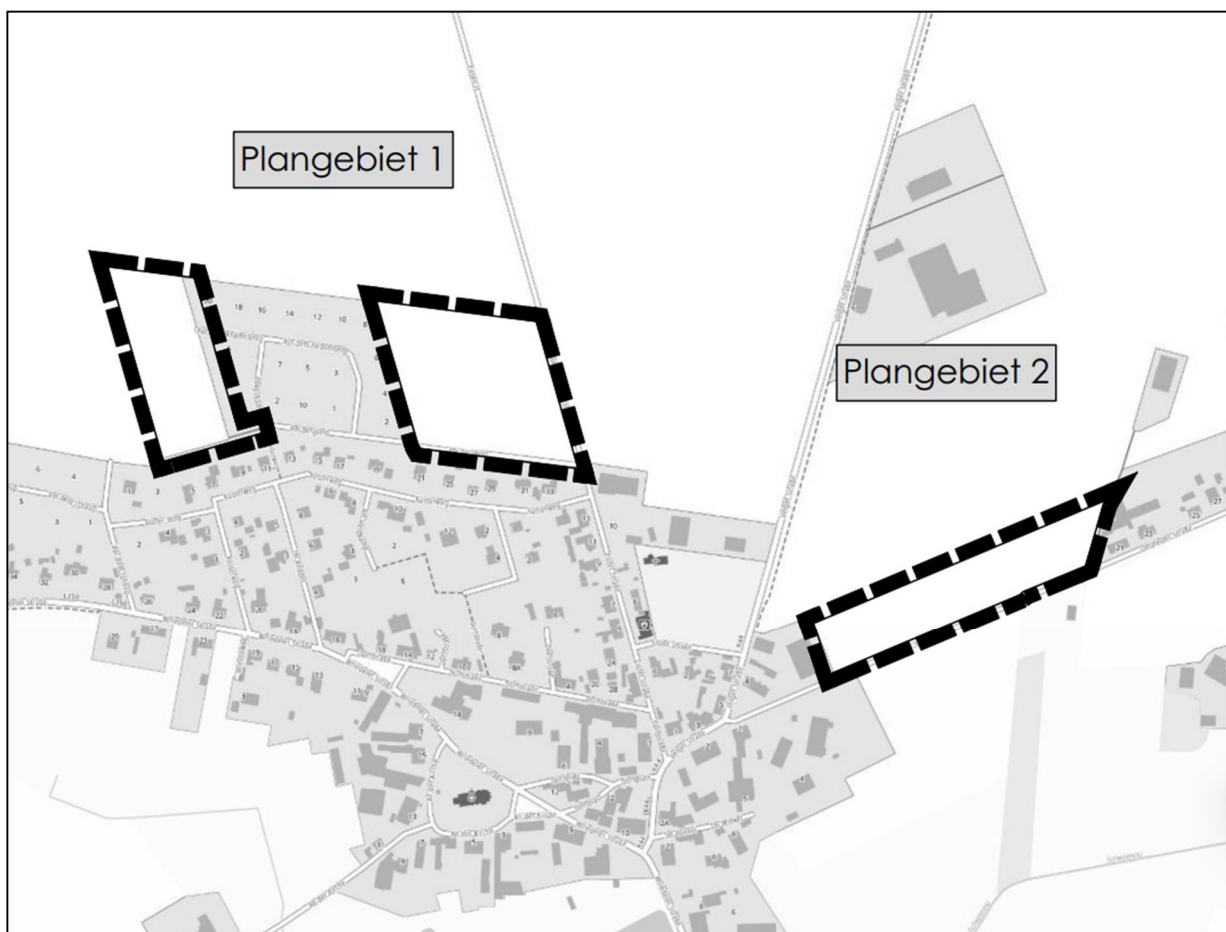


Gemeinde Hanstedt

Bebauungsplan „Nördlich der Dorfstraße“, Abschnitt IV mit örtlicher Bauvorschrift und mit 2. Teilaufhebung des Bebauungsplanes "Vor dem Johannisberg"

Begründung und Umweltbericht

Stand Entwurf: 16.09.2025



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
© 2025 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Lüneburg.

— Lage des Plangebietes

ohne Maßstab

Diese Planung wurde erarbeitet von:

BÜRO MEHRING

STADT + 
LANDSCHAFTSPLANUNG

Inhaberin Dipl. Ing. Silke Wübbenhorst

Stadtkoppel 34 21337 Lüneburg

Tel.: 04131 400 488-0 mehring@slplanung.de

Inhaltsverzeichnis

Teil I Allgemeine Begründung	6
1 Planungsanlass und –ziele	6
2 Beschreibung des Plangebietes und seiner Umgebung	6
3 Rechtsgrundlage und Verfahren	7
4 Zu beachtende Plangrundlagen	8
4.1 Regionales Raumordnungsprogramm 2019	8
4.2 Landschaftsrahmenplan (LRP)	11
4.3 Flächennutzungsplan	11
4.4 Bebauungsplan „Nördlich der Dorfstraße“ mit 1. und 2. Änderung	14
4.5 Bebauungsplan „Nördlich der Dorfstraße“ – Abschnitt II, 2009	16
4.6 Bebauungsplan „Nördlich der Dorfstraße“ gem. § 13 b BauGB – Abschnitt III, 2019	17
4.7 Bebauungsplan „Vor dem Johannisberg“ und 1. Teilaufhebung	18
5 Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplans „Nördlich Dorfstraße“, Abschnitt IV, Plangebiet 1	20
5.1 Art der baulichen Nutzung	20
5.2 Maß der baulichen Nutzung.....	20
5.3 Bauweise, Baugrenzen	21
5.4 Beschränkung der Zahl der Wohnungen	22
5.5 Verkehrsfläche/Zufahrten	22
5.6 Oberflächenentwässerung/ Regelung des Wasserabflusses	25
5.7 Grünordnung	26
5.8 Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft.....	26
6 2. Teilaufhebung des Bebauungsplans „Vor dem Johannisberg“	28
7 Örtliche Bauvorschrift	28
8 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	29
8.1 Artenschutz	29
8.2 Denkmalschutz	29
8.3 Wasserschutzgebiet	29
9 Weitere Angaben	29
9.1 Ver- und Entsorgung	29
9.2 Bodendenkmalpflege	31
9.3 Städtebauliche Werte	31
Teil II Umweltbericht	32
1 Einleitung	32
1.1 Kurzdarstellung des Bebauungsplans und der damit verfolgten Ziele	32



1.2	Umfang und Bedarf an Grund und Boden.....	32
1.3	Ziele des Umweltschutzes aus einschlägigen Fachgesetzen und deren Berücksichtigung bei der Planung.....	32
1.4	Ziele des Umweltschutzes aus einschlägigen Fachplänen und deren Umsetzung bei der Planung	34
1.4.1	Regionales Raumordnungsprogramm 2019 für den Landkreis Uelzen.....	34
1.4.2	Landschaftsrahmenplan.....	34
2	Bestandsaufnahme: Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario).....	35
2.1	Abgrenzung des Plangebiets und der vorhandenen Nutzungen	35
2.2	Mensch, Gesundheit und Erholung	35
2.3	Fläche und Boden	35
2.4	Wasser	36
2.5	Luft, Klima.....	37
2.6	Arten und Lebensgemeinschaften.....	37
2.7	Natura 2000-Gebiete, Schutzgebiete	38
2.8	Landschaftsbild	38
2.9	Kultur- und Sachgüter.....	39
2.10	Wechselwirkungen.....	39
3	Auswirkungen der Planung	40
3.1	Auswirkungen während der Bauphase	40
3.2	Auswirkungen während der Betriebsphase	40
3.3	Auswirkungen der Planung auf den Menschen, seine Gesundheit und die Erholung.....	41
3.4	Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange Fläche und Boden	41
3.5	Auswirkungen der Planung auf den Wasserhaushalt.....	41
3.6	Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange Klima und Luft.....	42
3.7	Auswirkungen der Planung auf Arten und Lebensgemeinschaften	42
3.8	Auswirkungen der Planung auf Natura 2000-Gebiete und Schutzgebiete	43
3.9	Auswirkungen der Planung auf das Landschaftsbild	43
3.10	Auswirkungen der Planung auf Kultur- und Sachgüter	44
3.11	Auswirkungen auf die Wechselwirkungen	44
3.12	Kumulative Auswirkungen benachbarter Vorhaben	44
4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	44
5	Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung	45
6	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung, zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen und ggf. Ersatzmaßnahmen.....	47
6.1	Mensch, Gesundheit und Erholung	47
6.2	Fläche und Boden	47



	Inhalt
6.3 Wasser	47
6.4 Klima, Luft	47
6.5 Arten und Lebensgemeinschaften	48
6.6 Landschaftsbild	48
6.7 Kultur- und Sachgüter	48
7 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	49
8 Zusätzliche Angaben	49
8.1 Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind	49
8.2 Überwachung (Monitoring) gem. § 4c BauGB	50
9 Allgemein verständliche Zusammenfassung	51
Zusammenfassende Erklärung	52
Literaturverzeichnis / Quellenverzeichnis	53

Anlagen:

1. Deckenhöhenpläne, Lageplan Deckenhöhenplan Teilgebiet I A, Lageplan Oberflächen Teilgebiet II A und B (HvO Ingenieure 2025)
2. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (Büro Mehring 2025)



Teil I Allgemeine Begründung

1 Planungsanlass und -ziele

Die Gemeinde Hanstedt plant am nördlichen Ortsrand, angrenzend an das bestehende Baugebiet „Nördlich der Dorfstraße“, welches auf Basis der Bebauungspläne „Nördlich der Dorfstraße“, Abschnitt I mit 1. und 2. Änderung, Abschnitt II sowie Abschnitt III umgesetzt wurde, die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebiets für den Baulandbedarf in den nächsten 10 bis 12 Jahren. Die Gemeinde Hanstedt hat bereits alle 2020 ausgewiesenen Baugrundstücke im Abschnitt III an Bauwillige verkauft. In den Abschnitten I und II standen bereits zum Zeitpunkt der Ausweisung des Abschnitts III keine Bauflächen mehr zur Verfügung.

Das Verfahren der Aufstellung des Bebauungsplans „Nördlich der Dorfstraße“, Abschnitt IV hat seit der frühzeitigen Beteiligung im Mai/Juni 2023 bis zu Beginn des Jahres 2025 geruht, um den Bebauungsplan aus dem in Neuaufstellung befindlichen Flächennutzungsplan entwickeln zu können.

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans wird die Rücknahme einer Wohnbaufläche westlich des Siedlungsgebietes „Johannesberg“ des Ortsteils Hanstedt, nördlich der Oetzfelder Straße geplant. Es wird ausgeführt, dass an dieser Stelle keine Siedlungsentwicklung mehr gewünscht ist. Die betreffende Wohnbaufläche wird im Bebauungsplan "Vor dem Johannisberg" der im Jahr 1978 wirksam geworden ist, bereits als Kleinsiedlungsgebiet sowie als Grünfläche Spielplatz festgesetzt. Während die Fläche „Johannesberg“ baulich umgesetzt worden ist, wurde die betreffende Fläche seit Jahrzehnten nicht umgesetzt.

Um die Übereinstimmung mit den voraussichtlichen Darstellungen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans sicherzustellen, plant die Gemeinde Hanstedt im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans „Nördlich der Dorfstraße“ Abschnitt IV die 2. Teilaufhebung des Bebauungsplanes "Vor dem Johannisberg" und damit auch die Rücknahme einer Wohnbaufläche.

2 Beschreibung des Plangebietes und seiner Umgebung

Das Plangebiet 1 des Bebauungsplans „Nördlich der Dorfstraße“ Abschnitt IV mit örtlicher Bauvorschrift liegt am nördlichen Rand von Hanstedt I, westlich der Eitzer Straße und umfasst eine Fläche von ca. 3,2 ha. Es wird zurzeit landwirtschaftlich, als Ackerfläche genutzt. Das Plangebiet 1 teilt sich in zwei Teilgebiete, östlich und westlich der Bebauung des Abschnitts III des Bebauungsgebietes „Nördlich der Dorfstraße“.

Das östliche Teilgebiet grenzt an die Eitzer Straße. Entlang der südlichen Grenze verläuft die Straße Am Bergfeld und Bestandsbebauung des Abschnittes I und II. Westlich schließt das Gebiet des Bebauungsplanes „Nördlich der Dorfstraße“ – Abschnitt III an.

Das westliche Teilgebiet grenzt westlich an den Abschnitt III an. Nördlich und westlich befinden sich landwirtschaftliche Flächen. Südlich grenzt die Bestandsbebauung des Abschnittes I und II an. Ein 7 m breiter Streifen des östlich angrenzenden Geltungsbereichs des Abschnitts III sowie der im Abschnitt III festgesetzte Wirtschaftsweg werden in das Plangebiet von Abschnitt IV einbezogen, da der Bebauungsplan „Nördlich der Dorfstraße“, Abschnitt III in diesem Bereich geändert werden soll, um Baugrundstücke zu ermöglichen, die über die Grenze von Abschnitt III westlich hinausreichen.

Die Plangebiete liegen in der weiteren Schutzzone (IIIb) des Wasserschutzgebietes für die Trinkwassergewinnungsanlage Ebstorf des Wasserversorgungszweckverbandes Landkreis Uelzen (WVU). Darüber hinaus befindet sich nördlich und östlich des Plangebiets 1 in einem Abstand von ca. 350 m sowie westlich und südlich in einem Abstand von ca. 700 m das Landschaftsschutzgebiet Süsing (vgl. NMUEBK 2023).

Das Plangebiet 2 betrifft die 2. Teilaufhebung des Bebauungsplans „Vor dem Johannisberg“ und liegt im Osten der Gemeinde Hanstedt entlang der „Oetzfelder Straße. Es umfasst eine Fläche von etwa 14,7 ha (davon 1,2 ha Kleinsiedlungsgebiet) und liegt im Bereich des

Bebauungsplanes „Vor dem Johannisberg“. Zurzeit ist es, trotz seiner Festsetzung als Kleinsiedlung, Teil einer großen, nach Norden weiterreichenden Ackerfläche.

Östlich schließt es an den bebauten Siedlungsteil des Bebauungsplanes „Vor dem Johannisberg“ an. Südlich begrenzt die Ortsausfahrt der „Oetzfelder Straße“ den Geltungsbereich. Im Westen schließt der Ortskern von Hanstedt sowie die Einmündung der Eitzer Straße in die Oetzfelder Straße an den Geltungsbereich des Plangebiets 2 an.



Abbildung 1: Luftbild 2024 mit Markierung der Plangebiete durch eine rote Linie; ohne Maßstab. Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung. © 2025 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

3 Rechtsgrundlage und Verfahren

Dieses Bauleitplanverfahren wird nach den Anforderungen des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 5 G v. 12.8.2025 I Nr. 189 I Nr. 394) durchgeführt. Außerdem liegen dieser Planung die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) und die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) zugrunde. Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt im Regelverfahren.

4 Zu beachtende Plangrundlagen

4.1 Regionales Raumordnungsprogramm 2019

Zeichnerische Darstellung



Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2019, mit Markierung der Lage des Plangebiets durch eine schwarze Linie. (Quelle: Landkreis Uelzen 2019)

Zeichnerisch werden die Plangebiete als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft auf Grund besonderer Funktionen dargestellt. Da durch die Planung im Plangebiet 1 lediglich ein kleiner Bereich des Vorbehaltsgebiets für die Landwirtschaft in Anspruch genommen wird und somit umliegend weiterhin große Bereiche für die landwirtschaftliche Nutzung vorhanden sind, ist nicht davon auszugehen, dass auf das Vorbehaltsgebiet nachteilige Auswirkungen ausgehen. Zudem wird durch die 2. Teilaufhebung des Bebauungsplans „Vor dem Johannisberg“ eine Ackerfläche formal wieder in den Außenbereich übertragen. Zu berücksichtigen ist, dass der im Plangebiet anstehende Boden gemäß der Karte Bodenfruchtbarkeit im Kartenserver Niedersächsisches Bodeninformationssystem eine sehr geringe Bodenfruchtbarkeit und Ertragsfähigkeit aufweist (vgl. LBEG 2023). Von Seiten der Flächeneigentümer des Plangebietes 1, deren landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen werden sollen, besteht ein Interesse an der Planung.

Die Eitzer Straße, die östlich des Geltungsbereiches des östlichen Teilbereichs des Plangebietes 1 verläuft, wird zeichnerisch als regional bedeutsamer Radweg dargestellt. Die Grundstücke an der Eitzer Straße werden nicht über selbige erschlossen, sondern über die von der Eitzer Straße abgehende Straße Am Bergfeld. Es wird ein Ein- und Ausfahrtsverbot entlang der Eitzer Straße festgesetzt. Somit sind keine negativen Auswirkungen auf den Radverkehr zu erwarten.

Die Plangebiete liegen außerdem in einem Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung. Von dem im Plangebiet 1 geplanten Wohngebiet gehen keine negativen Auswirkungen auf das Vorranggebiet aus.

Es wird ein Allgemeines Wohngebiet geplant und kein Gewerbe- oder Industriegebiet, in dem ggf. Betriebe zulässig wären, die mit wassergefährdenden Stoffen umgehen. Die textlichen Festsetzungen aus dem Bebauungsplan zum Abschnitt III zur Art der baulichen Nutzung (Tankstellen nicht zulässig, nicht störende Handwerksbetriebe mit Anlagen zur Lagerung, Herstellung

und Verwertung von wassergefährdenden Stoffen nur ausnahmsweise zulässig) werden in den Entwurf des Bebauungsplanes für Abschnitt IV übernommen. Damit wird der Lage des Plangebietes innerhalb des Wasserschutzgebietes der Zone IIIb des Wasserwerkes Ebstorf und somit dem Grundwasserschutz Rechnung getragen.

Ein Vorbehaltsgebiet für die Erholung schließt nördlich an die Plangebiete an. Entlang der nördlichen Grenze beider Teilgebiete des Plangebietes 1 sowie entlang der westlichen Grenze des Teilgebietes 1 zur freien Landschaft wird eine 7 m breite Anpflanzfläche als Ortsrandeingrünung festgesetzt und dadurch die Ortsrandeingrünung des Abschnittes III fortgesetzt.

Außerdem wird nördlich der Plangebiete ein Vorbehaltsgebiet für die Verbesserung der Landschaftsstruktur und des Naturhaushaltes dargestellt. Als Vorbehaltsgebiete für die Verbesserung der Landschaftsstruktur und des Naturhaushaltes werden „große, ausgeräumte Bereiche, in denen Kleinstrukturen und naturnahe Wegeseitenräume weitgehend fehlen“ ausgewiesen. Eine Aufwertung durch landschaftsgestalterische Maßnahmen soll angestrebt werden (vgl. RROP 3.1.2 06). Durch den randlich festgesetzten 7 m breiten Streifen zum Anpflanzen von frei wachsenden, standortheimischen Gehölzen werden Strukturelemente geschaffen, die das Landschaftsbild bereichern und den Naturhaushalt verbessern.

In ca. 1.300 m Entfernung westlich zum Plangebiet 1 befindet sich das Vorranggebiet „Windenergienutzung Holthusen I (03)“. Das Plangebiet liegt außerhalb dessen Wirkbereichs. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung hat der Landkreis Uelzen darauf hingewiesen, dass gemäß Urteil des OVG Lüneburg vom 08.02.2022 (Az. 12 KN 51/20) der Teilabschnitt Windenergienutzung des RROP 2019 für unwirksam erklärt wurde. Dies umfasst auch das o.g. Vorranggebiet Windenergienutzung.

Beschreibende Darstellung

In der beschreibenden Darstellung wird der Landschaftsteil Süsing für den Raum Ebstorf hinsichtlich seiner Eignung für Erholung und Tourismus besonders erwähnt (RROP 3.2.3 01). Der Süsing ist ein ausgedehntes Waldgebiet, das als Landschaftsschutzgebiet geschützt ist (LSG UE-21). Das Landschaftsschutzgebiet liegt nördlich und östlich der Plangebiete in einem Abstand von ca. 350 m sowie westlich und südlich der Plangebiete in einem Abstand von ca. 700 m (vgl. Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz 2023). Aufgrund der großen Entfernung ist nicht mit negativen Auswirkungen auf die Erholungsfunktion des Süsing zu rechnen.

Weiterhin sind folgende Ziele (fett gedruckt) und Grundsätze der Raumordnung zu berücksichtigen:

2.1 01: In der Siedlungsentwicklung ist der Innenentwicklung [...] der Vorzug gegenüber einer weiteren Inanspruchnahme des Außenbereichs zu geben.

Innenentwicklungspotenziale für Wohnbebauung sind in der Gemeinde Hanstedt nicht vorhanden. Die Gemeinde Hanstedt plant jedoch den Neubau des Kindergartens als Innenentwicklungsmaßnahme. Der Neubau soll im Ortskern von Hanstedt I im Bereich einer stillgelegten, landwirtschaftlichen Hofstelle errichtet werden.

2.1 07: Durch die Bauleitplanung ist die Siedlungsentwicklung in Bereiche zu lenken, deren ökologische Bedeutung für den Naturraum gering ist.

Gemäß dem Landschaftsrahmenplan (LRP) (Karte 1-09: Arten und Biotope für den Raum Wriedel) befinden sich in den Plangebieten Biotope von geringem Wert. Das Zielkonzept des LRP ordnet den Plangebieten „eine sehr geringe bis mittlere Bedeutung für alle Schutzgüter“ zu (Karte 5: Zielkonzept). Somit ist festzuhalten, dass die Planung mit dem **Ziel 2.1. 07** vereinbar ist. Die Siedlungsentwicklung wird in Bereiche mit Biotopen von geringer Bedeutung gelenkt.

2.1 12: Die vorhandene Struktur der Zentralen Orte ist zu erhalten und weiter zu entwickeln. Die Siedlungsentwicklung ist auf der Grundlage interkommunaler Kooperationen noch stärker als bisher auf die Zentralen Orte zu konzentrieren. Dies ermöglicht gleichwohl eine bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung im Rahmen der Eigenentwicklung außerhalb der zentralen Standorte, deren Entwicklung in der Summe aber nicht zu Lasten der Funktion des Zentralen

Standortes gehen darf. Eine ausreichende infrastrukturelle Ausstattung soll die vorrangige Grundvoraussetzung für die Entwicklung von Wohnstätten im Rahmen der Eigenentwicklung sein.

