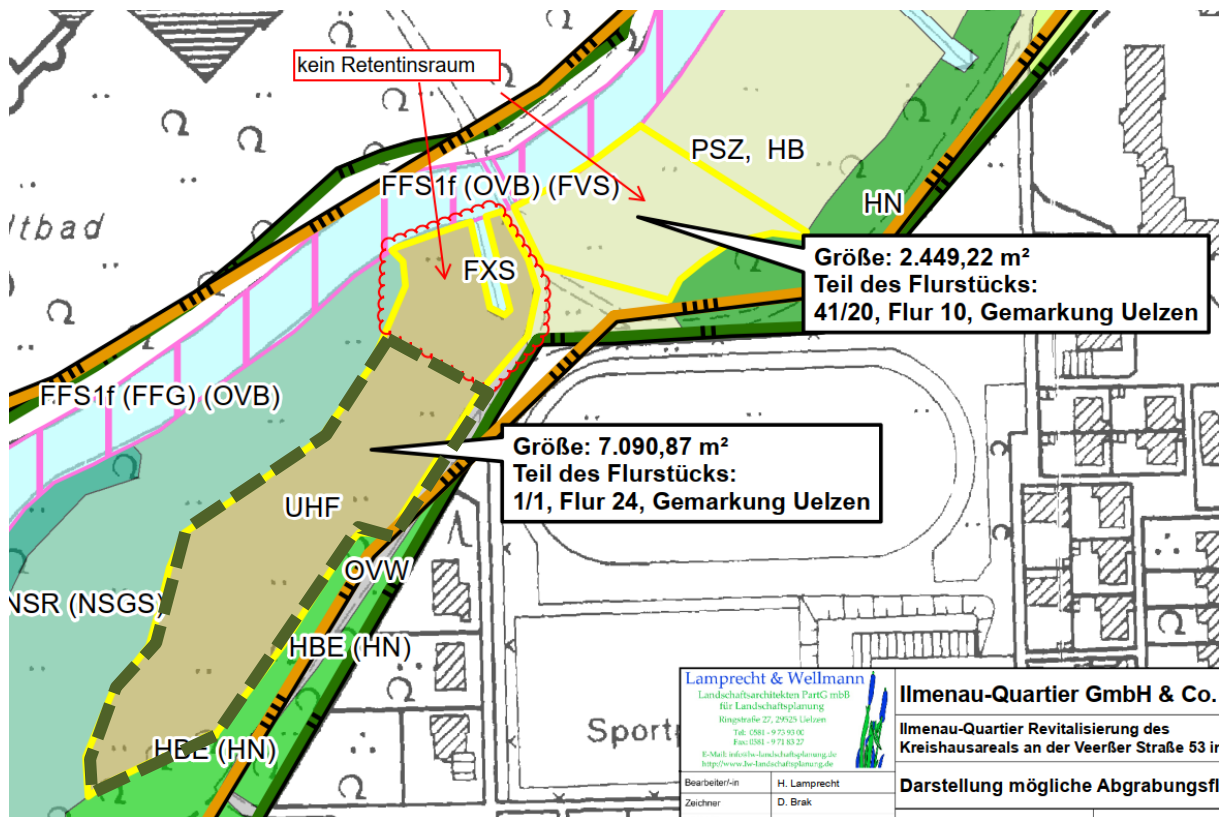
Aufgrund der bereits vorhandenen Nutzung ist gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind

oder zulässig waren. Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden keine weiteren Möglichkeiten der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen gegenüber des noch gültigen Planungsrechtes und des tatsächlichen Bestandes vorbereitet. Durch die Planänderung kommt es daher nicht zu einem Eingriff im Sinne des Bau- und des Naturschutzrechtes; ein Ausgleich ist nicht zu erbringen.

Ausgleichsmaßnahmen

Durch das Planvorhaben wird die Parkebene um einige Dezimeter abgesenkt und durch einen Überlaufschutz gesichert. Damit sowie durch notwendige Stützen und Fundamenten der Neubauten im Bereich des Überschwemmungsgebietes geht ein Verlust des Retentionsvolumens innerhalb eines Überschwemmungsgebietes einher. Dieses ist volumengerecht an anderer Stelle auszugleichen. Der Retentionsraum wird auf dem städtischen Flurstück 1/1, Flur 24, Gemarkung Uelzen mit einer Größe von ca. 2.300 m² gesichert. Der Retentionsraum soll sowohl den Eingriff durch das Vorhaben Revitalisierung Kreishaus wie auch einem potenziellen Eingriff durch Maßnahmen des Gesamtkonzeptes Grünband Ilmenau ausgleichen. Der ermittelte Retentionsbedarf beträgt ca. 270 m³ für die Planung sowie ca. 85 m³ für das Grünband Ilmenau. Bei der Gestaltung des Retentionsraums sind Flächen im Umfeld der Brücke für ggfs. erforderliche Arbeiten an der Brücke freizuhalten. Die konkreten Regelungen zur Herstellung, Pflege und Unterhaltung werden vertraglich mit dem Vorhabenträger vereinbart.

