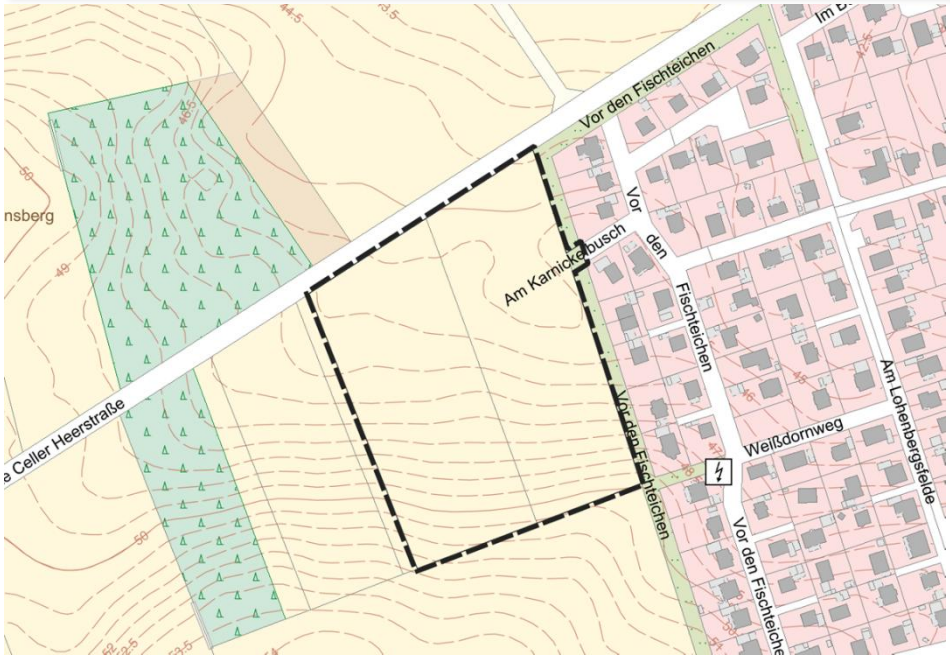
Hansestadt Uelzen

Landkreis Uelzen

Begründung

Bebauungsplan Nr. 294 „Holdenstedt – Hofkoppel“ mit örtlichen Bauvorschriften



© GeoBasis-DE/LGLN (2026), CC-BY 4.0, Daten geändert

Unterlage für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Stand 10/2026

Im Auftrag:

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

Begründung 3
1 Anlass / Ziel / Planerfordernis 3
2 Planungsgrundlagen 3
3 Planziele / Prüfung der Belange / Abwägung 7
3.1 Belange des Immissionsschutzes / der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse 9
3.2 Belange der Wohnbedürfnisse / der Eigentumsbildung / sozial stabiler Bewohnerstrukturen 9
3.3 Belange der sozialen, kulturellen Bedürfnisse / Bildung / von Sport / Erholung / Freizeit 10
3.4 Belange der Erhaltung / Erneuerung / Fortentwicklung / Anpassung vorhandener Ortsteile / von zentralen Versorgungsbereichen 10
3.5 Belange der Baukultur / des Denkmalschutzes / des Ortsbildes 11
3.6 Belange von Kirchen / von Religionsgemeinschaften 11
3.7 Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter) 12
3.8 Belange des Klimaschutzes / der Anpassung an den Klimawandel 17
3.9 Belange der Wirtschaft / der Landwirtschaft / der Forstwirtschaft / der Infrastruktur / der technischen Ver- und Entsorgung / der Rohstoffwirtschaft 18
3.10 Belange des Verkehrs 20
3.11 Belange der Verteidigung / des Zivilschutzes 21
3.12 Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte 21
3.13 Belange des Hochwasserschutzes / der Wasserwirtschaft 22
3.14 Belange von Flüchtlingen / Asylbegehrenden 23
3.15 Belange der Versorgung mit Grünflächen / Freiflächen 23
4 Inhalte des Bebauungsplans 24
4.1 Art / Maß der baulichen Nutzung / baurechtliche Regelungen 24
4.2 Textliche Festsetzungen im Überblick 27
4.3 Örtliche Bauvorschriften (§ 84 NBauO) mit Begründung 29
4.4 Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise / Rechtsgrundlagen 30
5 Städtebauliche Übersichtsdaten und Verfahren 31

Begründung

1 Anlass / Ziel / Planerfordernis

Anlass

Die Hansestadt Uelzen sieht sich trotz mehrerer abgeschlossener und laufender Planvorhaben zur Ausweisung von Wohnbauland weiterhin mit einer hohen ortsteilbezogenen Nachfrage nach Bauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Doppelhäusern konfrontiert. Der sparsame Umgang mit Grund und Boden stellt ein wichtiges planerisches Grundprinzip dar, dennoch ist es Ziel der Hansestadt, der demographischen Entwicklung und der damit verbundenen steigenden Nachfrage nach Wohnungen nicht nur durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu begegnen. Ergänzend soll ein neues Wohngebiet ausgewiesen werden, welches das Siedlungsgebiet des Ortsteils Holdenstedt südlich der *Alten Celler Heerstraße* erweitert.

Das Ziel, das Plangebiet für Zwecke der Wohnnutzung in Anspruch zu nehmen, hat die Stadt bereits seit längerem formuliert, die Fläche ist im Flächennutzungsplan 2000 als Wohnbauland ausgewiesen.

Ziel

Die im Ortsteil Holdenstedt gelegene Fläche soll als allgemeines Wohngebiet (WA) entwickelt werden. Zulässig soll eine kleinteilige und aufgelockerte Wohnbebauung sein, die den ortsprägenden Strukturen entspricht. Dementsprechend wird überwiegend für Einzelhäuser mit maximal zwei Wohneinheiten und Doppelhäuser Planrecht geschaffen. Im Inneren des Gebiets werden außerdem Hausgruppen und kleinere Mehrfamilienwohnhäuser zugelassen. Die interne Erschließung erfolgt über eine Planstraße, die an das benachbarte Wohngebiet angebunden wird. Die Straße wird so geplant, dass in Zukunft eine Erweiterung des Wohngebiets nach Westen möglich wäre. Daneben sind Maßnahmen für den Klimaschutz sowie großzügige, plangebietsinterne Grünflächen für u. a. die Oberflächenentwässerung vorgesehen.

Planerfordernis

Das Plangebiet wird aktuell fast vollständig intensiv landwirtschaftlich genutzt, für die überplante Fläche liegt kein Bebauungsplan vor. Im gültigen Flächennutzungsplan (FNP) ist das Plangebiet bereits als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Um bedarfsgerecht Wohnbauland im Ortsteil Holdenstedt bereit stellen zu können, ist die Planung geboten.

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 294 „Holdenstedt – Hofkoppel“ fasst die städtebaulichen Ziele der Hansestadt in detaillierte baurechtliche Regelungen.

2 Planungsgrundlagen

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Hansestadt Uelzen hat die Einleitung zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 294 „Holdenstedt – Hofkoppel“ in seiner Sitzung am 17.05.2021 beschlossen.

Lage und Größe

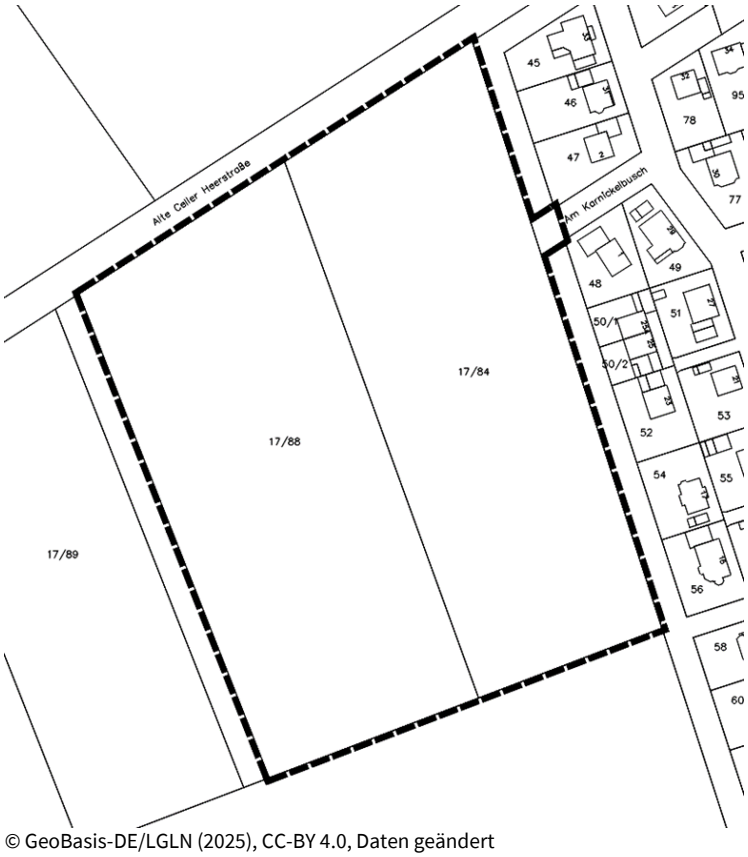
Das Plangebiet befindet sich im südwestlichen Stadtgebiet von Uelzen im Ortsteil Holdenstedt. Dort liegt es südlich der *Alten Celler Heerstraße* und des Naturschutzgebiets Holdenstedter Teiche. Der Geltungsbereich umfasst eine Größe von rd. 34.590 m².

Der Geltungsbereich des Plangebiets wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die südliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 80, Flur 1 der Gemarkung Holdenstedt (Straßenparzelle *Alte Celler Heerstraße*);
- im Osten durch die westliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 40, Flur 10 der Gemarkung Holdenstedt (tlw. Straße *Am Karnickelbusch*);

- im Süden durch die nördliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 17/83, Flur 10 der Gemarkung Holdenstedt;
- im Westen durch einen Teil des Flurstücks 17/88, Flur 10 der Gemarkung Holdenstedt.

Abb. 1 Abgrenzung des Geltungsbereichs



© GeoBasis-DE/LGLN (2025), CC-BY 4.0, Daten geändert

Im Einzelnen sind folgende Flurstücke der Gemarkung Holdenstedt, Flur 10 umfasst:

17/88 (tlw.), 17/84 und 40 (tlw.)

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

Land (LROP)

Die übergeordneten Ziele der Landesraumordnung werden berücksichtigt. Das **Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP)**[1] bestimmt, dass die „Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten […] vorrangig auf die Zentralen Orte und vorhandene Siedlungsgebiete mit ausreichender Infrastruktur konzentriert werden“ soll (2.1 Entwicklung der Siedlungsstruktur, Grundsatz 05). So sollen Siedlungsstrukturen entwickelt werden und gesichert werden, in denen die Ausstattung mit und die Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge für alle Bevölkerungsgruppen gewährleistet werden kann (2.1 Entwicklung der Siedlungsstruktur, Grundsatz 02). Zudem sollen Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung Vorrang haben vor Planung und Maßnahmen der Außenentwicklung (2.1 Entwicklung der Siedlungsstruktur, Grundsatz 06). Mit der Entwicklung eines Wohngebiets werden diese Grundsätze berücksichtigt.

Kreis (RROP)

Das **Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Uelzen**[2] stellt gemäß der Vorgabe des LROP die Hansestadt Uelzen als Mittelzentrum mit den Schwerpunktaufgaben Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten und Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung und Tourismus dar.

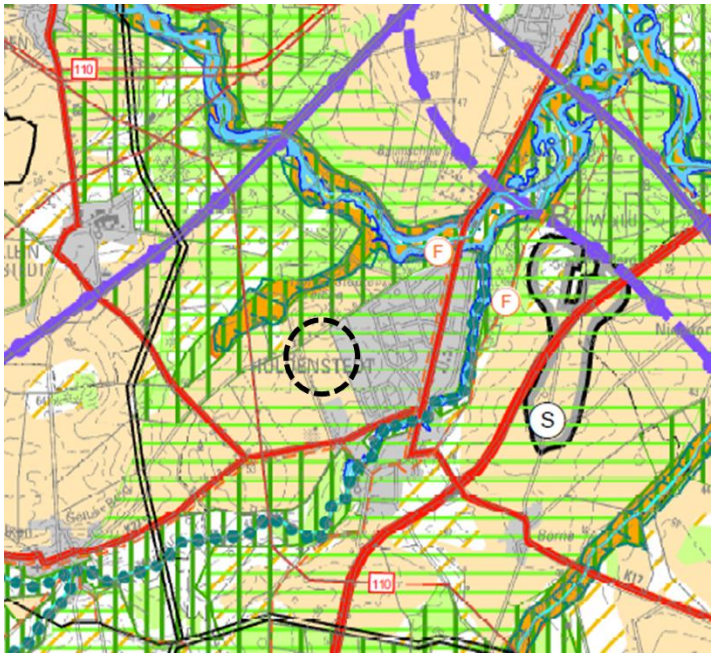
Das RROP beinhaltet zur Entwicklung der Siedlungsstruktur die Zielformulierung, dass der Innenentwicklung der Vorzug gegenüber einer weiteren Inanspruchnahme des Außenbereichs zu geben ist. In der Hansestadt Uelzen und auch im Ortsteil Holdenstedt

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

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

stehen im Innenbereich nicht genügend Flächen zur Verfügung, um den Bedarf nach Baugrundstücken zu decken. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird die Bebauung einer direkt an den Ortsteil angrenzenden, durch Bebauung bereits vorgeprägten Fläche ermöglicht.