Die Gemeinde Hanstedt gehört zur Samtgemeinde Bevensen-Ebstorf und ist damit dem Verflechtungsbereich des Grundzentrums Ebstorf zuzuordnen (vgl. RROP 2.2. 11). Eine Entwicklung von Wohnstätten außerhalb der zentralen Orte ist gemäß **Ziel 2.1. 12** (s.o.) im Rahmen der Eigenentwicklung möglich. Diese ist von der Erreichbarkeit der Infrastruktureinrichtungen und von Arbeitsplätzen abhängig.

Die Gemeinde Hanstedt wird gemäß dem Gutachten „Handlungsempfehlungen Siedlungsentwicklung und Demographie“ für den Landkreis Uelzen (Prologo, Gertz Gutsche Rümenapp 2012), welches in der Begründung des RROP 2019 herangezogen wird, dem Ortsteiltyp B mit überdurchschnittlicher Standortgunst im Landkreis Uelzen in Bezug auf die Erreichbarkeit von Infrastruktureinrichtungen und Arbeitsplätzen zugeordnet (2. Rang auf einer 5-stufigen Skala).

In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet mit einer Gesamtgröße von 3,24 ha werden ca. 30 bis maximal 36 Wohneinheiten geplant (Ansatz: 2 Wohneinheiten werden je Einzelhaus zugelassen. Dabei wird angenommen, dass nur in maximal 20 % der Einzelhäuser eine 2. Wohneinheit entsteht).

Dieser Umfang entspricht einer bedarfsangepassten Eigenentwicklung in der Gemeinde Hanstedt. Dabei ist zu berücksichtigen, dass in den übrigen Ortsteilen der Gemeinde Hanstedt aktuell keine Wohnbauflächen geplant werden und der Schwerpunkt der Wohnbauflächenentwicklung auf Hanstedt I als den größten Ortsteil der Gemeinde Hanstedt gelegt wird.

Gemäß der Baulandbedarfsermittlung zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Bevensen-Ebstorf beträgt der Wohnbauflächenbedarf in der Gemeinde Hanstedt bis zum Jahr 2035 40 Wohneinheiten. Der zusätzliche Wohnbaulandbedarf (brutto) unter Berücksichtigung verfügbarer Reserven wird im Entwurf der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans bis 2035 mit 3,76 ha beziffert.

Im Plangebiet kann dieser Bedarf abschnittsweise gedeckt werden. Zunächst sollen das Teilgebiet 1 sowie in dem Teilgebiet 2 die Flurstücke 12/14 und 17/2 mit einem Angebot von ca. 26 Wohneinheiten entwickelt werden, danach erst das Flurstück 12/10 mit einem Angebot von ca. 10 Wohneinheiten.

Ein Entwicklungszeitraum von mindestens ca. 10 Jahren lässt sich aus den Erfahrungen der Gemeinde Hanstedt mit der Entwicklung der B-Plangebiete „Nördlich der Dorfstraße“ Abschnitte I bis III herleiten. Die Aufstellung des B-Plans „Nördlich der Dorfstraße“ erfolgte im Jahr 1996. Nachdem der erste Abschnitt des Baugebietes „Nördlich der Dorfstraße“ nach ca. 13 Jahren ausgeschöpft war, wurde im Rahmen des Bebauungsplans „Nördlich der Dorfstraße - Abschnitt II“ das Baugebiet nach Osten erweitert. Der Bebauungsplan wurde im Jahr 2009 rechtswirksam. Auch dieser Abschnitt war nach 10 Jahren ausgeschöpft. Im Abschnitt III (rechtswirksam 2020) sind die Baugrundstücke zwar bereits innerhalb von 3 Jahren verkauft und zum größten Teil auch schon bebaut worden. Die Gemeinde geht jedoch aufgrund der aktuellen Umstände (hohe Inflation, gestiegene Baukosten) davon aus, dass der Abschnitt IV wieder deutlich langsamer, ähnlich wie Abschnitt I und II, entwickelt wird.

Mit einer Überlastung der Infrastruktureinrichtung Kindergarten ist nicht zu rechnen. Unter Annahme des Anteils der Kinder im Kindergartenalter von max. 3,9 % an der errechneten Einwohnerschaft (Alterspyramide Samtgemeinde Bevensen-Ebstorf), ist von einem aus dem Baugebiet resultierenden Bedarf von insgesamt ca. 4 zusätzlichen Kindergartenplätzen auszugehen (s. o. 104 zu erwartende Einwohner). Über 10 bis 15 Jahre bis zur Ausschöpfung des Plangebietes, ist somit rechnerisch alle 3 bis 4 Jahre ein zusätzlicher Kindergartenplatz infolge des neuen Baugebietes erforderlich. Insofern ist der Anstieg der Zahl der Kinder im Kindergartenalter (3- bis 6-jährige) infolge des neuen Plangebietes sehr gering und bewirkt keinen erheblichen Anstieg des Bedarfes an Kindergartenplätzen.

Durch den Kindergartenneubau werden die Betreuungskapazitäten in der Gemeinde Hanstedt zudem verdoppelt. Statt einer Gruppe mit 25 Kindern können zukünftig 2 Gruppen mit



25 Kindern betreut werden. Für das nächste Jahr wurde bereits ein Mehrbedarf von 18 Betreuungsplätzen für die Gemeinde Hanstedt ermittelt. Somit verbleibt in Hinblick auf den Zuzug von weiteren Familien mit Kindern im Alter von 3 bis 6 Jahren ein Puffer von 7 Betreuungsplätzen.

Zu berücksichtigen ist auch, dass im Zuge der 2. Teilaufhebung des Bebauungsplans „Vor dem Johannisberg“ eine Wohnbaufläche (Kleinsiedlungsgebiet) mit einer Größe von ca. 1,2 ha zurückgenommen wird. In dem Bebauungsplan sind keine Regelungen über Grundstücksmindestgrößen oder die zulässige Zahl an Wohneinheiten getroffen worden. Es wurde lediglich eine offene Bauweise und ein zulässiges Vollgeschoss festgesetzt. Somit wären auch Mehrfamilienhäuser zulässig. Bei Annahme gleicher Bebauung, wie im Plangebiet 1 und einer Grundstücksmindestgröße von 700 m² würden ca. 20 bereits zulässige Wohneinheiten resultieren die nun zurückgenommen werden.

Auch im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans wird die Rücknahme dieser Wohnbaufläche und die Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft geplant.

4.2 Landschaftsrahmenplan (LRP)

Für die Plangebiete werden im Landschaftsrahmenplan Biototypen mit geringer Bedeutung ausgewiesen, weshalb die Plangebiete mit der Zielkategorie „Umweltverträgliche Nutzung in allen übrigen Gebieten mit aktuell sehr geringer bis mittlerer Bedeutung für alle Schutzgüter“ dargestellt werden (LRP 2012, Karte 1 und 5). Bei den in diese Kategorie eingestuftten Flächen handelt es sich vorwiegend um Agrargebiete mit gewässer- und bodenschonender Nutzung. Dies trifft auf die Plangebiete zu. Durch die Planung wird demnach lediglich in Bereiche mit geringerem ökologischem Wert eingegriffen.

Der Bereich entlang des Oechtringer Bachs nördlich, nordöstlich und östlich des Plangebiets 1 ist bereits im Landschaftsschutzgebiet Süsing gelegen. Er erfüllt die Voraussetzungen als Naturschutzgebiet ausgewiesen werden zu können. Die wertvollen Bereiche liegen jedoch in einem großen Abstand (s. Kap. 2), außerhalb des Wirkbereiches des Plangebiets.

Östlich der Eitzer Straße liegen Gebiete, die für den Tier- und Pflanzenartenschutz eine hohe Bedeutung haben (LRP 2012, Karte 1). Hierbei handelt es sich um einen Brutvogellebensraum mit lokaler Bedeutung. Wertgebend für die Feldflur sind vor allem Rebhuhn und Feldlerche (vgl. LRP Textband). Die Bebauung rückt durch die vorliegende Planung bis an die Eitzer Straße und somit den wertvollen Bereich heran. Es ist zu beachten, dass in den Niedersächsischen Umweltkarten an dieser Stelle kein für Flora und Fauna wertvoller Bereich dargestellt wird (vgl. NMUEK 2023). Anlage zum Entwurf des Bebauungsplanes ist eine artenschutzrechtliche Prüfung. Daraus wird eine Festsetzung zum Artenschutz, die zulässigen Bauzeiten betreffend, getroffen.

Das Plangebiet 1 befindet sich in einem Kaltluftentstehungsbereich (LRP 2012, Karte 4). Der Kaltluftentstehungsbereich reicht von der Ortschaft Bode im Südwesten, entlang der Schwienau (Schwienau-Niederung) bis nach Hanstedt I und umfasst dabei beinahe den gesamten Ortsteil Hanstedt I. Die Schwienau-Niederung südlich von Hanstedt I, die eine Leitbahn für den Luftaustausch zwischen Ausgleichsräumen und Belastungsräumen darstellt (vgl. LRP Textband), liegt südwestlich des Ortsteils Hanstedt I. Es ist nicht zu erwarten, dass durch eine geringfügige Siedlungserweiterung nach Norden in dem den Siedlungsbereich umfassenden Kaltluftentstehungsgebiet nachteilige Auswirkungen resultieren.

4.3 Flächennutzungsplan

Wirksamer Flächennutzungsplan

Die Samtgemeinde Bevensen-Ebstorf entstand im Jahr 2011 durch den Zusammenschluss der Samtgemeinden Bevensen und Altes Amt Ebstorf. Seitdem bilden die beiden wirksamen Flächennutzungspläne der ehemaligen Samtgemeinden, die bis zum Abschluss eines neuen, samtgemeindlichen Flächennutzungsplanes fortgelten, die Grundlage der Planungen im Hoheitsgebiet der Samtgemeinde Bevensen-Ebstorf. Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der ehemaligen Samtgemeinde Bevensen stammt aus dem Jahr 1978. Es wurden insgesamt 45

Änderungsverfahren durchgeführt, wovon 44 Änderungen rechtskräftig wurden. (Samtgemeinde Bevensen-Ebstorf 11/2024/11).

Für das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplans liegt die 14. Änderung des Flächennutzungsplans der SG Altes Amt Ebstorf aus dem Jahr 1996 vor (vgl. Abb. 3).

Die beiden Teilgebiete des Plangebietes 1 werden bisher als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Flächen für die Landwirtschaft grenzen nördlich und westlich bzw. östlich (östliches Teilgebiet) an das Plangebiet an. Südlich bzw. östlich (westliches Teilgebiet) grenzen Wohnbauflächen an das Plangebiet an. Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes sollen Allgemeine Wohngebiete festgesetzt werden. Der Bebauungsplan wäre demnach aktuell nicht gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Das Plangebiet 2 wird als Kleinsiedlungsgebiet (WS) dargestellt. Dies deckt sich mit dem aus der F-Planarstellung entwickelten Bebauungsplan, welcher im Plangebiet 2 ein Kleinsiedlungsgebiet festsetzt, wenn gleich diese bis heute nicht realisiert wurde.

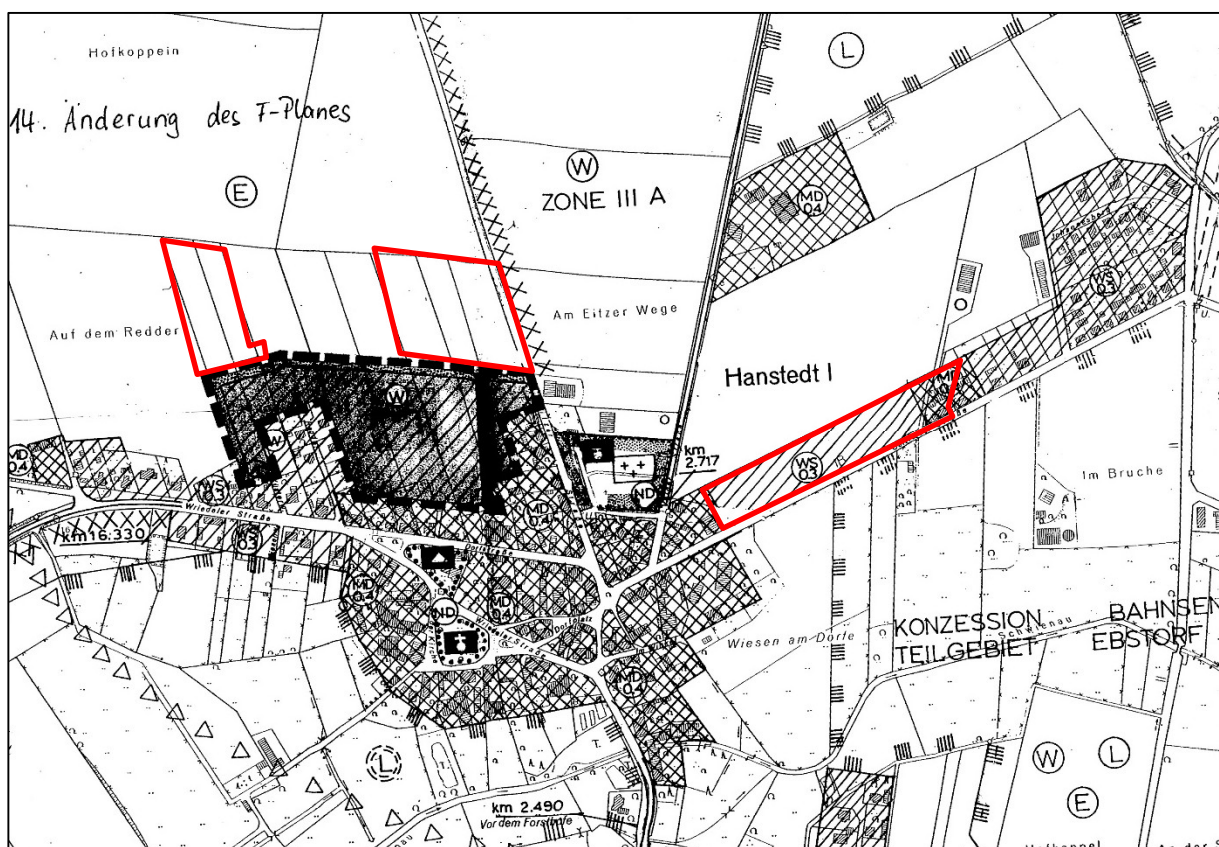


Abbildung 3: 14. Änderung des Flächennutzungsplans der SG Altes Amt Ebstorf; mit Markierung der Lage der Plangebiete durch eine rote Linie; ohne Maßstab. Quelle: Samtgemeinde Altes Amt Ebstorf 1996.

Flächennutzungsplan - Neuaufstellung

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Bevensen-Ebstorf wird zurzeit neu aufgestellt. Seit der Aufstellung der beiden bis heute fortgeltenden FNP (vor ca. 40 Jahren) haben sich die Rahmenbedingungen und Grundlagen für die Entwicklung der Samtgemeinde Bevensen-Ebstorf und deren 13 Mitgliedsgemeinden zum Teil grundlegend geändert. Dazu gehören zum einen die inzwischen erfolgten Neuausrichtungen übergeordneter Planungen – insbesondere die des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) des Landkreises Uelzen 2019 – und gesetzlicher Grundlagen (z. B. durch die Novellierungen des BauGB), zum anderen die gegenwärtigen Entwicklungen in den Ortschaften (z. B. Wohnungsmarkt und Gewerbeentwicklung), aber auch die absehbaren zukünftigen Veränderungen durch den demografischen Wandel und einen weiter anhaltenden Strukturwandel in der Landwirtschaft.

Daher und aufgrund des erfolgten Zusammenschlusses der ehemaligen Samtgemeinden

beabsichtigt die Samtgemeinde Bevensen-Ebstorf nun, einen neuen FNP aufzustellen und diesen an den heutigen städtebaulichen Rahmenbedingungen und Entwicklungszielen auszurichten (Samtgemeinde Bevensen-Ebstorf 11/2024/11).

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans wird die Darstellung der Teilgebiete 1 und 2 von Plangebiet 1 des Bebauungsplans „Nördlich der Dorfstraße“, Abschnitt IV als Fläche HA 03 „Wohnbaufläche auf dem Redderberg“ und HA 04 „Wohnbauflächen Eitzer Straße“ geplant.

In der Begründung zur Neuaufstellung des RROP wird ausgeführt, Für das Plangebiet ist eine Darstellung als Wohnbaufläche vorgesehen, dass die Flächen der Schaffung weiterer Bauplätze im Rahmen der Eigenentwicklung Hanstedts dienen sollen.

Der Bebauungsplan kann frühestens gleichzeitig mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans bekannt gemacht werden. Er kann vor dem Flächennutzungsplan bekannt gemacht werden, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein wird (§ 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB).



Abbildung 4: Fläche HA 03: Wohnbaufläche Auf dem Redderberg. Entwurf Neuaufstellung Flächennutzungsplan, Auszug aus der Begründung (Teil A). Quelle: Samtgemeinde Bevensen-Ebstorf 2024.

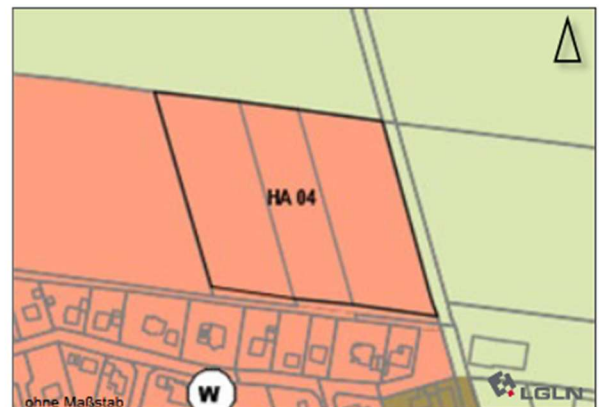


Abbildung 5: Fläche HA 04: Wohnbauflächen Eitzer Straße. Entwurf Neuaufstellung Flächennutzungsplan, Auszug aus der Begründung (Teil A). Quelle: Samtgemeinde Bevensen-Ebstorf 2024.

4.4 Bebauungsplan „Nördlich der Dorfstraße“ mit 1. und 2. Änderung

Art und Maß der baulichen Nutzung/ überbaubare Grundstücksfläche

Im Geltungsbereich des B-Plans Nördlich der Dorfstraße, der im Jahr 1996 rechtswirksam wurde, ist ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die 1. und 2. Änderung des Bebauungsplans aus den Jahren 2005 und 2017 dienten der Nachverdichtung im Bereich einer bisher festgesetzten Grünfläche.

Im Geltungsbereich des B-Plans sowie der 1. und 2. Änderung ist eine GRZ von 0,2 festgesetzt. Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Pro Wohngebäude wird die Anzahl der Wohnungen auf zwei begrenzt.

Im überwiegenden Geltungsbereich des B-Plans „Nördlich der Dorfstraße“ ist 1 Vollgeschoss zulässig. Im östlichen Teil des Geltungsbereiches der 1. Änderung und im südlichen Teil des Geltungsbereiches der 2. Änderung werden 2 Vollgeschosse zugelassen.

Die Baugrenzen werden im Geltungsbereich des B-Plans Nördlich der Dorfstraße sowie seiner 1. und 2. Änderung in der Regel im Abstand von 5 m zu den Grenzen der Verkehrsflächen festgesetzt. Die rückwärtigen Baugrenzen werden so festgesetzt, dass Bautiefen von 20 m ermöglicht werden. Hiervon wird im Bereich des Baufeldes westlich des Bestandsabschnitts Küsterweg sowie im Osten angrenzend an die Bestandsgrundstücke an der Eitzer Straßen abgewichen. Im Rahmen der 1. und 2. Änderung werden die Baugrenzen gegenüber Grünflächen und angrenzenden Grundstücken in Abständen von 5 m festgesetzt, gegenüber einem Rad- und Fußweg mit 3 m-Abstand.

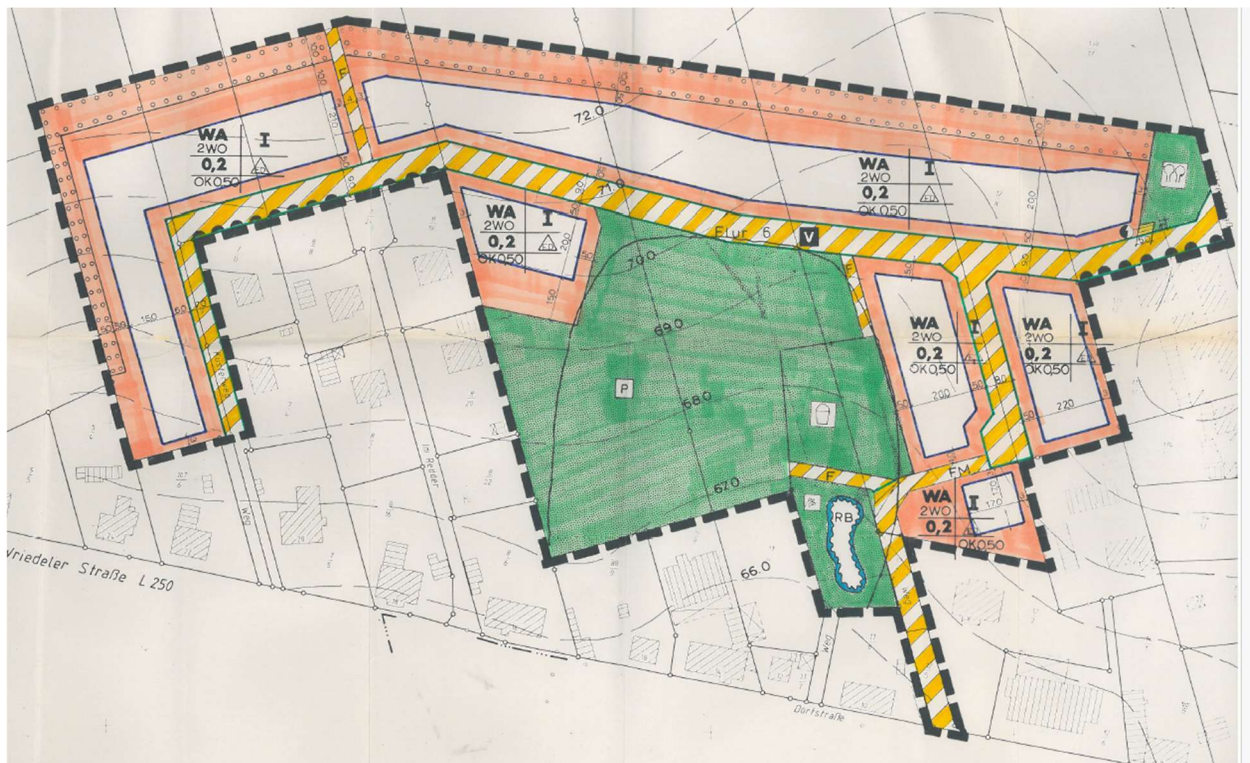


Abbildung 6: Auszug aus der Planzeichnung des Bebauungsplans „Nördlich der Dorfstraße“ der Gemeinde Hanstedt, ohne Maßstab. Quelle: Gemeinde Hanstedt 1996.