Damit wird das durch den Eingriff entstandene Defizit ausgeglichen.



Darstellung des Retentionsraums (grün umrandet), Quelle: Lamprecht & Wellmann, o.M.

1.8. Zusätzliche Angaben

1.8.1. Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Schwierigkeiten

Die Ermittlung und Bewertung der nachteiligen Umweltauswirkungen erfolgten anhand der zur Verfügung stehenden Unterlagen. Als Grundlage der Bewertung der Umweltauswirkungen wurden insbesondere auf den Landschaftsrahmenplan sowie die Umweltkarten Niedersachsen und den erstellten Gutachten zurückgegriffen.

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

1.8.2. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

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

Weitere Anforderungen zur Dokumentation und Überwachung (Monitoring) sollen ersatzweise im Durchführungsvertrag gesichert werden.

1.9. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der Planung beabsichtigt die Gemeinde die Aufstellung des Bebauungsplans „Altes Kreishaus“, um das Grundstück und das Gebäude des ehemaligen Kreishauses wieder nutzbar zu machen.

Die Planung sieht einen teilweisen Rückbau, eine bauliche Ergänzung und eine Umnutzung für Wohnen, Dienstleistungen und Gastronomie vor. Das Konzept sieht konkret eine Aufstockung des Bestandsgebäudes vor, sodass ein drei bis fünfgeschossiger Gebäudekomplex entsteht. Im östlichen Bereich sind zwei Ergänzungsbauten vorgesehen. Im südwestlichen Bereich wird das bestehende Gebäude zurückgebaut und durch einen Neubau ersetzt.

Das derzeitige Planrecht sieht für den Bereich Flächen für den Gemeinbedarf vor. Daher soll ein neuer vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt und der Flächennutzungsplan parallel geändert werden.

Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen und der vorhandenen Nutzung sind durch die Aufstellung des Bebauungsplans zukünftig geringe, über den Bestand hinausgehende Umweltauswirkungen zu erwarten. Erhebliche Umweltauswirkungen entstehen perspektivisch im Wesentlichen auf das Schutzgut Wasser durch den geringfügigen Verlust von Retentionsvolumen innerhalb eines Überschwemmungsgebietes. Durch entsprechende Maßnahmen und Ausgleich kann jedoch eine Beeinträchtigung ausgeschlossen werden.

Für den Menschen sind Beeinträchtigungen durch das angrenzende Marktcenter sowie der angrenzend gelegenen Veerßer Straße zu erwarten. Durch die Festsetzungen von passivem Schallschutzmaßnahmen können jedoch die Beeinträchtigungen auf ein verträgliches Maß gemindert werden. Hinsichtlich Lichtimmissionen werden ebenfalls Festsetzungen zum architektonischen Selbstschutz getroffen.

Weitere erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind im Vergleich zum aktuellen Bestand nicht zu erwarten. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgt auf bereits genutzten Flächen; eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme findet nicht statt. Durch die Änderung entstehen stattdessen geringfügig positive Auswirkungen durch die Berücksichtigung der Schutzgebiete, der Festsetzungen von Gründächern und Anlage von Grünstrukturen.

1.10. Referenzliste

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

- Übergeordnete Planungen: Regionales Raumordnungsprogramm, Landschaftsrahmenplan, Flächennutzungsplan
- Niedersächsische Umweltkarten, NIBIS-Kartenserver
- FFH- Vorprüfung, Lamprecht & Wellmann Landschaftsarchitekten PartG mbB, Uelzen, November 2023
- Schalltechnische Untersuchung, Lairm Consult GmbH, Bargteheide, September 2025
- Untersuchung der Einwirkungen durch Lichtimmissionen, Lairm Consult GmbH, Bargteheide, April 2025
- Verkehrstechnische Stellungnahme, Argus – Stadt- und Verkehr Partnerschaft mbB, Hamburg, Mai 2025
- Hydrologisches Gutachten, Dipl.-Ing. Helmut Heuer-Jungemann - Büro für ökologisch begründeten Wasserbau, Nienwohlde, Februar 2026
- Luftbildauswertung durch das LGLN Niedersachsen – Kampfmittelbeseitigungsdienst, Hannover, März 2025

Die Planung wurde ausgearbeitet von der Cappel + Kranzhoff Stadtentwicklung und Planung GmbH, Hamburg, im Einvernehmen mit der Hansestadt Uelzen.