Abb. 2 Auszug aus dem RROP Landkreis Uelzen (2019)



Im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Uelzen wird der Geltungsbereich als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft – auf Grund hohen Ertragspotenzials und als Vorbehaltsgebiet Erholung ausgewiesen.

Das Plangebiet nimmt einen kleinen Bereich eines großen zusammenhängenden Vorbehaltsgebietes Erholung ein, welches auch den vollständigen Ortsteil Holdenstedt abdeckt. „Gebiete mit Bedeutung und Eignung für Erholung und Tourismus sind in der zeichnerischen Darstellung als Vorbehaltsgebiete Erholung festgelegt.“[3] „Bei der Entwicklung von Erholungsgebieten ist zu beachten, dass eine Überlastung und damit eine Schädigung oder Beeinträchtigung des Naturpotentials und der landschaftlichen Eigenart vermieden werden.“[4] Es werden diesbezüglich einige schutzwürdige Landschaftsbestandteile besonders hervorgehoben, die jedoch nicht innerhalb des Plangebiets oder in dessen Umgebung liegen.

Bei dem Plangebiet handelt es sich fast vollständig um eine intensiv genutzte Ackerfläche, die im Osten durch Wohnbebauung und im Norden durch die *Alte Celler Heerstraße* begrenzt wird. Die intensive Nutzung schränkt die naturräumlichen Funktionen der betroffenen Flächen stark ein. Hier besteht keine besondere Bedeutung für die Erholung. In der Umgebung befinden sich dagegen erholungsrelevante Strukturen, wie bspw. die Holdenstedter Teiche. Diese Flächen werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

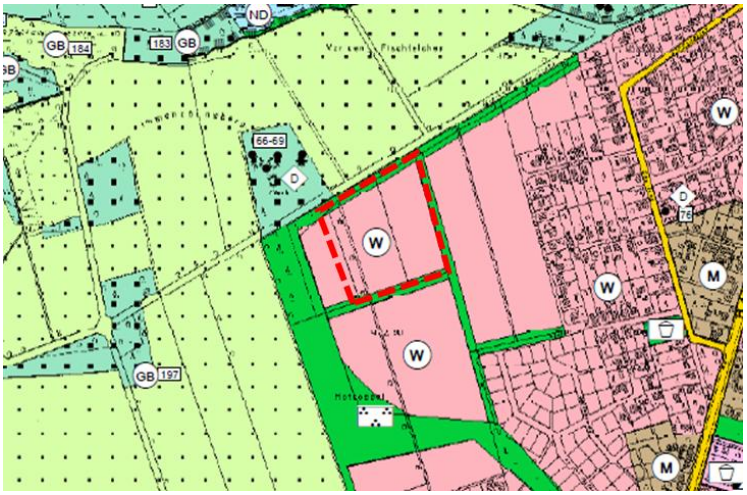
Die Ziele des RROP stehen der Planung nicht entgegen.

3 Landkreis Uelzen: Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Uelzen 2019, 3.2.3 Landschaftsgebundene Erholung, 01

4 Landkreis Uelzen: Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Uelzen 2019, 3.2.3 Landschaftsgebundene Erholung, 02

Stadt (FNP)

Abb. 3 Darstellung des derzeit gültigen Flächennutzungsplans für das Plangebiet



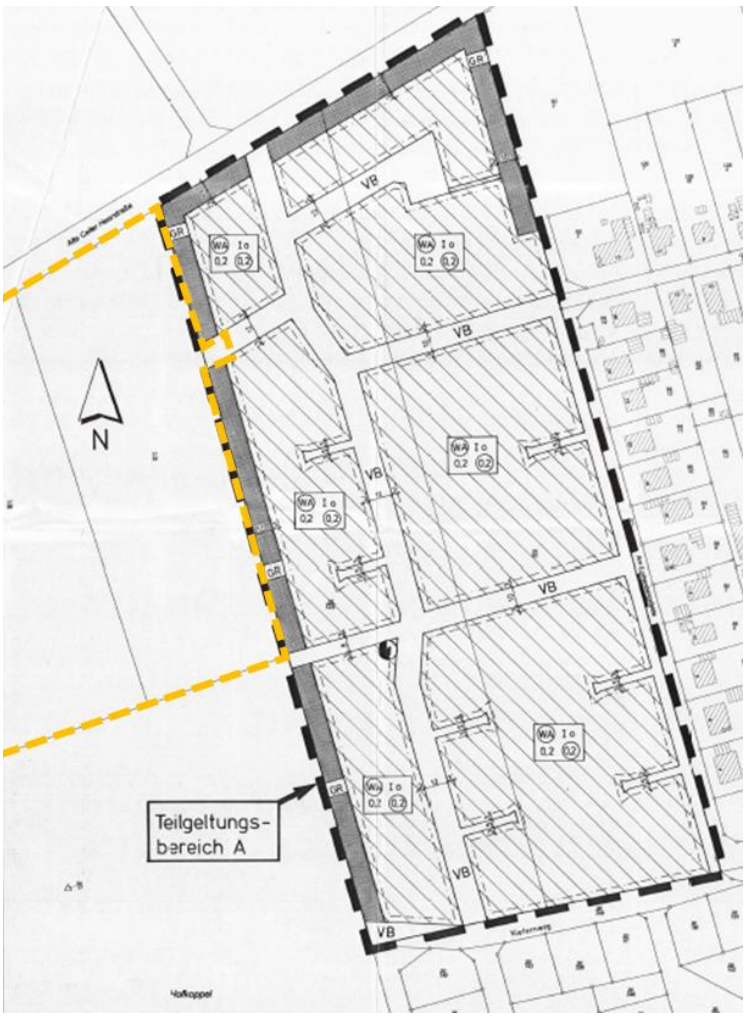
Der derzeit gültige Flächennutzungsplan (2000) der Hansestadt Uelzen stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche sowie randlich als Grünfläche dar. Damit entspricht die Planung den Darstellungen.

Der Bebauungsplan ist aus dem bestehenden Flächennutzungsplan entwickelt.

Angrenzende Bebauungspläne

An das Plangebiet grenzt der Bebauungsplan Nr. 232 „Lohenbergsfelde III“ aus dem Jahr 2001 an.

Abb. 4 Bebauungsplan Nr. 232 mit aktuellem Plangebiet (gelb)



Der angrenzende Plan weist allgemeine Wohngebiete mit einer eingeschossigen offenen Bauweise aus. Sowohl die GRZ als auch die GFZ werden auf maximal 0,2 gesetzt. Der überbaubare Bereich wird durch Baugrenzen definiert. Direkt angrenzend an das Plangebiet befindet sich eine öffentliche Grünfläche, die das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 232 nach Westen, Norden und teilweise nach Osten gegenüber der offenen Landschaft abgrenzt.

Im Teilgeltungsbereich B werden Flächen für eine Obstbaumwiese festgesetzt als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Dieser Teilgeltungsbereich befindet sich bei Klein-Süstedt, knapp 2 km nordwestlich des Plangebiets.

Es grenzen keine weiteren Bebauungspläne direkt an das Plangebiet.

Gültiges Baurecht

Innerhalb des Plangebiets bestehen keine Bebauungspläne. Das Baurecht wird bislang über § 35 BauGB geregelt.

3 Planziele / Prüfung der Belange / Abwägung

Bestand

Das Plangebiet befindet sich im Süden des Stadtgebietes der Hansestadt Uelzen am nordwestlichen Rand des Ortsteils Holdenstedt.

Abb. 5 Nutzungen



Bildquelle: Eigene Darstellung auf Grundlage LGLN 2026

Im Westen und Süden grenzt das Plangebiet an Ackerflächen an. Im Norden befindet sich die *Alte Celler Heerstraße* mit seitlichem Baumbestand. In Richtung Osten bestehen großflächige Wohngebiete, die vorwiegend durch eine Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt ist.

Das Plangebiet selbst wird derzeit zum Großteil intensiv als Ackerfläche genutzt. Im Westen besteht ein landwirtschaftlicher Weg, der einseitig durch eine Strauch-Baumhecke begrünt ist. Im Umfeld befinden sich noch zwei kleinere Waldstücke, diese werden von der Planung nicht berührt.

Planung

Im Ortsteil Holdenstedt der Hansestadt Uelzen ist die Entwicklung eines aufgelockerten Wohngebietes geplant. Durch die Festsetzung einer offenen Bauweise und einer Einzel- und Doppelhausbebauung wird die Bebauung an die Umgebung angepasst. In einem Teilbereich des Plans werden auch Hausgruppen und kleinere Mehrfamilienwohnhäuser zugelassen, jedoch wird im ganzen Plangebiet eine maximal zweigeschossige Bauweise mit begrenzten Höhen festgesetzt. Die GRZ wird auf 0,4 ohne Überschreitung festgesetzt, sodass min. 60 % der Grundstücke unversiegelt bleiben.

Die Erschließung erfolgt über die Straße *Am Karnickelbusch* des östlich angrenzenden Wohngebiets. Im Geltungsbereich ist eine 10 m breite Ringstraße sowie ein 5 m breiter Stichweg nach Norden vorgesehen. Für eine mögliche zukünftige Weiterentwicklung des Wohngebiets in Richtung Westen wird die Planstraße an zwei Stellen bis an den Rand des Geltungsbereichs gezogen. Fuß- bzw. Radwege sind ebenfalls nördlich sowie entlang der östlichen Plangebietsgrenze vorgesehen. Öffentliche Grünflächen befinden sich im Norden zur Rückhaltung des anfallenden Oberflächenwassers sowie im Norden und Süden zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und somit zur Abgrenzung zur offenen Landschaft. Sie sind gleichzeitig als Maßnahmen für den Klimaschutz vorgesehen. Entlang des östlichen Weges ist zudem ein Graben geplant, der ebenfalls als öffentliche Grünfläche festgesetzt wird. Die großflächigen Grünflächen und die geringe GRZ tragen zu einem hohen Durchgrünungsgrad des geplanten Wohngebiets bei.

Abb. 6 Bebauungsentwurf



Bildquelle: Hansestadt Uelzen, Ausbaukonzept 2026 mit eigener Anpassung

Der Bebauungsplan selbst setzt keine Baugrundstücksgrenzen fest.

Der Bebauungsentwurf stellt die voraussichtliche Teilung der Grundstücke durch die Hansestadt Uelzen dar. Er ist nicht rechtsverbindlich. Eine rechtsverbindliche Teilung erfolgt erst nach Abschluss des Planverfahrens zur Veräußerung der Grundstücke.

Die schwarz gestrichelte Linie stellt die Grenze des Geltungsbereichs für den vorliegenden Bebauungsplan dar. Links daneben ist die mögliche Erweiterung dargestellt, die nicht Teil des Bebauungsplans ist.

Berührte Belange

Bei der Aufstellung bzw. der Änderung von Bauleitplänen sind öffentliche und private Belange gegeneinander und auch untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 7 BauGB). Nachfolgende Belange werden von der Planung im Wesentlichen berührt:

Abb. 7 Tabellarische Übersicht über die berührten Belange

§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB	Belange des Immissionsschutzes / der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB	Belange der Wohnbedürfnisse / der Eigentumsbildung / sozial stabiler Bewohnerstrukturen	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB	Belange der sozialen, kulturellen Bedürfnisse / Bildung / von Sport, Erholung, Freizeit	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB	Belange der Erhaltung / Erneuerung / Fortentwicklung / Anpassung vorhandener Ortsteile / von zentralen Versorgungsbereichen	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB	Belange der Baukultur / des Denkmalschutzes / des Ortsbildes	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB	Belange von Kirchen / von Religionsgemeinschaften	nicht berührt
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB	Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter)	X
§ 1 a Abs. 5 BauGB	Belange des Klimaschutzes / der Anpassung an den Klimawandel	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB	Belange der Wirtschaft / der Landwirtschaft / der Forstwirtschaft / der Infrastruktur / der technischen Ver- und Entsorgung / der Rohstoffwirtschaft	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB	Belange des Verkehrs	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB	Belange der Verteidigung / des Zivilschutzes	nicht berührt
§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB	Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB	Belange des Hochwasserschutzes / der Wasserwirtschaft	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB	Belange von Flüchtlingen / Asylbegehrenden	nicht berührt
§ 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB	Belange der Versorgung mit Grünflächen / Freiflächen	X

3.1 Belange des Immissionsschutzes / der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB

Immissionen / Luftschadstoffe und Gerüche

In der nahen Umgebung des Plangebiets befinden sich keine Hofstellen. Dementsprechend ergeben sich keine Geruchsimmissionen ausgehend von Tierhaltungsbetrieben, die auf den Geltungsbereich einwirken können.

Die umliegenden Flächen sind durch die Landwirtschaft geprägt. Nördlich der *Alten Celler Heerstraße* sowie südlich und westlich an den Geltungsbereich angrenzend befinden sich ackerbauliche Flächen, die intensiv genutzt werden. Bei der Bearbeitung der landwirtschaftlichen Flächen entstehen Immissionen u. a. in Form von Gerüchen, die auf das Plangebiet einwirken. Diese Immissionen sind jedoch unvermeidbar, im ländlichen Raum üblich und müssen von den Anwohnern toleriert werden.

Immissionen / Lärm

Nördlich des Plangebiets verläuft die *Alte Celler Heerstraße*. Sie dient überwiegend der Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen. Ausgehend der *Alten Celler Heerstraße* ergeben sich demnach keine nennenswerten Immissionen, die sich auf das Plangebiet auswirken.