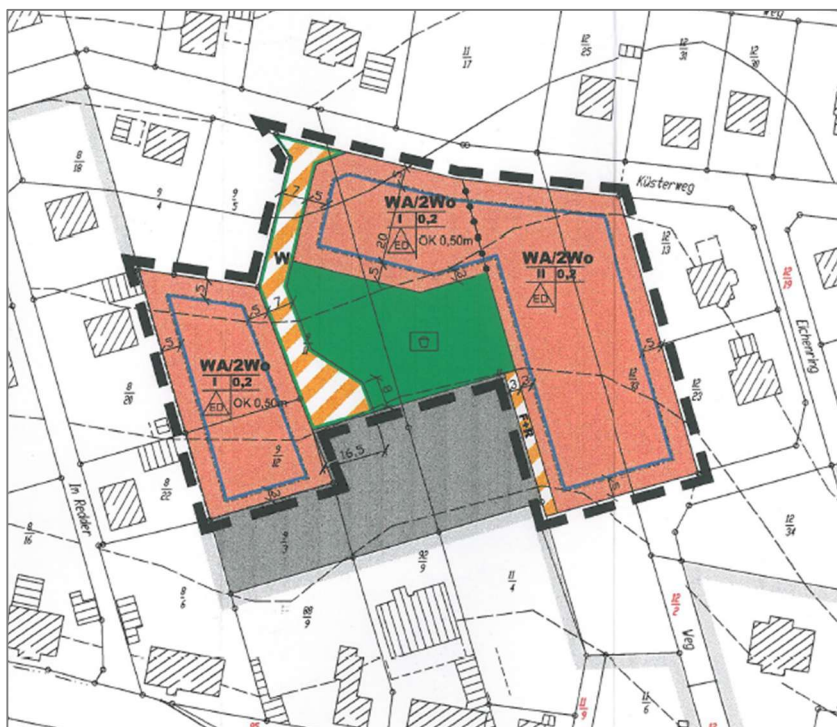


Abbildung 7: Auszug aus der Planzeichnung der 1. Änderung des Bebauungsplans „Nördlich der Dorfstraße“ der Gemeinde Hanstedt, ohne Maßstab. Quelle: Gemeinde Hanstedt 2005.

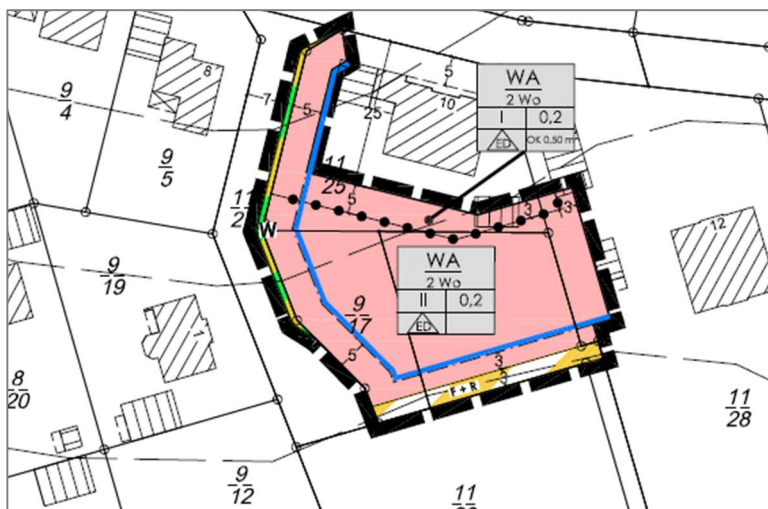


Abbildung 8: Auszug aus der Planzeichnung der 2. Änderung des Bebauungsplans „Nördlich der Dorfstraße“ der Gemeinde Hanstedt, ohne Maßstab. Quelle: Gemeinde Hanstedt 2017.

Oberflächenentwässerung

Die Entwässerung im Geltungsbereich des B-Plans „Nördlich der Dorfstraße“ sowie dessen 1. und 2. Änderung erfolgt soweit möglich auf den Grundstücken. Die überschüssigen Niederschlagswässer werden einem im Urplan festgesetzten Regenrückhaltebecken zugeführt, um dort zu versickern bzw. zu verdunsten. Es wird zudem festgesetzt, dass die Fläche mit wasserdurchlässigem Pflaster mit mindestens 30% Fugenanteil als Rasensteine, Schotterrasen oder in ähnlicher Bauweise zu befestigen sind. Rad- und Fußwege sollen unversiegelt hergestellt werden.

Verkehrsflächen/ Zufahrten

Die Verkehrsflächen im Geltungsbereich des B-Plans „Nördlich der Dorfstraße“ sowie dessen 1. und 2. Änderung sind mit besonderer Zweckbestimmung Wohnstraße festgesetzt.

Grünordnung

Eine einseitige Bepflanzung mit großkronigen Laubbäumen ist festgesetzt. Zur inneren Durchgrünung sind im Geltungsbereich des B-Plans „Nördlich der Dorfstraße“ sowie dessen 1. und 2. Änderung pro 300 m² angefangener Grundstücksfläche mind. 1 hochstämmiger Laub- oder Obstbaum zu pflanzen. Die Anpflanzung von Nadelgehölzen in Reihen, z.B. als Grundstückseinfriedung wird nicht zugelassen.

Es wird festgesetzt, dass die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und Sonstigen Bepflanzungen dicht mit standortheimischen Laub- oder Obstgehölzen zu bepflanzen sind, die dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen sind.

4.5 Bebauungsplan „Nördlich der Dorfstraße“ – Abschnitt II, 2009

Art und Maß der baulichen Nutzung / überbaubare Grundstücksfläche

Im Geltungsbereich des B-Plans Nördlich der Dorfstraße - Abschnitt II, der im Jahr 2009 rechts-wirksam wurde, ist ebenfalls ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die GRZ wurde gegen-über Abschnitt I auf 0,25 angehoben. Es wird eine offene Bauweise festgesetzt. Auf die Festset-zung der zulässigen Hausform wird verzichtet. Die Anzahl der Wohnungen wurde ebenfalls nicht begrenzt.

Die Baugrenzen werden wie im Abschnitt I in der Regel im Abstand von 5 m zu den Grenzen der Verkehrsflächen festgesetzt. Im WA 2 im Abstand von 3 m, um eine angemessene Tiefe des Baufeldes zu ermöglichen. Die rückwärtigen Baugrenzen werden so festgesetzt, dass in der Re-gel Bautiefen von 20 bis 22 m ermöglicht werden.

Oberflächenentwässerung

Es wird festgesetzt, dass die Fläche mit wasserdurchlässigem Pflaster mit mindestens 30% Fugen-anteil als Rasensteine, Schotterrasen oder in ähnlicher Bauweises zu befestigen sind. Rad und Fußwege solle unversiegelt hergestellt werden.

Verkehrsflächen / Zufahrten

Die erschließenden Straßen werden als Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Außerdem werden zwei Straßenabschnitte als Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberu-higter Bereich“ festgesetzt sowie randlich entlang der östlichen Geltungsbereichsfläche eine Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“.

Grünordnung

Es wird die Anpflanzung von mindestens einem Laub- oder Obstbaum je angefangene 250 m² Grundstücksfläche festgesetzt.

Die Festsetzung aus Abschnitt I, dass die Anpflanzung von Nadelgehölzen in Reihen, z.B. als Grundstückseinfriedung nicht zugelassen wird, wurde nicht aufgenommen.

Es wird festgesetzt, dass innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Laubbäumen und Sträuchern eine naturnahe Baum-Strauchhecke anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen ist.



Abbildung 9: Auszug aus der Planzeichnung des Bebauungsplans „Nördlich der Dorfstraße“, Abschnitt II der Gemeinde Hanstedt, ohne Maßstab. Quelle: Gemeinde Hanstedt 2009.

4.6 Bebauungsplan „Nördlich der Dorfstraße“ gem. § 13 b BauGB – Abschnitt III, 2019

Art und Maß der baulichen Nutzung / überbaubare Grundstücksfläche

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Nördlich der Dorfstraße“ – Abschnitt III, welcher im Jahr 2019 rechtswirksam wurde, wurde ebenfalls ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die GRZ von 0,25 wurde gegenüber Abschnitt II beibehalten. Es wurde ebenfalls eine offene Bauweise festgesetzt. Die Anzahl der Wohnungen wurde anders als in Abschnitt II auf 2 Wohnungen je Einzelhaus und eine Wohnung je Doppelhaushälfte festgesetzt.

Die Baugrenzen werden zu den Straßenbegrenzungslinien der Straßenverkehrsfläche in einem Abstand von 5 m festgesetzt. Dieses trägt zu einer positiven Gestaltung des Ortsbildes sowie zur Verkehrssicherheit durch Freihaltung des straßennahen Grundstücksbereiches bei. Die rückwärtigen Baugrenzen werden gegenüber den festgesetzten Anpflanzflächen im Abstand von 3 m festgesetzt.

Oberflächenentwässerung

Es wird festgesetzt, dass das anfallende Oberflächenwasser auf dem jeweiligen Grundstück durch geeignete Maßnahmen (z.B. Flächen- oder Muldenversickerung) schadlos dem Grundwasser wieder zuzuführen ist.

Verkehrsflächen / Zufahrten

Die erschließenden Straßen werden als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. In Fortführung der an die südlichen Bestandsgrundstücke angrenzenden erschließenden Straßenverkehrsfläche wird ein 9 m breiter Wirtschaftsweg festgesetzt, der die Erreichbarkeit der an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sicherstellen soll. Er wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“ festgesetzt.

Grünordnung

Zur Einbindung des im Bereich des Plangebietes neu entstehenden Siedlungsrandes in die Landschaft werden westlich, nördlich und östlich umlaufend Flächen zum Anpflanzen von Bäumen Strüchern und Sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

Aus dem Bebauungsplan „Nördlich der Dorfstraße“ wird die Festsetzung übernommen, wonach das Anpflanzen von Nadelgehölzen in Reihen z.B. auch als Grundstückseinfriedung unzulässig ist. Für die Grundstückseinfriedung sollen stattdessen Laubgehölze Verwendung finden mit größerer Bedeutung für den Naturhaushalt.

Außerdem wurde die Festsetzung zur Anpflanzung von Laubbäumen auf den Grundstücken übernommen.

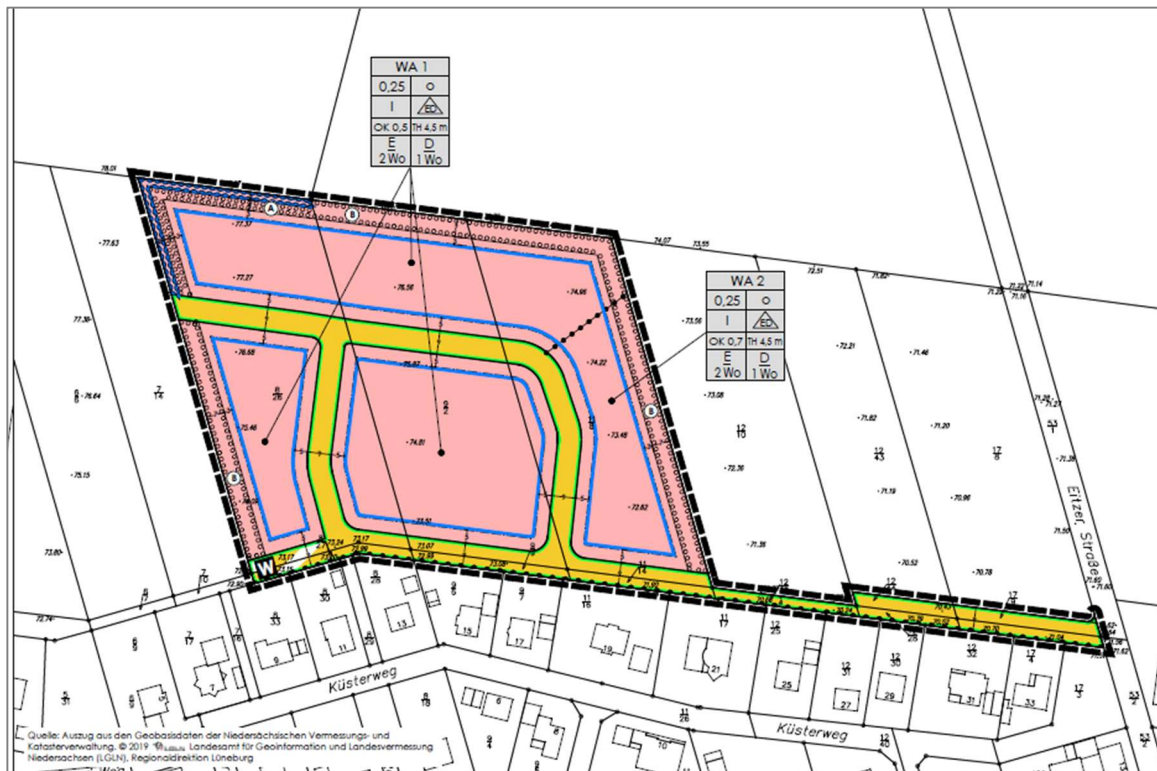


Abbildung 10: Auszug aus der Planzeichnung des Bebauungsplans „Nördlich der Dorfstraße“, Abschnitt III gem. § 13 b BauGB der Gemeinde Hanstedt, ohne Maßstab. Quelle: Gemeinde Hanstedt 2019.

4.7 Bebauungsplan „Vor dem Johannesberg“ und 1. Teilaufhebung

Der Bebauungsplan „Vor dem Johannesberg“ wurde 1978 rechtswirksam.

Gemäß den Verfahrensvermerken hat der Rat der Gemeinde Hanstedt 1 in seiner Sitzung am 30. September 1977 den Satzungsbeschluss gefasst. Der B-Plan wurde am 15. Juni 1978 durch die Veröffentlichung im Amtsblatt des Landkreises Uelzen Nr. 11 rechtswirksam.

Er setzt nördlich der Oetzfelder Straße und im Bereich Johannesberg Kleinsiedlungsgebiete mit einer GRZ von 0,2, einer GFZ von 0,3 und einer eingeschossigen offenen Bauweise fest. Eine landwirtschaftliche Hofstelle wird zentral als Dorfgebiet mit einer GRZ sowie GFZ von 0,4 sowie ebenso mit einer eingeschossigen offenen Bauweise einbezogen.

Es sind zudem nur Einzel- und Doppelhäuser sowie eine Höchstgrenze von einem Vollgeschoss zulässig. Nach § 2 Abs. 3 BauNVO sind sonstige Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohneinheiten und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausnahmsweise zulässig.

Außerdem werden zentral sowie im Nordosten des Plangebietes öffentliche Grünflächen festgesetzt, im Nordosten mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“, zentral mit Zweckbestimmung „Spielplatz“.

Die Oetzfelder Straße sowie die Straße Johannesberg werden als Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Bisher ist nur der nordöstliche Teilbereich der festgesetzten Kleinsiedlungsgebiete weitgehend umgesetzt worden. Der südwestliche Teil, nördlich der Oetzfelder Straße, welcher bis an die Velger Straße heranreicht, wurde bisher nicht umgesetzt.

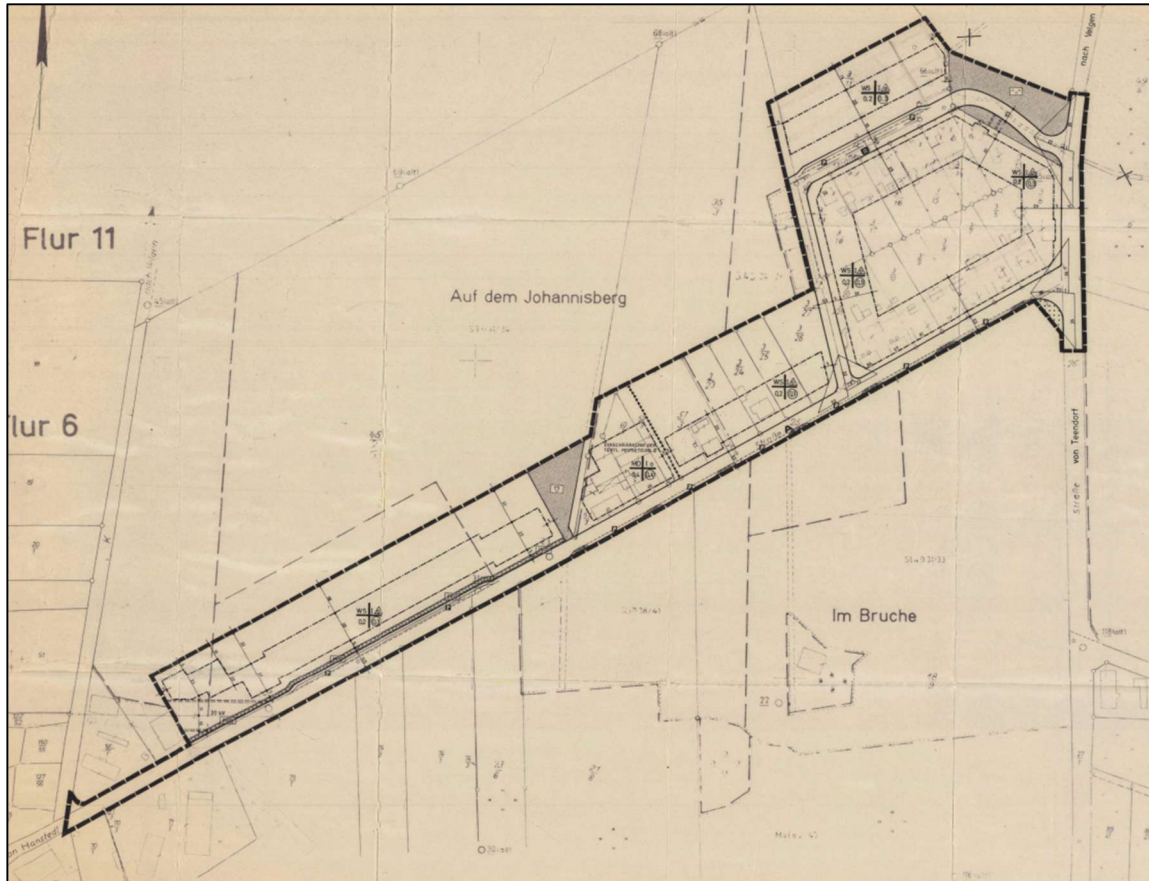


Abbildung 11: Auszug aus der Planzeichnung des Bebauungsplans „Vor dem Johannisberg“ der Gemeinde Hanstedt, ohne Maßstab. Quelle: Gemeinde Hanstedt 1978.

Auch die festgesetzten Grünflächen sind bisher nicht entsprechend der angestrebten Zweckbestimmungen umgesetzt worden.

1. Teilaufhebung des Bebauungsplans „Vor dem Johannisberg“

2024 wurde bereits eine erste Teilfläche des Bebauungsplanes „Vor dem Johannisberg“ im Zuge der Erschließung der Ergänzungsfläche im Rahmen der Ergänzungssatzung „Johannesberg“ aufgehoben. Im Bebauungsplan war diese 371 m² große Teilfläche als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt worden (vgl. Abb. 12). Da über die festgesetzte Grünfläche die Erschließung der Ergänzungsfläche erforderlich wurde, erfolgte die Teilaufhebung der Festsetzung des Bebauungsplans „Vor dem Johannisberg“.

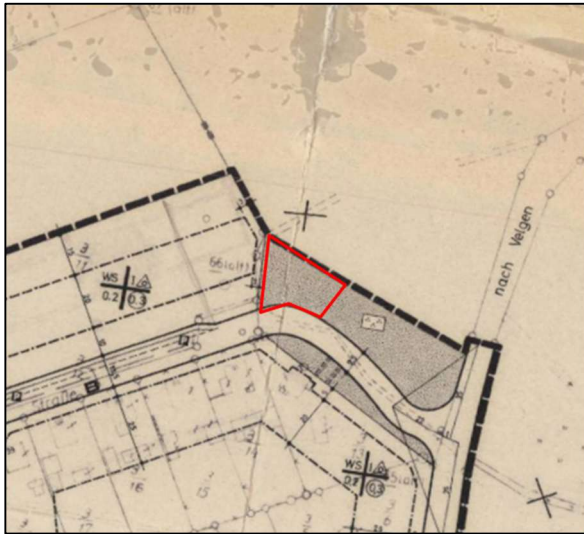


Abbildung 12: Auszug aus der Planzeichnung des Bebauungsplans „Vor dem Johannisberg“ der Gemeinde Hanstedt mit Kennzeichnung des 1. Aufhebungsgebietes (rote Linie), ohne Maßstab. Quelle: Gemeinde Hanstedt 1978.

5 Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplans „Nördlich Dorfstraße“, Abschnitt IV, Plangebiet 1

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Nördlich der Dorfstraße“ Abschnitt IV mit örtlicher Bauvorschrift (ÖBV) und mit 2. Teilaufhebung des Bebauungsplanes „Vor dem Johannisberg“ werden auf 70 % der Fläche Allgemeine Wohngebiete und Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Auf 30 % der Fläche erfolgt die 2. Teilaufhebung eines Kleinsiedlungsgebietes und einer Grünfläche „Spielplatz“, die seit Jahrzehnten nicht umgesetzt worden sind.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete (WA)

Im Plangebiet 1 werden Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt, um eine Wohnbebauung für den Eigenbedarf der Gemeinde Hanstedt in diesen Bereichen zu ermöglichen.

In das Allgemeine Wohngebiet WA 1 wird ein Streifen von Abschnitt III des Bebauungsplans Nördlich Dorfstraße einbezogen. Dort soll die Entwicklung von Wohnbaugrundstücken über die Grenze von Abschnitt III und IV hinaus erfolgen.

In den Allgemeinen Wohngebieten sind Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, da sie sich nicht in die geplante Siedlungsstruktur einfügen würden und die Erschließung hierfür nicht ausgelegt ist.

