



Landkreis Uelzen – Postfach 1761 – 29507 Uelzen

Hansestadt Uelzen
Herzogenplatz 2
29525 Uelzen

Amt für Bauordnung und Kreisplanung

Auskunft erteilt **Frau Müller**
Telefon (0581) 82 – 840
Fax (0581) 82 – 435
E-Mail a.mueller@landkreis-uelzen.de

Datum und Zeichen Ihres Schreibens

20.11.2025 21.1

Mein Zeichen

63/46/02/51/23

Uelzen,

18.12.2025

**30. Änderung des Flächennutzungsplanes „Altes Kreishaus“
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gem. § 4 (1) BauGB**

Vom Landkreis Uelzen als Träger öffentlicher Belange ergeht folgende Stellungnahme:

Hinweise aus Sicht der Kreisarchäologie:

Ausgangslage

Im Bereich des Flächennutzungsplans auf dem Flurstück 148/79, Flur 18. Gemarkung Uelzen, sind bislang keine Bodendenkmäler gem. § 3, Abs. 4 NDSchG oder archäologische Fundstellen bekannt. Jedoch liegt das Gelände unmittelbar südlich der um die Mitte des 13. Jahrhunderts angelegten Altstadt von Uelzen, die als großflächiges Bodendenkmal zu bewerten ist. Vorstädtische Areale wurden während des Mittelalters und der frühen Neuzeit häufig in Nutzungs-, zuweilen auch in Siedlungsprozesse einbezogen.

Denkmalfachliche Stellungnahme

Aufgrund der räumlichen Nähe zur Ilmenau und zur mittelalterlich-frühneuzeitlichen 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. An der Erhaltung von Bodendenkmälern besteht gem. § 6 NDSchG ein öffentliches Interesse.

Im Zuge des Bauvorhabens wird es daher zu archäologischen Maßnahmen kommen, die sich ausschließlich an der genehmigungsfähigen Bauplanung orientieren. Bauvorgreifende archäologische Voruntersuchungen und ggf. Ausgrabungen werden sich dabei, insbesondere auf die in Ufernähe zur Ilmenau befindlichen Flächen, fokussieren, die bislang von modernen Störungen und rezenter Bebauung verschont geblieben sind.

Albrecht-Thaer-Str. 101, 29525 Uelzen
Telefon (0581) 82-0
Fax (0581) 82-445
E-Mail info@landkreis-uelzen.de
E-Rechnung rechnung@landkreis-uelzen.de
Internet www.landkreis-uelzen.de

Öffnungszeiten
Montag, Dienstag, Donnerstag 08:00 – 16:00 Uhr
Mittwoch und Freitag 08:00 – 12:00 Uhr
Abweichende Zeiten finden Sie im Internet.

Bitte vereinbaren Sie einen Termin, damit wir Sie kompetent beraten können.

Sparkasse Uelzen Lüchow-Dannenberg
BIC: NOLADE21UEL; IBAN: DE60 2585 0110 0000 0029 64
Volksbank Uelzen Salzwedel
BIC: GENODEF1EUB; IBAN: DE04 2586 2292 0706 5000 00
Postbank Hannover
BIC: PBNKDEFF; IBAN: DE21 2501 0030 0005 3933 07

Eine detaillierte Darstellung bodendenkmalpflegerischer Belange, kann von der Stadt- und Kreisarchäologie Uelzen, jedoch erst auf Grundlage einer ausgearbeiteten Umsetzungsplanung, geleistet werden. Die Stadt- und Kreisarchäologie Uelzen weist jedoch schon jetzt darauf hin, dass der Veranlasser der Baumaßnahme gem. § 6, Abs. 3 zur fachgerechten Untersuchung, Dokumentation und Bergung archäologischer Strukturen, im Rahmen des Zumutbaren, verpflichtet ist. Dies bezieht die Kostenübernahme der archäologischen Maßnahmen im Rahmen des Zumutbaren ein.

Hinweise aus Sicht des Umweltamtes:

Naturschutz

Gegen die F-Plan Änderung bestehen keine Bedenken aus naturschutzfachlicher Sicht.

Im ersten Satz des Kapitels 6.3 Zusammenfassende Prognose auf S. 18 der FFH-Vorprüfung müssen, die Worte „**vollständig auszuschließen**“ durch „**zu erwarten**“ ersetzt werden. Das gilt ebenfalls für den 2. Satz des zweiten Absatzes im Kapitel 4.5. Artenschutz auf S. 9 der Begründung zur 30. Flächennutzungsplanänderung.

Für Rückfragen steht Frau Meyer-Bohlen unter der Telefonnummer 0581/ 822992 zur Verfügung.

Allgemeiner Gewässerschutz

Aus Sicht des Allgemeinen Gewässerschutzes bestehen keine Bedenken gegen die 30. F-Plan Änderung zur Realisierung einer Nachnutzung des ehemaligen Kreishausgebäudes, wenn folgende Aspekte beachtet werden:

Überschwemmungsgebiet:

Für die Bebauung innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes ist eine Ausnahmezulassung nach § 78 WHG erforderlich, die Ausnahme ist im Vorfeld der Baugenehmigung, unter Berücksichtigung des Ausgleiches des verloren gehenden Retentionsraumes, zu beantragen. Eine hochwasserangepasste Bauweise ist erforderlich. Die Ausnahme kann unter der Voraussetzung, dass verloren gehender Retentionsraum ausgeglichen und die Gebäude in hochwasserangepasster Bauweise errichtet wird, in Aussicht gestellt werden.

In dem Fachbeitrag Hydrologie sind die Maßnahmen erläutert, die eine Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Anforderungen aus den Schutzvorschriften zum Überschwemmungsgebiet der Ilmenau ermöglichen. Neben der Realisierung einer hochwasserangepassten Bauweise, sind diese der Ausgleich von verloren gehendem Retentionsvolumen.

Eine weitere Konkretisierung ist im weiteren Zulassungsverfahren erforderlich.

Für Rückfragen steht Frau Nokel unter der Telefonnummer 0581/ 82403 zur Verfügung.

Hinweise aus Sicht des Gesundheitsamtes:

Aus Sicht des Gesundheitsamtes werden keine Bedenken erhoben, wenn entsprechend des Vorentwurfs der Begründung verfahren wird.

In der weiteren Bauplanung sind zum Schutz gesunder Wohnverhältnisse, die Entsprechenden immissionsschutzrechtlichen Richt- und Grenzwerte (gem. BImSchG, TA.Lärm, DIN 18005 Licht-Richtlinie des Länderausschusses für Immissionsschutz (LAI) in der derzeit gültigen Fassung) einzubehalten.

Die erforderliche Ver- und Entsorgung bzw. deren erforderliche Erweiterung ist durch Anschluss an die bestehenden zentralen Netze sicherzustellen.

Im Auftrag

Frohloff