Hansestadt Uelzen

Bebauungsplan Nr. 302 „Oldenstadt - Kuhweide“

Teil A: Begründung

Teil B: Gemeinsamer Umweltbericht und Eingriffsregelung



Abschrift

Hansestadt Uelzen

Stand: 03.03.2026

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

Hansestadt Uelzen

Inhaltsverzeichnis

1. Grundlagen der Planung 1
1.1. Rechtsgrundlagen 1
1.2. Aufstellungsbeschluss und Geltungsbereich 1
1.3. Anlass, Erfordernis und Ziele der Planaufstellung 2
2. Bestandssituation 4
2.1. Nutzung, Bebauung, Landschaft 4
2.2. Erschließung 4
3. Planerische Rahmenbedingungen 5
3.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung 5
3.2. Flächennutzungsplan 6
3.3. Bestehendes Planrecht 7
3.4. Landschaftsrahmenplan/Landschaftsplan 7
3.5. Artenschutz 10
3.6. Natur & Landschaft 10
3.7. Boden 10
3.8. Landwirtschaft 11
3.9. Luft & Klimaschutz 11
3.10. Wasser 11
3.11. Kultur- und Sachgüter 12
3.12. Kampfmittel 12
3.13. Altlasten 12
3.14. Immissionsschutz 12
4. Planinhalt und Abwägung 13
4.1. Aussagen zum städtebaulichen Konzept 13
4.2. Art der baulichen Nutzung 13
4.3. Maß der baulichen Nutzung 14
4.4. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen 15
4.5. Zulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden 15
4.6. Widmung der Straßenverkehrsfläche 15
4.7. Ausschluss bestimmter luftverunreinigender Stoffe 16
4.8. Grünflächen und grünordnerische Festsetzungen 16
4.9. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte 17
4.10. Immissionsschutz 17
4.11. Verkehrliche Erschließung 17
4.12. Ver- und Entsorgung 17
4.13. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO 19

Hansestadt Uelzen

5. Maßnahmen zur Verwirklichung 21
5.1. Bodenordnung 21
5.2. Kosten und Finanzierung 21
5.3. Erfordernis weiterer vertraglicher Regelungen 21
6. Städtebauliche Bilanz 22
7. Anlagen 23

Hansestadt Uelzen

1. Grundlagen der Planung

1.1. Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan wird auf Grund folgender rechtlicher Grundlagen aufgestellt:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12. Dezember 2023 (Nds. GVBl. S. 289)
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8.Februar 2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 9)

1.2. Aufstellungsbeschluss und Geltungsbereich

Der Rat der Hansestadt Uelzen hat in seiner Sitzung am 18.12.2023 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 302 „Oldenstadt – Kuhweide“ gefasst.

Der Bebauungsplan umfasst in der Gemarkung Oldenstadt, Flur 3 die Flurstücke 18/13, 20/23 und 20/20 und in der Gemarkung Groß Liedern, Flur 1 das Flurstück 31/4. Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Norden durch Kleingärten und Grünland,
- im Osten durch Gewerbeflächen und Wohnbebauung,
- im Süden durch den Bauhafen des Wasserstraßen- und Schifffahrtsamtes sowie landwirtschaftliche Flächen und
- im Westen durch landwirtschaftliche Flächen.

Hansestadt Uelzen

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 6,5 ha und liegt westlich der Hansestadt Uelzen zwischen den Ortsteilen Oldenstadt und Groß Liedern. Westlich des Plangebietes verläuft der Elbe-Seitenkanal. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist der Planzeichnung zu entnehmen.



Abbildung 1: Luftbild mit Plangebietsabgrenzung mit Kennzeichnung (rot) des Plangebiets, o.M., © LGLN, 2024

1.3. Anlass, Erfordernis und Ziele der Planaufstellung

Anlass für diesen Aufstellungsbeschluss ist das feststellbar hohe Interesse an Baugrundstücken in der Hansestadt Uelzen. Um dieses Interesse zu decken, stehen im Stadtgebiet derzeit nicht genügend Wohnbaugrundstücke zur Verfügung.

Auch wenn der sparsame Umgang mit Grund und Boden ein wichtiges planerisches Grundprinzip darstellt, sind die noch zur Verfügung stehenden Flächen innerhalb bereits weitgehend bebauter Gebiete nicht ausreichend, um der Nachfrage zu entsprechen. Daher ist es planerisches Ziel der Hansestadt, dieser Entwicklung – als Ergänzung zu Maßnahmen der Innenentwicklung – durch die Ausweisung eines neuen Wohngebiets zu begegnen, dass das Siedlungsgebiet zwischen den Ortsteilen Oldenstadt und Groß Liedern erweitert.

Das Plangebiet liegt südlich einer bestehenden, zum Ortsteil Oldenstadt gehörenden, Wohnbebauung und erstreckt sich über Flächen der Ortsteile Oldenstadt und Groß Liedern.

Sowohl für den Ortsteil Oldenstadt als auch für das Plangebiet selbst besteht eine gute Anbindung an die Kernstadt und überregionale Verkehrsverbindungen. Die im Ort vorhandenen Betreuungsmöglichkeiten (Kindergarten, Grundschule), Nahversorgungsangebote und gewachsenen Vereinsstrukturen bieten positive Standortfaktoren.

Um Boden- und Energieressourcen effizient zu nutzen sind im Plangebiet neben freistehenden Einfamilienhäusern auch Doppelhäuser und kleinere Reihen- und Mehrfamilienhäuser mit bis zu zwei Vollgeschossen vorgesehen.

Verkehrlich erschlossen wird das Plangebiet über eine von der Straße „Auf dem Diek“ abgehenden Ringerschließung. Im Zentrum der Bebauung wird aufgrund der beabsichtigten städtebaulichen Dichte, Flächen für die Regenrückhaltung vorgesehen. Die das Plangebiet umgebenden Grünflächen werden erhalten und planungsrechtlich gesichert.

Der größte Teil des Plangebietes wird bisher ackerbaulich genutzt. Es handelt sich planungsrechtlich um einen Außenbereich gemäß § 35 BauGB.

Im gültigen Flächennutzungsplan der Hansestadt Uelzen wird das Plangebiet als Wohnbaufläche und als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen. Letzterer Teil weist eine Fläche von ca. 2,5 ha auf. Ein Bebauungsplan existiert für das Plangebiet derzeit nicht. Um eine Bebaubarkeit zu ermöglichen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans im Normalverfahren erforderlich. Derzeit ist eine Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan (FNP) nicht für alle Flächen des Plangebietes möglich, daher wird der FNP im Parallelverfahren zum Bebauungsplan geändert.

Das Plangebiet soll gemäß dem Klimaschutzkonzept der Stadt einen Beitrag zum Klimaschutz leisten. Dazu werden beispielsweise Maßnahmen zur Niederschlagswasserretention und der Ausschluss von Schotter- und Kiesgärten zur Anwendung kommen. Durch den Verzicht und Ausschluss fossiler Brennstoffe (Gas, Öl, Kohle) und die Nutzung erneuerbarer Energien wird der Gebäudeenergiebedarf weitgehend CO2-neutral erwirtschaftet werden.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 302 „Oldenstadt – Kuhweide“ werden zusammengefasst die folgenden Ziele verfolgt:

- Bereitstellung von Wohnbauland,
- Schaffung von attraktivem, durchmischten und verdichtetem Wohnraum,
- Nachhaltige und effiziente Weiterentwicklung des Siedlungsgefüges und
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung am Ortsrand im Übergang zur Landschaft.

Hansestadt Uelzen

2. Bestandssituation

2.1. Nutzung, Bebauung, Landschaft

Das südlich des Ortsteils Oldenstadt befindliche Plangebiet schließt an bestehende Wohnbebauung an und erweitert den Siedlungsraum in Richtung des Ortsteils Groß Liedern. Das Plangebiet wird derzeit größtenteils ackerbaulich genutzt und weist eine Größe von ca. 6,5 ha auf.

Nördlich und nord-östlich schließt das Plangebiet an wohnbaulich und gemischt genutzte Flächen an. Im Süden und Osten wird das Plangebiet durch nicht ausgebaute Wirtschaftswege begrenzt. Südlich des Plangebiets befindet sich eine zum Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt gehörende, dicht bewachsene Grünfläche. Westlich und östlich wird das Plangebiet durch ackerbaulich genutzte Flächen umgeben.

Am östlichen Rand des Plangebiets befindet sich ein, teilweise durch das Plangebiet verlaufender, Entwässerungsgraben.

2.2. Erschließung

Die Anbindung des Plangebiets erfolgt über die Straße „Auf dem Diek“. Diese schließt an die Bundesstraße B191, über die in kurzer Fahrzeit alle überörtlichen Verkehrsachsen erreicht werden, an. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich an der Kreuzung Auf dem Diek/Wendlandstraße (B191) und ist in ca. 700 m fußläufig zu erreichen. Hier verkehren mehrere Buslinien, wodurch eine Anbindung an das ÖPNV-Netz gesichert ist.

Hansestadt Uelzen

3. Planerische Rahmenbedingungen

3.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Planung ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung und der Landesplanung anzupassen. Für die Planung maßgeblich sind die Festlegungen im Landes-Raumordnungsprogramm 2017 des Landes Niedersachsen (LROP; Neubekanntmachung vom 17.09.2022, Nds. GVBI. S.521), sowie im Regionalen Raumordnungsprogramm 2019 des Landkreises Uelzen (RROP) und in der Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPVH, vom 19. August 2021, BGBl. I S. 3712). Insbesondere die folgenden Festlegungen sind relevant für die Planung:

Landes-Raumordnungsprogramm (LROP 2022)

Das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) weist die Hansestadt Uelzen als Mittelzentrum und somit als zentrales Siedlungsgebiet aus. Die übergeordneten Ziele der Landes-Raumordnung werden berücksichtigt.