Emissionen Plangebiet

Geplant ist ein aufgelockert durch Ein- und Zweifamilienhäuser und Doppelhäuser, sowie vereinzelte Hausgruppen / kleinere Mehrfamilienhäuser, bebautes Wohngebiet. Es werden keine Nutzungen bzw. Emissionen generiert, die sich negativ auf die östlich bestehenden Wohngebiete auswirken. Qualitätseinbußen für bestehende Wohnhäuser in der Umgebung durch den zusätzlichen Verkehr sind ebenfalls nicht zu erwarten.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass Verkehrsimmissionen auch in Wohnbereichen gewissermaßen zu den üblichen Alltagserscheinungen gehören und dass Garagen und Stellplätze, deren Zahl dem durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf entspricht, auch in einem durchgängig von Wohnbebauung geprägten Bereich keine erheblichen, billigerweise unzumutbaren Störungen hervorrufen.

Während der Bauphase kann es aufgrund des Bauverkehrs zu erhöhten Emissionen kommen. Um die Immissionen auf die Anwohner des östlich angrenzenden Wohngebiets möglichst zu reduzieren, soll der Bauverkehr nach aktuellen Planungen über die *Alte Celler Heerstraße* gelenkt werden.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind mit der Planung gegeben und die Belange sind berücksichtigt.

Altlasten

Im Plangebiet und daran angrenzend sind keine Altlasten bekannt. Sollten bei den Bau- und Erdarbeiten dennoch Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte (bzw. schädliche Bodenveränderungen) zu Tage treten, so ist immer unverzüglich die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Uelzen zu benachrichtigen. Ein entsprechender Hinweis ist in die Planzeichnung aufgenommen.

3.2 Belange der Wohnbedürfnisse / der Eigentumsbildung / sozial stabiler Bewohnerstrukturen

§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB

In der Hansestadt Uelzen besteht eine anhaltende Nachfrage nach Wohnbauland. Dieser Bedarf setzt sich aus mehreren Faktoren zusammen: Ein moderater Zuzug aus dem Umland, eine steigende Anzahl an Haushalten und ein steigender Wohnraumbedarf pro Person. Die Baugebiete der jüngeren Vergangenheit (Stadtberg IVb, Oldenstedt Im Deinefelde, Molzen Uelzener Straße) wurden stark nachgefragt. Dieser Bedarf kann nicht mit den derzeit

verfügbaren Baugrundstücken gedeckt werden, derzeit steht lediglich ein Baugrundstück im Baugebiet Molzen zur Verfügung. Es ist zu erwarten, dass auch dieses Grundstück innerhalb der nächsten Zeit veräußert sein wird. Damit stehen im Stadtgebiet keine städtischen Baugrundstücke zur Verfügung.

Insofern sieht sich die Hansestadt Uelzen angesichts des gegenwärtigen Nachfrageüberhangs an geeigneten Wohnbaugrundstücken für kleinteilige Bauvorhaben vor die Aufgabe gestellt, im Stadtgefüge verbliebene Flächenreserven zu mobilisieren. Ziel ist es, ein ausreichendes Angebot zu schaffen, um Bauwillige in der Hansestadt zu binden und zu fördern, um den mittelzentralen Funktionen gerecht zu werden.

Es bietet sich an, die Flächen, die bereits im Flächennutzungsplan der Hansestadt als Wohnbauflächen dargestellt werden und einer Arrondierung des Ortes dienen zu entwickeln. Der Ortsteil Holdenstedt verfügt dabei neben einer guten Anbindung auch über eine gute soziale Infrastruktur, Betreuungsangebote und Versorgungsmöglichkeiten.

Die Belange der Wohnbedürfnisse sowie der Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen werden in der Planung berücksichtigt.

3.3 Belange der sozialen, kulturellen Bedürfnisse / Bildung / von Sport / Erholung / Freizeit

§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB

Besondere Anforderungen sozialer und kultureller Bedürfnisse ergeben sich nicht. Alle sozialen und kulturellen Einrichtungen der Hansestadt lassen sich problemlos erreichen. Die in allgemeinen Wohngebieten zulässigen kirchlichen, kulturellen, sozialen, gesundheitlichen und sportlichen Einrichtungen sind nicht ausgeschlossen.

Die Belange sozialer und kultureller Bedürfnisse werden in der Planung berücksichtigt.

3.4 Belange der Erhaltung / Erneuerung / Fortentwicklung / Anpassung vorhandener Ortsteile / von zentralen Versorgungsbereichen

§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB

Das Plangebiet erweitert den bereits heute vorwiegend als Wohnstandort genutzten Ortsteil Holdenstedt in westlicher Richtung um einen zusätzlich für Wohnbauzwecke vorgesehenen Teilbereich. Auf der bislang intensiv als Acker genutzten Fläche sollen rd. 26 Wohnbaugrundstücke entwickelt werden. Dass eine solche Erweiterung bereits langfristig vorgesehen ist, zeigt sich in der Darstellung des Flächennutzungsplans, welche das Plangebiet sowie die westlich und südlich angrenzenden Flächen als Wohnbaufläche ausweist.

Entsprechend der Bestandsstruktur des Ortsteils werden überwiegend freistehende Ein- und Zweifamilien- und Doppelhäuser zugelassen. Ein innenliegender Bereich ist auch für die Bebauung durch Hausgruppen und kleinere Mehrfamilienhäuser vorgesehen. So kann eine möglichst einheitliche Baustruktur erhalten werden. Die Begrenzung auf zwei Wohnungen pro Einzelwohngebäude bzw. eine Wohnung pro Doppelhaushälfte bzw. Haus einer Hausgruppe stellt sicher, dass keine Zunahme der Bevölkerung in gebietsunverträglicher Höhe eintreten kann. Daneben werden Gestaltungsvorschriften getroffen, die Vorgaben zur Dach- und Fassadengestaltung als örtliche Bauvorschriften treffen. Die Planung verändert damit den Charakter des Ortsteils nicht, sondern erweitert diesen in angepasster Weise um einen zusätzlichen Bauabschnitt.

Dem Belang der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile wird entsprochen.

3.5 Belange der Baukultur / des Denkmalschutzes / des Ortsbildes

§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB

Archäologischer Denkmalschutz

Hinweise auf das Vorkommen archäologischer Bodenfunde liegen nicht vor, eine Untersuchung auf Bodendenkmäler ergab keine Funde. Ein Vorkommen kann dennoch nie vollständig ausgeschlossen werden.

Im Wald nördlich des Plangebiets befinden sich mehrere Grabhügel. Diese werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Für alle Bodenfunde gilt eine Meldepflicht. Sollten bei Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese meldepflichtig (§ 14 Abs. 1 NDSchG). Ein entsprechender Hinweis ist in die Planzeichnung aufgenommen. Die Belange des archäologischen Denkmalschutzes werden damit berücksichtigt.

Baudenkmal-schutz

Baudenkmale sind im Geltungsbereich oder direkt angrenzend nicht vorhanden.

Baukultur / Ortsbild

Die Festsetzungen der allgemeinen Wohngebietsflächen in Bezug auf die Gebäudehöhe und -größe, die Anzahl der Vollgeschosse und weitere, das Erscheinungsbild des Ortsteils prägende Elemente, werden an die umliegenden Bestandspläne angepasst und entsprechen den in der Hansestadt weit verbreiteten Bautypologien. Regionaltypische Dach- und Fassadengestaltungen werden per örtlichen Bauvorschriften vorgeschrieben. Die Dachform wird auf Schrägdächer sowie begrünte Flachdächer mit ortsüblicher Dachneigung in roter, grauer und anthrazitfarbener Dacheindeckung festgesetzt. Um ein städtebaulich harmonisches Bild zu gewährleisten, sind sowohl die Farbe und Form der Dacheindeckung als auch der Fassade bei Doppelhäusern und Hausgruppen aufeinander abzustimmen. Bei Neubauten dürfen Putz, Klinker und Holz als Fassadenmaterial verwendet werden, eine vollständige Ausführung in Putz ist jedoch unzulässig. Ziel ist es, den Ortsteil in seinem Charakter zu erhalten und weiterzuentwickeln. Da auch die Art der baulichen Nutzung fortgeführt wird, sind keine negativen Veränderungen zu erwarten.

Um insgesamt ein aufgelockertes und durchgrüntes Ortsbild zu schaffen, wird ein hohes Maß an Grünflächen zum Teil mit Pflanzgebot festgesetzt und örtliche Bauvorschriften erlassen, die die Gestaltung der Gärten betreffen. Die nicht baulich genutzten Teile der Grundstücke sind als begrünte Gärten anzulegen, Schottergärten sind ausdrücklich nicht gestattet. Die Bauvorschriften tragen zum Entstehen begrünter Freiräume und Hausgärten im Plangebiet bei.

Werbung (unmittelbar an der Stätte der Leistung) ist nur in Form von Hinweisschildern zulässig, die sich harmonisch in die Außenwandgestaltung einfügen. Darüberhinausgehende Schilder können in der Umgebung als störend wahrgenommen werden.

Die Belange des Ortsbilds werden berücksichtigt.

3.6 Belange von Kirchen / von Religionsgemeinschaften

§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB

Die Belange werden von der Planung nicht berührt.

3.7 Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter)
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

Grundlage der nachfolgenden Abwägung sind die Ergebnisse des Umweltberichts.

- Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen sowie Artenschutz, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaftsbild (§1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB)

Die Planung erfasst ein etwa 34.590 m² großes Areal, das bisher eine überwiegende Nutzung als landwirtschaftliche Fläche aufweist. Insbesondere am nördlichen und östlichen Rand des Gebiets stehen verschiedene Gehölzstrukturen.

Schutzgut Pflanzen

Für den Geltungsbereich sowie die nähere Umgebung wurde eine Biotoptypenkartierung[5] nach dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (Drachenfels 2020) durch ein externes Büro durchgeführt. Innerhalb des Geltungsbereichs bestehen Sandackerflächen (AS), eine Baumhecke (HFB), die einen Feldweg (OVW) mit halbruderalen Gras- und Staudenfluren mittlerer Standorte (UHM) begleitet. Die Baumhecke besteht vorwiegend aus Zitterpappeln mit einzelnen Eichen und Birken mit Stammdurchmessern von rd. 0,2 bis 0,5 m. In der direkten Umgebung befindet sich entlang der *Alten Celler Heerstraße* eine Baumreihe (HBA), östlich eine Strauchhecke, die an ein locker bebautes Einzelhausgebiet (OEL) angrenzt und südlich sowie westlich weitere Sandackerflächen (AS).

Die Planung ermöglicht die bauliche Inanspruchnahme bislang intensiv landwirtschaftlich genutzter Ackerflächen, die vergleichsweise geringe ökologische Wertigkeiten aufweisen. Die Bedeutung der Baumhecke, die zusätzlich überplant wird, ist ebenfalls relativ gering.

Es werden Maßnahmen für das Schutzgut Pflanzen getroffen. Um möglichst große Offenbereiche im Plangebiet zu erhalten, darf die festgesetzte GRZ von 0,4 nicht durch Nebenanlagen, Terrassen usw. überschritten werden. Auch Schottergärten sind nicht zulässig. Auf jedem privaten Grundstück ist mindestens ein standortgerechter (Obst-)Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es ist von der Anlage von Hausgärten auszugehen, in den zwar regelmäßig auch nicht standortheimische Pflanzen gepflanzt werden, die aber trotzdem neue Habitate für die Flora schaffen. Durch eine lockere Bebauung mit Gartenanteil ist davon auszugehen, dass die Arten des östlich angrenzenden Siedlungsgebietes zusätzlichen Lebensraum dazugewinnen. Festgesetzt werden zudem öffentliche Grünflächen, die zum Großteil mit einheimischen Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden sollen.

Schutzgut Tiere

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 294 wurden neben den Biotoptypen auch die vorkommenden Brutvögel und Fledermäuse erfasst und ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt.

Innerhalb des Untersuchungsgebiets (Geltungsbereich und umliegende Bereiche von rd. 300 m) wurden insgesamt 39 Brutvogelarten nachgewiesen, das Gebiet ist als Brutvogellebensraum nicht von herausgehobener lokaler Bedeutung. Im Geltungsbereich besteht Brutverdacht für die Heidelerche und die Goldammer und eine Brutzeitfeststellung für den Stieglitz. Durch die Planung besteht für die meisten der festgestellten Arten keine Betroffenheit. Für die überplanten Standorte der Brutverdachtsfälle der Heidelerche und Goldammer werden externe Ersatzhabitate geschaffen. *Die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden auf einer Teilfläche des außerhalb des Plangebiets befindlichen Grundstücks Flurstück 42/1, Flur 1 in der Gemarkung Holdenstedt umgesetzt. Die Maßnahmen werden im weiteren Verfahren konkretisiert. Die Umsetzung erfolgt in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde.*

5 Lamprecht & Wellmann Landschaftsarchitekten PartG mbB für Landschaftsplanung: Hansestadt Uelzen Bebauungsplan Nr. 294 „Holdenstedt – Hofkoppel“, Ergebnisse der Geländeerfassungen 2021/2024, August 2024

Mit Hilfe von fünf Detektoruntersuchungen und dem Einsatz von Horchboxen wurden innerhalb des Untersuchungsgebiets mindestens neun Fledermausarten bzw. Artengruppen festgestellt. Die Zwergfledermaus ist die am häufigsten nachgewiesene Art. Im Geltungsbereich befindet sich ein potenzielles Balzterritorium dieser Art in der Baumhecke. Zudem wächst hier eine Birke mit Quartierspotenzial für Einzeltiere. Entlang der Baumhecke konnten kurzfristige Jagdaktivitäten registriert werden. Ein hohes Quartierspotenzial weisen zudem die Grünstrukturen entlang der *Alten Celler Heerstraße* auf. Hier besteht außerdem ein Jagdhabitat mit intensiver Jagdaktivität sowie eine Flugstraße. Die Strauchhecke des angrenzenden Wohngebiets wird überwiegend von der Zwergfledermaus für Transferflüge genutzt, der Geltungsbereich ist Transfergebiet. Die beschriebenen Strukturen werden mit der vorliegenden Planung überplant, es bestehen jedoch keine erheblichen Beeinträchtigungen für die vorkommenden Fledermausarten.