Außerdem werden in den Allgemeinen Wohngebieten nicht störende Handwerksbetriebe mit Anlagen zur Lagerung, Herstellung und Verwertung von wassergefährdenden Stoffen nur ausnahmsweise zugelassen. Damit wird der Lage des Plangebietes innerhalb des Wasserschutzgebietes der Zone III B des Wasserwerkes Ebstorf Rechnung getragen. Zur Aufstellung des Bebauungsplans „Nördlich der Dorfstraße“ wurde vom Landkreis Uelzen die entsprechende Auflage erteilt.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

In den Allgemeinen Wohngebieten wird die GRZ an die Festsetzung im Abschnitt III angeglichen und mit 0,25 festgesetzt.

Zahl der Vollgeschosse

Ausgehend von den Festsetzungen im Rahmen des angrenzenden Geltungsbereiches des III. Abschnittes des Bebauungsplans „Nördlich der Dorfstraße“ wird maximal ein zulässiges

Vollgeschoss festgesetzt, um am nördlichen Ortsrand von Hanstedt I mit dem von Südosten nach Nordwesten um ca. 2,5 m im Teilgebiet 2 bis 4,5 m im Teilgebiet 1 ansteigenden Gelände dem Schutz des Landschaftsbildes Rechnung zu tragen.

Traufhöhe als Höchstmaß

In den Allgemeinen Wohngebieten wird eine maximal zulässige Traufhöhe von 4,5 m festgesetzt. In dem Plangebiet 1 in Ortsrandlage mit einem um ca. 2,5 bis über 4 m ansteigenden Gelände sollen dadurch dem dörflichen Standort sowie der Topographie entsprechend der Bau von Gebäuden mit Staffelgeschossen vermieden werden.

Die Bezugspunkte für die festgesetzte maximale Traufhöhe werden eindeutig definiert. Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens. Oberer Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Dachhaut mit der gedanklich linear fortgeführten Senkrechten der Außenkante der Außenwand.

Höhenlage der Gebäude

Darüber hinaus wird zum Schutz des Ortsbildes die maximal zulässige Höhenlage der Gebäude festgesetzt. Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (OKEGFF) in den Allgemeinen Wohngebieten wird auf die Höhe der Oberkante der Straßenverkehrsfläche gemäß den Lageplänen Oberflächen für die Teilgebiete (HvO Ingenieure 2025 b und c, Anlagen 1 zur Begründung) bezogen, gemessen in der Mitte der straßenzugewandten Fassadenseite, im rechten Winkel zur straßenseitigen Flurstücksgrenze. Die Pläne sind Anlage zur Begründung.

Somit werden die zulässigen Aufhöhungen im Bereich der Baugrundstücke zum Schutz des Ortsbildes begrenzt.

In den Allgemeinen Wohngebieten darf die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens maximal 50 cm über der Höhe der Fahrbahnoberkante liegen. Damit wird sichergestellt, dass die geplanten Gebäude in der Höhe oberhalb der Fahrbahnoberkante der erschließenden Verkehrsfläche liegen, um oberhalb der Rückstauenebene an den Schmutzwasserkanal anzuschließen. Die Erschließungsstraße, wird in der Regel der Geländehöhe folgend geplant, so dass keine großen Aufhöhungen der Baugrundstücke erforderlich werden.

5.3 Bauweise, Baugrenzen

Bauweise

In den Allgemeinen Wohngebieten wird eine offene Bauweise festgesetzt, um eine lockere Bebauung zu ermöglichen.

Außerdem wird in den Allgemeinen Wohngebieten festgesetzt, dass nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig sind, um eine für diesen Standort in Ortsrandlage sowie auch der Bebauung in den südlich angrenzenden Siedlungsbereichen entsprechende angemessene Verdichtung zu ermöglichen.

Baugrenzen

Die Baugrenzen werden zu den Straßenbegrenzungslinien der Straßenverkehrsfläche in der Regel in einem Abstand von 5 m festgesetzt. Dieses trägt zu einer positiven Gestaltung des Ortsbildes sowie zur Verkehrssicherheit durch Freihaltung des straßennahen Grundstücksbereiches bei. Lediglich entlang der rückwärtigen Stichstraßen auf den Flurstücken 12/10 und 12/14 im Teilgebiet 2 werden die Baugrenzen im 3-m-Abstand festgesetzt, um eine bessere Ausnutzung der Baugrundstücke in diesen rückwärtigen Bereichen zu gewährleisten.

Auch gegenüber den festgesetzten Anpflanzflächen werden die Baugrenzen im Abstand von 3 m festgesetzt, um die Entwicklung der Gehölzanpflanzungen nicht zu stören.

5.4 Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Es wird festgesetzt, dass für Einzelhäuser maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig sind, um in einem Einzelhaus eine zweite Wohnung, beispielsweise auch als Einliegerwohnung, zu ermöglichen. Für Doppelhäuser wird festgesetzt, dass maximal eine Wohnung je Wohngebäude zulässig ist, da ein Doppelhaus bauplanungsrechtlich aus zwei Wohngebäuden (Doppelhaushälften) besteht, die auf benachbarten Grundstücken an der gemeinsamen Grundstücksgrenze aneinandergelagert sind. Somit ist je Doppelhaushälfte nur eine Wohnung zulässig.

Die Beschränkung der Zahl der Wohnungen je Wohngebäude wird festgesetzt, um eine für den ländlichen Raum angemessene Verdichtung zu ermöglichen. Durch die Festsetzung von maximal 2 zulässigen Wohnungen je Einzelhaus wird außerdem sichergestellt, dass keine Mehrfamilienhäuser im Plangebiet entstehen können, welche sich nicht in das Ortsbild einfügen und nicht der Prägung der Umgebung entsprechen.

5.5 Verkehrsfläche/Zufahrten

Straßenverkehrsflächen

Die Teilgebiete 1 und 2 werden, wie bereits Abschnitt III, an die östlich liegende Eitzer Straße angeschlossen. Dazu dient die entlang der südlichen Plangebietsgrenze führende 9 m breite Straßenverkehrsfläche, die im Bereich des Abschnitts III die Bezeichnung „Am Bargfeld“ trägt (vgl. Abb. 13).

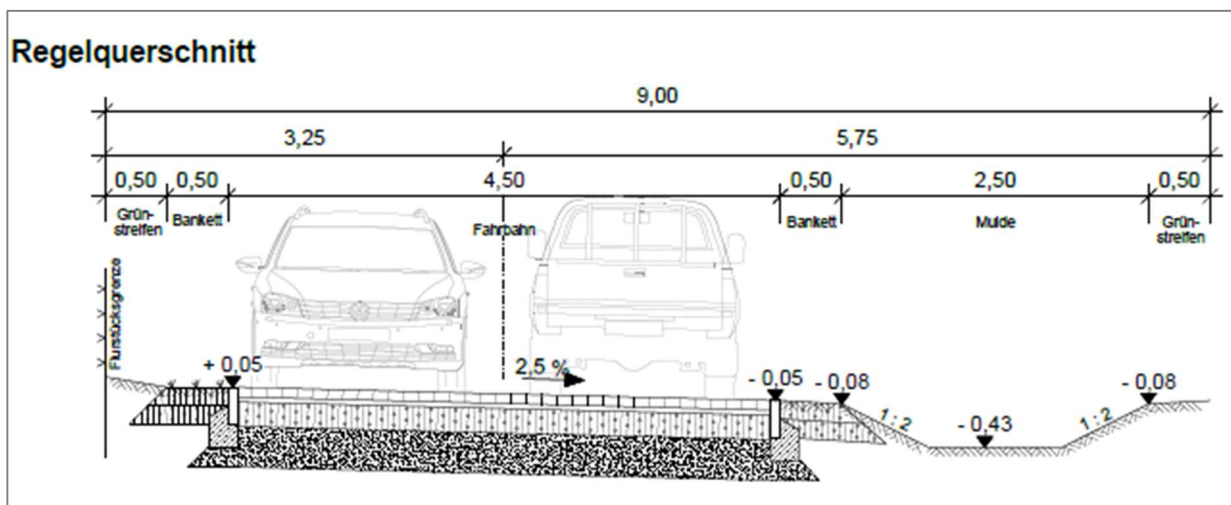


Abbildung 13: Regelquerschnitt Erschließung Baugebiet „Nördlich der Dorfstraße“ Abschnitt IV Vorentwurf, Vorabzug, HvO Ingenieure 30.04.2025

Das östliche Teilgebiet 2 wird mittels zwei nach Norden führenden Stichstraßen erschlossen. Dabei wird die Erschließung der Flurstücke 17/2 und 12/14 von der Erschließung des innenliegenden Flurstücks 12/10 so getrennt, dass die Flurstücke 17/2 und 12/14 zuerst erschlossen und bebaut werden können. Das Flurstück 12/10 wird erst später separat erschlossen.

Die Erschließungsstraße für die Flurstücke 17/2 und 12/14 mit einer Breite von 9 m (vgl. Regelquerschnitt Abb. 14) mündet im Norden in eine Wendeanlage mit einem Radius von 22 m. Dieser ermöglicht das Befahren mit einem dreiachsigen Müllfahrzeug.

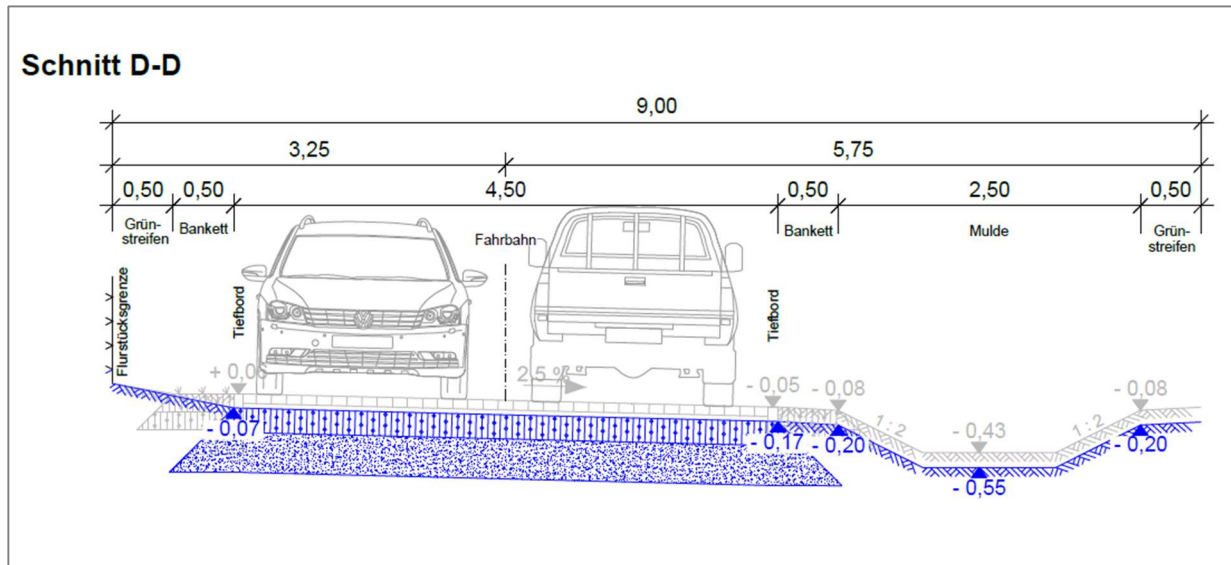


Abbildung 14: Erschließung Baugebiet „Nördlich der Dorfstraße“ Abschnitt IV. Schnitte Teilgebiet II, Vorentwurf/ Vorabzug, HvO Ingenieure 25.06.2025

Vier der auf dem Flurstück 12/10 geplanten Baugrundstücke werden von Süden und vier weitere von Nordosten erschlossen.

Eine Stichstraße mit einer Gesamtbreite von 5 m führt von Süden in das Flurstück 12/10 (vgl. Regelquerschnitt, Abb. 15), einer weitere, 7 m breite Stichstraße führt im Anschluss an die nördliche Wendeanlage in Richtung Westen in das Flurstück hinein (vgl. Regelquerschnitt Abb. 16).

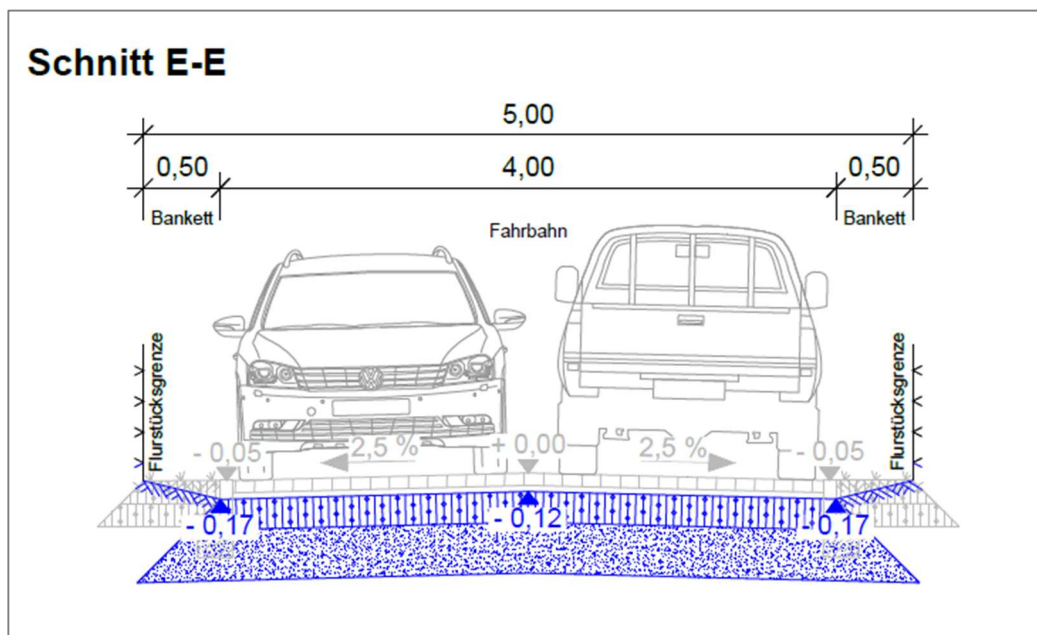


Abbildung 15: Erschließung Baugebiet „Nördlich der Dorfstraße“ Abschnitt IV. Schnitte Teilgebiet II, Vorentwurf/ Vorabzug, HvO Ingenieure 25.06.2025

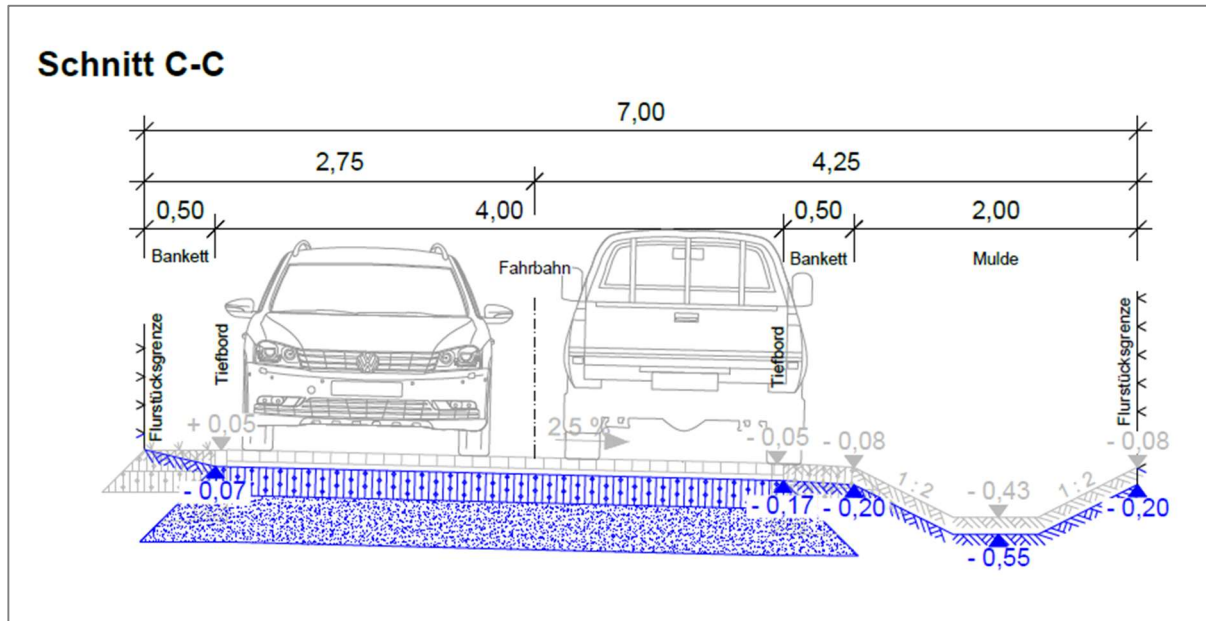


Abbildung 16: Erschließung Baugebiet „Nördlich der Dorfstraße“ Abschnitt IV. Schnitte Teilgebiet II, Vorentwurf/ Vorabzug, HvO Ingenieure 25.06.2025

Für die mittels der Stichstraßen angeschlossenen Grundstücke sind im Bereich der durch dreiachsige Müllfahrzeuge befahrbaren Straßenabschnitte Müllauffstellflächen vorzusehen. Dies betrifft voraussichtlich 4 Grundstücke im Norden und 2 bis 4 Grundstücke im Süden. In den Straßenverkehrsflächen stehen dafür angemessene Flächen zur Verfügung.

Das Teilgebiet 1 wird südlich durch Anschluss an die Straße „Am Bergfeld“ und im Norden an die Straße „Auf dem Redderberg“ erschlossen, die bereits der Erschließung von Abschnitt III dienen. So bildet sich eine zweite Ringstraße mit einer Gesamtbreite von 9 m, die auch mit dreiachsigen Müllfahrzeugen befahren werden kann (vgl. Regelquerschnitt, Abb. 17). Zwei Anschlüsse werden in Richtung Westen, ebenfalls mit einer Breite von 9 m vorbereitet. Dies ermöglicht dort ggf. zukünftig eine weitere wohnbauliche Entwicklung.

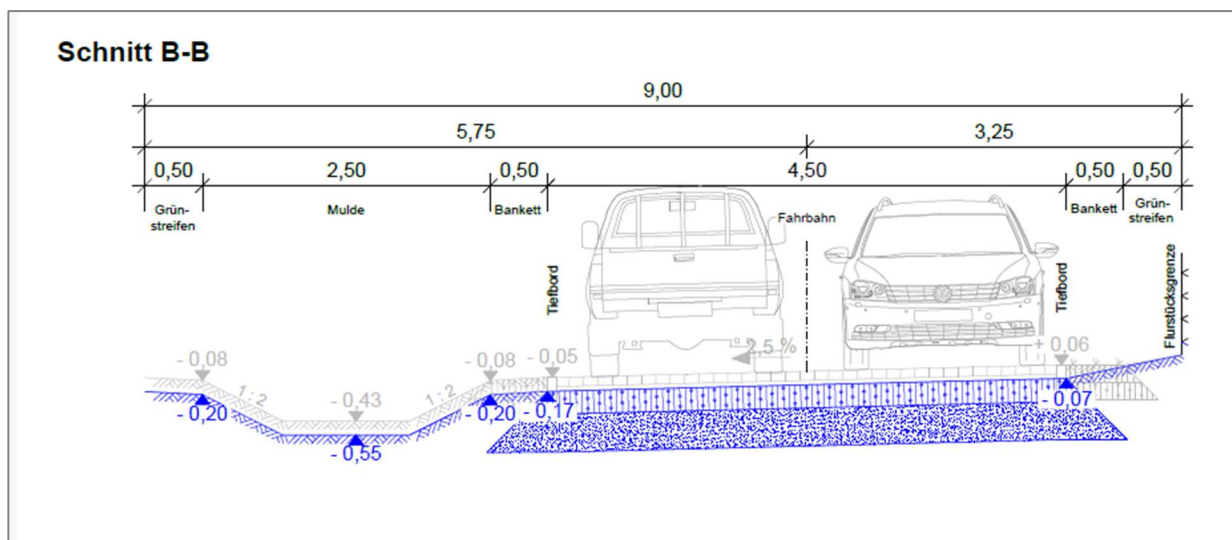


Abbildung 17: Erschließung Baugebiet „Nördlich der Dorfstraße“ Abschnitt IV. Schnitte Teilgebiet I, Vorentwurf/ Vorabzug, HvO Ingenieure 25.06.2025

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Westlich weiterführend im Anschluss an die südliche, das Teilgebiet 1 erschließende Straßenverkehrsfläche wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“ mit

einer Breite von 3 m festgesetzt. Sie dient der Pflege und Unterhaltung der westlich liegenden Entwässerungsmulden.

Ein- und Ausfahrtsverbot

Für die Grundstücke nördlich der Straße „Küsterweg“, welche rückseitig an die südliche Straßenverkehrsfläche im Verlauf der Straße „Am Bergfeld“ angrenzen, wird im zeichnerischen Teil des B- Planes südlich der Planstraße entlang der Geltungsbereichsgrenze ein Zu –und Abfahrtsverbot festgesetzt. Dadurch wird zusätzlich zu der bereits im Nachbarbebauungsplan festgesetzten Anpflanzfläche, die bereits nicht von Zu- und Abfahrten unterbrochen werden darf, sichergestellt, dass von der neu festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche keine Zu- und Abfahrten zu den südlichen Bestandsgrundstücken zulässig sind.

Im Bereich der südwestlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“ wird auch entlang der nördlichen Grenze ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt. Der Weg dient der Erreichbarkeit des westlich angrenzenden Versickerungsbeckens im Rahmen von Pflege- und Unterhaltungsarbeiten. Das nördlich angrenzende Wohnbaugrundstück ist über die östlich Straßenverkehrsfläche zu erschließen.

Die östlichen Grundstücke im Teilgebiet 2 sollen nicht direkt an die Eitzer Straße angeschlossen werden, sondern durch die o.g. Stichstraße mit Wendeanlage. Um dies sicherzustellen wird entlang der Eitzer Straße ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt.

Weitere Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten werden entlang der südlichen Grundstücksgrenzen mit der festgesetzten Straßenverkehrsfläche auf dem Flurstück 12/10 festgesetzt. Dort werden breite Entwässerungsmulden geplant, deren Volumen nicht durch Zufahrten geschmälert werden sollen.

Zufahrten

In den Allgemeinen Wohngebieten wird die zulässige Breite für Zufahrten und Zugänge begrenzt. Hiermit soll sichergestellt werden, dass die Versickerungsmulden im Bereich der Straßenverkehrsflächen nicht unangemessen eingeschränkt werden und in ihrer Funktionsfähigkeit eingeschränkt werden. Es wird festgesetzt, dass maximal eine Zufahrt und ein Zugang je Baugrundstück zulässig sind. Eine Zufahrt (inklusive Zugang) darf eine maximale Breite von 5 m aufweisen.