Regionales Raumordnungsprogramm (RROP 2019)

Im Regionalen Raumordnungsprogramm wird der Hansestadt Uelzen gemäß Zif. 2.1.04 die Schwerpunktaufgabe der Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten in den zentralen Siedlungsgebieten zugewiesen.

Der Ortsteil Oldenstadt ist zwar kein Teil des zentralen Siedlungsgebietes, er weist aber sowohl durch Bildungs- und Betreuungseinrichtungen (Schule, Kindergarten) als auch durch vorhandenen Einzelhandel sowie Sport- und Vereinseinrichtungen einen sehr guten Versorgungsgrad auf. Sämtliche Einrichtungen sind vom Plangebiet mit kurzen Wegen zu erreichen und die Anbindung an den ÖPNV ist leistungsfähig. Oldenstadt ist direkt an überörtliche Verkehrswege angeschlossen, sodass die übergeordneten Ziele der Raumordnung bei einer Ausweisung von Wohnbauflächen gewahrt bleiben.

In der zeichnerischen Darstellung des RROP 2019 wird das Plangebiet als Fläche mit vorhandener Bebauung bzw. als bauleitplanerisch gesicherter Bereich dargestellt.

Gemäß der Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz ist eine Betroffenheit bezüglich Hochwasserrisiken für das Plangebiet zu prüfen. Es befindet sich der Elbe-Seitenkanal (gem. § 3 Nummer 13 WHG) ca. 100 m westlich im näheren Umfeld des Plangebietes, wovon jedoch angenommen werden kann, dass durch dieses Gewässer keine Gefahren hervorgerufen werden. Das Plangebiet befindet sich in keinem Überschwemmungsgebiet (§ 76 Absatz 1 WHG) oder Risikogebiet (gem. §73 Absatz 1 WHG). Auch sind keine Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten (gem. §78b Absatz 1 WHG) oder vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete (§ 76 Absatz 3 WHG) durch die Planung betroffen (vgl. Umweltkarten Niedersachsen). Im entfernteren Umfeld befindet sich die Ilmenau, welche aber aufgrund der Distanz für die Planung und das Hochwasserrisiko nicht von Relevanz ist. Die geplanten Nutzungen sind grundsätzlich als schutzbedürftig zu bewerten, in diesem Bereich ist jedoch von einer geringen Empfindlichkeit gegenüber möglicher Hochwasserrisiken auszugehen.

Hansestadt Uelzen

Zusammenfassend bestehen somit nach derzeitigem Planungs- und Kenntnisstand keine Anhaltspunkte, dass der Planung Ziele der Raumordnung entgegenstehen.

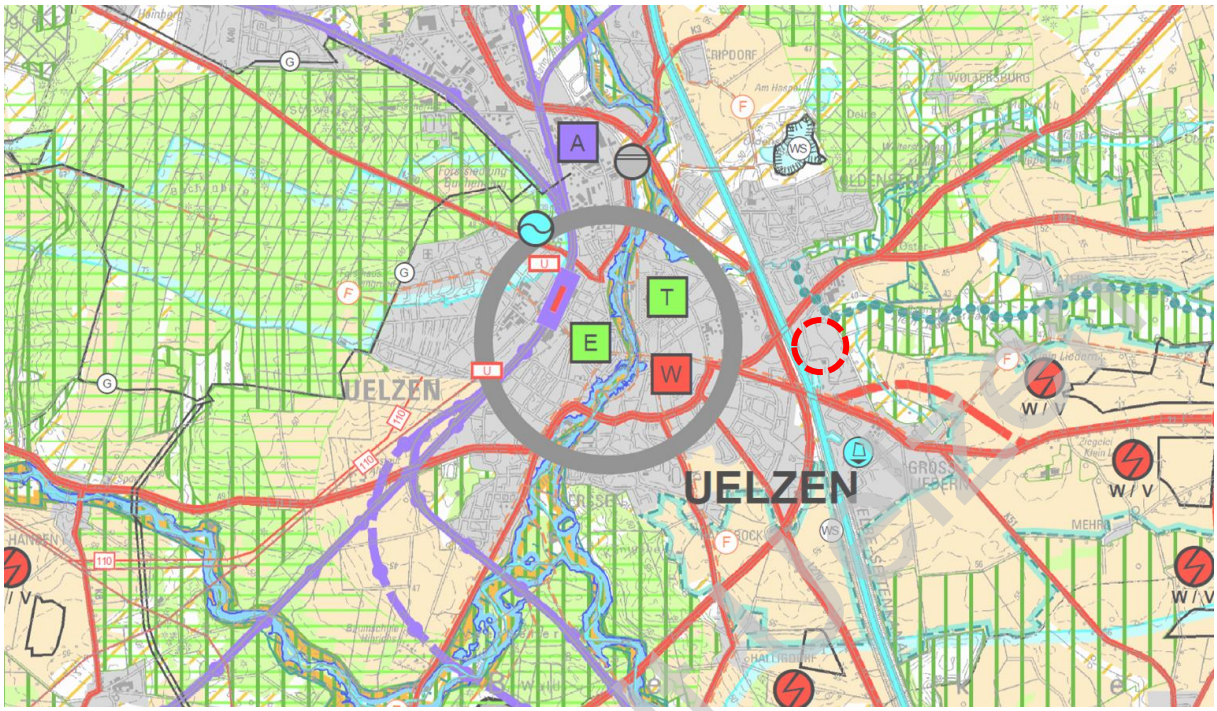


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem RROP 2019 des LK Uelzen, mit Kennzeichnung (rot) des Plangebiets, o.M.

3.2. Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln.

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan (2000) der Stadt Uelzen stellt den nördlichen Teil des Plangebiets als Wohnbaufläche (W) dar. Der südliche Teil und die Bereiche entlang des Entwässerungsgrabens werden als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (SPE) dargestellt. Die beabsichtigte Festsetzung eines Wohngebietes im südlichen Teil des Geltungsbereichs widerspricht den Darstellungen des FNP, wodurch der Bebauungsplan nicht aus dem FNP entwickelt werden kann. Aus diesem Grund soll im Zuge der Planung des Bebauungsplans Nr. 302 „Oldenstadt - Kuhweide“ der Flächennutzungsplan (FNP) angepasst werden (parallele 28. Änderung des FNP).

Dazu sollen auf Basis der verfolgten Ziele Wohnbauflächen (W) ausgewiesen werden. Die übrigen Randbereiche des Plangebiets bleiben als SPE-Flächen bestehen und sind deshalb kein Bestandteil der FNP-Änderung. Insgesamt wird der vorliegende Bebauungsplan rechtmäßig aus dem FNP entwickelt sein, sobald und soweit die 28. Änderung des FNP wirksam ist.

Hansestadt Uelzen

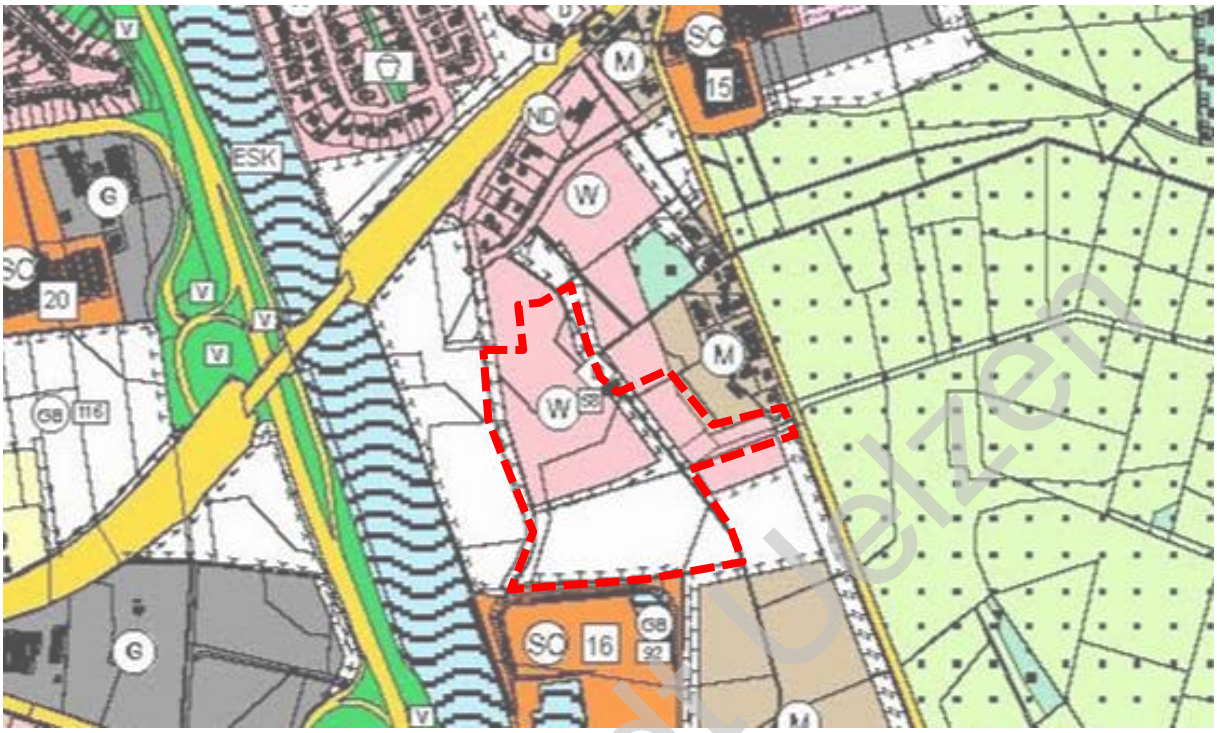


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan, mit Kennzeichnung (rot) des Plangebiets, o.M.