Der nördliche und östliche Gebietsrand wird eingegrünt, um lichtsensiblen Arten Transferflüge am Außenrand des geplanten Wohngebiets zu ermöglichen. Der Fachbeitrag empfiehlt, die Auswirkungen der Straßenbeleuchtung auf Insekten möglichst gering zu halten. Lampen sollten nur das Wohngebiet beleuchten, nicht aber die baumreiche *Alte Celler Heerstraße*, um Beeinträchtigung lichtsensibler Fledermausarten zu vermeiden. Der Bebauungsplan gibt den Hinweis, für die Straßenbeleuchtung ausschließlich fledermaus- und insektenfreundliches Licht mit zum Boden gerichteter streulichtarmer Lichtquelle (z. B. LED) vorzusehen. Eine Beleuchtung angrenzender Gehölzstrukturen darf nicht erfolgen.

In der Gesamtbetrachtung werden die Kompensationserfordernisse der Planung ermittelt und berücksichtigt. Danach sind die mit der Planung ermöglichten Auswirkungen auf die Biotop-Situation unter Berücksichtigung der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen als nicht erheblich zu bewerten. Den Belangen von Flora und Fauna wird somit im Wesentlichen Rechnung getragen.

Die **Belange des Artenschutzes** sind bei der Durchführung aller Maßnahmen zu beachten. Sie stehen der Planung nicht entgegen. Es wird ein verhältnismäßig kleiner Bereich mit besonderer Bedeutung für Brutvögel überplant. Die hohe Bedeutung kommt vor allem durch die offene Ackerlandschaft und die durch Feldgehölze geprägte Landschaft im Westen des Gebiets zustande. Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird eine schmale Baumhecke überplant, in naher Umgebung befinden sich jedoch weitere Bäume, Baumgruppen und auch Strauchhecken. Eine besondere Beeinträchtigung kann nicht festgestellt werden. Großzügige Grünflächen sind vorgesehen. Die aktuelle Flächennutzung führte nicht zur Herausbildung besonders bedeutender Habitate. Bei ggf. erforderlichen Eingriffen ist über geeignete Maßnahmen (Prüfung der betroffenen Strukturen/Gebäude, Rückschnitt und sonstige Eingriffe nur außerhalb sensibler Zeiträume und ähnliche Maßnahmen) sicherzustellen, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände berührt werden. Bei Feststellungen sind geeignete Maßnahmen zu ergreifen, um das Eintreten der Verbotstatbestände auszuschließen. Ggf. ist die Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu suchen. Bei allen baulichen Maßnahmen sind die Anforderungen des § 44 BNatSchG zu berücksichtigen. Wie im Umweltbericht dargelegt, können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände mit geeigneten Maßnahmen vermieden werden, die vorhabenbezogen zu bestimmen und umzusetzen sind.

Eingriffe und Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen können bei der Überplanung von ungenutzten Arealen nie vollständig ausgeschlossen werden. Zur Umsetzung des Planziels und vor dem Hintergrund einer möglichst effizienten Flächennutzung erkennt die Stadt keine weiteren Möglichkeiten, etwa noch zusätzliche Grün- und Freiraumstrukturen innerhalb des Plangebiets zu berücksichtigen.

Schutzgut Fläche

Die Planung erlaubt die Überformung des rd. 34.590 m² großen Areals eines Ackers mit einem Weg und einer Baumhecke zu einem allgemeinen Wohngebiet mit Erschließungsstraße und Grünflächen. Im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt ist das Plangebiet bereits seit langem als Wohnbaufläche mit randlichen Grünstrukturen ausgewiesen. Die Flächen werden durch den Bebauungsplan gesichert.

Insgesamt werden die Flächen des Plangebietes der kulturlandschaftlichen Flächenressource der Hansestadt Uelzen entzogen und stehen anderen, insbesondere rein naturräumlichen Entwicklungen nicht mehr zur Verfügung. Die Fläche ist jedoch bereits seit langem für eine Wohnbauentwicklung vorgesehen und im Flächennutzungsplan der Hansestadt als Wohnbaufläche dargestellt. Die Stadt gewichtet die Schaffung von Wohnraum höher als die durch die Planung verursachten Beeinträchtigungen.

Schutzgut Boden

Das Plangebiet liegt innerhalb der Bodengroßlandschaft der Geestplatten und Endmoränen. Als Bodentyp liegt im nördlichen Bereich mittlerer Gley-Podsol vor in der Bodenlandschaft der fluviatilen und glazifluviatilen Ablagerungen vor. Im südlichen Bereich findet sich der Bodentyp mittlere Pseudogley-Braunerde in der Bodenlandschaft der Lehmgebiete.[6]

Zur Beurteilung der Bebaubarkeit und Versickerungsfähigkeit wurde eine Baugrunduntersuchung[7] mit 16 Rammkernsondierungen durchgeführt. An der Geländeoberfläche steht Mutterboden in einer Schichtdicke von 0,3 bis 0,4 m an. Es folgt überwiegend Schmelzwassersand und teilweise Geschiebelehm, der wiederum von Schmelzwassersand unterlagert wird. Die Schmelzwassersande werden teils von Geschiebelehm und Beckenschluff durchzogen. Die Lagerungsdichten der Sande sowie die Konsistenzen unterscheiden sich stark von Bohrung zu Bohrung. Zum Erkundungszeitpunkt wurde Grundwasser in einer Tiefe zwischen rd. 2,5 und 3,2 m angetroffen.

Bezüglich des Schutzgutes Boden stellt der Umweltbericht heraus, dass es sich überwiegend um Böden mit geringen Wertigkeiten handelt. Eine Archiv- oder Klimafunktion kommt den Böden nicht zu, ebenfalls liegt keine Funktion als Kohlenstoffspeicher vor. Die Lebensraumfunktion wird in Bezug auf die Bodenfruchtbarkeit mit 3 (mittel) – 4 (hoch) bewertet, das Biotopentwicklungspotenzial dagegen nur mit 1 (sehr gering) – 2 (gering). Die Naturnähe wird insgesamt mit 3 (mittel) bewertet.

Die Planung ermöglicht die weitgehende Überformung des gesamten Plangebiets. Aufgrund erheblicher Höhenunterschiede ist von einer Planierung und somit von einem umfangreichen Bodenaustausch auszugehen. Schmelzwassersande gelten als gut tragfähig, Geschiebelehm und Beckenschluff sind dagegen setzungsempfindlich. Je nach Last und Setzungstoleranz der Gebäude kann ein Teilbodenaustausch unter den Fundamenten sinnvoll sein. Es wird eine Überprüfung des Baugrundes für jedes Bauvorhaben innerhalb des Plangebiets vorausgesetzt. Sollten Keller geplant werden, ist eine Sicherung des Kellergeschosses gegen drückendes Grund- und Stauwasser erforderlich und eine offene Wasserhaltung einzuplanen.

In Folge baulicher Maßnahmen ist mit dem Entstehen von Versiegelung von bis zu 40 % auf den Wohnbaugrundstücken zu rechnen, was die natürlichen Bodenfunktionen weiter beeinträchtigt. In der Bauphase können durch das Befahren mit Baufahrzeugen sowie das Anlegen von Bauwegen und Lagerplätzen auch über die versiegelten Bereiche hinaus Bodenverdichtungen eintreten, die in der Regel jedoch temporärer Art sind. Die benannten, möglichen Beeinträchtigungen sind für alle Bauvorhaben als typisch zu bewerten.

Die Planung ermöglicht somit eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden. Die Stadt ist bei allen Planungen um einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem

6 NIBIS-Kartenserver, LBEG (Hrsg.), Bodenkarte von Niedersachsen 1 : 50.000, 2017
7 BFB (Büro für Bodenprüfung GmbH), Lüneburg: Baugrunduntersuchung für ein Bebauungsplangebiet in Holdenstedt, 14.06.2019

knappen Gut Boden bemüht (§ 1 a Abs. 2 BauGB). Jedoch gewichtet die Hansestadt die Schaffung neuer Wohnbauflächen – insbesondere vor dem Hintergrund, dass die Fläche im Flächennutzungsplan bereits für eine wohnbauliche Nutzung vorgesehen ist – höher als den Schutz einer überwiegenden Ackerfläche.

Schutzgut Wasser

Im Plangebiet und in der näheren Umgebung befinden sich keine Gewässer. Zudem befindet sich der Standort nicht in Bereichen von Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebieten.

Die Planung ermöglicht eine weitgehende Überformung und großflächige Versiegelung des Areals. Anfallendes Oberflächenwasser kann in Folge dessen nicht mehr wie bisher uneingeschränkt innerhalb des Plangebiets versickern, was eine erhebliche Beeinträchtigung der Funktion des natürlichen Wasserhaushalts darstellt.

Um den Beeinträchtigungen entgegenzuwirken, wird im Norden eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltebereich festgesetzt. In das dort geplante Regenrückhaltebecken kann das anfallende Regenwasser abgeleitet und zurückgehalten werden, um es gedrosselt dem natürlichen Wasserkreislauf zuzuführen. Eine weitere öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Graben entlang der östlichen Plangebietsgrenze sammelt das anfallende Wasser und leitet es in das Becken ein.

Nachhaltige Einwirkungen auf den Wasserhaushalt können so vermieden bzw. ausgeglichen werden. Den Belangen des Schutzgutes Wassers wird somit Rechnung getragen.

Schutzgüter Luft / Klima

Durch die Planung werden bislang offene, landwirtschaftlich genutzte Flächen selbst klimawirksam verändert. Es sind aufgrund der Bebauung Einwirkungen auf die Schutzgüter Luft und Klima zu erwarten. Es ist jedoch nicht davon auszugehen, dass das Vorhaben erhebliche Beeinträchtigungen auf das lokale oder gesamtstädtische Klima auslösen wird. Insbesondere die Entwicklung der Hausgärten und die Gehölzanpflanzungen lassen erwarten, dass nachteilige Auswirkungen auf Verdunstung, Luftbewegung und Temperatur, die infolge der Errichtung von Baukörpern und von Versieglung eintreten können, weitgehend kompensiert werden. Negative Auswirkungen auf die umliegenden Siedlungsgebiete ergeben sich nicht, wichtige Durchlüftungsschneisen des Ortsteils werden nicht überplant. Auch weiterhin stehen im Umfeld des Plangebietes Flächen für die Kaltluftproduktion und damit für den Ausgleich der vom Siedlungskörper verursachten Klimaeffekte zur Verfügung.

Schutzgut Landschaftsbild

Die Planung verschiebt den Siedlungsrand in Richtung Westen und somit weiter in die offene Kulturlandschaft. Um eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu verringern, wird entlang der südlichen und teils nördlichen Plangebietsgrenze eine öffentliche Grünfläche mit Pflanzgebot festgesetzt, in welcher eine Strauch-Baumhecke gepflanzt werden soll. Mit dieser Maßnahme findet eine überwiegende Eingrünung des neuen Siedlungsrandes statt. Am westlichen Rand des Plangebiets wird auf eine Eingrünung verzichtet, da hier die Option bestehen bleiben soll, das Wohngebiet noch zu erweitern. Da in knapp 100 m Entfernung ein Waldstück liegt, wird diese Beeinträchtigung als wenig erheblich bewertet. Angesichts der Vorbelastungen können Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds mit diesen Maßnahmen vermieden werden.

Vermeidung, Minimierung, Ausgleich/Ersatz

Entsprechend der Gesetzeslage werden bei der Überplanung von Flächen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen notwendig, sofern keine wirksamen Minimierungsmaßnahmen ergriffen werden. Die Planung ermöglicht die Überformung einer landwirtschaftlich genutzten Fläche. Trotz der vorgesehenen Grünflächen sowie Neuanlage eines naturnahen Regenrückhaltebeckens im Norden verbleibt ein bilanzielles Wertdefizit, das Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich macht.

Unter Betrachtung der gebietsinternen Minderungsmaßnahmen ergibt sich in der bilanziellen Erhebung des Umweltberichts ein **Wertpunktedefizit von -7.257 Wertpunkten**. Die Auswirkungen betreffen dabei im Wesentlichen die Schutzgüter Tiere, Boden und Fläche. Die

Eingriffe in den Wasserhaushalt können mit den vorgesehenen Maßnahmen zur Oberflächenentwässerung deutlich abgemindert werden und sind dadurch nicht mehr als erheblich zu betrachten. Das Landschaftsbild wird aufgrund der Lage und Abgrenzung des Gebiets nicht erheblich negativ beeinträchtigt, ebenso wie das Schutzgut Pflanzen, welches durch die Umnutzung bisher landwirtschaftlich genutzter Bereiche nicht erheblich beeinträchtigt wird.

- Erhaltungsziele von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung (§1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB)

Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bleiben gewahrt. Gebiete dieser Art sind nicht im Plangebiet oder in dessen näherer Umgebung ausgewiesen.

- Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 c BauGB)

Bei den durch das Planvorhaben ermöglichten umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen handelt es sich im Wesentlichen um Belange des Immissionsschutzes. Die hierzu vorgenommenen Erhebungen, Abwägungen und vorgesehenen Schutzmaßnahmen sind im Kapitel 3.1 dargestellt.