5.6 Oberflächenentwässerung/ Regelung des Wasserabflusses

Es wird festgesetzt, dass das anfallende Oberflächenwasser auf dem jeweiligen Grundstück durch geeignete Maßnahmen (z.B. Flächen- oder Muldenversickerung) schadlos dem Grundwasser wieder zuzuführen ist.

Aufgrund des vorliegenden Bodengutachtens (BfB, 03/2019) ist davon auszugehen, dass angemessene Bodenverhältnisse für die Regenwasserversickerung zur Verfügung stehen. Im Bereich der Straßenfläche wird kein Regenwasserkanal für die zentrale Regenentwässerung vorgesehen.

Die Entwässerung der 7 und 9 m breiten Verkehrsflächen erfolgt durch straßenbegleitende bis zur Böschungsoberkante 2 m bis 2,5 m breite Mulden (vgl. Kap. 5.5, Abb. 12 bis 16). Um sicherzustellen dass deren Funktionsfähigkeit nicht eingeschränkt wird, wird die zulässige Breite von Zufahrten und Zugängen zu den Baugrundstücken begrenzt.

Die kurze Stichstraße, die Flurstück 12/10 im Teilgebiet 2 erschließt, wird in die schmalen seitlichen Grünstreifen entwässert.

Im Bereich des Plangebietes ist das Gelände bewegt. Es fällt von Nordwesten nach Südosten ab. Die angrenzenden Flächen werden ackerbaulich genutzt. Die Höhenlinien verlaufen im rechten Winkel zur nördlichen Grenze des Teilgebietes 2. Je nachdem, in welcher Richtung die nördliche Ackerfläche bearbeitet wird, kann ggf. Wasser in den Bereich des Plangebietes ablaufen. Um dies zu verhindern, wird textlich festgesetzt, dass auf die nördlich die Grundstücke begrenzenden Anpflanzflächen insgesamt in der Tiefe von ca. 0,3 m flach auszumulden sind, um potentiell anströmendes Oberflächenwasser aufzufangen.

Im Bereich der nördlichen Grenze des Teilgebietes 1 befindet sich eine Kuppenlage. Die nördliche Ackerfläche fällt von dort eher nach Norden ab. Es besteht keine Gefahr des Einströmens von Oberflächenwasser in das Plangebiet.

5.7 Grünordnung

Zur Einbindung der im Bereich des Plangebietes 1 neu entstehenden Siedlungsränder in die Landschaft werden westlich und nördlich umlaufend Flächen zum Anpflanzen von Bäumen Sträuchern und Sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Auf diesen Flächen ist eine freiwachsende zweireihige Hecke aus dorftypischen bzw. standortheimischen Gehölzarten anzupflanzen. Es wird Pflanzenliste 1 festgesetzt, aus der geeignete Gehölzarten auszuwählen sind. Außerdem wird die zu wählende Mindestpflanzqualität festgesetzt. In die Liste werden für den Standort und die Grundstückseingrünung geeignete Gehölzarten aufgenommen, die als Insekten- und Vogelnährgehölze von Bedeutung sind und somit eine Funktion im Rahmen des Biotopverbundes erfüllen können.

Die Gehölzanzpflanzungen, die den Baugrundstücken zugeordnet werden, sind als frei wachsende Heckenabschnitte dauerhaft zu erhalten. D.h. sie sind nicht durch Schnitt in ihrer Höhe zu begrenzen, um die Eingrünungswirkung sicherzustellen. Gehölzausfälle sind zu ersetzen. Entsprechende Regelungen sind in die Kaufverträge aufzunehmen.

Die Anpflanzflächen werden in die Abschnitte mit der Bezeichnung „A“ und „B“ unterteilt. Auf den Anpflanzflächen „A“ ist für die Heckenpflanzung die gesamte festgesetzte Breite von 7 m verfügbar. Die Fläche „B“ ist flach auszumulden, zum Auffangen des potentiell von der nördlichen Ackerfläche potentiell anströmenden Oberflächenwassers.

Aus dem 3. Abschnitt des Bebauungsplanes „Nördlich der Dorfstraße“ wird die Festsetzung übernommen, wonach das Anpflanzen von Nadelgehölzen in Reihen z.B. auch als Grundstückseinfriedung unzulässig ist. Für die Grundstückseinfriedung sollen stattdessen Laubgehölze Verwendung finden mit größerer Bedeutung für den Naturhaushalt. Es können Arten aus Pflanzenliste 1 verwendet werden. Für Schnitthecken geeignet sind die Arten *Carpinus betulus* (Hainbuche), *Ligustrum vulgare* (Gewöhnlicher Liguster), *Fagus sylvatica* (Rotbuche), *Crataegus monogyna* (Eingrifflicher Weißdorn), *Acer campestre* (Feldahorn).

Außerdem wurde die Festsetzung zur Anpflanzung von Laubbäumen auf den Grundstücken übernommen. Demnach ist je angefangene 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Laubbaum anzupflanzen. Bei einer Grundstücksgröße von 800 m² sind demnach 2 hochstämmige Laubbäume anzupflanzen. Aus Pflanzenliste 3 sind geeignete Arten zu entnehmen. Dies sind ein erster Linie Obstbaumarten, aber auch kleinkronige Laubbaumarten, wie Feldahorn, Vogelbeere und Schwedische Mehlbeere. In die Kaufverträge ist auch die Umsetzung dieser grünordnerischen Maßnahmen aufzunehmen.

Für die Durchgrünung des Plangebietes 1 wird festgesetzt, dass im Straßenraum großkronige Laubbäume der Pflanzenliste 2 anzupflanzen sind. Darin enthalten sind großkronige und kleinkronige standortgeeignete Dorfbäume, die auf dem grundwasserfernen Standort auch den Anforderungen des Klimawandels gerecht werden und trockenheitsverträglich sind. Es wird festgesetzt, dass mindestens 7 Bäume, im Bereich der festgesetzten Straßenverkehrsfläche verteilt anzupflanzen sind. Dies kann im Rahmen der Straßenausbauplanung gemäß der Lage der Grundstückszufahrten flexibel an geeigneten Standorten erfolgen.

5.8 Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft

Dem Ausgleich der Eingriffe in die Umweltbelange, in den Teilgebieten 1 und 2 des Plangebietes 1 wird eine Teilfläche einer externen Ausgleichsfläche zugeordnet, welche von der Gemeinde „poolartig“ vorgehalten wird.

Dort wird Mischwald (Wertfaktor II) in Laubwald (Wertfaktor III) umgewandelt. Bei der Poolfläche der Gemeinde handelt es sich um eine Wald- und Sumpffläche von ca. 2,75 ha auf dem Gebiet des Klosterflecken Ebstorf in der Gemarkung Hanstedt I – Ebstorf, Flur 16, Flurstück 23. Es ist rechtlich zulässig, dass eine externe Ausgleichsfläche in einer anderen Gemeinde liegt als der „Eingriffsort“. Die Ausgleichsfläche ist im Eigentum der Gemeinde Hanstedt und daher verfügbar. Bislang wurden für die Bebauungspläne „Nördlich der Dorfstraße (0,8 ha)“, „Am Berge –



Velgen“ (0,175 ha), für die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Nördlich der Dorfstraße“ (0,25 ha) und für die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Nördlich der Dorfstraße“ (0,02 ha) Flächen der Poolfläche für den Ausgleich in Anspruch genommen.

Für die vorliegende Planung des IV. Abschnitts des Bebauungsplanes „Nördlich der Dorfstraße“ werden 5.899 m² (0,59 ha) der Poolfläche in Anspruch genommen (vgl. Abb. 18). Somit verbleiben ca. 0,915 ha der Poolfläche, welche zum Ausgleich von Eingriffen aus zukünftigen anderen Planungen verwendet werden können.

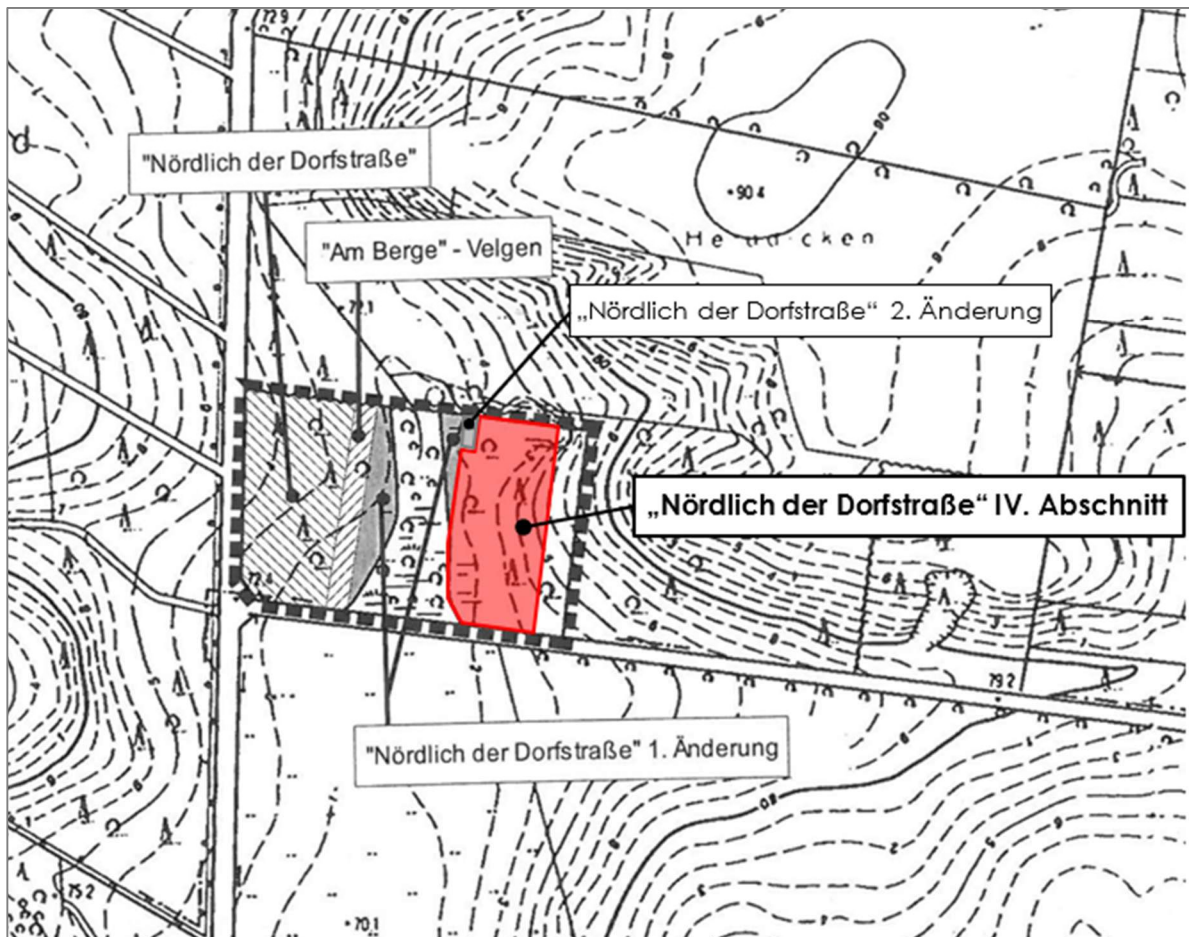


Abbildung 18: Lage der Ausgleichsfläche (Rot) in der Gemarkung Hanstedt I - Ebstorf, Flur 16, Flurstück 23 ohne Maßstab

Auf der Poolfläche soll der Bereich der ehemaligen „Rottenkuhlen“ der Selbstentwicklung überlassen und der Mischwald zu Laubwald umgewandelt werden. Innerhalb des Waldgebietes westlich des Sumpfes wurde bereits durch Auslichten von Kiefern und Fichten Platz für die Selbstansaat von Laubbäumen geschaffen. Mittlerweile sind schon in weiten Teilen Birken und Eichen in der Nähe zum Sumpfbereich Erlen aufgelaufen. Die Entwicklung eines Laubwaldes schreitet somit sukzessive fort. Die Maßnahme wird im östlichen Bereich fortgesetzt.

Durch bisherige Bebauungspläne sind bereits die Flächen westlich des Sumpfes sowie eine kleine Fläche östlich des Sumpfes belegt (vgl. Abb. 18). Für die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Nördlich der Dorfstraße“ wird eine östlich angrenzende Fläche herangezogen. Für den Ausgleich der Eingriffe im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes wird ebenfalls östlich des Sumpfes angrenzend an die bisher beanspruchten Bereiche eine Fläche in Anspruch genommen.

In der folgenden Tabelle ist die Belegung der Poolfläche übersichtlich dargestellt.

Bebauungsplan	Belegte Fläche in der insg. 2,75 ha großen Poolfläche
B-Plan „Nördlich der Dorfstraße“	0,8 ha
B-Plan „Am Berge-Velgen“	0,175 ha
1.Änderung B-Plan „Nördlich der Dorfstraße“	0,25 ha
2.Änderung B-Plan „Nördlich der Dorfstraße“	0,02 ha
Abschnitt IV B-Plan „Nördlich der Dorfstraße“	0,59 ha
Summe	1,835 ha
Übrige Fläche	0,915 ha

Tabelle 1: Belegung der Poolfläche in der Gemarkung Hanstedt I - Ebstorf

6 2. Teilaufhebung des Bebauungsplans „Vor dem Johannisberg“

Das im Westen des Bebauungsplanes „Vor dem Johannisberg“, entlang der „Oetzfelder Straße“ festgesetzte Kleinsiedlungsgebiet wurde seit dem Inkrafttreten des Bebauungsplans im Jahr 1978 und somit seit fast 50 Jahren, bisher nicht umgesetzt (vgl. Kap. 4.7). Die Fläche wird weiterhin in die ackerbauliche Bewirtschaftung einbezogen.

Die Teilfläche vom Geltungsbereich des Bebauungsplans „Vor dem Johannisberg“ mit einer Größe von 14.685 m², die Plangebiet 2 des vorliegenden Bebauungsplans ist, wird aufgehoben. Somit fällt sie formal wieder in den Außenbereich.

Diese Aufhebung stellt die 2. Teilaufhebung dar. Im Zusammenhang mit der Aufstellung der Ergänzungssatzung „Johannesberg“ wurde bereits eine Fläche teilaufgehoben (vgl. Kap. 4.7).

Würde an dem im Plangebiet 2 festgesetzten Kleinsiedlungsgebiet festgehalten, wäre diese Fläche bei der Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfes der Gemeinde Hanstedt abzuziehen. Die Ausweisung von Allgemeinen Wohngebieten im Plangebiet 1 wäre entsprechend zu reduzieren. (Vgl. Kap. 4.1 Beschreibende Darstellung, Ziffer 2.1.12)

Im Rahmen des Entwurfes der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Bevensen-Ebstorf wird die Streichung dieser Wohnbaufläche aus dem wirksamen Flächennutzungsplan geplant (vgl. Kap. 4.3). Der Bebauungsplan „Vor dem Johannisberg“ wäre nicht weiter aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

7 Örtliche Bauvorschrift

In den Bebauungsplan wird für Plangebiet 1 eine örtliche Bauvorschrift über Gestaltung aufgenommen. Diese gibt zum einen zum Schutz des Landschafts- und Ortsbildes den groben gestalterischen Rahmen für die Dachlandschaft vor.

Zusätzlich wird die Gestaltung für nicht überbaubare Fläche vorgegeben. Sogenannte Schottergärten werden damit ausgeschlossen.

Dacheindeckungen

Es wird festgesetzt, dass die Dacheindeckungen von Hauptgebäuden mit Tonziegeln oder aus Betonpannen herzustellen sind, was einer dorftypischen Gestaltung entspricht.

Es werden die Farben Rot, Rotbraun, Anthrazit oder Schwarz zugelassen und durch die Angabe von RAL-Farbtönen genau bestimmt. Glänzende Ausführungen werden ausgeschlossen. Im Sinne des Klimaschutzes werden Gründächer, Sonnenkollektoren, Photovoltaikplatten und andere technische Vorrichtungen zur energetischen Nutzung der Sonnenenergie zugelassen.



Nicht überbaute Flächen

Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke müssen Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind (§ 9 Abs. 2 NBauO). Großflächig mit Steinen bedeckte Flächen, auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind im Bereich dieser nicht überbauten Flächen nicht zulässig.

Diese Festsetzung wird getroffen, da Schottergärten zum einen das Ortsbild nachteilig beeinflussen und außerdem zum Artensterben beitragen sowie zur Störung des Bodenhaushalts, insbesondere wenn sie mit Folie unterlagert sind. Schottergärten bewirken darüber hinaus die Aufheizung des Lokalklimas. Dies ist vor dem Hintergrund des Klimawandels mit einer Zunahme an heißen Sommern zu vermeiden.

8 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

8.1 Artenschutz

Um den artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand der Tötung zu vermeiden haben Gehölzbehebungen und die Baufeldfreimachung entsprechend den gesetzlichen Regelungen des § 39 Abs. 5 Nr. 1 BNatSchG nur in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar stattzufinden. Das Abweichen von dem Zeitraum ist nur zulässig, wenn vor der Baufeldfreimachung die Untersuchung der Fläche durch eine fachkundige Person erfolgt ist. Falls geschützte Tierarten oder Fortpflanzungs- und Ruhestätten vorhanden sind, sind die Arbeiten in diesem Zeitraum zu unterlassen (vgl. auch Teil II Umweltbericht).

8.2 Denkmalschutz

Vorsorglich wird in den Bebauungsplan ein Hinweis zur Bodendenkmalpflege gemäß dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz (NDSchG) aufgenommen:

Demnach wird auf die Anzeigepflicht von Bodenfunden (§ 14 Abs. 1 und 2 NDSchG) hingewiesen. Sachen oder Spuren, bei denen Anlass gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale (Bodenfunde) sind, sind unverzüglich einer Denkmalbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für archäologische Denkmalpflege (§ 22 NDSchG) anzuzeigen. Sie sind bis zum Ablauf von vier Werktagen unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen.

8.3 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet der Zone III B des Wasserwerkes Ebstorf. Es wird darauf hingewiesen, dass die Vorschriften und Einschränkungen der Wasserschutzverordnung einzuhalten sind.

9 Weitere Angaben

9.1 Ver- und Entsorgung

Die Zuständigkeiten für die Ver- und Entsorgung verteilen sich wie folgt:

Strom und Gas	Celle-Uelzen Netz GmbH
Trink- und Brauchwasserversorgung	Wasserversorgungszweckverband Landkreis Uelzen
Löschwasserversorgung	Samtgemeinde Bevensen-Ebstorf
Schmutzwasserentsorgung	Samtgemeinde Bevensen-Ebstorf
Abfallentsorgung	Abfallwirtschaftsbetrieb Landkreis Uelzen (abw)
Versorgung mit Fernmeldeeinrichtungen	Deutsche Telekom AG / Lünecom



Müllbereitstellungsflächen / Hausmüllentsorgung

Für Grundstücke, die nicht von dem Schwerlastverkehr direkt angefahren werden können, ist in der nächstgelegenen Straßenverkehrsfläche eine Bereitstellungsfläche für Müll und Wertstoffe von 1,65 m² je Wohneinheit als öffentliche Verkehrsfläche zu errichten. Die abfallwirtschaftliche Erschließung wird als gesichert angesehen, wenn die Bereitstellungsfläche nicht weiter als 80 m vom Grundstück entfernt ist.

Entsprechend dem Vorentwurf zur Erschließungsplanung des Büros HvO Ingenieure (2025) wird in dem an die Eitzer Straße anschließenden Straßenabschnitt im Bereich der 9 m breiten Straßenverkehrsfläche eine Fahrbahnbreite von 5,5 m vorgesehen, im Bereich der Ringstraße im Teilgebiet 1 sowie der Stichstraße im Teilgebiet 2 wird die Fahrbahn auf 4,5 m ausgebaut (vgl. Kap. 5.5, Abbildungen 12, 13 und 15). Die Stichstraße mündet in eine Wendeanlage mit einem Radius von 22 m. Die Fahrbahn kann dort von dreiachsigen Müllfahrzeugen auch beim Entgegenkommen eines Fahrzeugs bei angemessener Geschwindigkeit befahren werden.

Die Baugrundstücke im Teilgebiet 2, die an die schmalere Stichstraßen im Süden und Norden anschließen, werden dabei nicht unmittelbar angefahren. Somit müssen für diese Grundstücke im Bereich der Wendeanlage sowie südlich der Einmündung der 5 m breiten Stichstraße angemessene Aufstellflächen untergebracht werden. Es wird davon ausgegangen, dass aufgrund der Breite der Straßenverkehrsflächen angemessene Flächen zur Verfügung stehen.

Telekommunikation

Die Telekom Deutschland GmbH hat im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet noch keine Telekommunikationslinien der Telekom befinden.

Zudem wird auf folgendes hingewiesen: „Zur Versorgung des neuen Baugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und ggf. außerhalb des Plangebiets erforderlich. Die Deutsche Telekom orientiert sich beim Ausbau ihrer Festnetzinfrastruktur unter anderem an den technischen Entwicklungen und Erfordernissen. Insgesamt werden Investitionen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten geplant. Der Ausbau der Deutschen Telekom erfolgt nur dann, wenn dies aus wirtschaftlicher Sicht sinnvoll erscheint.“

Dies bedeutet aber auch, dass die Deutsche Telekom da, wo bereits eine Infrastruktur eines alternativen Anbieters besteht oder geplant ist, nicht automatisch eine zusätzliche Infrastruktur errichtet. Sollten Ihnen Informationen hierüber vorliegen, bitten wir um Benachrichtigung. Sollte die Möglichkeit der Koordinierung mit Maßnahmen Dritter bestehen, bitten wir uns auch dies mitzuteilen.

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist.

Wir bitten daher sicherzustellen, dass

- für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist,
- soweit erforderlich, der Erschließungsträger verpflichtet wird, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch kostenlos zu sichern.
- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,
- die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.



Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der in der Signatur dieser E-Mail genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden."

9.2 Bodendenkmalpflege

Die Kreisarchäologie des Landkreises Uelzen hat darauf hingewiesen, dass an der Erhaltung von Bodendenkmälern gem. § 6 NDSchG ein öffentliches Interesse besteht. Grundsätzlich ist bei Oberbodenabträgen und Bodeneingriffen im Zuge großflächiger Baumaßnahmen mit archäologischen Strukturen und Funden vorgeschichtlicher und mittelalterlicher Zeitstellung zu rechnen, die gem. § 3 Abs. 4 NDSchG Bodendenkmäler darstellen können, deren undokumentierte Zerstörung unzulässig wäre.