Hansestadt Uelzen

3.3. Bestehendes Planrecht

Das Plangebiet wird erstmals durch einen Bebauungsplan überplant. In der direkten Umgebung befinden sich keine bestehenden Bebauungspläne. Im Flächennutzungsplan sind die Flächen nördlich des Plangebiets als Wohnbauflächen ausgewiesen, südlich als Sondergebiet (Bauhafen des Wasserstraßen- und Schifffahrtsamtes Mittellandkanal / Elbe-Seitenkanal). Im Osten und im Westen befinden sich Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

3.4. Landschaftsrahmenplan/Landschaftsplan

Aus dem Landschaftsrahmenplan (LRP 2012) des Landkreises Uelzen lassen sich folgende Informationen für das Gebiet ablesen:

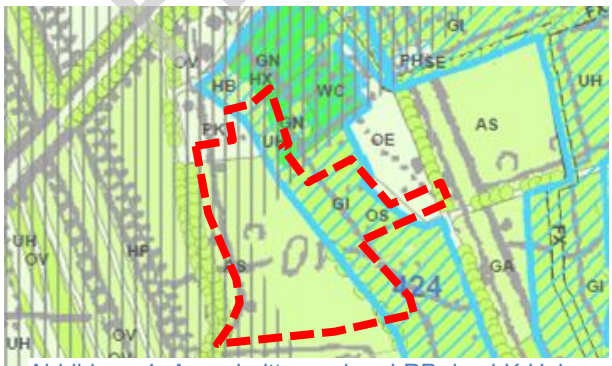


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem LRP des LK Uelzen, Karte 1 Arten und Biotope, mit Kennzeichnung (rot) des Plangebiets, o.M.

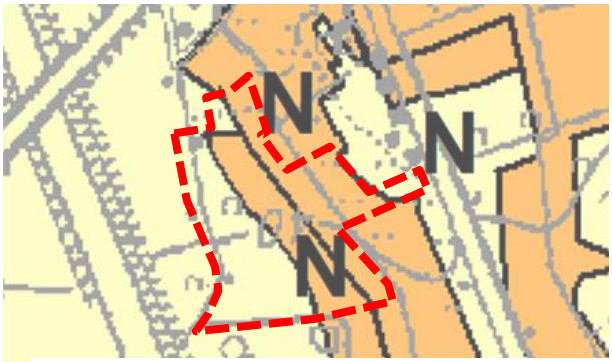


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem LRP des LK Uelzen, Karte 5 Zielkonzept, mit Kennzeichnung (rot) des Plangebiets, o.M.

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Uelzen aus dem Jahr 2012 stellt in der Karte 1 (Arten und Biotope) den östlichen Teil des Plangebiets als Biotoptyp Artenarmes Intensivgrünland (GI) mit mittlerer Bedeutung, den westlichen Teil des Plangebiets als Biotoptyp Sandacker (AS) mit geringer Bedeutung und eine Teilfläche im nördlichen Plangebiet als Biotoptyp (Hausgarten) mit sehr geringer Bedeutung dar. Entlang des Wassergrabens und im östlichen Plangebiet befindet sich ein Gebiet mit hoher Bedeutung für den Biotopschutz. An der westlichen Grenze wird entlang des Feldweges eine Baumreihe/Allee verortet. Der westliche Teil des Plangebiets befindet sich in einem Lärmbereich mit Schadstoffeintrag von überregionalen Straßenverbindungen (300 m-Puffer).

Im Rahmen des Zielkonzepts (Karte 5, Zielkonzept) wird das östliche Plangebiet der Zielkategorie „Sicherung und Verbesserung von Gebieten mit überwiegend hoher Bedeutung für Arten und Biotope sowie Überschwemmungsbereiche sowie ausgewiesene Landschaftsschutzgebiete“ zugeordnet. Das westliche Plangebiet wird der Zielkategorie „Umweltverträgliche Nutzung in allen übrigen Gebieten mit aktuell sehr geringer bis mittlerer Bedeutung für alle Schutzgüter“ zugeordnet. Bei den hier befindlichen Auen/Niederungen mit hohem Dauervegetationsanteil (N), handelt es sich um zu erhaltende oder zu entwickelnde Biotopkomplexe, Landschafts- und Nutzungstypen.

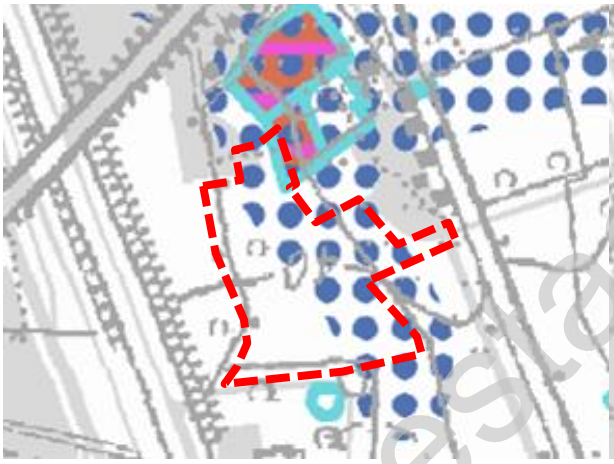


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem LRP des LK Uelzen, Karte 3a Besondere Werte von Böden, mit Kennzeichnung (rot) des Plangebiets, o.M.



Abbildung 5: Ausschnitt aus dem LRP des LK Uelzen, Karte 3b Wasser- und Stoffretention, mit Kennzeichnung (rot) des Plangebiets, o.M.

Die Karte 3a (Besondere Werte von Böden) verortet im östlichen Plangebiet einen landesweit seltenen Boden, wobei es sich um Niedermoor-Gleye handelt. Gemäß dem Kartenserver NIBIS (Nds. Bodeninformationssystem) befindet sich nord-östlich des Plangebietes außerhalb des Geltungsbereichs Moorboden. Innerhalb des Plangebietes wurde jedoch kein Hinweis auf Moorboden anhand der Bodenuntersuchung gefunden, weshalb eine Beeinträchtigung durch die Planung nicht zu erwarten ist.

In der Karte 3b wird die Wasser- und Stoffretention dargestellt. Durch den entlang der östlichen Plangebietsgrenze verlaufenden Wassergraben wird das östliche Plangebiet als Überschwemmungsbereich dargestellt. In der direkten Nähe zum Wassergraben ist eine Dauervegetation vorzufinden, wodurch dieser Bereich besonders funktionsfähig für die Wasser- und Stoffretention ist. Etwas entfernter ist keine Dauervegetation mehr vorzufinden, deshalb ist die Funktionsfähigkeit für Wasser- und Stoffretention an dieser Stelle beeinträchtigt.

Hansestadt Uelzen



Abbildung 8: Ausschnitt aus dem LRP des LK Uelzen, Karte 4 Klima und Luft, mit Kennzeichnung (rot) des Plangebiets, o.M.

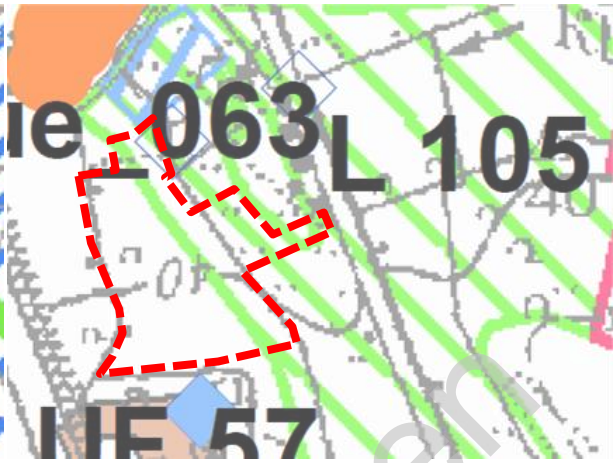


Abbildung 9: Ausschnitt aus dem LRP des LK Uelzen, Karte 6 Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen, mit Kennzeichnung (rot) des Plangebiets, o.M.

In der Karte 4 (Klima und Luft) wird das gesamte Plangebiet als Frischluftentstehungsgebiet mit Bezug zu belasteten Siedlungsgebieten dargestellt. Der Nördliche und westliche Teil des Plangebietes befinden sich in der Verkehrsimmissionszone der B191.

Das östliche Plangebiet befindet sich laut Karte 6 (Schutz-, Pflanz- und Entwicklungsmaßnahmen) innerhalb einer Fläche, die das Potenzial für ein LSG aufweist.

Das Plangebiet befindet sich in der naturräumlichen Region Uelzener Becken, die potenziell naturräumliche Vegetation wird in der Textkarte 2 als Flattergras-Buchenwald des Tieflandes und als Feuchter Eichen-Hainbuchen- und Eschenmischwald des Tieflandes im Übergang zum feuchten Flattergras- und Waldmeister-Buchenwald beschrieben.