- Umweltbezogene Auswirkungen auf Sach- und Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 d BauGB)

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

- Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 e BauGB)

Besondere Abfälle und Abwässer entstehen infolge des Planziels nicht.

- Nutzung erneuerbarer Energie sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB)

Es ist zu erwarten, dass die Gebäude im Neubaustandard modernen energetischen Anforderungen entsprechen. Per textlicher Festsetzung wird die Nutzung von fossilen Brennstoffen (Kohle, Erdgas, Erdöl) auf der Grundlage des Klimaschutzkonzepts der Hansestadt Uelzen ausgeschlossen. Damit ist der Energiebedarf für Heizwärme und Warmwasseraufbereitung ausschließlich durch regenerative Energieträger zu decken. Im Bebauungsplan werden keine näheren Vorgaben zu erneuerbaren Energien festgelegt, die Entscheidung über die Energie- und Wärmeversorgung soll im Rahmen der Festsetzungen den Bauwilligen vorbehalten sein. Der Stand der Technik bietet eine breite Palette an Möglichkeiten, um eine klimafreundliche Versorgung auf dem privaten Grundstück zu organisieren. Ein geringfügig erhöhter Investitionsaufwand für die klimafreundliche Versorgung ist aus städtischer Sicht zumutbar, da die Betriebskosten entsprechend sinken und positive Effekte für die Luftqualität dem Gebiet zugutekommen.

Mit der Änderung der Niedersächsischen Bauordnung aus dem Juni 2022 müssen Wohngebäude, für die ein Bauantrag nach dem 31.12.2024 gestellt wird, ab einer Dachfläche von 50 m^2 mindestens 50 Prozent des Daches mit Photovoltaikanlagen ausstatten. Wird der Bauantrag oder der Antrag auf bauaufsichtliche Zustimmung nach § 74 Abs. 2 oder die Mitteilung nach § 62 Abs. 3 NBauO nach dem 31. Dezember 2022 übermittelt, ist die Tragkonstruktion des Gebäudes so zu bemessen, dass auf allen Dachflächen Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung aus solarer Strahlungsenergie errichtet werden können. Der Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie wird damit hinlänglich entsprochen.

■ Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 g BauGB)

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Uelzen trifft keine spezifischen Aussagen über das Plangebiet. Der Landschaftsplan gilt mit Stand von 1998 als veraltet. Weitere Pläne, insbesondere des Abfall- und Immissionsschutzrechts, die der Planung entgegenstehen bzw. in dieser zu berücksichtigen sind, bestehen nicht.

■ Einhaltung der bestmöglichen Luftqualität in festgelegten Gebieten der Europäischen Union (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 h BauGB)

Der Geltungsbereich befindet sich nicht innerhalb eines Gebiets zur Einhaltung der bestmöglichen Luftqualität der Europäischen Union.

■ Wechselwirkungen zwischen den Belangen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 i BauGB)

Die Planung kann mit naturschutzfachlichen und landschaftsbildbezogenen Belangen in Einklang gebracht werden. Besondere Wechselwirkungen zwischen den Belangen sind nicht bekannt.

■ Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 j BauGB)

Mit der Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten (WA) werden keine Bauvorhaben ermöglicht, die eine besondere Anfälligkeit gegenüber schweren Unfällen oder Katastrophen aufweisen.

3.8 Belange des Klimaschutzes / der Anpassung an den Klimawandel

§ 1 a Abs. 5 BauGB

Die Aufstellung des Bebauungsplans bereitet das Entstehen von Wohngebäuden auf einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche vor. Jede Form von Bebauung und Versiegelung kann Einfluss auf die Schutzgüter Klima & Luft nehmen, z. B. indem lokal höhere Lufttemperaturen oder veränderte Windströme innerhalb der bebauten Bereiche entstehen. Sie lassen sich nicht grundsätzlich vermeiden, sondern können lediglich abgemindert werden. Im Zuge der Überplanung bestehen folgende Möglichkeiten, um mögliche negative Entwicklungen aus Sicht des Klimaschutzes bzw. der Anpassung an den Klimawandel abzumindern:

- Die festgesetzte GRZ von 0,4 ermöglicht eine Versiegelung des Grundstücks von 40%, eine Überschreitung wird ausgeschhlossen. Mindestens 60% sind somit von Versiegelung frei zu halten.
- Der nördliche und südliche Rand des Plangebiets ist als Grünfläche mit Anpflanzgebot vorgesehen.
- Auf den nutzbaren Dachflächen innerhalb des Bebauungsplans sind auf mindestens 50% der Fläche Photovoltaikmodule oder Solarwärmekollektoren anzubringen.
- Auf jedem privaten Grundstück sind Laubbäume zu pflanzen.
- Das Regenrückhaltebecken im Nordosten und der Graben am östlichen Rand des Plangebiets können neben der Wasserrückhaltung bei möglichen Starkregenereignissen auch zur Kühlung beitragen.
- Die örtliche Bauvorschrift Nr. 3 gibt außerdem vor, dass alle nicht überbauten Grundstücksflächen als Grünflächen anzulegen sind. Hier kann ebenfalls Wasser versickert werden und sie tragen zur Durchgrünung und Kühlung des Gebiets bei.

Klimafolgen, Klimaanpassung – Das Plangebiet liegt nicht in einem Gebiet mit erhöhtem Risiko für Überschwemmungen. Es kann jedoch durch Starkregenereignisse zu Überflutungen kommen. Näheres dazu im Kapitel 3.13 zu Belangen des Hochwasserschutzes / der Wasserwirtschaft. Es empfiehlt sich bei allen Bauvorhaben, ggf. Vorsorgemaßnahmen (z. B. Überflutungsschutz bei der Anlage von unterhalb der Oberfläche gelegenen Gebäudeteilen durch erhöhte Eingänge oder Fensterschächte, keine bodenstehende Installation von technischen Geräten usw.) zu berücksichtigen.

Baustandards – Nutzungsvorgaben für bestimmte Energieträger oder Festsetzungen zum einzuhaltenden energetischen Baustandard von Gebäuden können in Bebauungsplänen nicht festgesetzt werden. Diese werden sind durch Landes- und Bundesrechts reglementiert und wurden in den vergangenen Jahren kontinuierlich verschärft. Bei Neubauten ist daher von der Einhaltung hoher Mindeststandards entsprechend der aktuell geltenden Rechtslage auszugehen.

Es sind Maßnahmen zur Minimierung der Klimawirksamkeit des Plangebiets und zur Anpassung an den Klimawandel im Plan berücksichtigt. Aufgrund des verfolgten Planziels können jedoch nur in begrenztem Umfang Maßnahmen vorgesehen werden. Eine weitere Minderung der Klimawirksamkeit wäre z. B. nur durch eine weniger intensive Flächennutzung möglich, was ein größeres Gebiet bzw. eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme an anderer Stelle erfordern würde. Weitere Minderungsmaßnahmen (z. B. die Art der Primärenergieversorgung) können nicht verbindlich im Bebauungsplan geregelt werden. Die Stadt gewichtet das Ziel der Wohnbauentwicklung höher, als die so verbleibenden Auswirkungen hinsichtlich des Klimaschutzes.

3.9 Belange der Wirtschaft / der Landwirtschaft / der Forstwirtschaft / der Infrastruktur / der technischen Ver- und Entsorgung / der Rohstoffwirtschaft

§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB

■ Belange der Wirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 a BauGB)

Es ist zu erwarten, dass sich mit der Entwicklung der Fläche positive Impulse für die örtliche Bauwirtschaft und für Dienstleistungsunternehmen ergeben.

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

Die Planung ermöglicht die Umnutzung einer bislang intensiv genutzten Ackerfläche für Wohnbauzwecke. Hierdurch wird die Fläche der Landwirtschaft entzogen, die nach wie vor einen wichtigen Wirtschaftsfaktor der Region darstellt.

Im Plangebiet wird die Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit) vorwiegend als gering eingeschätzt. Im Süden sind auch Bereiche mit mittlerem Potenzial zu finden. Die „Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit) bezeichnet das natürliche, standörtliche Potenzial eines Bodens für die Biomasseproduktion. Diese wird beeinflusst durch mineralogische, physikalische, chemische und biologische Bodeneigenschaften.“[8] Eine besondere Bedeutung der Fläche für die Landwirtschaft ist insgesamt nicht gegeben.

Auch wenn die Hansestadt um einen sparsamen Umgang mit dem begrenzten Gut Boden bemüht ist, erfordert die Schaffung von Wohnraum zur Versorgung der Bevölkerung die Ausweisung zusätzlicher Bauflächen. Diese Fläche ist in der vorbereitenden Bauleitplanung für die Deckung des Gesamtbedarfes bereits vorgesehen (Darstellung im Flächennutzungsplan). Eine erhebliche Betroffenheit einzelner Landwirte durch den Wegfall der Flächen ist nicht erkennbar. Aus diesem Grund wird die gewählte Fläche von der

[8] Bodenkarte von Niedersachsen 1 : 50.000, Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit), NIBIS (2018)

Hansestadt als geeignet angesehen. Eventuell verbleibende nachteilige Auswirkungen auf die lokale Landwirtschaft werden daher geringer gewichtet als die Notwendigkeit der Schaffung neuer Wohnbaugrundstücke.

Die Belange der Forstwirtschaft werden von der Planung nicht berührt.

■ Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 c BauGB)

Im Bebauungsplan werden die in allgemeinen Wohngebieten zulässigen kirchlichen, kulturellen, sozialen, gesundheitlichen und sportlichen Einrichtungen nicht ausgeschlossen. So können neue Arbeitsplätze entstehen.

■ Post- und Telekommunikationswesen (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 d BauGB)

Nicht in besonderer Weise berührt.

■ Versorgung / Infrastruktur (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 e BauGB)

Trinkwasser	Wasserversorgungsträger: Wasserversorgungszweckverband des Landkreises Uelzen Ein Anschluss an das bestehende Leitungsnetz ist voraussichtlich möglich.
Schmutzwasser	Ein Anschluss an die Schmutzwasserkanalisation der Hansestadt Uelzen ist voraussichtlich möglich.
Oberflächenwasser	Siehe Kapitel 3.13.
Elektrizität	Ein Anschluss an das Niederspannungsnetz/Mittelspannungsnetz der Stadtwerke Uelzen GmbH ist voraussichtlich möglich.
Wärmeversorgung	Die Wärmeversorgung soll über erneuerbare Energien erfolgen, z. B. durch Wärmepumpen, solare Strahlungsenergie, Biomasse.
Telekommunikation	Private Anbieter / kein spezifischer Regelungsbedarf.
Abfälle	Die Abfallentsorgung erfolgt durch die öffentliche Abfallentsorgung des Landkreises Uelzen.
Allgemeiner Leitungsschutz	Die Schutzbestimmungen der Leitungsträger (u. a. Versorgungsleitungen, i. d. R. im Straßenraum) sind bei der Umsetzung aller Bauvorhaben zu berücksichtigen. Die Unterbringung von neuen Leitungen innerhalb öffentlicher Straßen ist ggf. frühzeitig abzustimmen.

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

Das Plangebiet liegt nicht in einem Bereich mit wichtigem Rohstoffvorkommen.

3.10 Belange des Verkehrs

§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB

Externe Erschließung

Das Plangebiet wird über die Straße *Am Karnickelbusch* des östlich angrenzenden Wohngebiets erschlossen. Die Straße schließt an weitere Straßen innerhalb des Wohngebiets an und mündet auf die *Holdenstedter Straß*e, die in Richtung Kernstadt führt.

Diese Straßen sowie die weiteren Verbindungsstraßen sind für Begegnungsverkehr ausreichend dimensioniert. Das Verkehrsnetz ist damit für die Erschließung von einem Wohngebiet grundsätzlich geeignet. Die umliegenden Straßen sind in der Lage, weitere Verkehrsbewegungen aufzunehmen.

Interne Erschließung

Innerhalb des Geltungsbereichs erfolgt eine Runderschließung über die festgesetzte Planstraße. Nördlich befindet sich ein Stichweg, der die Grundstücke im Norden des Geltungsbereichs erschließt.

Während der Bauphase kommt es zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen mit Baufahrzeugen. Um die angrenzenden Wohngebiete in dieser Zeit zu entlasten, ist eine provisorische Baustraße vorgesehen. Diese soll den Stichweg mit der *Alten Celler Heerstraße* verbinden und den überwiegenden Verkehr über die *Alte Celler Heerstraße* lenken.

Abb. 8 Ausbauplanung Straße (Stand: 22.01.2026)



Bildquelle: Hansestadt Uelzen, Ausbaukonzept 2026

Im Ausbauplan ist die Fahrbahn in hellgrau dargestellt. Die Straßenseitenräume verfügen über Park- (dunkelgrau) und Grünflächen (grün) im Wechsel. Innerhalb dieser Grünflächen ist die Pflanzung von Straßenbäumen vorgesehen.

Nordwestlich ist ein Geh- und Radweg geplant, der eine Anbindung an die *Alte Celler Heerstraße* ermöglicht sowie ein Weg, der an den Regenrückhaltebereich angebunden ist. Ein weiterer Geh- und Radweg ist entlang der östlichen Plangebietsgrenze geplant mit einer südlichen Anbindung an die Planstraße.

Im Westen besteht an zwei Punkten die Möglichkeit, die Straße weiter zu führen, falls es zu einer Erweiterung des Wohngebiets kommt. Die orange Linie hier stellt die Plangebietsgrenze des vorliegenden Plans dar.