Es wird nicht darauf hingewiesen, dass im Bereich des Plangebietes Anhaltspunkte für das Vorhandensein von archäologischen Strukturen und Funden bestehen.

Es wird außerdem darauf hingewiesen, dass, sollte es zur Umsetzung der Bebauungspläne kommen, vor Beginn jeglicher Oberbodenabträge eine flächige Nachsuche nach archäologischen Funden mit Hilfe eines Metalldetektors gem. § 12, Abs. 1 NDSchG durch lizenzierte, ehrenamtliche Mitarbeiter der Kommunalarchäologie Uelzen im Bereich der Bebauungsflächen durchzuführen ist. Das Zeitfenster für diese Nachsuche ist im Vorfeld der Baumaßnahmen mit der Kreisarchäologie Uelzen abzustimmen. Sollten darüber hinaus bei Bodeneingriffen und/oder Oberbodenabträgen im Zuge der Umsetzung der Bebauungspläne bis dahin unbekannte archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, so ist dies zudem gem. § 14 NDSchG unverzüglich einer Denkmalfachbehörde, d.h. 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.

9.3 Städtebauliche Werte

Festsetzung	Fläche in m²
Allgemeine Wohngebiete (WA)	26.328 m ²
davon überbaubare Fläche (GRZ I von 0,25)	6.582 m ²
davon Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und Sonstigen Bepflanzungen	2.711 m ²
Straßenverkehrsfläche	5.998 m ²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“	93 m ²
Geltungsbereich des Plangebietes 1 insgesamt	32.419 m²

Tabelle 2: Städtebauliche Werte für das Plangebiet 1

Festsetzung	Fläche in m²
Teilaufhebung „Vor dem Johannisberg“	
Rücknahme Festsetzung Grünfläche „Spielplatz“	1.063 m ²
Rücknahme Festsetzung Anpflanzfläche	814 m ²
Rücknahme Festsetzung Verkehrsfläche (Stellplätze)	486 m ²
Rücknahme der Festsetzung „Kleinsiedlungsgebiete“	12.322 m ²
davon überbaubare Fläche (GRZ I 0,2)	2.464 m ²
Aufhebungsfläche	14.685 m²

Tabelle 3: Städtebauliche Werte für das Plangebiet 2

Festsetzung	Fläche in m²
Plangebiet 1	32.419 m ²
Plangebiet 2	14.685 m ²
Geltungsbereich des Bebauungsplanes insgesamt	47.104 m²

Tabelle 4: Städtebauliche Werte für den Geltungsbereich des Bebauungsplans

Teil II Umweltbericht

1 Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Bebauungsplans und der damit verfolgten Ziele

Die Gemeinde Hanstedt plant am nördlichen Ortsrand, angrenzend an das bestehende Bau- gebiet „Nördlich der Dorfstraße“, welches auf Basis der Bebauungspläne „Nördlich der Dorf- straße“, Abschnitt I mit 1. und 2. Änderung, Abschnitt II sowie Abschnitt III umgesetzt wurde, die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebiets für den Baulandbedarf in den nächsten 10 bis 12 Jahren.

1.2 Umfang und Bedarf an Grund und Boden

Das Plangebiet 1 umfasst ca. 3,2 ha.

Allgemeine Wohngebiete – versiegelte Fläche	1,0 ha
Allgemeine Wohngebiete – unversiegelte Fläche	1,4 ha
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	0,3 ha
Straßenverkehrsflächen	0,6 ha

Eine Teilfläche des Bebauungsplans "Vor dem Johannisberg" von ca. 1,4 ha wird dafür aufge- hoben. Es entfällt die Festsetzung eines bisherigen Kleinsiedlungsgebietes von ca. 1,2 ha (Plan- gebiet 2).

1.3 Ziele des Umweltschutzes aus einschlägigen Fachgesetzen und deren Berücksichtigung bei der Planung

Baugesetzbuch (BauGB)

Das EAG Bau aus dem Jahre 2004 diente der Umsetzung der „Richtlinie 2001/42/EG über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme“ sowie der „Richtlinie 2003/35/EG über die Beteiligung der Öffentlichkeit bei der Ausarbeitung bestimmter umwelt- bezogener Pläne und Programme“. Folge der Änderung des Baugesetzbuchs war insbeson- dere die Einführung der Umweltprüfung in der Bauleitplanung und damit eine grundlegende Änderung der Vorschriften über die Aufstellung der Bauleitpläne.

Die Ziele des Umweltschutzes werden insbesondere in den §§ 1 (5 und 6) sowie 1a des BauGB abgeleitet.

Gem. § 1 (5) BauGB wird angestrebt, dass die städtebauliche Entwicklung dem Prinzip der Nachhaltigkeit gerecht wird. Hier heißt es: „Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städte- bauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderun- gen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebens- grundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.“

Der Mensch, seine Sicherheit und seine gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfahren ge- mäß § 1 (6) Nr. 1 BauGB besondere Berücksichtigung.

Nach Nr. 5 ist bei der Aufstellung der Bauleitpläne u. a. die Gestaltung des Orts- und Land- schaftsbildes zu berücksichtigen.

Gemäß Nr. 7 sollen bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die Belange des Umwelt- schutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege berücksichtigt werden.



Dazu zählen gemäß der Novelle des BauGB vom 04.05.2017 auch die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d (Umweltbelange und Wechselwirkungen).

§ 1 a BauGB fordert ergänzend den flächensparenden Umgang mit Grund und Boden: „Dabei sind [...] Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang genutzt werden. Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind nach § 1 Abs. 7 in der Abwägung zu berücksichtigen.“

Diese Grundsätze und Ziele des Baugesetzbuches werden der Erarbeitung des vorliegenden Umweltberichtes zugrunde gelegt.

Weitere zu berücksichtigende Ziele des Umweltschutzes werden aus dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), dem Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG), dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG), dem Niedersächsischen Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) sowie dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz (NDSchG) abgeleitet. Aus diesen Gesetzen werden genauere Ziele des Umweltschutzes für die Umweltbelange abgeleitet.

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

Das Bundesimmissionsschutzgesetz bietet die Grundlage zur Beurteilung der vom Plangebiet ausgehenden sowie auf diesen einwirkenden Immissionen mit dem Ziel gesunde Arbeits- und Wohnverhältnisse zu gewährleisten sowie Ökosysteme vor schädigenden Immissionen zu schützen.

Gemäß § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen hervorgerufene Auswirkungen auf schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Als schutzbedürftige Gebiete gelten ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete und sonstige, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und für den Naturschutz besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete sowie öffentlich genutzte Gebäude.

Technische Regelwerke, die auf der Basis des BImSchG erlassen wurden, wie die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm), sind für die Bauleitplanung zwar nicht unmittelbar anzuwenden, sie bieten im Rahmen der Abwägung aber Anhaltspunkte für die Herleitung immissionsschutzbezogener Festsetzungen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)

Aus dem Bundesbodenschutzgesetz sind Anhaltspunkte für die Ausgestaltung des Bodenschutzes abzuleiten.

Das BBodSchG verfolgt das Ziel, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Schädliche Bodenveränderungen sollen abgewehrt werden. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

Zweck dieses Gesetzes ist es, durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen.

An oberirdischen Gewässern sind so weit wie möglich natürliche und schadlose Abflussverhältnisse zu gewährleisten. Insbesondere ist durch Rückhaltung des Wassers in der Fläche der Entstehung von nachteiligen Hochwasserfolgen vorzubeugen.



Stoffe dürfen in ein oberirdisches Gewässer nicht eingebracht werden, sie dürfen an einem oberirdischen Gewässer nur so gelagert oder abgelagert werden, dass eine nachteilige Veränderung nicht zu besorgen ist.

Im Rahmen des vorliegenden Umweltberichtes werden die o. g. Belange des Wasserhaushaltes berücksichtigt.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

In § 1a Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) wird auf das Bundesnaturschutzgesetz verwiesen. Seit dem Europarechtsanpassungsgesetz (EAGBau) wurden die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in die Umweltprüfung einbezogen. Sie erfahren durch das BNatSchG ihre Konkretisierung: Eingriffsregelung, biologische Vielfalt/NATURA 2000, Besonderer Artenschutz. Die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege inklusive dem Besonderen Artenschutz werden in den nachfolgenden Kapiteln des vorliegenden Umweltberichtes dargelegt.

Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG)

Gemäß dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz sind Kulturdenkmale zu schützen, zu pflegen und wissenschaftlich zu erforschen. Sie sind instand zu halten, zu pflegen und vor Gefährdung zu schützen.

In der Umgebung eines Baudenkmales dürfen Anlagen nicht errichtet, geändert oder beseitigt werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Baudenkmales beeinträchtigt wird.

Die Belange des Denkmalschutzes werden im Rahmen der Umweltprüfung berücksichtigt. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung hat die Kreisarchäologie des Landkreises Uelzen darauf hingewiesen, dass an der Erhaltung von Bodendenkmälern gem. § 6 NDSchG ein öffentliches Interesse besteht. Es wurde nicht darauf hingewiesen, dass im Bereich des Plangebietes Anhaltspunkte für das Vorhandensein von archäologischen Strukturen und Funden bestehen.

Vor Beginn jeglicher Oberbodenabträge ist eine flächige Nachsuche nach archäologischen Funden mit Hilfe eines Metalldetektors gem. § 12, Abs. 1 NDSchG durch lizenzierte, ehrenamtliche Mitarbeiter der Kommunalarchäologie Uelzen im Bereich der Bebauungsflächen durchzuführen.

Sollten bei Bodeneingriffen im Plangebiet archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, so ist dies zudem gem. § 14 NDSchG unverzüglich einer Denkmalfachbehörde, d.h. der Stadt- und Kreisarchäologie Uelzen anzuzeigen.

1.4 Ziele des Umweltschutzes aus einschlägigen Fachplänen und deren Umsetzung bei der Planung

1.4.1 Regionales Raumordnungsprogramm 2019 für den Landkreis Uelzen

Es wird auf die Begründung verwiesen. In Kapitel 4.1 werden die wesentlichen Ziele und Grundsätze zu den Umweltbelangen Landwirtschaft, Wasserhaushalt, Erholung und Landschaftsbild in Bezug auf die vorliegende Planung bereits ausführlich behandelt.

1.4.2 Landschaftsrahmenplan

Bezüglich des Landschaftsrahmenplans für den Landkreis Uelzen (Fassung Stand 2012) wird auf das Kapitel 4.2 der Begründung verwiesen. Dort werden die Ziele des Fachplans für den Geltungsbereich dargelegt und deren Berücksichtigung bei der Planung beschrieben.

2 Bestandsaufnahme: Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)

2.1 Abgrenzung des Plangebiets und der vorhandenen Nutzungen

Plangebiet 1

Das Plangebiet 1 erstreckt sich über zwei Teilbereiche auf verschiedenen Flurstücken der Flur 6 in der Gemarkung Hanstedt I. Der westliche Teilbereich umfasst die Flurstücke 6/6, 6/7, 7/10 und 7/14, sowie kleinere Bereiche der Flurstücke 8/36, 8/45, 8/51, 8/52, 8/53 und 12/45. Der östliche Teilbereich umfasst die Flurstücke 12/43 und 17/8, sowie in Teilen 12/45, 12/10 und 17/3.

Getrennt werden die Teilbereiche von einem Wohngebiet, welches durch den 3. Abschnitt des Bebauungsplans „Nördlich der Dorfstraße“ beplant wurde.

Der Großteil der Plangebiets stellt sich als Ackerflächen dar, lediglich ein kleiner Abschnitt im Osten des westlichen Teilgebietes ist bereits durch den III. Abschnitt des Bebauungsplans „Nördlich der Dorfstraße“ überplant und weist daher verschiedene Nutzungen als Wohngebiet, Straßenverkehrsfläche, Anpflanzfläche und Fläche für die Wasserwirtschaft entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes auf.

Plangebiet 2

Das Plangebiet 2 befindet sich östlich des Ortskerns von Hanstedt auf einem ca. 290 m langen Streifen nördlich der Oetzfelder Straße. Es liegt vollständig auf dem Flurstück 2/7 der Flur 3 in der Gemarkung Hanstedt I.

Bei dem Plangebiet 2 handelt sich um einen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Vor dem Johannisberg“ aus dem Jahr 1976, der bisher ackerbaulich genutzt wurde. Dieser Teilabschnitt soll nun aufgehoben werden.

Im Bebauungsplan sind für den Großteil der Fläche ein Kleinsiedlungsgebiet und östlich ein Spielplatz festgesetzt.

2.2 Mensch, Gesundheit und Erholung

Plangebiet 1

Das Plangebiet 1 befindet sich am nördlichen Ortsrand von Hanstedt und ist somit in die umgebenden Freiflächen eingebunden. Diese können im Rahmen der Landschaftswahrnehmung eine Funktion der wohnortsnahen Erholung einnehmen. Da die Flächen jedoch nur geringfügig durch Wege zugänglich sind, sind sie nur im geringen Maß für die Erholungsnutzung geeignet. Im RROP wird nördlich an die Plangebiets anschließend ein Vorbehaltsgebiet für die Erholung dargestellt. Das Gebiet ist durch die vorhandene Bebauung im Abschnitt III des B-Planes „Nördlich der Dorfstraße“ bereits vorgeprägt.

Auf das Plangebiet wirken keine erheblichen Immissionen ein, die die schutzbedürftige Wohnnutzung stören könnten.

Plangebiet 2

Im Plangebiet 2 ist die Errichtung von Wohngebäuden im Sinne eines Kleinsiedlungsgebietes zulässig. Zudem wurde eine Fläche für einen Spielplatz festgesetzt, welcher der wohnortsnahen Erholung von Familien mit kleinen Kindern zugute gekommen wäre. Entlang der Oetzfelder Straße ist eine Gehölzpflanzung und mittig die Errichtung einer Parkbucht festgesetzt worden. Das Plangebiet hätte, sofern es umgesetzt worden wäre, eine Verbindung zwischen den Siedlungsteilen des Ortskerns von Hanstedt und dem Siedlungsgebiet „Johannesberg“ dargestellt.

2.3 Fläche und Boden

Plangebiet 1

Das Plangebiet 1 nimmt eine Gesamtfläche von ca. 32.400 m² ein. Es weist eine leichte Neigung des Geländes von Südosten nach Nordwesten auf. Der östliche Teilbereich weist dabei Höhen von 71 bis 75 m über NN auf, im westlichen Teilbereich sind es 72 bis 78 m über NN. Im NIBIS-

Kartenserver wird für das gesamte Plangebiet der Bodentyp Mittlere Podsol-Braunerde ausgewiesen. (LBEG, 2025a)

In einem Baugrundgutachten aus dem Jahr 2019, welches für den dritten Abschnitt des B-Plans „Nördlich der Dorfstraße“ erstellt wurde, ist auch die westliche Teilfläche des aktuellen Plangebiets bereits untersucht worden. Aufgrund des Gutachtens ist davon auszugehen, dass der Boden im gesamten Plangebiet von sandigen, teils leicht schluffigen Schichten unterhalb des Mutterbodens geprägt ist. (BÜRO FÜR BODENPRÜFUNG, 2019)

Die oberflächennahen Gesteine sind dabei als durchlässig zu bewerten (LBEG, 2025c).

Die Bodenfruchtbarkeit ist im gesamten Plangebiet als sehr gering einzustufen (LBEG, 2025a).

Eine Erosionsgefährdung durch Wassererosion ist einigen Teilbereichen des Plangebiets, in welchen das Gelände stärker geneigt ist, hoch bis sehr hoch. Besonders das Teilgebiet 2 ist davon betroffen, da in dieses auch von der nördlich liegenden Ackerfläche ausgehend Oberflächenwasser einströmen kann. (LBEG, 2025c)

Durch Winderosion besteht keine Gefährdung (LBEG, 2025c). Ebenso ist der Boden im Plangebiet nicht gegenüber Verdichtung empfindlich (LBEG 2025a).

Plangebiet 2

Das Plangebiet 2 ist ca. 14.700 m² groß und stellt sich insgesamt flach dar. Es weist Höhen von 61,5 m bis 64,5 m über NHN auf, wobei die höchsten Punkte sich im Nordosten und Nordwesten der Fläche befinden. Ein leichter Abfall des Geländes ist in Richtung des Mittelpunkts der südlichen Plangebietsgrenze zu verzeichnen.

Laut NIBIS-Kartenserver steht im gesamten Plangebiet 2 wie auch im Plangebiet 1 der Bodentyp Mittlere Podsol-Braunerde an. Das im Plangebiet bereits zulässige Baugebiet ist noch nicht umgesetzt worden.

2.4 Wasser

Plangebiet 1

Laut NIBIS-Kartenserver liegt die Grundwasseroberfläche im Plangebiet bei etwa 60 bis 62,5 m über NHN im östlichen Teilbereich und bei 62,5 bis 65 m über NHN im westlichen Teilbereich. Rechnerisch ergeben sich daraus Grundwasserflurabstände von ca. 9 m bis 15 m auf der östlichen Teilfläche und von 7 m bis 16 m im westlichen Teilgebiet. (LBEG, 2025 b)

Bei der in 2019 durchgeführten Baugrunduntersuchung wurde bis zu einer Tiefe von 5 m unter der Geländeoberkante kein Grundwasser angetroffen. Die Untersuchung einzelner Bohrpunkte ergab, dass der Boden insgesamt als durchlässig zu bewerten ist. (BÜRO FÜR BODENPRÜFUNG, 2019)

Das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung ist laut Karten des NIBIS-Kartenservers im westlichen Teilbereich des Plangebietes als hoch einzustufen, während der östliche Teilbereich lediglich ein geringes Schutzpotenzial aufweist. (LBEG, 2025b)

Aufgrund der sehr vergleichbaren Bestandssituation in beiden Teilgebieten mit dem gleichen Bodentyp und ähnlich hohen Grundwasserflurabständen, welche auf eine im Durchschnitt über 10 m lange Sickerstrecke hindeuten, ist jedoch davon auszugehen, dass auch das Schutzpotenzial in beiden Teilgebieten gleich und eher als hoch zu bewerten ist.

Plangebiet 2

Im NIBIS-Kartenserver wird für das Plangebiet 2 die Grundwasseroberfläche bei 57,5 m bis 60 m über NHN ausgewiesen. Rechnerisch ergeben sich daraus Grundwasserflurabstände von 1,5 m bis 7 m.

Es befinden sich keine Oberflächengewässer in den Plangebietten.

2.5 Luft, Klima

Plangebiet 1

Der Acker im Plangebiet stellt im Zusammenhang mit den umliegenden Freiflächen und Gehölzen eine klimawirksame Offenfläche dar. Es handelt sich um ein großes zusammenhängendes Kalt- und Frischluftentstehungsgebiet. Der angrenzende, locker bebaute Siedlungsbereich von Hanstedt mit großen Gärten und Grünflächen stellt keinen klimatischen Belastungsraum dar.

Plangebiet 2

Das Plangebiet grenzt im Norden und Süden an große Offenflächen an, welchen eine klimatische Ausgleichsfunktion zukommt. Das Plangebiet stellt, aufgrund der Festsetzung eines Kleinsiedlungsgebietes einen potenziellen baulichen Riegel zwischen südlich und nördlich liegenden Offenflächen dar und beeinflusst so potenziell den Fluss der Kaltluft von Norden nach Süden.

2.6 Arten und Lebensgemeinschaften

Biotope

Plangebiet 1

Beide Teilbereiche des Plangebiets stellen sich hauptsächlich als Biotope des Typs Sandacker (AS) dar. In den westlichen Teilbereich wird am östlichen Rand ein Teil des bereits bestehenden angrenzenden Wohngebiets (III. Abschnitt des Bebauungsplans „Nördlich Dorfstraße“) einbezogen. Dabei handelt es sich um die dort festgesetzten Flächen für die Wasserwirtschaft (Private Grünfläche / Mulden – Biototyp Artenreicher Scherrasen GRR), sowie die innerhalb der Wohngebiete festgesetzten Flächen für die Anpflanzung von Strauchhecken (HFS). Zudem sind teilweise die Gärten der vorhandenen Grundstücke einbezogen, welche als Neuzeitliche Ziergärten (PHZ) einzustufen sind. Im Süden beider Teilgebiete sind zudem Verkehrsflächen des III. Abschnitts in das Plangebiet einbezogen. Dabei handelt es sich um eine Straße (OVS) und einen Wirtschaftsweg (OVW).

Plangebiet 2

Für das Plangebiet 2 wird als Bestandssituation die Planung des Bebauungsplans „Vor dem Johannisberg“ zugrunde gelegt. Somit stellt sich ein Großteil des Plangebietes als Kleinsiedlungsgebiet dar, welches als Locker bebautes Einzelhausgebiet (OEL) mit einer Differenzierung der versiegelten und unversiegelten Bereiche bewertet wird. Außerdem wird im Osten des Plangebietes ein Spielplatz festgesetzt, welcher dem Biototyp Sonstige Sport-, Spiel- und Freizeitanlage (PSZ) zugeordnet werden kann. Das Plangebiet zur Straße (Biototyp Straßenverkehrsfläche, OVS) hin abschirmend ist eine Strauch-Baumhecke (HFM) festgesetzt.

Biototyp	Kürzel	Wertstufe
Plangebiet 1		
Sandacker	AS	I
Strauchhecke	HFS	III
Fläche für die Wasserwirtschaft – Artenreicher Scherrasen	GRR	II
Neuzeitlicher Ziergarten	PHZ	I
Weg	OVW	I
Straße - versiegelte Bereiche	OVS	0
Straße – Mulden und Bankette	GRA	I



Plangebiet 2		
Überbaute und versiegelte Fläche im Bereich eines Kleinsiedlungsgebietes	OEL	0
Unversiegelte Fläche im Bereich eines Kleinsiedlungsgebietes	OEL	I
Strauch-Baumhecke	HFM	III
Sonstige Sport-, Spiel- und Freizeitanlage	PSZ	I
Straßenverkehrsfläche	OVS	0

Tabelle 1: Biotoptypen im Plangebiet und Bewertung (nach Drachenfels 2023 & 2024)

Tiere/Artenschutz

Plangebiet 1

Das Habitatpotenzial im Plangebiet ist aufgrund der Lage angrenzend an die bestehende Ortskulisse als eher gering zu bewerten. Das Plangebiet besitzt eine starke Vorprägung durch bereits vor der Planungsrealisierung vorhandene Störwirkungen, die von mehreren Seiten auf das Plangebiet einwirken. Zudem sind keinerlei Gehölze im Plangebiet vorhanden.