Zuletzt ist herauszustellen, dass sich das Plangebiet gemäß Textkarte 7 innerhalb eines Biotopverbundes (Biotop-/ Funktionsraum „Auen/Überschwemmungsgebiete, Niederungen mit Grünland und Feuchtwäldern; z.T. FFH-Gebiet) befindet. Gemäß § 13a des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes (NNatSchG) ist ein landesweiter Biotopverbund auf mindestens 10 % der Landesfläche zu entwickeln und zu sichern. Der Biotopverbund dient der Erhaltung und Wiedervernetzung naturnaher Lebensräume und stellt einen wichtigen Beitrag zur Sicherung der biologischen Vielfalt in Niedersachsen dar. Die Flächen des Plangebietes werden derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt und weisen aufgrund ihrer Nutzung und der nur gering ausgeprägten naturnahen Strukturen eine eingeschränkte Bedeutung für die Verbundfunktion auf. Lediglich an den Randbereichen bestehen Kernlebensräume oder linearen Strukturen, die für wandernde Arten von überörtlicher Bedeutung wären. Die im Randbereich vorhandenen Grünstrukturen (z. B. Gehölze, Gräben und Säume) werden im Zuge der Planung erhalten und sichern die grundsätzliche Durchgängigkeit des Gebietes. Mit der vorgesehenen Durchgrünung innerhalb des Plangebietes sowie den geplanten Pflanz- und Gestaltungsmaßnahmen wird zudem ein Beitrag zur Verbesserung der kleinteiligen Biotopvernetzung geleistet. Eine erhebliche Beeinträchtigung der landesweiten Biotopverbundfunktion ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten. Vielmehr kann die Planung – unter Berücksichtigung der vorgesehenen Erhaltungs- und Pflanzmaßnahmen – einen Beitrag zur ökologischen Aufwertung im siedlungsnahen Raum leisten.

Hansestadt Uelzen

3.5. Artenschutz

Im März 2023 wurde bereits ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag beauftragt, um den Eingriff in Natur und Landschaft (§ 14 BNatSchG) und potenzielle Vorkommen geschützter Arten (§ 44 BNatSchG) im Plangebiet und den unmittelbar angrenzenden Bereichen zu untersuchen und zu prüfen. Als Ergebnis liegt nun eine vorbereitende artenschutzrechtliche Untersuchung zur Aufstellung eines Bebauungsplans für Wohnzwecke zwischen Oldenstadt und Groß Liedern sowie eine Biotoptypenkartierung (siehe Anlage 1) vor.

Durch die Planung können Beeinträchtigungen von Fledermäusen sowie artenschutzrelevanter Bodenbrüter (Dorngrasmücke, Felssperling, Goldammer und Baumpieper) begünstigt werden. Ausgesprochen relevant für den Natur- und Artenschutz sind der Erhalt der Alleebäume entlang des westlich gelegenen Wirtschaftsweges sowie der separaten, größeren Bäume entlang des Entwässerungsgrabens. Die entsprechenden Bestände liegen innerhalb der vorgesehenen bzw. bereits festgesetzten SPE-Flächen und sind somit planungsrechtlich gesichert. Eine Entnahme/ Eingriff ist nicht vorgesehen.

Zusammengefasst beschreibt der artenschutzrechtliche Fachbeitrag eine Reihe von Vermeidungsmaßnahmen, die im Rahmen des Umweltberichts räumlich zu konkretisieren, näher zu beschreiben und an die technische Planung anzupassen sind. Beispiele dafür sind das Ausweisen von Tabuflächen, der Einzelstammschutz für Einzelbäume, Vorgaben zur Lagerung von Material und Maschinen sowie eine bauzeitliche Beschränkung.

Durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan können absehbare Eingriffe auf ein unerhebliches Maß reduziert werden und Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG zum Artenschutz Rechnung getragen werden.

3.6. Natur & Landschaft

Es befinden sich keine Naturdenkmale im Plangebiet, zudem sind keine geschützten Objekte oder geschützten Gebiete im Sinne des Naturschutzrechts durch die Planung betroffen.

Es sind keine weiteren Schutzgebiete, gemeinschaftlich bedeutsame Gebiete oder sonstige wertvolle Bereiche der landesweiten Biotopkartierung in den Niedersächsischen Umweltkarten vorhanden.

3.7. Boden

Das BBodSchG nennt in § 1 das Ziel, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. In § 2 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BBodschG sind die natürlichen Bodenfunktionen und Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte verankert. Nach § 1 Abs. 3 Nr. 2 BNatSchG sind Böden so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können. Daraus ergibt sich unter anderem, dass Beeinträchtigungen von Bodenfunktionen so weit wie möglich zu vermeiden sind.

Der Boden des Plangebietes kann der Geestlandschaft zugeordnet werden. Die in der Geest vorherrschenden Bodentypen sind frische, örtlich staunasse, meist steinige, lehmige Sandböden mit Lehm im Untergrund, örtlich im Unterboden an Übergang zu mäßig trockenen, nährstoffarmen, meist steinigen Sandböden. Der vorherrschende Bodentyp im Plangebiet ist Mittlerer Gley-Podsol, welcher im Sinne des § 2 BBodSchG nicht zu den schutzwürdigen Böden Niedersachsens gehört und durch die landwirtschaftliche Nutzung in seinen chemisch-physikalischen Eigenschaften bereits beeinträchtigt ist. Die Bodenfruchtbarkeit ist gering und intensive Ackernutzung nur mit höheren Bewässerungs- und Düngemengen möglich. Die natürlichen Bodenfunktionen erfüllt dieser Boden zum hohen Teil als Ausgleichskörper im Wasser-

Hansestadt Uelzen

haushalt und durch seine hohe Bindungsstärke für anorganische Schadstoffe, wie Schermetalle. Der Boden ist gering durch Bodenverdichtung gefährdet, neigt jedoch stark zur Verschlämmung.

Die Hansestadt Uelzen beauftragte im Oktober 2019 eine Baugrunderkundung des Plangebietes, die im August 2022 ergänzt wurde. Das Plangebiet besteht derzeit als Ackerfläche und verläuft mit einem Gefälle in Richtung Norden. Es wurde festgestellt, dass eine Bebaubarkeit grundsätzlich gegeben ist aber eine Überprüfung des Baugrundes für jedes Bauvorhaben und ggf. Maßnahmen zur Sicherung des Baugrundes dennoch erforderlich sind. Außerdem ist die Versickerung von Niederschlagswasser im überwiegenden Teil des Plangebietes möglich. Die Versickerung im nord-östlichen Bereich des Plangebietes ist jedoch weniger sinnvoll.

3.8. Landwirtschaft

Der überwiegende Teil des Plangebietes wurde bisher landwirtschaftlich als Acker- und Grünfläche genutzt. Durch die geplante Bebauung werden diese Flächen der Landwirtschaft entzogen. Jedoch wurde das Plangebiet bereits durch die Darstellungen im FNP überwiegend als wohnbauliche Fläche vorbereitet, wodurch durch die Planung keine landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen werden.

Landwirtschaftliche Nutzflächen außerhalb des Plangebietes werden durch die Planung in ihrer Wirtschaftsführung erkennbar nicht beeinträchtigt. Erreichbarkeit und Nutzbarkeit vorhandener landwirtschaftlicher Nutzflächen bleiben gewährleistet. Durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen in der näheren Umgebung des Plangebietes kann es zu nicht erheblichen Beeinträchtigungen der Nutzer dieser Flächen durch Lärm und Geruch kommen. Diese sind typisch für den ländlichen Raum und seitens der zukünftigen Nutzer mit Hinweis auf das gegenseitige Rücksichtnahmegebot zu tolerieren.

3.9. Luft & Klimaschutz

Das Plangebiet liegt klimatisch in einem Bereich, in dem ein subkontinentales Klima vorherrscht. Für die Schutzgüter Luft und Klima hat das Plangebiet aufgrund seiner Lage und Topografie eine mittlere Bedeutung, da es einerseits als Kaltluftentstehungsgebiet anzusehen ist und einen klimatisch/ lufthygienisch günstigem Freiraum innerhalb des Siedlungsgefüges liegt. Die vorhandenen Gehölze tragen zur Frischluftentstehung bei.

Die Hansestadt Uelzen hat mittels eines Klimaschutzkonzeptes insbesondere beschlossen, den CO2-Ausstoß maßgeblich bis 2050 zu reduzieren, wodurch vorhandene Strukturen und nachhaltige energetische Aspekte bei der Gestaltung von Gebäuden in der Planung berücksichtigt werden müssen. Mögliche Maßnahmen zu Klimaschutz und Klimaanpassung werden im Bebauungsplan geprüft und soweit möglich als Festsetzungen gesichert und in die Begründung mit aufgenommen.

3.10. Wasser

Es sind von den Planungen keine Oberflächengewässer betroffen. Das Plangebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet oder einem Vorranggebiet zur Trinkwassergewinnung. Allerdings befindet sich am Rande und teilweise innerhalb des Plangebietes ein Graben (Gewässer 3. Ordnung), welcher vollständig erhalten bleiben soll und somit von der Planung keine Auswirkungen ausgehen. Das Plangebiet hat für den Funktionsbereich Wasser insgesamt nur eine geringe Bedeutung.

Hansestadt Uelzen

3.11. Kultur- und Sachgüter

Das Plangebiet liegt siedlungsgünstiger Südlage unweit der des Klein Liederner Bachs. Im Bereich der Planungsfläche war bereits eine Fundstelle vorgeschichtlicher Zeitstellung bekannt. Unmittelbar nördlich schließt sich das seit dem Frühmittelalter genutzte Siedlungsareal von Ullishuson, der Vorgängersiedlung Uelzens an. Grundsätzlich war daher gem. § 13, Abs. 1 NDSchG im Bereich des Planungsareals mit dem Vorhandensein archäologischer Befunde und Funde zu rechnen, die gem. § 3, Abs. 1 NDSchG Bodendenkmäler darstellen können, deren undokumentierte Zerstörung gem. § 13 NDSchG unzulässig wäre. Da die Planungsfläche bislang unbebaut war, war zudem mit guten Erhaltungsbedingungen für archäologische Strukturen zu rechnen, die bei einer Umsetzung der Planungen zerstört worden wären. Den in der Stellungnahme der Stadtarchäologie Uelzen vom 20.02.2024 im Sinne des NDSchG formulierten denkmalfachlichen und denkmalrechtlichen Belangen wurde durch die Umsetzung archäologischer Sondagen und Ausgrabungen nach Vorgabe der Stadtarchäologie Uelzen bereits bauvorgreifend Rechnung getragen. Die Auflagen und Hinweise der Stadtarchäologie Uelzen wurden somit vollumfänglich berücksichtigt. Die Bestimmungen gem. § 14 NDSchG bleiben hiervon jedoch unberührt. Sollten bei der Gesamtbaumaßnahme unvorhergesehen archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, so ist dies unverzüglich der Stadt- und Kreisarchäologie Uelzen anzuzeigen. Diese Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von vier Arbeitstagen nach der Anzeige/Auffindung unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung zu bewahren.