Nahverkehr

Der öffentliche Personennahverkehr ist Richtung Osten in 700 m Entfernung erreichbar. Die Haltestelle *Holdenstedt (Uelzen) Schule* bietet Anschluss an die nördlich gelegene Kernstadt Uelzen.

Radverkehr

In der Hansestadt Uelzen sind in den letzten Jahren die Radverkehrsinfrastruktur sowie weitere Voraussetzungen für Radfahrer immer weiter verbessert worden. Im Jahr 2016 wurde ein neues Radverkehrskonzept[9] für die Hansestadt erstellt, in welchem ein Maßnahmenkatalog entwickelt wurde, mit dem weitere Verbesserungen vorangetrieben werden sollen.

Es ist zudem zu verzeichnen, dass das Fahrrad als Verkehrsmittel eine hohe Bedeutung bei der täglichen Mobilität besitzt. Die neuen technischen Entwicklungen insbesondere im E-Bike-Bereich fördern über alle Altersgruppen hinweg die Nutzung dieses Verkehrsmittels anstelle von Kfz. Das Plangebiet ist gut an das Radwegenetz angebunden. Zudem ist die Entfernung zwischen dem Plangebiet und der Kernstadt mit Bildungs- und Arbeitsstätten mit ca. 5 km als „fahrradtauglich“ zu bewerten.

In der Planung werden zwei zusätzliche Fuß- und Radwege vorgesehen, die eine direkte Verbindung zur *Alten Celler Heerstraße* schaffen. Somit sind die Voraussetzungen dafür gegeben, dass zunehmend mehr Anwohner das Fahrrad nutzen.

Die Belange des Verkehrs werden insgesamt berücksichtigt.

3.11 Belange der Verteidigung / des Zivilschutzes

§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB

Belange der Verteidigung oder des Zivilschutzes werden durch die Planung nicht berührt.

Rüstungs-altlasten

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

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

3.12 Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte

§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB

Entwicklungs-konzept

Die Hansestadt Uelzen verfügt über ein integriertes Stadtentwicklungskonzept[10] aus dem Jahr 2023. Der Ortsteil Holdenstedt wird als Wohnstandort mit Grundversorgung beschrieben, es handelt sich um ein langgestrecktes Dorf mit historischem Dorfkern und Einfamilienhaussiedlung. Als Entwicklungsperspektive wird unter anderem Nachverdichtung und behutsame Erweiterung genannt. Das Plangebiet wird als Baugebiet „Hofkoppel“ mit ca. 30 Wohneinheiten ausgewiesen.

Klimaschutz-konzept

Die Hansestadt Uelzen hat im Jahr 2014 ein integriertes Klimaschutzkonzept[11] aufgestellt, in welchem konkrete CO2-Minderungsziele beschlossen wurden. In einem Maßnahmenkatalog werden verschiedene Handlungsfelder bearbeitet, u. a. „Siedlungsentwicklung und Wohngebäude“. In diesem wird eine klimafreundliche Siedlungsentwicklung verfolgt.

9 Hansestadt Uelzen: Radverkehrskonzept für die Hansestadt Uelzen (2016)
10 Integriertes Stadtentwicklungskonzept – Anlage 2, Hansestadt Uelzen, 2023
11 Stadt Uelzen: Integriertes Klimaschutzkonzept für die Stadt Uelzen (2014)

Dazu wird die Nutzung von fossilen Brennstoffen (Kohle, Erdgas, Erdöl) ausgeschlossen. Von ihnen bzw. ihren Verbrennungsprodukten gehen erhöhte Belastungen für die Umwelt und für den Menschen aus. Damit ist der Energiebedarf für Heizwärme und Warmwasseraufbereitung ausschließlich durch regenerative Energieträger zu decken. Im Bebauungsplan werden keine näheren Vorgaben zu erneuerbaren Energien festgelegt, damit die konkrete Entscheidung über die Energie- und Wärmeversorgung den Bauherren überlassen wird. Der Einbau von Luft-Wärme- und Erd-Wärme-Pumpen ist derzeit stark verbreitet. Der Wärmenachweis nach Energieeinsparverordnung (EnEV) bzw. Gebäudeenergiegesetz (GEG) ist zu führen.

Der Bebauungsplan Nr. 294 ermöglicht darüber hinaus eine zeitgemäße Ausnutzbarkeit der Flächen, indem die GRZ bewusst auf die Obergrenze entsprechend § 17 BauNVO gesetzt wird. Überschreitungen der zulässigen Grundflächenzahl durch Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie baulichen Anlagen gem. § 19 BauNVO sind nicht zulässig. So wird gewährleistet, dass ein großer Anteil an Freiflächen (Gartenflächen) erhalten bleibt und damit den natürlichen Funktionen nachkommen kann. Dies entspricht dem Ziel der optimierten Kompaktheit, um eine größere Flächeninanspruchnahme zu verhindern.

In dem Zuge werden ebenfalls einige Pflanzvorgaben festgesetzt, die positiv auf das Kleinklima wirken und für eine bessere Durchlüftung sorgen. Zum einen sind Baum- sowie Strauchpflanzungen vorzunehmen. Zum anderen wird über die örtlichen Bauvorschriften bestimmt, dass nicht überbaute Grundstücksflächen sowie die Vorgartenbereiche zu begrünen und Stein- und Kiesgärten nicht erlaubt sind.

Die durch die örtlichen Bauvorschriften festgesetzten geneigten Dächer schaffen die Voraussetzung für eine gute Ausnutzbarkeit der Sonneneinstrahlung für eine passive Solarenergienutzung. Die Solarnutzung und die Herstellung von Gründächern sind im Plangebiet mit positiven Klimaeffekten somit möglich.

Den Belangen städtebaulicher Entwicklungskonzepte wird entsprochen.

3.13 Belange des Hochwasserschutzes / der Wasserwirtschaft

§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB

Hochwasserschutz

Im Plangebiet und in der näheren Umgebung befindet sich kein durch Verordnung festgesetztes Überschwemmungsgebiet.

Die Planung ist mit dem Belang des Hochwasserschutzes vereinbar.

Oberflächenentwässerung

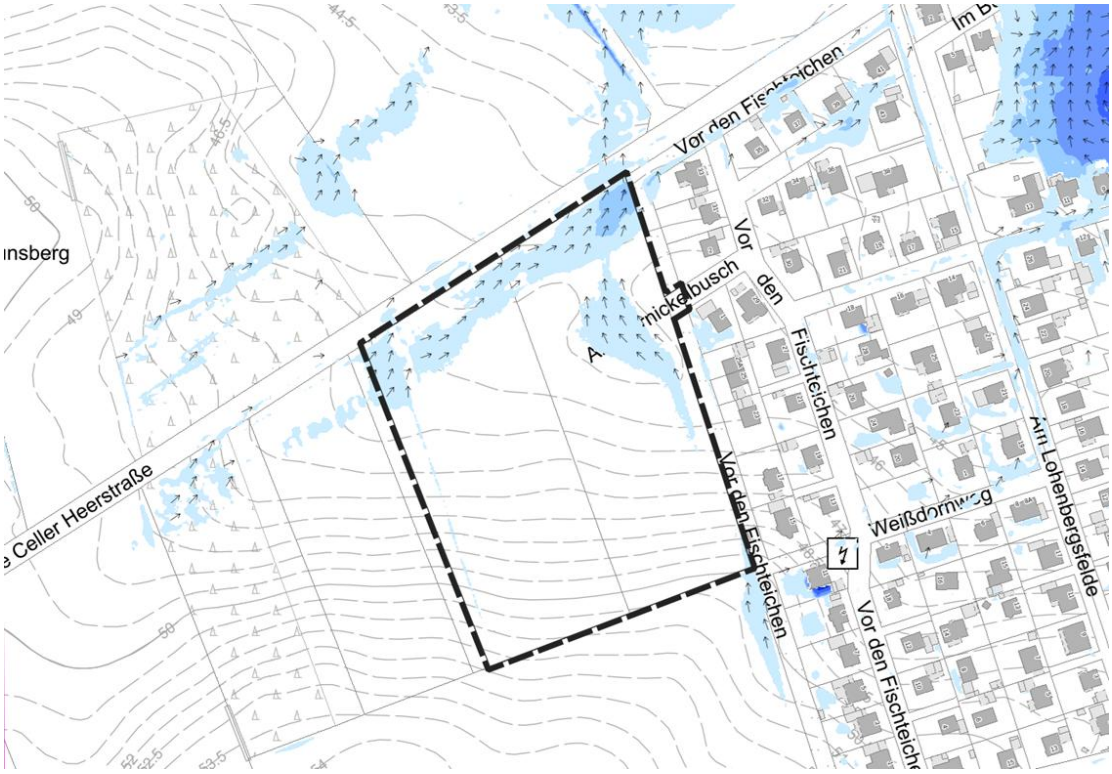
Die Oberflächenentwässerung erfolgt über einen Regenrückhaltebereich im nördlichen Plangebiet entlang der *Alten Celler Heerstraße*. In diesem kann das anfallende Wasser gesammelt und gedrosselt an den natürlichen Wasserkreislauf abgegeben werden. Der Bebauungsplan setzt zudem eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Graben fest. Diese befindet sich entlang der östlichen Plangebietsgrenze und dient ebenfalls der Entwässerung. Der Graben mündet in das Regenrückhaltebecken.

Starkregen

Die Hinweiskarte Starkregengefahren[12] stellt im Norden des Plangebiets sowie am nordöstlichen Rand potentiell überflutete Bereiche dar. Die Geländehöhen im Gebiet nehmen von Süden nach Norden ab.

12 Bundesamt für Kartographie und Geodäsie, URL: https://gdz.bkg.bund.de/index.php/default/wms-hinweiskarte-starkregengefahren-wms-starkregen.html, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (Hrsg.), Abruf 10/2026

Abb. 9 Risikokarte Starkregen: Überflutungstiefen und Fließrichtung Extremfall



© GeoBasis-DE/LGLN (2026), CC-BY 4.0, Daten geändert / umweltkarten-niedersachsen.de (10/2026)

Es ist davon auszugehen, dass im Zuge der Herstellung der Fläche als Baugrundstücke Auffüllungen vorgenommen werden, die den heutigen Abfluss innerhalb der Fläche verändern. Zudem werden Maßnahmen zur Oberflächenwasserbewirtschaftung vorgesehen. Das Areal wird so angelegt, dass das auf den Baugrundstücken anfallende Wasser einem Regenrückhaltebecken am nordöstlichen Plangebietsrand zugeleitet wird. Dabei werden auch Extremregenereignisse berücksichtigt.

Zwar ist in Folge der Planung von relevanten Veränderungen der Bodenverhältnisse auszugehen, die bei extremen Starkregenereignissen einen veränderten Wasserablauf erwarten lassen. Mit den vorgesehenen Maßnahmen zur Oberflächenentwässerung besteht für die Nutzungen im Plangebiet jedoch ein geeigneter Schutz. Es werden keine für Nachbarflächen relevanten Abflussschneisen überformt oder sonstige Veränderungen vorgenommen, die sich nachteilig auf umliegende Flächen auswirken.

3.14 Belange von Flüchtlingen / Asylbegehrenden

§ 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB

Die Belange werden durch die Planung nicht berührt.

3.15 Belange der Versorgung mit Grünflächen / Freiflächen

§ 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB

Die Grundflächenzahl und somit die maximal zulässige Versiegelung der Baugrundstücke wird in den allgemeinen Wohngebieten auf 0,4 beschränkt. Per örtlicher Bauvorschrift wird vorgegeben, dass die unbebauten Bereiche der Grundstücke als begrünte Hausgärten anzulegen sind, Schottergärten werden explizit ausgeschlossen.

Im Bebauungsplan werden öffentliche Grünflächen festgesetzt. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche im Norden mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltebereich soll ein Regenrückhaltebecken errichtet werden. Dieses ist mit flachen Böschungsneigungen und Flachwasserbereichen anzulegen und extensiv zu unterhalten. Die öffentliche Grünfläche entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze dient der Unterbringung eines Grabens, der in das Regenrückhaltebecken mündet. Entlang der südlichen und teils nördlichen Plangebietsgrenze wird eine 5 bis 10 m breite öffentliche Grünfläche bzw. Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Hier soll eine Baum-Strauchhecke entstehen. Es besteht außerdem die Möglichkeit, begrünte Flachdächer zu errichten.

Es ist somit insgesamt davon auszugehen, dass im Plangebiet zu großen Teilen (mindestens 60 % innerhalb der allgemeinen Wohngebiete) Hausgärten angelegt werden und weitere Grünflächen entstehen und so eine hohe gebietsinternen Durchgrünung entsteht. Rd. 15.295 m² Fläche des rd. 34.590 m² großen Geltungsbereichs können durch die festgesetzte GRZ sowie die Straßenverkehrsflächen versiegelt werden. Demnach werden rd. 19.295 m² als Grün- und Freiflächen erhalten.

4 Inhalte des Bebauungsplans

4.1 Art / Maß der baulichen Nutzung / baurechtliche Regelungen

Mit dem Bebauungsplan werden entsprechend den städtebaulichen Zielen und den getroffenen Abwägungen der Hansestadt Uelzen nachfolgende Festsetzungen getroffen:

Art der baulichen Nutzung

Als **Art der baulichen Nutzung** werden **allgemeine Wohngebiete (WA)** festgesetzt. Mit diesen Festsetzungen ist eine Erweiterung des Wohnraumangebotes in Uelzen zulässig.