Im Rahmen einer Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (Anlage zur Begründung, BÜRO MEHRING, 2025) wurden Reviere mehrerer geschützter Brutvogelarten außerhalb des Plangebietes kartiert. Es handelt sich um eine typische Vogelartengemeinschaft der Siedlungsbereiche aus insgesamt acht unterschiedlichen Vogelarten, welche sich entlang der Eingrünung der südlich angrenzenden Wohnbebauungen angesiedelt hat. Außerdem wurde ein Revier der Feldlerche in ca. 370 m Entfernung westlich der Plangebietsgrenze von Teilgebiet 1 auf einer Ackerfläche festgestellt.

Plangebiet 2

Da im Plangebiet 2 kein Eingriff stattfindet, sondern lediglich eine Planung zurückgenommen wird, ist keine weitere Betrachtung der Artenschutzbelange notwendig.

2.7 Natura 2000-Gebiete, Schutzgebiete

Plangebiet 1

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Schutzgebiet. Östlich, nördlich und nordwestlich um den Ortsteil Hanstedt befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Süsing“, welches in allen Richtungen mindestens 300 m vom Plangebiet entfernt liegt.

Plangebiet 2

Das Landschaftsschutzgebiet „Süsing“ grenzt südlich der Oetzfelder Straße an das Plangebiet und die benachbarten Siedlungsteile auf dem Johannesberg an.

2.8 Landschaftsbild

Plangebiet 1

Das Landschaftsbild im Bereich des Plangebietes ist geprägt von weiträumigen, von gliedernden Elementen freien Ackerflächen im Norden, welche erst in über 400 m Entfernung zum Plangebiet durch Waldflächen und andere Gehölzstrukturen unterbrochen werden.

Auch entlang der nach Norden aus dem Siedlungsbereich herausführenden Eitzer Straße ist keine gliedernde Struktur, wie eine Baumreihe vorhanden. So wird das Gebiet im RROP auch als Vorbehaltsgebiete für die Verbesserung der Landschaftsstruktur und des Naturhaushaltes ausgewiesen, als „große, ausgeräumte Bereiche, in denen Kleinstrukturen und naturnahe We-geseitenräume weitgehend fehlen“. Eine Aufwertung durch landschaftsgestalterische Maßnahmen soll angestrebt werden.

Im Süden entfalten die Siedlungsbereiche von Hanstedt eine vertikale Landschaftsbildwirkung. Das zwischen den Teilbereichen des Plangebietes bereits erschlossene Wohngebiet stellt einen nach Norden in die Landschaft greifenden Siedlungsbereich dar.

Im Osten sind zudem in ca. 300 m Entfernung mehrere zu einem Landhandel gehörende Gebäude erkennbar. Eines prägt durch seine große Höhe das Landschaftsbild in dieser Richtung besonders.

Plangebiet 2

Auch in der Umgebung von Plangebiet 2, vor allem im Norden und Süden, befinden sich weitläufige Ackerflächen. Im Osten und Westen grenzen Siedlungsgebiete mit alten Hofstellen und Einfamilienhäusern an.

Der östlich von Plangebiet liegende Landhandel ist im Norden von Plangebiet 2 in ca. 200 m Entfernung ebenfalls gut sichtbar.

2.9 Kultur- und Sachgüter

Es sind keine Kultur- und Sachgüter in den Plangebieten und der näheren Umgebung bekannt.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung hat die Kreisarchäologie des Landkreises Uelzen darauf hingewiesen, dass an der Erhaltung von Bodendenkmälern gem. § 6 NDSchG ein öffentliches Interesse besteht. Es wurde nicht darauf hingewiesen, dass im Bereich des Plangebietes Anhaltspunkte für das Vorhandensein von archäologischen Strukturen und Funden bestehen.

2.10 Wechselwirkungen

Die betrachteten Umweltbelange stehen untereinander in Wechselbeziehungen. Der Begriff Wechselwirkungen umfasst dabei die in der Umwelt ablaufenden Prozesse. Die Umweltbelange beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Ein Eingriff in den einen Umweltbelang kann somit auch (in-)direkte Auswirkungen auf einen anderen haben. Diese können positiver wie auch negativer Art sein. Aus ihnen können sich für die Bewertung der Umweltauswirkungen zusätzliche Aspekte ergeben. Boden, Luft und Wasser bilden die Lebensgrundlage für Tiere und Pflanzen und den Menschen und seine Gesundheit. Diese Umweltbelange stehen in intensiver Wechselwirkung.

Im Bereich des Plangebietes 1 ist eine um mehrere Meter abfallende landwirtschaftliche Fläche aufgrund der Ackernutzung und der Strukturarmut der Landschaft erosionsgefährdet. Es besteht die Gefahr oberflächlich ablaufenden Wassers.

3 Auswirkungen der Planung

Nachfolgend werden die Auswirkungen der Planung auf Umweltbelange beschrieben und bewertet.

Grundsätzlich ist zwischen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben zu unterscheiden, wobei baubedingte Auswirkungen in der Regel nur von vorübergehender Wirkung sind.

Entsprechend der Novelle des BauGB vom 04.05.2017 sind gemäß der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a und 4 c, Nr. 2b BauGB dabei zu berücksichtigen:

- aa) der Bau und das Vorhandensein der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten,
- bb) die Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen,
- cc) die Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie die Verursachung von Belästigungen,
- dd) die Art und Menge der erzeugten Abfälle, ihrer Beseitigung und Verwertung,
- ee) Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen),
- ff) die Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen,
- gg) der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels,
- hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe.

3.1 Auswirkungen während der Bauphase

- Verlärmung während der Bauphase (temporär)
- Bodenverdichtung durch Baustelleneinrichtung und Befahren während der Bauphase (temporär)
- Flächeninanspruchnahme (dauerhaft)
- Bodenversiegelung und -überbauung (dauerhaft)
- Geländeprofilierung, Entfernen anstehender Bodenprofile, Bodenverdichtung in den Gründungsbereichen von baulichen Anlagen (dauerhaft)
- Die während der Bauphase anfallenden Bauabfälle in üblichen Mengen sind ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. zu verwerten. Erhebliche Auswirkungen auf den Umweltzustand sind durch diese Abfälle nicht zu erwarten.
- Während der Bauphase werden die allgemein gebräuchlichen Techniken und Stoffe eingesetzt. Der Bau erfolgt nach den anerkannten Regeln der Technik. Erhebliche Auswirkungen auf den Umweltzustand sind durch die eingesetzten Techniken und Stoffe nicht zu erwarten.

3.2 Auswirkungen während der Betriebsphase

negative Auswirkungen

- Lärmimmissionen
- Aufenthalt von Menschen im Freien
- Versiegelung des Bodens
- Geringfügige Erwärmung des Lokalklimas

- Landschaftsbildwirkung von baulichen Anlagen
- Während der Betriebsphase fallen Abfälle in den für ein Wohngebiet normalen Mengen an, welcher ebenfalls ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. zu verwerten ist. Erhebliche Auswirkungen auf den Umweltzustand sind durch diese Abfälle nicht zu erwarten, da das Plangebiet in die geregelte Abfallentsorgung einbezogen wird.

positive Auswirkungen

- randliche Eingrünung
- im Zuge der Bebauung Untergliederung der vorherigen ungegliederten Ackerfläche mit erosionsmindernder Wirkung
- Rücknahme einer bereits zulässigen Kleinsiedlungsfläche im Plangebiet 2, Vermeidung eines Bauriegels mit potenziell nachteiligen Auswirkungen auf den Kaltluftfluss

3.3 Auswirkungen der Planung auf den Menschen, seine Gesundheit und die Erholung

Plangebiet 1

Da die Erholungsfunktion im Bereich des Plangebietes auch aufgrund des Fehlens von gliedernden Landschaftselementen im Bestand bereits als gering einzustufen ist und die neue Bebauung an einen bereits vorhanden Siedlungsteil angegliedert wird, ist nicht von erheblichen zusätzlichen Beeinträchtigungen der Erholungsfunktion auszugehen.

Plangebiet 2

Durch die Aufhebung eines geplanten Kleinsiedlungsgebietes mit den angrenzend festgesetzten Strukturen gehen mögliche Baugrundstücke verloren. Zudem wird die Planung eines Spielplatzes, welcher den der umliegenden Siedlungsteilen ebenfalls zugutekommen würde, zurückgenommen.

Durch die Aufhebung einer bisher zulässigen Bebauung wird der Erholungswert der Landschaft erhalten, wobei auch die potenzielle Wirkung der festgesetzten Anpflanzflächen verloren geht.

3.4 Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange Fläche und Boden

Plangebiet 1

Durch die Planung wird eine Gesamtfläche von 29.595 m², die bisher Teil der offenen Landschaft ist, erstmalig für die Planung eines Siedlungsbereiches in Anspruch genommen. Es wird die Versiegelung von maximal 14.233 m² Boden zugelassen. In diesen Bereichen gehen die natürlichen Bodenfunktionen verloren. Die anstehenden Bodenprofile werden abgegraben. Im Rahmen der Erschließung wird voraussichtlich Fremdboden eingebaut.

Plangebiet 2

Durch die Aufhebung der Planung eines Kleinsiedlungsgebietes wird eine Fläche von ca. 14.700 m² wieder Teil der freien Landschaft. Dadurch wird auch die potenzielle Versiegelung von ca. 3.700 m² Boden unzulässig. Der Boden im Plangebiet wird weiterhin der landwirtschaftlichen Nutzung überlassen.

3.5 Auswirkungen der Planung auf den Wasserhaushalt

Plangebiet 1

In den Bereichen, wo bauliche Anlagen geplant werden, wird der Bodenwasserhaushalt beeinträchtigt. Wasser kann nicht weiter zur Versickerung gebracht werden. Jedoch stehen im Bereich der verbleibenden Freiflächen sickerfähige Böden weiterhin zur Verfügung. Im Bereich der Straßenverkehrsflächen werden im Rahmen eines Erschließungs- und Oberflächenentwässerungskonzeptes (HvO 2025a bis c) angemessene Sickermulden geplant, um das auf den Verkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser schadlos zur Versickerung zu bringen.

Aufgrund der Topographie kann es ohne geeignete Vermeidungsmaßnahmen dazu kommen, dass abfließendes Oberflächenwasser von der nördlichen Nachbarfläche in das Teilgebiet 2 läuft.



Von dem im Plangebiet 1 geplanten Wohngebiet gehen keine negativen Auswirkungen auf das Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung aufgrund des WSG für das Wasserwerk Ebstorf, Zone III B aus.

Für das Teilgebiet 2 wird im NIBIS-Kartenserver ein geringes Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung ausgewiesen (s. Kap. 2.4). Es ist aufgrund der sehr vergleichbaren Bestandssituation in beiden Teilgebieten mit dem gleichen Bodentyp und ähnlich hohen Grundwasserflurabständen jedoch davon auszugehen, dass auch das Schutzpotenzial in beiden Teilgebieten gleich und eher als hoch zu bewerten ist.

Zudem wird ein Allgemeines Wohngebiet geplant und kein Gewerbe- oder Industriegebiet, in dem ggf. Betriebe zulässig wären, die mit wassergefährdenden Stoffen umgehen. Die textlichen Festsetzungen aus dem Bebauungsplan zum Abschnitt III zur Art der baulichen Nutzung (Tankstellen nicht zulässig, nicht störende Handwerksbetriebe mit Anlagen zur Lagerung, Herstellung und Verwertung von wassergefährdenden Stoffen nur ausnahmsweise zulässig) werden in den Entwurf des Bebauungsplanes für Abschnitt IV übernommen. Damit wird der Lage des Plangebietes innerhalb des Wasserschutzgebietes der Zone IIIb des Wasserwerkes Ebstorf und somit dem Grundwasserschutz Rechnung getragen.

Gegenüber den Stoffeinträgen durch die bisherige intensive Landwirtschaft mit entsprechender Einbringung von Düngemitteln ist nicht von einer Verschlechterung auszugehen.

Plangebiet 2

Durch die Rücknahme der bisherigen Möglichkeit zur Versiegelung im Plangebiet 2 kann anfallendes Oberflächenwasser weiterhin auf der Ackerfläche im Plangebiet versickern.

3.6 Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange Klima und Luft

Plangebiet 1

Mit der Versiegelung durch die geplante Bebauung geht der Verlust von klimawirksamen Offenflächen einher. Dies kann zu einer geringfügigen Erwärmung des Lokalklimas führen.

Aufgrund der Landschaftsausstattung der näheren Umgebung mit großen der Kalt- und Frischluftproduktion dienenden Acker- und Grünlandflächen sind eine erhebliche lokalklimatische Erwärmung und nachteilige Auswirkungen auf Klima und Luft in der Umgebung nicht zu erwarten. Zudem sind die potenziellen Belastungsräume in der Umgebung eher klein.

Plangebiet 2

Die Teilaufhebung hat zu Folge, dass das Plangebiet 2 in seiner Funktion als klimawirksame Offenfläche erhalten bleibt. Zudem verbleibt ein Zusammenhang zwischen den Offenflächen nördlich und südlich der Oetzfelder Straße.

3.7 Auswirkungen der Planung auf Arten und Lebensgemeinschaften

Biotop

Plangebiet 1

Durch die Planung wird hauptsächlich in Sandäcker eingegriffen, welche eine geringe Wertigkeit (Wertstufe I) aufweisen. Somit sind hier keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Zudem werden durch die Einbeziehung eines 10 m breiten Streifens des benachbarten Bebauungsplanes „Nördlich Dorfstraße“ Abschnitt III dort bisher festgesetzte Anpflanzflächen und Wasserwirtschaftsflächen überplant und bisher außerhalb der Baugrenze befindliche Bereiche der Wohngebiete teilweise in die Baugrenze einbezogen.

In den Bereichen der neu festgesetzten Anpflanzflächen findet eine Aufwertung des Biotopwertes statt. Insgesamt können die Eingriffe durch Versiegelung und Überbauung jedoch nicht innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden, weshalb eine externe Kompensation notwendig wird (vgl. Kap. 5 und 6)

Plangebiet 2

Die Teilaufhebung bedeutet die Rücknahme eines Wohngebiets, einer Heckenpflanzung, einer Parkbucht am Rand der Straßenverkehrsfläche und eines Spielplatzes. Somit werden abgesehen von der Strauch-Baumhecke lediglich Biotoptypen mit sehr geringem Biotopwert zurückgenommen. Die Fläche verbleibt in ihrer bisherigen tatsächlichen Nutzung als Ackerfläche.

Tiere/Artenschutz

Plangebiet 1

Die Planungsrealisierung führt potenziell zu einem Funktionsverlust der neuversiegelten und bebauten Bereiche als Lebensraum für Tiere und Pflanzen durch den Verlust des vorhandenen Offenlandlebensraums. Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung wurden jedoch keine geschützten Arten oder deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten innerhalb des Plangebietes festgestellt, was auf die Strukturarmut im Bereich einer großen Ackerfläche zurückzuführen ist. Die in den angrenzenden Siedlungsrändern ermittelten Brutvogelarten stellen typische Arten des Siedlungsraumes dar und sind somit gegenüber der Planung nicht stöempfindlich. Ein Revier der Feldlerche wurde außerhalb des Wirkraumes der Planung ermittelt.

Im Zuge der Planung wird der Siedlungsbereich am nördlichen Rand von Hanstedt erweitert. Im Bereich der sich entwickelnden Gärten und Anpflanzflächen werden neue Lebensräume für Tierarten der Siedlungsbereiche und Siedlungsränder entstehen. Insbesondere im Übergangsbereich der randlichen Anpflanzfläche und dem angrenzenden Acker ergeben sich Lebensraumpotentiale für Insekten, Kleinsäuger und Vogelarten.

Barrierewirkungen im Übergang zwischen der Ackerfläche und den Anpflanzflächen sind zu vermeiden (vgl. Kap. 6.5).

Durch die Planungsrealisierung ist von steigenden Emissionen von Licht durch die zu erwartende Errichtung von Außen- und Innenbeleuchtung der Wohnbebauung in die umgebende Landschaft auszugehen. Auch bei anderen Störwirkungen, wie der Anwesenheit von Menschen und freilaufenden Hauskatzen im Bereich der bisherigen freien Landschaft ist von einer Steigerung durch die Planungsrealisierung auszugehen.

Plangebiet 2

Im Bereich des Plangebietes 2 findet kein Eingriff statt, weshalb auch keine Auswirkungen auf Tierarten zu erwarten sind.

3.8 Auswirkungen der Planung auf Natura 2000-Gebiete und Schutzgebiete

Plangebiet 1

Aufgrund der Entfernung und dem direkten Anschluss des Plangebietes an die bestehende Ortslage ist nicht von einer nachteiligen Auswirkung der Planung auf das Landschaftsschutzgebiet „Süsing“ auszugehen.

Es resultieren keine nachteiligen Auswirkungen auf das Wasserschutzgebiet der Zone III b des Wasserwerkes Ebstorf (s.o. Kap. 3.5).

Plangebiet 2

Die Teilaufhebung des Bebauungsplans „Vor dem Johannisberg“ kommt auch dem Landschaftsschutzgebiet „Süsing“ zugute. Potenzielle Auswirkungen auf das LSG durch die ursprüngliche Planung werden somit verhindert.

3.9 Auswirkungen der Planung auf das Landschaftsbild

Plangebiet 1

Die geplanten Wohngebiete werden aufgrund der Lage am Ortsrand und der verbleibenden Ackerflächen in der Umgebung das Landschaftsbild in diesem Bereich verändern. Durch den Anschluss an das bereits bestehende Wohngebiet des III. Abschnitts des Bebauungsplanes „Nördlich der Dorfstraße“ und das südliche gelegene Siedlungsgebiet werden sich die neuen Wohngebiete dennoch in die Umgebung einfügen. Die im Norden randlich festgesetzten

Anpflanzflächen werden nach ihrer Umsetzung gemeinsam mit denen im Abschnitt III des Bebauungsplanes eine positive Landschaftsbildwirkung entfalten.

Plangebiet 2

Durch die Teilaufhebung wird auch die potenzielle Auswirkung der ursprünglich geplanten Wohnbebauung auf das Landschaftsbild zurückgenommen. Die Fläche verbleibt als Ackerfläche und fügt sich somit weiterhin in das umgebende Landschaftsbild ein.

3.10 Auswirkungen der Planung auf Kultur- und Sachgüter

Die Kreisarchäologie des Landkreises Uelzen hat darauf hingewiesen, dass an der Erhaltung von Bodendenkmälern gem. § 6 NDSchG ein öffentliches Interesse besteht. Grundsätzlich ist bei Oberbodenabträgen und Bodeneingriffen im Zuge großflächiger Baumaßnahmen mit archäologischen Strukturen und Funden vorgeschichtlicher und mittelalterlicher Zeitstellung zu rechnen, die gem. § 3 Abs. 4 NDSchG Bodendenkmäler darstellen können, deren undokumentierte Zerstörung unzulässig wäre.

Daher wird auf entsprechend zu ergreifende Maßnahmen zur Vermeidung einer Zerstörung hingewiesen. (vgl. Kap. 6.7, außerdem Kap. 9.2. der Begründung)

3.11 Auswirkungen auf die Wechselwirkungen

Die durch die Planung zulässige Versiegelung und Überbauung hat nicht nur einschränkende Auswirkungen auf den Umweltbelang Boden mit seinen Funktionen, sondern auch auf die davon abhängigen Umweltbelange Klima und Luft, sowie Wasser (vgl. Kap. 3.5 und 3.6).

Auf den bisherigen Ackerflächen in Plangebiet 1 kann anfallendes Oberflächenwasser direkt versickern, was eine höhere Grundwasserneubildung als in versiegelten Bereichen mit sich bringt. Gleichzeitig führt die bisher nicht vorhandene Strukturierung der Flächen dazu, dass eine erhöhte Wassererosionsgefahr besteht. Die Umsetzung der Planung eines Wohngebietes führt entsprechend zu einer Verminderung der Grundwasserneubildung, da nicht mehr die gesamte Fläche zur Versickerung genutzt werden kann. Jedoch bildet die Strukturierung des Gebietes durch Bebauung und Gärten mit den für Siedlungsbereiche typischen Pflanzungen, sowie die Anlage von säumenden Hecken eine Barriere für abfließendes Oberflächenwasser. Die Wassererosion wird vermindert und die Versickerung kann gezielter in dafür geeigneten oder eigens angelegten Bereichen wie den straßensäumenden Mulden erfolgen.

Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wirkt sich auch auf den Umweltbelang Mensch und seine Erholung aus, da die Erholungsfunktion eines Ortes maßgeblich mit dem Landschaftsbild verbunden ist. In der vorliegenden Planung kann die eben erwähnte Strukturierung des Gebietes auch positive Folgen für den Erholungswert des Plangebietes mit sich bringen, da die weitläufigen, bisher strukturarmen Ackerflächen eine eher geringe Erholungsfunktion aufweisen.

3.12 Kumulative Auswirkungen benachbarter Vorhaben

In der Nachbarschaft der Plangebiete sind keine in Planung befindlichen Vorhaben bekannt, welche einer kumulativen Betrachtung zu unterziehen wären.

4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung verblieben die betroffenen Flächen des Plangebietes 1 in intensiver landwirtschaftlicher Nutzung. In den Bereichen, welche den Abschnitt III des Bebauungsplans „Nördlich Dorfstraße“ überplanen, würden weiterhin die Festsetzungen des ursprünglichen Bauleitplans gelten. Im Bereich der 2. Teilaufhebung des Bebauungsplans „Vor dem Johannisberg“ wäre weiterhin die festgesetzte Nutzung als Kleinsiedlungsgebiet zulässig.

5 Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung

Zur verbindlichen Bauleitplanung wird unter Berücksichtigung des Basisszenarios und der geplanten Festsetzungen eine Eingriffs-, Ausgleichsbilanzierung erstellt.