3.12. Kampfmittel

Hinweise über eine Belastung des Plangebiets durch Kampfmittel wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nicht hervorgebracht. Unabhängig davon gilt grundsätzlich: Treten verdächtige Gegenstände oder Bodenverfärbungen auf, sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, Polizei, das Ordnungsamt, Feuerwehrleitstelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN – Regionaldirektion Hameln-Hannover sind zu benachrichtigen. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

3.13. Altlasten

Angaben über Altlasten, Altstandorte und Altablagerungen liegen für den Geltungsbereich nicht vor. Im Planbereich sind keine Altablagerungen, die im Altlastenkataster eingetragen sind, bekannt (Quelle: LBEG-Kartenserver). Auch liegen der Hansestadt keine Hinweise auf erhebliche Bodenkontaminationen vor.

3.14. Immissionsschutz

Es sind die Schutzansprüche und sonstigen Belange der bestehenden Nutzungen im Umfeld des Plangebietes zu beachten. Mit der Planung rückt schutzwürdige Wohnbebauung an einen bestehenden Gewerbebetrieb heran. Ebenfalls anzuführen sind die immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen der westlich angrenzenden Bundesstraße 191. Zur Beurteilung der Verträglichkeit des Planvorhabens mit den immissionsschutzrechtlichen Belangen wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Durch entsprechende Maßnahmen kann von einer grundsätzlichen Verträglichkeit der geplanten Nutzungen mit dem angrenzenden Betrieb und der Bundesstraße ausgegangen werden. Näheres ist dem Kapitel 4.10 oder dem angehängten Schallgutachten zu entnehmen.

Im Plangebiet gibt es derzeit erkennbar keine Immissionsschutz-Konflikte, die nicht durch entsprechende Maßnahmen überwunden werden können. Erhebliche Umwelteinwirkungen bzw. unzulässige Immissionen im Sinne des § 3 BImSchG im Plangebiet werden mit der Planung absehbar nicht ausgelöst.

Hansestadt Uelzen

4. Planinhalt und Abwägung

4.1. Aussagen zum städtebaulichen Konzept

Die Hansestadt Uelzen ist bestrebt, eine vorausschauende und bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung zu betreiben, um die sich abzuzeichnenden Wohnraumbedarfe zu decken, unnötige Flächeninanspruchnahme aber zu vermeiden. Die Entwicklung von Wohnbaugebieten, die ausschließlich für die Bebauung durch Ein- und Zweifamilienhäuser konzipiert sind, ist vor diesem Hintergrund nicht mehr zeitgemäß. Das Wohnraumversorgungskonzept des Landkreises Uelzen 2024 kommt zum Schluss, dass mittel- und langfristig Neubaubedarfe insbesondere in zeitgemäßen und zielgruppenspezifischen Wohnungen im Mehrfamilienhaussegment bestehen. Daher wird bei der Planung des Wohnbaugebiets Oldenstadt „Kuhweide“ unter Berücksichtigung der örtlichen Voraussetzungen auch die Realisierung von verdichteten Wohnformen vorbereitet.

Die Bebauung des Gebiets soll sich bezüglich der Grundstücksnutzung, also in Grundfläche, Gebäudehöhe und Geschossigkeit harmonisch an die bestehende Bebauung in Oldenstadt anschließen.

Um die zur Verfügung stehende Fläche effizient zu nutzen und den Ressourcenverbrauch möglichst gering zu halten, sieht das städtebauliche Konzept die Herstellung einer heterogenen, kompakteren Bauweise im Vergleich zu den Baugebieten der vergangenen Jahre vor. Daher sind neben freistehenden Einzel- und Doppelhäusern (WA1) größere zusammenhängende Baugrundstücke für eine dichtere Bauweise mit flexibleren Wohnformen (Doppel-, Reihen-, und Mehrfamilienhäuser) vorgesehen (WA2 und WA3). Die Gebäude sollen dabei zwischen zwei und drei Vollgeschosse verfügen. Ergänzend erfolgt eine Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhen, um eine klare bauliche Höhenausrichtung sicherzustellen.

Das Plangebiet wird mit einer Ringstraße erschlossen, die über einen Anschluss an die Straße „Auf dem Diek“ verfügt. Die Verbindung zu dem westlich des Plangebiets verlaufenden Wirtschaftsweg „Eichenallee“ wird durch einen Fuß- und Radweg hergestellt.

Die Gebäude selbst sollen einen Beitrag zur Umsetzung der Klimaschutzziele der Hansestadt Uelzen leisten. Daher wird der Bebauungsplan entsprechende begünstigende Festsetzungen beinhalten. Eine Verbesserung des Kleinklimas wird beispielsweise durch eine verträgliche Versiegelung des Grundstücks und den Ausschluss von Kies- und Schottergärten begünstigt. Für eine optimale Nutzung der Sonnenenergie werden Verschattungen vermieden und günstige Gebäudelagen und -ausrichtungen sowie Dachformen und -neigungen in der Planung berücksichtigt.

Um den CO2-Ausstoß des Quartiers möglichst gering zu halten, wird die Nutzung von fossilen Brennstoffen (Kohle, Erdgas, Erdöl) zur Deckung des Heiz- und Warmwasseraufbereitungsenergiebedarfs ausgeschlossen. Dementsprechend erfolgt kein Anschluss an das Erdgasnetz des örtlichen Versorgers.

Die Flächenversiegelung durch Bau- und Erschließungsmaßnahmen soll so gering wie möglich gehalten werden. Die Bodenbeschaffenheit im Plangebiet lässt eine gesetzeskonforme Niederschlagsversickerung auf den späteren Privatgrundstücken, im Straßenraum und auf den öffentlichen Grünflächen zu.

4.2. Art der baulichen Nutzung

Zur Umsetzung der angestrebten Planungsziele wird im gesamten Plangebiet ein **Allgemeines Wohngebiet** gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Dieses soll überwiegend dem Wohnen dienen und einen ruhigen Wohnort im Grünen schaffen. Aus diesen Gründen sind die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen

Hansestadt Uelzen

Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans da sie dem geplanten Gebietscharakter nicht entsprechen und den städtebaulichen Zielen des Gebiets entgegenstehen.

4.3. Maß der baulichen Nutzung

Den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, der Lage der Gebäude und weiterer flankierender örtlicher Gestaltungsvorschriften liegen u.a. die planerischen Ziele des möglichst harmonischen Anschlusses an den Ortsteil Oldenstadt, aber auch eine möglichst zeitgemäße und flächenschonende Grundstücksausnutzung zugrunde.

Bestimmt wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der maximalen Anzahl an Vollgeschossen und die Begrenzung der Traufhöhe und Oberkante der Gebäude.

Grundflächenzahl (GRZ)

Im gesamten Plangebiet wird nach § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO eine Grundflächenzahl von **0,45** festgesetzt, um eine angemessene bauliche Dichte zu ermöglichen, die ebenfalls im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine zeitgemäße Ausnutzung für alle im Baugebiet zulässigen Gebäudeformen erreicht.

Die gemäß § 19 (4) BauNVO zulässige Überschreitung der GRZ ist aufgrund der festgesetzten hohen GRZ und Überschreitung der Orientierungswerte nicht zulässig, um den Flächenverbrauch durch Stellplätze, Garagen, deren Zufahrten und Nebenanlagen zugunsten begrünter Gartenbereiche zu beschränken.

Zahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen

Im **WA1** und **WA2** sollen gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO maximal **zwei Vollgeschosse** im **WA3 zwei bis drei Vollgeschosse** zulässig sein. Damit wird ein gewisser Gestaltungsspielraum für die geplanten Bauformen und Nutzungen eingeräumt und gleichzeitig in Verbindung mit der festgesetzten Gebäudehöhe eine unzumutbare Höhenentwicklung für diesen Bereich verhindert. Bei der Errichtung von freistehenden Ein- und Zweifamilienwohnhäusern sowie Doppelhäusern wird entgegen der bisherigen Praxis ein 2. Vollgeschoss ermöglicht. Dies soll die Errichtung von Doppelhäusern fördern und Bauherr:innen eine größere Flexibilität ermöglichen.

Die Festsetzung von Traufhöhen und Gebäudeoberkanten wird in den mit WA1 gekennzeichneten Teilgebieten WA1 mit **5 m (TH)** und **9 m (OK)** geregelt, um ein übermäßiges Ausgreifen in die Höhe und damit eine Einschränkung des Landschaftsbildes zu verhindern. Die Traufhöhe wird auf das Hauptdach bezogen, dadurch soll das traditionelle Bild von „Anderthalbgeschosser“ mit Satteldächern bewahrt und gefördert werden und sog. „Stadtvillen“ oder „Toskanavillen“ mit zwei Geschossen im aufgehenden Mauerwerk aus gestalterischen Gründen ausgeschlossen werden. Für die Wohngebiete WA 2 sollen maximal 2 Vollgeschosse und eine maximale Gebäudeoberkante **(OK)** von **11 m** festgesetzt werden und dabei eine höhere Flexibilität bei der Gestaltung der Gebäude bei gleichzeitiger Berücksichtigung des ländlichen Charakters ermöglicht werden.