Die ausnahmsweise zulässige Nutzung durch Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden jedoch ausgeschlossen (siehe textliche Festsetzung Nr. 1). Gartenbaubetriebe scheinen für diesen Standort aufgrund ihrer Flächenansprüche nicht geeignet. Tankstellen induzieren ein hohes Verkehrsaufkommen, auch in den Nachtstunden. Um Beeinträchtigungen der angrenzenden und im Plangebiet befindlichen Wohnbebauung auszuschließen, sind diese Nutzungen nicht zulässig.

Die zulässige **Anzahl von Wohneinheiten** wird in dem allgemeinen Wohngebiet auf **zwei Wohneinheiten (2 Wo)** pro Einzelhaus und **eine Wohneinheit (1 Wo)** je Doppelhaushälfte oder Haus einer Hausgruppe beschränkt (siehe textliche Festsetzung Nr. 2). Zudem sind überwiegend nur **Einzel- und Doppelhäuser** zulässig. In einem innenliegenden Bereich sind zusätzlich auch **Hausgruppen und kleinere Mehrfamilienhäuser** möglich. Dies dient dem Schutz des Gebiets vor einem unverhältnismäßig großen Bevölkerungszuwachs im Vergleich zu den kleinteiligen benachbarten Wohnlagen. Zudem wird damit ein verträgliches Einfügen in die Umgebung des Plangebietes gewährleistet.

Maß der baulichen Nutzung

Als **Maß der baulichen Nutzung** wird in den Wohngebieten eine **Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4** festgesetzt. Die GRZ darf durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen nicht überschritten werden (siehe textliche Festsetzung Nr. 3). Damit wird die GRZ an den Obergrenzen der BauNVO orientiert. Damit wird eine zeitgemäße Bebauung durch die Hauptgebäude ermöglicht, da zahlreiche Einfamilienwohnhäuser inzwischen als sog. Bungalows ausgeführt werden, um eine möglichst barrierefreie Wohnebene zu schaffen. Bungalows weisen gegenüber Gebäuden mit einem ausgebauten Dachgeschoss eine deutlich höhere Gebäudegrundfläche auf. Jedoch wird die zusätzliche Versiegelung begrenzt, damit große unversiegelte Bereiche (Gartenbereiche) entstehen. Dies entspricht dem Gebot der

Nachhaltigkeit und des Bodenschutzes. Eine darüber hinaus gehende Verdichtung wird nicht ermöglicht, um das Gebiet nicht zu überformen (§ 17 Abs. 1 BauNVO).

In den allgemeinen Wohngebieten werden **II Vollgeschosse** festgesetzt. Die maximal zulässige **Firsthöhe (FH)** beträgt im Wohngebiet 1 **9 m** und die maximal zulässige **Traufhöhe 5 m** in Bezug zum Erdgeschossfußboden (siehe textliche Festsetzung Nr. 4). Damit wird sich an der umgebenden Bebauung orientiert und ein Einfügen in die Umgebung gewährleistet. Für das innenliegende Wohngebiet 2 gilt eine maximale Höhe der Oberkante von **11 m**.

Die Höhe der **Erdgeschossfußböden** darf maximal **0,5 m** oberhalb der gemittelten Höhe der Oberkante der fertiggestellten öffentlichen Erschließungsstraße liegen. Maßgeblich ist der Straßenabschnitt, über den das Grundstück erschlossen wird (siehe textliche Festsetzung Nr. 4). Durch die gemittelte Höhe würde an einer Straße mit Gefälle weder der tiefste, noch der höchste Punkt herangezogen werden, sondern die gemittelte Höhe der gesamten Straße am jeweiligen Grundstück. Bei Grundstücken mit mehr als einer Seite zur öffentlichen Straße ist die Seite maßgeblich, über der das Grundstück erschlossen wird. Ein unverhältnismäßiges Anfüllen der Grundstücke wird begrenzt.

Bauweise

In den Wohngebieten wird eine **offene Bauweise (o)** festgesetzt. Damit wird die Umgebungsstruktur aufgenommen, um ebenfalls ein Einfügen von Vorhaben im Plangebiet in die Umgebung zu garantieren.

Überbaubarer Bereich

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA) wird je ein überbaubarer Bereich festgesetzt, der über **Baugrenzen** definiert wird. Dabei werden zu den Straßenverkehrsflächen sowie Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Geh- und Radwege, Zugang zum RRB) Abstände von 3 m gehalten (Vorgartenzonen), wodurch eine hinreichende Offenheit des Straßenraumes gewährleistet wird. Zu den öffentlichen Grünflächen wird ein erhöhter Abstand von 5 m eingehalten. Damit werden diese Nutzungen ausreichend vor Beeinträchtigungen geschützt und dennoch wird ausreichend Raum für eine individuelle Bebauung gelassen.

Nebenanlagen sind innerhalb der Vorgartenzonen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nicht zulässig. **Garagen und Carports** sind in den nicht überbaubaren Bereichen nur in den insgesamt fünf extra dafür festgesetzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Bereiche zulässig. Hierdurch werden die Bereiche entlang der Verkehrsflächen freigehalten sowie die benachbarten Grundstücke vor Beeinträchtigungen geschützt (siehe textliche Festsetzung Nr. 5).

Verkehrsfläche

Die Planstraße wird als **Straßenverkehrsfläche** in einer Breite von überwiegend 10 m, im südlichen Bereich mit 7,5 m Breite festgesetzt. Sie knüpft an die Straße *Am Karnickelbusch* an und wird als Runderschließung ausgebildet. Von dieser ausgehend ist in Richtung Norden ein Stichweg zur Erschließung der nördlichen Grundstücke vorgesehen, dieser wird mit 5 m Breite festgesetzt. Es wird keine innere Gliederung der Verkehrsflächen in Parkbereiche, Grünflächen etc. festgesetzt. Die Detaillierung der konkreten Flächenausgestaltungen wird in einer gesonderten Ausbauplanung vorgenommen. Mit den gewählten Maßen sind die Flächen hierfür ausreichend dimensioniert, um einen für Wohngebiete geeigneten und nicht zu gedrängten Straßenquerschnitt herzustellen und zusätzlich Platz für Parkbereiche und Grünflächen zu schaffen.

Innerhalb des Plangebietes werden Fuß- und Radwege als **Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung** festgesetzt. Im nördlichen Bereich wird dadurch eine Verbindung von der Planstraße zur *Alten Celler Heerstraße* geschaffen. Der Zugang zum Regenrückhaltebereich wird ebenfalls als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

Die festgesetzte Verkehrsfläche wird zum Zeitpunkt der Verkehrsübergabe zur **Gemeindestraße bzw. Fuß- und Radwegen** gewidmet (siehe textliche Festsetzung Nr. 6).

Ausschluss luftverunreinigender Stoffe

Für den Schutz der Bevölkerung kann auf Grundlage des im Jahr 2014 aufgestellten integrierten Klimaschutzkonzepts[13] davon ausgegangen werden, dass die Luftqualität zuallererst in den Wohngebieten verbessert werden sollte. Mit der Festsetzung, dass die **Nutzung von fossilen Brennstoffen (Kohle, Erdgas, Erdöl)** ausgeschlossen wird (siehe textliche Festsetzung Nr. 7), sollen der vorrangig durch Wohnbebauung genutzte Ortsteil Holdenstedt und insbesondere das neu geschaffene Wohngebiet geschützt werden. Von ihnen bzw. ihren Verbrennungsprodukten gehen erhöhte Belastungen für die Umwelt und für den Menschen aus. Damit ist der Energiebedarf für Heizwärme und Warmwasseraufbereitung ausschließlich durch regenerative Energieträger zu decken.

Immissionsschutz

Daneben sind **Luft-Wärme-Pumpen** in den seitlichen Abstandsflächen nach NBauO von Hauptgebäuden nicht zulässig, da sie zu Lärmproblematiken bei den benachbarten Häusern und Gartenbereichen führen können (siehe textliche Festsetzung Nr. 8). Ziel der Festsetzung ist, dass Luft-Wärme-Pumpen im Regelfall an der straßenzugewandten Gebäudefassade errichtet werden.

Grünflächen

Innerhalb des Geltungsbereichs soll ein möglichst hoher Grünanteil geschaffen werden. Es werden **öffentliche Grünflächen** festgesetzt. Im Norden des Plangebiets wird eine öffentliche Grünfläche mit der **Zweckbestimmung Regenrückhaltebereich** ausgewiesen (siehe textliche Festsetzung Nr. 9). Die Fläche dient der Rückhaltung, Versickerung und gedrosselten Ableitung anfallenden Oberflächenwassers, das bedingt durch die zu erwartenden Versiegelungen nicht mehr wie bisher natürlich im Gebiet versickern kann. Zulässig sind Maßnahmen für die Regenrückhaltung, die Gewässerunterhaltung und die Führung des Oberflächenwassers (oberirdisch oder unterirdisch). Der Regenrückhaltebereich ist bei Gewährleistung der Rückhaltefunktion mit flachen Böschungsneigungen und Flachwasserbereichen anzulegen und extensiv zu unterhalten. Weiterhin zulässig sind Wege mit wassergebundener Decke und Gehölzanpflanzungen, sofern sie die Regenrückhaltungsfunktion in deren notwendigem Umfang nicht beeinträchtigen. Entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze wird eine öffentliche Grünfläche mit der **Zweckbestimmung Graben** festgesetzt. Die weiteren öffentlichen Grünflächen sind gleichzeitig als **Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** festgesetzt. Zu pflanzen ist eine Strauch-Baumhecke aus einheimischen Arten. Dabei sind die Bäume und Sträucher aus einer Artenliste zu wählen und im Pflanzabstand von maximal 2 m in und zwischen den Reihen zu pflanzen, je 3 m² ist eine Pflanze zu setzen. Dabei hat der Anteil der Baumpflanzungen mindestens 20 % zu tragen (siehe textliche Festsetzung Nr. 10 (2)).

Die Anpflanzungen auf den öffentlichen Grünflächen sollen auch langfristig gesichert werden. Ausfälle bzw. lückige Eingrünungen sind demnach durch Nachpflanzungen in der festgesetzten Weise und Qualität spätestens bis zur nächsten Vegetationsperiode wieder zu ersetzen bzw. zu schließen. Verpflanzt werden dürfen Bäume und Sträucher in der Mindestqualität 3x verpflanzt, Stammumfang 14 – 16 cm, mit Ballen (Bäume), als Hochstamm mit einem Stammumfang von 10 – 12 cm (Obstbäume) bzw. mit einer Höhe von mindestens 100 cm (Sträucher) anzulegen, dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und vor Wildverbiss zu schützen (siehe textliche Festsetzung Nr. 10 (1)).

Ergänzend wird festgesetzt, dass je Baugrundstück mindestens ein hochstämmiger, standortgerechter **Laubbaum oder Obstbaum** zu pflanzen ist (siehe textliche Festsetzung Nr. 10 (3)).

13 Stadt Uelzen: Integriertes Klimaschutzkonzept für die Stadt Uelzen (2014)

4.2 Textliche Festsetzungen im Überblick

Nr. 1 Art der baulichen Nutzung

In den allgemeinen Wohngebieten (WA 1, WA 2) werden die folgenden, ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 4 Abs. 3 BauNVO):

- Gartenbaubetriebe;
- Tankstellen.

Nr. 2 Zahl der Wohneinheiten

In Einzelhäusern sind höchstens zwei Wohneinheiten zulässig, in Doppelhäusern und Häusern von Hausgruppen höchstens eine Wohneinheit je Haushälfte bzw. je Haus der Hausgruppe (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

Nr. 3 Überschreitung der Grundflächenzahl

In den allgemeinen Wohngebieten (WA 1, WA 2) darf die zulässige Grundflächenzahl durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen nicht überschritten werden (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).

Nr. 4 Höhe baulicher Anlagen

(1) Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf maximal 0,5 m über der gemittelten Höhe der Oberkante der fertiggestellten öffentlichen Erschließungsstraße liegen. Maßgeblich ist der Straßenabschnitt, über den das Grundstück erschlossen wird (§ 9 Abs. 3 BauGB i. V. m. §§ 16 Abs. 2 Nr. 4, 18 Abs. 1 BauNVO).

(2) Die festgelegte Oberkante (OK) beschreibt das Maß zwischen dem höchsten Punkt der Dachoberkante und der Oberkante des Erdgeschossfußbodens.

(3) Die festgelegte Traufhöhe (TH) beschreibt das Maß zwischen der Schnittlinie von Außenwand und Hauptdach auf der Traufseite und der Oberkante des Erdgeschossfußbodens.

(4) Die festgelegte Firsthöhe (FH) beschreibt das Maß zwischen der Oberkante des Erdgeschossfußbodens und dem höchsten Punkt des Gebäudes.

(5) Bei der Ermittlung der Gebäudehöhe bleiben untergeordnete Bauteile, wie Schornsteine oder technische Anlagen, unberücksichtigt.

Nr. 5 Überbaubare Grundstücksflächen

In den allgemeinen Wohngebieten sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO und Garagen gemäß § 12 BauNVO entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nr. 6 Widmung der Straßenverkehrsfläche

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

Nr. 7 Ausschluss bestimmter luftverunreinigender Stoffe

Die Verwendung fossiler Brennstoffe (Kohle, Erdgas und Erdöl) ist unzulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB).