Vor der Planung Biotoptyp	Abk.	Größe in m²	Wert- faktor	Flä- chen- wert	beson- derer Schutz- bedarf
Plangebiet 1 B-Plan „Nördlich der Dorfstraße“ Abschnitt IV					
Sandacker	AS	29.595	I	29.595	-
Neuzeitlicher Ziergarten (Allgemeines Wohngebiet im III. Abschnitt - unversiegelte Fläche)	PHZ	489	I	489	-
Straßenverkehrsfläche (III. Abschnitt) – versiegelte Fläche	OVS	858	0	0	-
Straßenverkehrsfläche (III. Abschnitt) – unversiegelte Fläche / Bankette und Mulden	GRA	201	I	201	-
Straßenverkehrsfläche bes. Zweckbestimmung - Wirtschaftsweg (III. Abschnitt)	OVW	274	I	274	-
Anpflanzflächen (III. Abschnitt)	HFS	841	III	2.524	-
Private Grünfläche / Mulden (III. Abschnitt)	GRR	161	II	322	-
Summe		32.419		33.404	

Tabelle 2: Flächenwerte gemäß Basisszenario – Plangebiet 1

Vor der Teilaufhebung Zulässige Nutzung / Biotoptyp	Abk.	Größe in m²	Wert- faktor	Flä- chen- wert	beson- derer Schutz- bedarf
Plangebiet 2 2. Teilaufhebung B-Plan „Vor dem Johannisberg“					
Kleinsiedlungsgebiet WS - versiegelte Fläche (GRZ 0,2 + angenommene Überschreitung 50 %, insgesamt 30 %)	OEL	3.697	0	3.697	-
Kleinsiedlungsgebiet WS - unversiegelte Fläche (gesamt 70 %)	OEL	8.626	I	8.626	-
Strauch-Baumhecke	HFM	814	III	814	-
Spielplatz – Sonstige Sport-, Spiel- und Freizeitanlage	PSZ	1.063	I	1.063	-
Straßenverkehrsfläche (Parkbucht)	OVS	486	0	486	-
Summe		14.685		12.131	

Tabelle 3: Flächenwerte gemäß Basisszenario – Plangebiet 2

Nach der Planung Nutzung	Größe in m²	Wertfaktor	Flächenwert
Plangebiet 1			
B-Plan „Nördlich der Dorfstraße“ Abschnitt IV			
WA - versiegelte Fläche (GRZ 0,25 + Überschreitung 50 %, gesamt 37,5 %)	9.873	0	0
WA - unversiegelte Fläche (Sonstige Grünanlage - PZ o. Neuzeitlicher Ziergarten – PHZ)	13.744	I	13.744
WA - Anpflanzflächen	2.711	III	8.134
Straßenverkehrsfläche – versiegelte Fläche	4.360	0	0
Straßenverkehrsfläche – unversiegelte Fläche	1.638	I	1.638
Wirtschaftsweg	93	I	93
Neupflanzung Einzelbäume im Bereich Straßenverkehrsfläche und auf den Baugrundstücken*	740*	II	1.480
Summe	32.419		25.089

Tabelle 4: Flächenwerte nach der Planung – Plangebiet 1

*Kronentrauffläche zusätzlich zur Grundfläche

Nach der Teilaufhebung Biotoptyp	Abk.	Größe in m²	Wertfaktor	Flächenwert
Plangebiet 2				
2. Teilaufhebung B-Plan „Vor dem Johannisberg“				
Sandacker	AS	13.913	I	13.913
Sonstiges Gebäude im Außenbereich	ONS	116	0	0
Wassergebundener Weg	OVW	634	I	634
Straßenverkehrsfläche	OVS	22	0	0
Summe		14.685		14.547

Tabelle 5: Flächenwerte nach der Planung – Plangebiet 2

Flächenwert vor der Planung	45.535
Flächenwert nach der Planung	39.636
Bilanz	- 5.899

Tabelle 6: Gegenüberstellung der Flächenwerte

Durch die Planung entsteht ein **Kompensationsdefizit von 5.899 Wertpunkten**. Dieses Defizit wird auf einer Poolfläche der Gemeinde Hanstedt ausgeglichen. Es handelt es sich um eine Wald- und Sumpffläche von ca. 2,75 ha auf dem Gebiet des Klosterflecken Ebstorf in der Gemarkung Hanstedt I – Ebstorf, Flur 16, Flurstück 23. Dort wird ein Mischwald in einen Laubwald umgewandelt.

6 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung, zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen und ggf. Ersatzmaßnahmen

Der folgende Abschnitt bezieht sich lediglich auf das Plangebiet 1. Da im Plangebiet 2 eine Planung zurückgenommen wird und somit kein Eingriff stattfindet, sind folglich auch keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

6.1 Mensch, Gesundheit und Erholung

Um die Erholungsfunktion in der Umgebung des Plangebietes weitestgehend zu erhalten, wird das Plangebiet randlich eingegrünt. So fügt sich die Bebauung in das Landschaftsbild ein und wird weniger stark wahrgenommen.

6.2 Fläche und Boden

Um den Versiegelungsgrad einzuschränken wird eine niedrige Grundflächenzahl festgesetzt. Für die dennoch zulässige Versiegelung wird Ausgleich geschaffen. Dieser besteht teilweise in der Pflanzung von Hecken entlang der äußeren Grenzen des Plangebietes 1. Das übrige Kompensationsdefizit wird auf einer externen Fläche (Flurstück 23, Flur 16, Gemarkung Hanstedt I-Ebstorf) ausgeglichen, auf welcher ein Mischwald mit Wertfaktor II in einen Laubwald mit dem Wertfaktor III umgewandelt wird.

6.3 Wasser

Da der Versiegelungsgrad im Plangebiet durch eine niedrige GRZ eingeschränkt wird, kann die Sickerfähigkeit auf mehr als 50 % der Fläche erhalten werden. Anfallendes Oberflächenwasser kann weiterhin innerhalb des Plangebietes versickert werden. Entlang der Straßenverkehrsflächen sind im Rahmen der Erschließungsplanung Versickerungsmulden dafür vorgesehen (HvO, 2025).

Eventuell aus Norden von der Ackerfläche in Richtung des Teilgebietes 2 ablaufendes Oberflächenwasser wird durch die nördlich festgesetzte Anpflanzfläche aufgefangen, für die im Rahmen einer textlichen Festsetzung eine leichte Ausmuldung festgesetzt wird.

6.4 Klima, Luft

Die Begrenzung des Versiegelungsgrades im Plangebiet durch eine geringe GRZ vermindert die durch Versiegelung verursachte Erwärmung im Plangebiet. Auch die Festsetzung von Anpflanzflächen kommt dem Lokalklima zugute.

Die im Bereich der Verkehrsfläche festgesetzten Anpflanzungen großkroniger Laubbäume bewirkt eine Beschattung und somit Abkühlung des Lokalklimas im Straßenraum. Zudem wirken sich die Kronenvolumen der festgesetzten Laubbäume nach einer entsprechenden Entwicklungsphase frischluftbildend aus. Dies trifft auch auf die Laubbäume zu, die gemäß einer textlichen Festsetzung auf den Grundstücken anzupflanzen sind.

Die Rücknahme der Planung durch die Teilaufhebung des Bebauungsplans „Vor dem Johannisberg“ bedeutet den Verbleib von landwirtschaftlichen Flächen in ihrer Funktion als klimawirksame Offenlandflächen, wo bisher eine Überbauung und somit die Verschlechterung des Lokalklimas zulässig waren.

Die globalen Auswirkungen auf das Klima und die Frischluftentstehung werden zudem durch die Zuweisung einer Ausgleichsfläche ausgeglichen, auf welcher ein Mischwald in einen Laubwald umgewandelt wird.

6.5 Arten und Lebensgemeinschaften

Biotop

Für den Eingriff in Sandäcker durch Versiegelung und Überbauung ist ein Ausgleich zu schaffen. Teilweise wird dieser durch eine Verbesserung des Biotopwertes in den Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern geschaffen. Dort ist die Pflanzung von zweireihigen Hecken aus freiwachsenden Gehölzen geplant. Gemäß Eingriffs-, Ausgleichbilanz verbleibt jedoch ein Kompensationsdefizit von 5.899 Wertpunkten.

Zum Ausgleich dieses Defizits werden 5.899 m² einer externen Ausgleichsfläche, welche von der Gemeinde „poolartig“ vorgehalten wird, in Anspruch genommen (vgl. Kap. 5.8 der Begründung). Dort wird Mischwald (Wertfaktor II) in Laubwald (Wertfaktor III) umgewandelt. Somit erfolgt eine Aufwertung um 5.899 Wertpunkte, welche die Eingriffe der vorliegenden Planung vollständig ausgleichen kann.

Bei der Poolfläche der Gemeinde handelt es sich um eine Wald- und Sumpffläche von ca. 2,75 ha. Es ist rechtlich zulässig, dass eine externe Ausgleichsfläche in einer anderen Gemeinde liegt als der „Eingriffsort“.

Für die vorliegende Planung des IV. Abschnitts des Bebauungsplanes „Nördlich der Dorfstraße“ werden 5.899 m² (0,59 ha) der Poolfläche in Anspruch genommen.

Auf dieser Poolfläche soll der Bereich der ehemaligen „Rottenkuhlen“ der Selbstentwicklung überlassen und der Mischwald zu Laubwald umgewandelt werden. Innerhalb des Waldgebietes westlich des Sumpfes wurde bereits durch Auslichten von Kiefern und Fichten Platz für die Selbstansaat von Laubbäumen geschaffen. Mittlerweile sind schon in weiten Teilen Birken und Eichen in der Nähe zum Sumpfbereich Erlen aufgelaufen. Die Entwicklung eines Laubwaldes schreitet somit sukzessive fort. Die Maßnahme wird im östlichen Bereich fortgesetzt.

Tiere / Artenschutz

Zur Vermeidung von Verstößen gegen die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote (§ 44 BNatSchG) ist eine geeignete Maßnahme notwendig. Diese Maßnahme umfasst eine zeitliche Begrenzung der Baufeldräumung auf die Zeit zwischen dem 01.11. und 28.02. auf Grund des Tötungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG.

Zudem kommt die umlaufend geplante Eingrünung Feldvögeln, Kleinsäugetern und Amphibien als Nahrungsquelle und Lebensraum zugute. Um Barrierewirkungen zu vermeiden wird zudem festgesetzt, dass Zaunanlagen so zu gestalten sind, dass die Hecken für diese Tierarten zugänglich bleiben.

6.6 Landschaftsbild

Durch die geplanten umlaufenden Anpflanzflächen, auf welchen die Pflanzung zweireihiger Hecken festgesetzt ist, wird die Landschaftsbildwirkung der geplanten Bebauung minimiert. So kann eine Einbindung in das Landschaftsbild erreicht werden. Die festgesetzte maximale Traufhöhe von 4,5 m sorgt dafür, dass die vertikale Landschaftsbildwirkung der geplanten Bebauung möglichst gering bleibt. Zudem wird eine Örtliche Bauvorschrift in den Bebauungsplan aufgenommen, um die geplante Bebauung in das Ortsbild einzufügen.

6.7 Kultur- und Sachgüter

Die Kreisarchäologie Uelzen hat in ihrer Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung folgende Maßnahmen zur Vermeidung einer Zerstörung potenzieller Bodenfunde genannt:

Sollte es zur Umsetzung der Bebauungspläne kommen, ist vor Beginn jeglicher Oberbodenabträge eine flächige Nachsuche nach archäologischen Funden mit Hilfe eines Metalldetektors gem. § 12, Abs. 1 NDSchG durch lizenzierte, ehrenamtliche Mitarbeiter der Kommunalarchäologie Uelzen im Bereich der Bebauungsflächen durchzuführen ist. Das Zeitfenster für diese Nachsuche ist im Vorfeld der Baumaßnahmen mit der Kreisarchäologie Uelzen abzustimmen. Sollten darüber hinaus bei Bodeneingriffen und/oder Oberbodenabträgen im Zuge der Umsetzung der Bebauungspläne bis dahin unbekannt archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, so ist dies zudem gem. § 14 NDSchG unverzüglich einer Denkmalfachbehörde,



d.h. 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.

7 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die sogenannte „Nullvariante“ bzw. „Basisszenario“ würde bedeuten, dass das Plangebiet weiterhin intensiv für die Landwirtschaft genutzt wird. Diese kommt nicht als alternative Planungsmöglichkeit in Betracht, da in der Gemeinde Hanstedt keine freien Baugrundstücke mehr zur Verfügung stehen. Die Gemeinde möchte mit dem vorliegenden Bebauungsplan Wohnbauland für die kommende Generation in den nächsten 10 bis 12 Jahren schaffen. Standortalternativen sind auf Ebene des Flächennutzungsplans zu betrachten. Es wird auf die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Bevensen-Ebstorf verwiesen.

Als Planungsalternative im Plangebiet kämen Mehrfamilienhäuser in Betracht. Mehrfamilienhäuser entsprechen jedoch nicht dem Charakter am Ortsrand von Hanstedt I. Diese Bauform eignet sich für zentral gelegenen Standorte in den Ortskernen. Auch eine Zweigeschossige Bauweise entspricht nicht der Lage des Plangebietes sowie der ansteigenden Topographie.

Als alternative Planungsmöglichkeit käme außerdem die Festsetzung umlaufender öffentlicher Anpflanzflächen infrage. Diese müssten jedoch durch die Gemeinde unterhalten und gepflegt werden und somit zugänglich sein. Die Anpflanzfläche müsste also so breit sein, dass ein Unterhaltungsweg angelegt werden kann. Somit würde Wohnbaufläche verloren gehen.

8 Zusätzliche Angaben

8.1 Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind

Bewertung der Biotoptypen

Die Bewertung der Biotoptypen im Rahmen der Umweltprüfung erfolgt nach der Veröffentlichung der Biotopwerte in „Rote Liste der Biotoptypen in Niedersachsen – Regenerationsfähigkeit, Biotopwerte, Grundwasserabhängigkeit, Nährstoffempfindlichkeit, Gefährdung“ des Informationsdienstes Naturschutz Niedersachsen, verfasst von Olaf von Drachenfels (2024).

Die Bewertungsskala umfasst dabei folgende Wertfaktoren:

0	sehr geringe oder keine Bedeutung
I	geringe bis sehr geringe Bedeutung
II	geringe Bedeutung
III	mittlere Bedeutung
IV	hohe Bedeutung
V	sehr hohe bis hervorragende Bedeutung

Tabelle 7: Erläuterung der Wertstufen (Drachenfels 2024)

Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung

Die Eingriffs-, Ausgleichsbilanzierung erfolgt in Anlehnung an die vom Niedersächsischen Städtetag (2013) herausgegebene „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“. Die Arbeitshilfe orientiert sich hauptsächlich an den Biotopwerten.

Da die in der Arbeitshilfe angegebenen Biotoptypen und -werte inzwischen veraltet sind, wurde die Methode unter Hinzunahme der oben beschriebenen Wertfaktoren aus Drachenfels (2024) umgesetzt.

Fachgutachten

Die im Zuge der Erstellung der anliegenden Fachgutachten (Bodengutachten) verwendeten technischen Verfahren sind den jeweiligen Fachgutachten zu entnehmen.

Hinweis

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind nicht aufgetreten.

8.2 Überwachung (Monitoring) gem. § 4c BauGB

Die Gemeinde Hanstedt ist nach dem BauGB verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen zu überwachen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitplanung eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln.

Sie soll in der Lage sein, frühzeitig geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Die Gemeinde nutzt neben den Angaben dieses Umweltberichtes die Informationen der Behörden nach § 4 Abs. 3 BauGB, die nach Abschluss des Verfahrens über die nach ihren Erkenntnissen - ihrem Aufgabenbereich entsprechend - vorliegenden erhebliche, insbesondere unvorhergesehener nach-teiliger Auswirkungen auf die Umwelt unterrichten.

Gegenstand der Überwachung ist nach der Novelle 2017 des BauGB auch die Durchführung von Festsetzungen nach § 1a Absatz 3 Satz 2 BauGB und von Maßnahmen nach § 1a Absatz 3 Satz 4 BauGB.

Die Überwachung bezieht sich auf die Phase der Durchführung des Bauleitplans. Sie ist damit nicht mehr Bestandteil der Planung, sondern folgt ihr zeitlich nach.



9 Allgemein verständliche Zusammenfassung

In Kapitel 1 werden Anlass und Ziel der Planung kurz dargestellt. Die Ziele des Umweltschutzes werden aus Fachgesetzen und -planungen abgeleitet und es wird dargelegt, dass diese berücksichtigt werden.

Im Kapitel 2 werden die Umweltbelange in den Plangebieten 1 und 2 gemäß der Bestandssituation bzw. der aktuellen Biotopansprache beschrieben und bewertet. Das Plangebiet 1 stellt sich im Bestand größtenteils als Ackerfläche mit geringer Bedeutung dar. In Plangebiet 2 liegt die Planung des Bebauungsplans „Vor dem Johannisberg“ als Bestandssituation zugrunde.

Die Auswirkungen der Planung werden in Kapitel 3 unter Berücksichtigung von Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich (Kapitel 6) wie folgt beurteilt:

Von der Planung gehen voraussichtlich keine erheblichen nachteiligen Beeinträchtigungen auf die Umweltbelange „Natura 2000-Gebiete, Schutzgebiete“ und „Kultur- und Sachgüter“ aus.

Die Auswirkungen auf die übrigen Umweltbelange „Mensch, seine Gesundheit und Erholung“, „Fläche und Boden“, „Wasserhaushalt“, „Luft und Klima“, „Arten und Lebensgemeinschaften“, sowie „Landschaftsbild“ können durch Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung sowie zum Ausgleich unter ein erhebliches Maß begrenzt werden. Als Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen gelten:

- Festsetzung von umlaufenden Anpflanzflächen mit Ausmuldung für die Oberflächenentwässerung
- Begrenzung der Versiegelungen zum Schutz des Bodens durch Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,25 mit 50 % Überschreitung
- Begrenzung der Traufhöhe der baulichen Anlagen auf 4,5 m und Festsetzung einer örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung für die Einbindung in das Ortsbild
- Versickerung von anfallendem Oberflächenwasser innerhalb des Plangebietes
- Festsetzung von Maßnahmen und Hinweis zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände

In Kapitel 4 wird prognostiziert, wie sich der Umweltzustand bei Nichtdurchführung der Planung entwickeln würde.

Zusammenfassende Erklärung

Die zusammenfassende Erklärung wird gemäß § 10a BauGB erst zur Bekanntmachung des Bebauungsplans ausgearbeitet und dem in Kraft getretenen Bebauungsplan beigelegt. Die zusammenfassende Erklärung wird Angaben enthalten über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.



Literaturverzeichnis / Quellenverzeichnis

BAUGESETZBUCH in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.

BÜRO FÜR BODENPRÜFUNG GMBH (2019): Bodenuntersuchung für das Baugebiet „Nördlich der Dorfstraße“ Abschnitt III in Hanstedt/Ebstorf.

DRACHENFELS, O. (2023): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen. Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen A/4.

DRACHENFELS, O. VON (2024): Rote Liste der Biotoptypen in Niedersachsen – Regenerationsfähigkeit, Biotopwerte, Grundwasserabhängigkeit, Nährstoffempfindlichkeit, Gefährdung. In: NLWKN (Hrsg.), *Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen*. 2/2024, S. 69-140. Hannover.

GEMEINDE HANSTEDT (1996): Bebauungsplan „Nördlich der Dorfstraße“.

GEMEINDE HANSTEDT (2005): Bebauungsplan „Nördlich der Dorfstraße“ 1. Änderung mit Teilaufhebung.

GEMEINDE HANSTEDT (2009): Bebauungsplan Nördlich der Dorfstraße – Abschnitt II

GEMEINDE HANSTEDT (2017): Bebauungsplan „Nördlich der Dorfstraße“ 2. Änderung.

GEMEINDE HANSTEDT (2020): Bebauungsplan „Nördlich der Dorfstraße“, Abschnitt III mit örtlicher Bauvorschrift.

HVO INGENIEURE (2025a): Erschließung Baugebiet „Nördlich der Dorfstraße“ Abschnitt IV. Regelquerschnitte

HVO INGENIEURE (2025b): Lageplan Deckenhöhenplan Teilgebiet I A

HVO INGENIEURE (2025c): Lageplan Oberflächen Teilgebiet II A und B

LANDESAMT FÜR BERGBAU, ENERGIE UND GEOLOGIE DES LANDES NIEDERSACHSEN (LBEG, 2025a): Bodenkarte von Niedersachsen im Maßstab 1 : 50 000 (BK50), URL: <http://nibis.lbeg.de/cardomap3>

LANDESAMT FÜR BERGBAU, ENERGIE UND GEOLOGIE DES LANDES NIEDERSACHSEN (LBEG, 2025b): Hydrogeologische Übersichtskarte von Niedersachsen 1: 200 000, URL: <http://nibis.lbeg.de/cardomap3>

LANDESAMT FÜR BERGBAU, ENERGIE UND GEOLOGIE DES LANDES NIEDERSACHSEN (LBEG, 2025c): Abschätzung der potenziellen Erosionsgefährdung durch Wasser / Wind – Basisraster Niedersachsen, URL: <http://nibis.lbeg.de/cardomap3>

LANDESAMT FÜR STATISTIK NIEDERSACHSEN (LSN, 2015): Die Hälfte der Familien in Niedersachsen hatte 2014 ein Kind. Abrufbar unter: <https://www.statistik.niedersachsen.de/presse/die-haelfte-der-familien-in-niedersachsen-hatte-2014-ein-kind-135909.html> (zuletzt abgerufen: 13.04.2023).

LANDKREIS UELZEN (2019): Regionales Raumordnungsprogramm.

LANDKREIS UELZEN (2012): Landschaftsrahmenplan 2012.

NIEDERSÄCHSISCHE BAUORDNUNG vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46 – VORIS 21072), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. Juni 2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 52).

NIEDERSÄCHSISCHES MINISTERIUM FÜR UMWELT, ENERGIE UND KLIMASCHUTZ (NMUEK, 2023): Umweltkarten Niedersachsen zum Thema Natur. Abrufbar unter: <https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarten/?topic=Basisdaten&lang=de&bgLayer=TopographieGrau> (zuletzt abgerufen am 13.04.2023).

PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanZV): vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

PROLOCO, GERTZ GUTSCHE RÜMENAPP (2012): Handlungsempfehlungen Siedlungsentwicklung Landkreis Uelzen. Endbericht (Hauptband) zum Projektteil A „Analyse und Prognose“

SAMTGEMEINDE ALTES AMT EBSTORF (1996): 14. Änderung des Flächennutzungsplans.

SAMTGEMEINDE BEVENSEN-EBSTORF (2020): 9. Berichtigung des Flächennutzungsplans.

SAMTGEMEINDE BEVENSEN-EBSTORF (2024/08): Flächennutzungsplan. Neuaufstellung. Bedarfsermittlung nach Mitgliedsgemeinden

SAMTGEMEINDE BEVENSEN-EBSTORF (2024/11 Entwurf): Flächennutzungsplan. Neuaufstellung. Begründung (Teil A)