In den WA3 sollen ausschließlich Mehrfamilienwohnhäuser entstehen. Um hier eine ausreichend flexible Ausnutzung zu ermöglichen, können sogar 3 rechnerische Vollgeschosse errichtet werden, deren Höhe aber auf maximal **12 m (OK)** begrenzt wird.

Als Oberkante ist das Maß zwischen dem jeweiligen Höhenbezugspunkt und dem höchsten Punkt des Gebäudes anzunehmen. Die Traufhöhe beschreibt das Maß zwischen dem jeweiligen Höhenbezugspunkt und der Schnittlinie der Außenwandfläche mit der Dachhaut bei geneigten Dächern, bzw. dem oberen Abschluss der Außenwand bei Flachdächern und flach geneigten Dächern. Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen (Höhenbezugspunkt) ist die Oberkante der mittleren Höhe des vorgelagerten Straßenabschnitts der öffentlichen Verkehrsfläche, die das Grundstück erschließt. Bei der Ermittlung der Gebäudehöhe bleiben untergeordnete Bauteile, wie Schornsteine oder technische Anlagen, unberücksichtigt.

Hansestadt Uelzen

Die Gründungsoberkante (Bodenplatte) muss mindestens 0,1m über und darf maximal 0,3m über der interpolierten Höhe der Oberkante der vorgelagerten öffentlichen Erschließungsstraße liegen. Die straßenseitigen Grundstückshöhen sind auf die Höhe der Oberkante der vorgelagerten öffentlichen Erschließungsstraße anzumodellieren. Die seitlichen Grundstückshöhen sind an den Grundstücksgrenzen anzugleichen.

4.4. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Als Bauweise wird im gesamten Plangebiet eine **offene Bauweise (o)** festgesetzt. Demnach gelten die Vorschriften für die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. Die Einhaltung der Grenz- und Gebäudeabstände erfolgt gemäß § 5 Niedersächsischer Bauordnung (NBauO). Die Festsetzung der offenen Bauweise leitet sich aus der baulichen Struktur der Umgebung ab und ermöglicht eine angepasste Bebauung des Grundstücks.

Im Allgemeinen Wohngebiet **WA1** sind **Einzelhäuser (E) und Doppelhäuser (DH)** zulässig. Darin äußert sich das Bestreben, auf diesen in Ortsrandlage gelegenen Grundstücken einen harmonischen und städtebaulichen angemessenen Übergang zur Landschaft zu schaffen sowie um der Nachfrage am Wohnungsmarkt gerecht zu werden.

In den Allgemeinen Wohngebieten **WA2 und WA3** sind grundsätzlich flexiblere Bauformen geplant. Um Spielraum bei der Bebauung zu lassen wird hier lediglich eine **offene Bauweise (o)** festgesetzt. In dieser müssen Gebäude Grenz- und Gebäudeabstände einhalten und sind bis zu einer Länge von 50 m zulässig.

Die **überbaubaren Grundstücksflächen** werden durch die Festsetzung von **Baugrenzen und Baulinien** nach § 23 Absatz 1 BauNVO geregelt. Die Festsetzung erfolgt so weiträumig, dass ausreichend Gestaltungsspielraum bei der Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken ermöglicht wird. Im WA1 ist aufgrund der Grundstückstiefe und der an die Baugrundstücke angrenzenden Böschungsbereiche und Gehölzstrukturen erforderlich, die Gebäude möglichst nah an die Verkehrsflächen zu platzieren. Städtebaulich wird damit auch eine wünschenswerte straßenbegleitende Raumkante erzeugt. Die Baugrenzen und Baulinien halten im gesamten Plangebiet den Mindestabstand von 3 m zu den Grenzen des Baugrundstücks gemäß § 5 Abs. 2 NBauO ein und dürfen im gesamten Plangebiet durch Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO und Garagen i.S.d. § 12 BauNVO entlang der öffentlichen Verkehrsflächen **nicht überschritten** werden.

4.5. Zulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die in der Rechtsprechung geltende Definition von Einzel- und Doppelhäusern macht in den allgemeinen Wohngebieten eine Festlegung der Zahl der zulässigen Wohnungen in Wohngebäuden notwendig, um den gewünschten städtebaulichen Maßstab zu sichern. Im WA1 wird daher festgesetzt, dass **je Einzelhaus maximal 2 Wohnungen** sowie **je Doppelhaushälfte maximal eine Wohnung** zulässig sind. So ist auf größeren Grundstücken die Umsetzung von Zweifamilienwohnhäusern oder Einliegerwohnungen möglich, sodass mehrere Generationen unter einem Dach wohnen können. Einliegerwohnungen in Doppelhaushälften werden aufgrund der dabei zu erwartenden, zu hohen städtebaulichen Dichte ausgeschlossen.

4.6. Widmung der Straßenverkehrsfläche

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB soll die Widmung der im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsfläche zur Gemeindestraße bzw. Fuß- und Radwegen zum Zeitpunkt der Verkehrsübergabe gemäß § 6 Abs. 5 Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG) verfügt.

Hansestadt Uelzen

4.7. Ausschluss bestimmter luftverunreinigender Stoffe

Mit Ratsbeschluss aus 2014 hat sich die Hansestadt Uelzen konkrete CO2-Minderungsziele gesetzt. Dafür notwendigen Maßnahmen sind im Klimaschutzkonzept festgehalten und umfasst unter anderem eine nachhaltige Siedlungsentwicklung. Analog den Vorgaben der Bundesregierung wird bis 2050 ein nahezu klimaneutraler Gebäudebestand angestrebt.

Vor diesem Hintergrund wird das Plangebiet nicht an das Erdgasnetz des örtlichen Versorgers angeschlossen. Flankierend dazu werden auch die fossilen Energieträger Kohle und Öl ausgeschlossen. Der Energiebedarf für Heizwärme und Warmwasseraufbereitung ist damit ausschließlich durch regenerative Energieträger zu decken.

4.8. Grünflächen und grünordnerische Festsetzungen

Das Plangebiet liegt bereits im Grünen und mündet nach Osten, Süden und Westen hin in die offene Landschaft. Aus diesem Grund soll auch das Plangebiet einen grünen Charakter erhalten. Dazu soll eine ländliche Grünstruktur mit einheimischen Laubgehölzen als Grundgerüst angelegt werden, um eine angemessene ökologische und gestalterische Qualität zu erreichen.

Das Plangebiet wird von Grünflächen umgeben, die das Plangebiet zur freien Landschaft hin eingrünen und den Eingriff in das Landschaftsbild minimieren sollen.

Im Flächennutzungsplan der Hansestadt Uelzen werden der südliche Bereich des Plangebiets sowie ein Streifen entlang des Entwässerungsgrabens in Richtung Norden als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (SPE) beschrieben. Diese werden teilweise in den Bebauungsplan übernommen und nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt (SPE 2). Entsprechend sind Gehölzbestände zu erhalten und standortgerechte, heimische Laubgehölze zu pflanzen. Alle Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen, bei Verlust ist umgehend Ersatz zu schaffen. Im südöstlichen Bereich des Plangebietes wird ebenfalls eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt (SPE 1). In dieser ist zur offenen Landschaft eine Neupflanzung durch Eichen und eine begleitende Strauch-Baum-Hecke sowie ein Saumbereich vorgesehen. Dieser Bereich wird auf 12 m aufgeweitet und vermeidet eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes.

Ergänzend dazu werden im Norden und Osten des Plangebiets Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt, sodass sich eine Ortsrandeingrünung ergibt. Hier sind auf mindestens 60 % der Fläche standortgerechte, heimische Laubgehölze in der nächsten Pflanzperiode nach Baubeginn anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Verlust ist umgehend für Ersatz zu sorgen.

Mit den getroffenen grünordnerischen Festsetzungen und der Vorgabe von Pflanzlisten soll eine Durchgrünung des Gebietes und damit eine angemessene ökologische und gestalterische Qualität erreicht werden.

Zur Gestaltung der privaten Gartenflächen wird ein **Pflanzgebot für einen standortgerechten, heimischen Laubbaum** auf jedem Grundstück festgesetzt. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Verlust ist Ersatz durch Neupflanzung der gleichen Art und Qualität auf demselben Grundstück zu schaffen. Eine entsprechende Pflanz- bzw. Artenliste ist Bestandteil der textlichen Festsetzungen.

Zusätzlich werden entlang des Grabens die Ortsbildprägenden Stieleichen als zu erhalten festgesetzt. Die Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen und bei Abgang an gleicher Stelle ein neuer Baum der gleichen Art zu pflanzen.

Die **Straßenverkehrsflächen** sollen durch entsprechendes **Begleitgrün** bepflanzt werden. Die Pflanzungen sind so vorzusehen, dass die Befahrbarkeit der Fläche für Feuerwehrfahrzeuge und größere Fahrzeuge stets gegeben ist.

Hansestadt Uelzen

4.9. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Um die Erschließung der westlich im Plangebiet befindlichen Grundstücke zu sichern, sollen den Anlieger:innen sowie Ver- und Entsorgungsträgern Geh- Fahr- und Leitungsrechte eingeräumt werden. Die Fläche ist von jeglicher Bebauung und Gehölzanpflanzungen freizuhalten.