Nr. 8 Immissionsschutz

Die Errichtung von Luft-Wärme-Pumpen ist innerhalb des seitlichen Grenzabstandes nach NBauO nicht zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

Nr. 9 Öffentliche Grünfläche: Regenrückhaltebereich

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltebereich dient der Rückhaltung des Oberflächenwassers. Zulässig sind Maßnahmen für den Hochwasserschutz, die Regenrückhaltung, die Gewässerunterhaltung und die Führung des Oberflächenwassers (oberirdisch oder unterirdisch). Weiterhin zulässig sind Wege mit wassergebundener Decke und Gehölzanpflanzungen. Soweit die wasserwirtschaftliche Funktion gewährleistet bleibt, sind die Regenrückhaltebereiche mit flachen Böschungsneigungen und Flachwasserbereichen anzulegen und extensiv zu unterhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB).

Nr. 10 Grünordnung

(1) Alle im Folgenden festgesetzten Pflanzungen sind in der nächsten Pflanzperiode nach Baubeginn in der Mindestqualität 3x verpflanzt, Stammumfang 14 – 16 cm, mit Ballen (Bäume), als Hochstamm mit einem Stammumfang von 10 – 12 cm (Obstbäume) bzw. mit einer Höhe von mindestens 100 cm (Sträucher) anzulegen, dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und vor Wildverbiss zu schützen. Ausfälle bzw. lückige Eingrünungen sind durch Nachpflanzungen in der festgesetzten Weise und Qualität spätestens bis zur nächsten Vegetationsperiode wieder zu ersetzen bzw. zu schließen. Es sind ausschließlich Pflanzen regionaler Herkunft in Baumschulqualität zu verwenden.

(2) Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit Pflanzgebot ist eine Strauch-Baumhecke aus einheimischen Arten gemäß Artenliste 1 als Siedlungsrandeingrünung anzulegen. Es sind Bäume und Sträucher im Pflanzabstand von maximal 2 m in und zwischen den Reihen zu pflanzen, je 3 m^2 ist eine Pflanze zu setzen. Der Anteil der Baumpflanzungen ist gleichmäßig zu verteilen und hat mindestens 20 % zu betragen.

(3) Auf jedem privaten Grundstück ist mindestens ein standortgerechter, heimischer Laubbaum gemäß der Artenliste 2 zu pflanzen. Alternativ dürfen auch hochstämmige Obstbäume der Artenliste 3 gepflanzt werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

Artenlisten

(1) Artenliste 1:

Sträucher: Hunds-Rose (Rosa canina), Haselnuss (Corylus avellana), Holunder (Sambucus nigra), Schlehe (Prunus spinosa), Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Zweigriffliger Weißdorn (Crataegus laevigata)

Bäume: Hainbuche (Carpinus betulus), Eberesche (Sorbus aucuparia), Vogelkirsche (Prunus avium), Holz-/Wildbirne (Pyrus pyraster), Holz-/Wildapfel (Malus sylvestris), Feldahorn (Acer campestre)

(2) Artenliste 2: Hainbuche (Carpinus betulus), Eberesche (Sorbus aucuparia), Vogelkirsche (Prunus avium), Holz-/Wildbirne (Pyrus pyraster), Holz-/Wildapfel (Malus sylvestris), Feldahorn (Acer campestre)

(3) Artenliste 3:

Apfelsorten: Knebusch, Martini, Jakob Lebel, Zitronenapfel, Finkenwerder Herbstprinz, Grahams Jubiläumsapfel

Birnensorten: Bürgermeisterbirne, Gute Graue, Speckbirne

4.3 Örtliche Bauvorschriften (§ 84 NBauO) mit Begründung

Zur Verwirklichung baugestalterischer Absichten werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplans örtlichen Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 NBauO erlassen.

Dachgestaltung

Die Dachneigung trägt einen wesentlichen Teil zur optischen Wirkung eines Gebäudes bei. Gerade in einem Wohngebiet mit zweigeschossiger Bebauung sind die Dächer eines der prägend wahrnehmbaren Gestaltungselemente.

Die Vorschrift zu der zulässigen Dachform und Dachneigung orientiert sich an den vorhandenen Ausprägungen im Umfeld und dient der Einbindung neuer Baukörper in das vorhandene städtebauliche Erscheinungsbild. Nebenanlagen und untergeordnete Bauteile sind bei dieser Bewertung von geringerer Bedeutung, weshalb hier eine größere Spanne für die Dachneigung festgesetzt wird.

Mit dieser Vorschrift werden daneben die Voraussetzungen für eine gute Solarnutzung geschaffen, da geneigte Dächer besonders für diese Nutzung geeignet sind.

Der Schwerpunkt auf rote Farbtöne, Anthrazit und Grau für die Dacheindeckung soll den gestalterischen Bezug innerhalb des Ortsteiles Holdenstedt weiter stärken. Gleichzeitig soll in der Randlage das prägende Merkmal ursprünglicher, regionaltypischer Dachlandschaften aufgegriffen bzw. fortgeschrieben werden. Dabei sollen glänzende oder reflektierende Dächer das Bild möglichst nicht stören. Daneben besteht ebenfalls die Möglichkeit, begrünte Flachdächer zu errichten, die zur Durchgrünung des Gebiets beitragen können. Auch eine Kombination mit einer Photovoltaik-Anlage ist möglich und sogar sinnvoll, da das Gründach einen kühlenden Effekt hat und so die Effizienz der PV-Anlage verbessern kann. Es kann eine Durchmischung von regionaltypischen, ursprünglichen und heute zeitgemäßen Dachgestaltungen stattfinden.

Die Dacheindeckung muss bei Doppelhäusern und Häusern von Hausgruppen farblich aufeinander abgestimmt werden und ist in einheitlicher Dachform und -neigung auszuführen.

Fassaden-gestaltung

Hinsichtlich der Fassadengestaltung ist sicherzustellen, dass sich über die Dachgestaltung hinaus auch die Gebäudefassaden in die bestehende Bebauung des Ortsteils einfügen.

Die Umgebungsbebauung ist durch Klinker, Putz und Holz als Fassadenmaterial heterogen geprägt. Um diese Vielfalt aufzunehmen, dürfen bei Neubauten Putz, Klinker und Holz als Fassadenmaterial verwendet werden, eine vollständige Ausführung in Putz ist jedoch unzulässig.

Die Materialität und die Farbe der Fassaden ist bei den beiden Haushälften von Doppelhäusern sowie bei Häusern einer Hausgruppe aufeinander abzustimmen. Ebenfalls Nebenanlagen sind an das Hauptgebäude anzupassen. Damit soll ein ansprechendes Erscheinungsbild gesichert werden.

Gestaltung der nicht überbau-ten Flächen

Um ein möglichst durchgrüntes, ökologisch hochwertiges, kleinklimatisch günstiges und klimaneutrales 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 aufgrund ihres geringen ökologischen Wertes nicht zulässig.

Einfriedungen

Als Grundstückseinfriedungen sind offene Zäune und lebende Hecken bis zu 2 m Höhe zulässig. So kann eine optisch offene und grüne Nachbarschaft geschaffen werden. Der ökologische Wert kann insbesondere durch lebende Hecken gesteigert werden.

Werbeanlagen

Aus der zulässigen Nutzung zu Wohnzwecken ergibt sich kein Erfordernis für Werbeanlagen. Sollte auf eine Ausübung freiberuflich Tätiger 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.

Insgesamt tragen die örtlichen Bauvorschriften somit zur Ausprägung eines einheitlichen, qualitativ hochwertigen Ortsbildes bei (siehe auch Kapitel 3.5). Die Hansestadt erachtet die gewählten Bauvorschriften als geeignet, um ihre städtebaulichen Ziele umzusetzen bzw. zu sichern. Für die Bauherren stehen trotz der zu berücksichtigenden Einschränkungen ausreichende Gestaltungs- und Umsetzungsmöglichkeiten zur Verfügung.

4.4 Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise / Rechtsgrundlagen

Nachrichtliche Übernahmen

Es werden keine nachrichtlichen Übernahmen in den Plan aufgenommen.

Hinweise

Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde – Sollten bei Bau- und Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken, Knochen sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch in geringen Spuren) freigelegt, angeschnitten oder sonst beobachtet werden, so sind diese gemäß § 14 Abs. 1 NDSchG meldepflichtig und müssen der archäologischen Denkmalpflege der Hansestadt oder des Landkreises Uelzen unverzüglich angezeigt werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten, der Unternehmer und/oder der Bauherr. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. ist für ihren Schutz Sorge zu tragen. Die Missachtung der Meldepflicht, bzw. die Zerstörung archäologischer Funde und Befunde stellen Ordnungswidrigkeiten dar.

Artenschutz – Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen und Vermeidungsgrundsätze des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind grundsätzlich zu beachten. Um die Verletzung oder Tötung von Individuen sicher auszuschließen, sind Bau-, Abriss-, und Rodungsarbeiten, der Auf- und Abtrag von Oberboden sowie vergleichbare Maßnahmen nur außerhalb der Sommerlebensphase der Fledermäuse bzw. nicht innerhalb der Brutphase der Vögel durchzuführen, das heißt nur von Oktober bis Februar. Sind Maßnahmen wie die oben genannten während der Brutperiode von Vögeln bzw. der Sommerlebensphase der Fledermäuse beabsichtigt, kann eine Ausnahme von den artenschutzrechtlichen Bestimmungen bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Uelzen beantragt werden. Dazu ist in der Regel eine einzelfallbezogene vorherige gutachterliche Untersuchung des von den Maßnahmen betroffenen Bereiches erforderlich. Die Baufeldfreimachung ist ebenfalls zwischen Oktober und Februar vorzunehmen. Unmittelbar vor Baumfällarbeiten sind Bäume sowie bei Sanierungsmaßnahmen oder Abrissarbeiten Gebäude durch eine sachkundige Person auf Fledermausvorkommen und auf Vogelniststätten zu überprüfen. Werden Individuen / Quartiere festgestellt, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Uelzen abzustimmen.

Auf eine starke nächtliche Beleuchtung der Baustellen ist ebenso zu verzichten wie auf Lichteinträge, die über die Beleuchtung auf den vorhandenen versiegelten Flächen hinausgehen. Für die Außenbeleuchtung ist ausschließlich fledermaus- und insektenfreundliches Licht mit zum Boden gerichteter streulichtarmer Lichtquelle (z. B. LED) vorzusehen. Eine Beleuchtung angrenzender Gehölzstrukturen darf nicht erfolgen.

Kompensationsfläche – Die nach § 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB erforderlichen Ausgleichsflächen und -maßnahmen werden außerhalb des Plangebiets auf Teilen des Flurstücks 42/1, Flur 1, Gemarkung Holdenstedt gesichert. *Der Flächenanteil wird im weiteren Verfahren bestimmt und ergänzt.*

Altablagerungen – Im Geltungsbereich des Plangebietes ist nach bisherigem Kenntnisstand keine Verdachtsfläche vorhanden. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte (bzw. schädliche Bodenveränderungen) zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises zu benachrichtigen.

Kampfmittel – Sollten sich während Bauarbeiten Hinweise auf Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel im Boden ergeben, so ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst der zentralen Polizeidirektion zu informieren.

Die **der Planung zugrunde liegenden Vorschriften** (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können im Rathaus der Hansestadt Uelzen zu den Geschäftszeiten eingesehen werden.

Rechts-grundlagen

Es gelten folgende Rechtsgrundlagen:

Bundesrecht	
BauGB	Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23.07.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226) geändert worden ist.
BauNVO	Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
PlanzV	Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.
Länderrecht Niedersachsen	
NBauO	Nds. Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25.06.2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 52) geändert worden ist.
NKlimaG	Niedersächsisches Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes und zur Minderung der Folgen des Klimawandels vom 10.12.2020 (Nds. GVBl. 2020, S. 464), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.11.2025 (Nds. GVBl. Nr. 87) geändert worden ist.
NKomVG	Nds. Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 09.09.2026 (Nds. GVBl. 2026 Nr. 77) geändert worden ist.

5 Städtebauliche Übersichtsdaten und Verfahren

Städtebauliche Übersichtsdaten

Größe des Plangebiets (gerundet)	**34.590 m²**
Allgemeines Wohngebiet (WA)	22.310 m²
Straßenverkehrsfläche	5.560 m²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	810 m²
Öffentliche Grünfläche (RRB)	2.350 m²
Öffentliche Grünfläche (Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen)	2.450 m²
Öffentliche Grünflächen (Graben)	1.110 m²

Zeitlicher Überblick

Datum	Verfahrensschritt	Grundlage
17.05.2021	Aufstellungsbeschluss (Rat der Hansestadt Uelzen)	§ 2 Abs. 1 BauGB
	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 Abs. 1 BauGB
	Frühzeitige Behördenbeteiligung	§ 4 Abs. 1 BauGB
	Veröffentlichung des Planes	§ 3 Abs. 2 BauGB
	Behördenbeteiligung	§ 4 Abs. 2 BauGB
	Satzungsbeschluss	§ 10 Abs. 1 BauGB

Die vorstehende textliche Begründung gehört zum Inhalt des Bebauungsplans, sie hat aber keinen rechtsverbindlichen Charakter. Darstellungen und Festsetzungen enthält nur die Planurkunde. Sie sind dort durch Zeichnung, Signatur und textliche Festsetzungen dargestellt.

Durchführung

Es geht um die baurechtliche Vorbereitung eines allgemeinen Wohngebiets, um die Errichtung neuer Wohnbebauung zu ermöglichen. Die Baumaßnahmen sind bereits angekündigt und wahrscheinlich. Es ist von einer zeitnahen Umsetzung auszugehen.

Im Auftrag ausgearbeitet von:

P3 Planungsteam GbR mbH, Oldenburg, den — Planverfasser

Hansestadt Uelzen, den — Bürgermeister