4.10. Immissionsschutz

Im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt, welche folgende Ergebnisse beinhaltet:

In Bezug auf den Verkehrslärm ergaben die Berechnungen Überschreitungen im Plangebiet, welche passive Schallschutzmaßnahmen zur Folge haben. Ebenfalls wirken Gewerbelärmimmissionen auf das Plangebiet im Osten ein, wodurch aktive Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand) sowie passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind. Eine Überschreitung des Spitzenpegelkriteriums ist nicht zu erwarten. Aufgrund des Gutachtens werden Festsetzungen zur Grundrissgestaltung sowie technische Vorkehrungen an Gebäuden getroffen. Im Osten des Plangebietes, angrenzend zum Gewerbebetrieb, ist eine Schallschutzwand mit einer Höhe von 3 m vorgesehen. Genaue Ausführungen sind der Planzeichnung und dem beigefügten Schallgutachten zu entnehmen.

4.11. Verkehrliche Erschließung

Die innere Erschließung des Plangebietes soll über eine ringförmige, öffentliche Straßenverkehrsfläche erfolgen, die im Osten an die Straße „Auf dem Diek“ anschließt. Ein Straßenquerschnitt von 12 m ermöglicht die Ausbildung einer gemischten Verkehrsfläche, mit seitlichen Parkflächen sowie Flächen zur Regenwasserentwässerung (Mulden), die mit standortgerechten Gehölzen gestaltet werden können. Im östlichen Plangebiet befindet sich eine Stichstraße, um die dortigen Wohnbaugrundstücke zu erschließen.

Eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg verbindet das Quartier im Süd-Westen mit dem westlich des Plangebiets verlaufenden Weges und schafft so eine Verbindung in die Landschaft.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs im öffentlichen Straßenraum ist so anlegt, dass einzelne Besucherparkplätze z.B. auf einem Parkstreifen oder am Fahrbahnrand untergebracht werden können.

4.12. Ver- und Entsorgung

Mit den Leitungsträgern werden rechtzeitig vor Baubeginn die verfügbaren Trassen, die Einzelheiten der Bauausführung sowie die Koordination mit den anderen Leitungsträgern abgestimmt.

Niederschlagswasserentwässerungskonzept

Im Planungsgebiet wird die reguläre Niederschlagswasserentwässerung (Bemessungsfall: T=5) vollständig dezentralisiert. Die Förderung des lokalen Wasserhaushaltes soll im Vordergrund der Niederschlagsentwässerung stehen. Es soll *kein öffentlicher Niederschlagswasserkanal* errichtet werden. Das im Gebiet anfallende Niederschlagswasser soll vorwiegend versickert oder aber an der Oberfläche gehalten und an dieser Entlang geführt werden. Gemäß dem vorliegenden Bodengutachten ist eine Versickerungsfähigkeit grundsätzlich gegeben (sandige Bodenverhältnisse). Im Allgemeinen sind die Vorgaben der Regelwerke der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V. (DWA) – Arbeitsblatt A 100 (Leitlinien der integralen Siedlungsentwässerung) und das Regelwerk A 102 (Grundsätze zur Bewirtschaftung und Behandlung von Regenwetterabflüssen) zu beachten.

Hansestadt Uelzen

Niederschlagswasserentwässerung auf privaten Grundstücken

Das bei regulären Bemessungsniederschlägen (T=5) auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist durch die Herstellung geeigneter Rückhalteanlagen auf dem Grundstück zu halten. Das anfallende Niederschlagswasser soll als Brauchwasser genutzt und/oder zur Versickerung gebracht werden.

Im östlichen Plangebiet wird hinter den privaten Grundstücken ein Wassergraben erstellt. In diesen Graben sollen u.a. Niederschläge von privaten Grundstücken abgeleitet werden, die über den Bemessungsfall hinausgehen (Gestattung von Notüberlaufen aus den privaten Niederschlagswasserentwässerungsanlagen in den Graben). Eine Festsetzung der entsprechenden Fläche als „Wassergraben“ wird vorgesehen.

Im westlichen Plangebiet ist vorgesehen, das auf den Privatgrundstücken anfallende Niederschlagswasser, welches über den Bemessungsniederschlag von T=5 hinausgeht, in den bestehenden Graben abzuleiten (Gestattung von Notüberlaufen).

Niederschlagswasserentwässerung der öffentlichen Grundstücke

Das auf den öffentlichen Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist durch die Herstellung geeigneter Rückhalteanlagen für reguläre Bemessungsniederschläge (T=5) auf den öffentlichen Grundstücken zu halten. Für diesen Zweck werden Versickerungsmulden in den Straßenseitenräumen angelegt, welche über das zu errichtende Straßengefälle beaufschlagt werden.

Niederschlagswasserentwässerung bei Starkregen

Für alle Niederschlagsmengen, die über den regulären Bemessungsniederschlag hinausgehen ist ein zentrales Rückhaltebecken im nördlichen Plangebietsbereich vorgesehen. Dem Rückhaltebecken wird das Niederschlagswasser im Starkregenfall über die öffentlichen Muldensysteme im Straßenseitenraum, den Straßenflächen selbst, sowie den im östlichen Gebiet herzustellenden Wassergraben *oberflächig* zugeführt. Die Volumendimensionierung des Beckens erfolgt aus der Differenz zwischen dem Regelbemessungsfall (T=5) und einem Starkregenniederschlag (T=30). Aus dem Rückhaltebecken ist eine gedrosselte Einleitung in den bestehenden Entwässerungsgraben vorgesehen.

Für im Gebiet vorgesehene Projektentwicklungsflächen wird gem. bestehenden Normen- und Regelwerken zusätzlich mitunter eine Überflutungsprüfung erforderlich.

Schmutzwasserentwässerungskonzept

Das Plangebiet kann voraussichtlich an das Abwasserkanalsystem des Abwasserzweckverbandes Uelzen angeschlossen werden (Errichtung einer Schmutzwasserhebeanlage im Plangebiet). Die Kapazitäten für den Anschluss an bestehende Kanalleitungen und der Kläranlage sollen im weiteren Verfahren geprüft werden. Nach derzeitigem Planungs- und Kenntnisstand kann die Mehrbelastung durch den Bebauungsplan durch das vorhandene Kanalnetz sowie der bestehenden Kläranlage (Uelzen) aufgenommen werden.

Trinkwasserversorgung

Das geplante Neubaugebiet soll an das örtliche Versorgungsnetz für Trinkwasser angeschlossen werden. Der Anschluss kann voraussichtlich über die vorhandenen angrenzenden Leitungen erfolgen.

Löschwasserversorgung

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

Hansestadt Uelzen

Abfallentsorgung/ Müllbeseitigung

Die Müllentsorgung soll durch die öffentliche Müllentsorgung des Landkreises Uelzen erfolgen.

Versorgung mit elektrischer Energie, Gas

Die Stromversorgung erfolgt durch das Leitungsnetz der mycity, Stadtwerke Uelzen GmbH. Gemäß § 32a der Nds. Bauordnung in der derzeit gültigen Fassung sind bei der Errichtung von Gebäuden mit einer Dachfläche von mindestens 50m², mindestens 50% der Dachfläche mit Photovoltaikanlagen auszustatten. Sollte zur Versorgung des Baugebiets eine neue Trafostation erforderlich sein, kann diese an geeigneter Stelle im Plangebiet untergebracht werden. Der Versorgungsträger wird rechtzeitig an der Ausbauplanung beteiligt werden. Näheres bleibt der konkreten Erschließungsplanung vorbehalten.

Die Gebäudeenergieversorgung mit fossilen Energieträgern ist unzulässig. Dazu gehören Erdöl-, Erdgas und Kohle. Kaminöfen, die mit Holz befeuert werden, werden davon nicht umfasst. Die Wärmeversorgung ist durch erneuerbare Energien sicherzustellen. Diesbezüglich wird auf die jeweils geltenden Vorgaben des GEG (Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden) verwiesen. Bei Neubauten sind bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien gemäß den jeweils gelten Vorgaben des GEG zu verwenden.

Telekommunikation

Die Fernmeldeversorgung kann durch Ausbau des bestehenden Netzes durch die Deutsche Telekom oder einen anderen Leistungsanbieter sichergestellt werden. Eine Abstimmung erfolgt im Zuge der konkreten Ausbauplanung.

4.13. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO

Zur Wahrung und Entwicklung des Ortsbildes werden gemäß § 84 NBauO örtliche Bauvorschriften für das Plangebiet festgesetzt. Diese orientieren sich an den Gestaltungsvorschriften der Bebauungspläne in Oldenstadt. Die örtlichen Bauvorschriften werden zusammen mit dem Bebauungsplan und mit gleichem räumlichem Geltungsbereich erarbeitet und als Satzung beschlossen.

Im Einzelnen werden folgende Regelungen hinsichtlich der Gestaltung baulicher Anlagen getroffen:

Hauptfirstrichtung

Die zeichnerische Festsetzung der Hauptfirstrichtung für das WA1 nimmt die Straßenverläufe auf, um ein gestalterisches und harmonisches Gesamtbild zu schaffen. Unruhige Dachlandschaften und gestalterische Zersplitterung können dadurch vermieden werden, sodass eine klare städtebauliche Ordnung gegeben ist. Für die übrigen Plangebietsteile, in denen flexiblere Bauformen möglich sind, wird bewusst auf eine Festsetzung der Hauptfirstrichtung verzichtet, um dort gestalterische Vielfalt und Flexibilität der Bauformen zu ermöglichen.

Dachform und Dachneigung

Die Hauptdachflächen von Gebäuden im WA1 sind als Sattel- oder Walmdächer mit einer Dachneigung zwischen 25-50 Grad zulässig. Damit soll sichergestellt werden, dass Bauwillige zwar Gestaltungsfreiheit haben, raumbildende Hauptgebäude aber durch ortstypische, geneigte Dächer geprägt werden. Eine dem Hauptgebäude angepasste Dachform ist auch für Nebengebäude wünschenswert. Um die Gestaltungsmöglichkeiten für die Bauherren nicht zu sehr einzuschränken, dürfen die festgesetzten Dachneigungen für untergeordnete Teile der Hauptanlage bis 15m², Wintergärten, Terrassenüberdachungen sowie Nebenanlagen, Garagen und Carports unterschritten werden. Doppelhäuser und Häuser von Hausgruppen sind

Hansestadt Uelzen

jeweils mit gleichen Dachformen sowie Dachneigungen bei gleicher Trauf- und Firsthöhe auszubilden. Die Zulässigkeit der Dachformen im WA 2 wird nicht gesteuert, es sind daher neben den Schrägdachformen wie Sattel-, Walm- oder Zeltdach auch Pult- und Flachdächer zulässig.

Dacheindeckung

Dachflächen sind mit anthrazit- oder rotfarbenen Ziegeln einzudecken oder als Gründächer auszuführen. Reflektierende und stark glänzende Dachziegel sind unzulässig. Für Garagen, Carports und Nebenanlagen sind davon abweichende Materialien zur Dacheindeckung zulässig, sofern sie nicht glänzen oder reflektieren. Als Anthrazit gelten Farbtöne, die dem Farbton 7016 laut RAL-Farbregister entsprechen. Als Rot gelten Farbtöne, die den folgenden Farben laut RAL- Farbregister entsprechen: RAL- Nr. 3000 - 3011, 3031. Sind seitens der Ziegelhersteller keine Angaben zu konkreten RAL- Nr. verfügbar, müssen die verbauten Ziegel aber den festgesetzten RAL- Nr. zugeordnet werden können. Aufgrund der festgesetzten Dachneigung und –form sind im WA1 keine Gründächer, sondern harte Bedachungen zulässig.

Bei Hauptdachflächen in den **WA2 und WA3** mit einer Dachneigung von weniger als 20° sind die Dachflächen als Gründach mit einem Substrataufbau von mindestens 10 cm und einer extensiven Begrünung auszuführen.

Die Dacheindeckung bei Doppelhaushälften und bei Häusern von Hausgruppen ist farblich aufeinander abzustimmen, die Farbe der Dacheindeckung muss einer gemeinsamen Farbgruppe nach RAL entsprechen. Zwei Doppelhaushälften und die Häuser von Hausgruppen müssen keine identische Dacheindeckung haben. Wohl aber müssen die Farbtöne einer Farbgruppe entstammen. Es können z.B. zwei unterschiedliche Grautöne verwendet werden, nicht aber unterschiedliche Farbgruppen.

Außenwände

Die Außenwände von Hauptanlagen sind in Verblendmauerwerk, Holz oder Putz auszuführen. Dabei werden die zulässigen Farbspektren näher eingegrenzt, um eine möglichst harmonische Gesamterscheinung des Baugebiets zu erzielen: Verblendmauerwerk ist in rötlichen Farbtönen, der RAL-Gruppen Orange, Rot und Violett zulässig. Für Verkleidungen verwendetes Holz ist zulässig, wenn es sich um helles oder hell lasiertes Holz handelt. Verputzte Außenwände sind hell und gedeckt in Tönen zu streichen, die den RAL-Farben 9002, 9003, 9010, 9012 und 9016 entsprechen. Die Herstellung von Putzfassaden an Hauptgebäuden ist bis zu einem maximalen Flächenanteil von 75 Prozent zulässig, um eine gestalterische Uniformität zu verhindern und attraktive Fassadengestaltungen zu fördern. Nebenanlagen gemäß §14 BauNVO und Garagen gemäß §12 BauNVO sind von den Regelungen ausgenommen, sie sind jedoch farblich und gestalterisch an die Hauptgebäude anzupassen. Bei Doppelhäusern und Häusern von Hausgruppen sind Farbe und Materialität aufeinander abzustimmen, um ein einheitliches Erscheinungsbild zu erzeugen.

Gestaltung nicht überbauter Flächen

Um ein möglichst durchgrüntes und ökologisch hochwertiges Wohngebiet zu schaffen, wird festgesetzt, dass die Vorgartenzonen zu mindestens 50 % zu begrünen sind. Alle nicht überbauten Grundstücksflächen sind zu begrünen und dauerhaft gärtnerisch zu pflegen. Stein- und Kiesgärten sind auf Grund ihres geringen ökologischen Wertes nicht zulässig.

Versickerung von Niederschlagswasser

Es wird festgesetzt, dass das anfallende Niederschlagswasser dezentral auf den Baugrundstücken zu versickern ist. Ein Überlauf in die zum Baugrundstück angrenzende öffentliche Grün- und Straßenverkehrsflächen ist zulässig.

Zudem wird im Sinne der nachhaltigen Ausrichtung des Baugebietes empfohlen, das anfallende Niederschlagswasser als Brauchwasser im Haushalt zu nutzen. Um einen möglichst

Hansestadt Uelzen

geringen Versiegelungsgrad im Plangebiet zu erreichen, sind Stellplätze und Zufahrten in versickerungsfähiger Bauweise (z.B. Rasengittersteine oder wassergebundene Decke) herzustellen. Das Niederschlagswasser, welches von zu Wohnzwecken genutzten Gebäuden stammt, darf ohne eine wasserrechtliche Erlaubnis versickert werden. Für das von Stellplätzen und Zufahrten anfallende Niederschlagswasser von Wohngrundstücken trifft das jedoch nur zu, wenn dieses über die bewachsene Bodenzone versickert wird.

Einfriedungen

Im Plangebiet sind als Grundstückseinfriedungen offene Zäune und lebende Hecken bis zu einer Höhe von 2 m zulässig. Offene Zäune sind licht- und luftdurchlässige Zäune aus Holz oder Metall, z.B. Staketen-, Stabmatten- und Maschendrahtzäune. Als Heckenpflanzen sind folgende Arten zulässig:

Weißdorn (Crataegus monogyna) | *Liguster (Ligustrum vilgare)* | *Hainbuche (carpinus betulus)*| *Rotbuche (Fagus sylvatica).*

Werbeanlagen

Da die gemäß § 3 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen werden, ergibt sich aus der zulässigen Nutzung zu Wohnzwecken kein Erfordernis für Werbeanlagen. Sollte auf eine Ausübung freiberuflicher Tätigkeiten gemäß § 13 BauNVO hingewiesen werden, dann handelt es sich um einen Ausnahmetatbestand. Als Voraussetzung für die Erteilung einer Ausnahme gilt der Nachweis einer harmonischen Einfügung in Anzahl, Größe und Gestaltung in die Gebäudeaußenwandgestaltung.

5. Maßnahmen zur Verwirklichung

5.1. Bodenordnung

Bodenordnerische Maßnahmen sind zum Erreichen der Planungsziele nicht erforderlich. Eine zweckdienliche Parzellierung wird nach Rechtskraft des Bebauungsplans vorgenommen.

5.2. Kosten und Finanzierung

Der Gemeinde entstehen im Zusammenhang mit diesem Bebauungsplan Planungskosten.

5.3. Erfordernis weiterer vertraglicher Regelungen

Es entstehen keine Erfordernisse für weitere vertragliche Regelungen.

Hansestadt Uelzen

6. Städtebauliche Bilanz

Das Plangebiet umfasst nach derzeitigem Stand eine Gesamtfläche von ca. 6,5 ha.

Fläche	**in m²**
Baugebiete gesamt	**ca. 37.215**
davon Allgemeines Wohngebiet (WA)	*ca. 37.215*
davon überlagernd mit Flächen für die Regenrückhaltung	*ca. 2.245*
Verkehrsfläche gesamt	**ca. 9.900**
davon öffentliche Verkehrsfläche	*ca. 9.475*
davon Verkehrsfläche Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg	*ca. 425*
davon überlagernd Entwässerungsmulde	*ca. 2.600*
Öffentliche Grünflächen	**ca. 13.385**
davon Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (SPE)	*ca. 9.690*
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	*ca. 3.695*
Wasserflächen gesamt	**ca. 3.900**
davon Wassergraben	*ca. 950*
davon Regenrückhaltebecken	*ca. 2.950*
Versorgungsflächen gesamt	**ca. 50**
davon Flächen für Abwasserbeseitigung	*ca. 50*
Plangebiet gesamt	**ca. 64.450**

(Flächengrößen sind digital abgegriffen und auf volle 5 m² gerundet)

Hansestadt Uelzen

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

7. Anlagen

1. Vorbereitende artenschutzrechtliche Untersuchung zur Aufstellung eines Bebauungsplans für Wohnzwecke zwischen Oldenstadt und Groß Liedern (Natur- und artenschutzrechtlicher Fachbeitrag), Lamprecht & Wellmann Landschaftsarchitekten PartG mbB, Uelzen, März 2024
2. Baugrunderkundung für ein Bebauungsplangebiet in Uelzen / Oldenstadt, Büro für Bodenprüfung GmbH, Lüneburg, Oktober 2019
3. Ergänzende Baugrunderkundung im B-Plangebiet „Kuhweide“ in Oldenstadt, Büro für Baugrunderkundung GmbH, August 2022
4. Schalltechnische Untersuchung für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 302 „Oldenstadt-Kuhweide“ in Uelzen, T&H Ingenieure GmbH, September 2024

Hansestadt Uelzen

Der Rat der Hansestadt Uelzen hat in seiner Sitzung am 02.03.2026 diese Begründung beschlossen.

Uelzen, den 04.05.2026

……gez. J. Markwardt……

Bürgermeister

Hansestadt Uelzen