

Klosterflecken Ebstorf

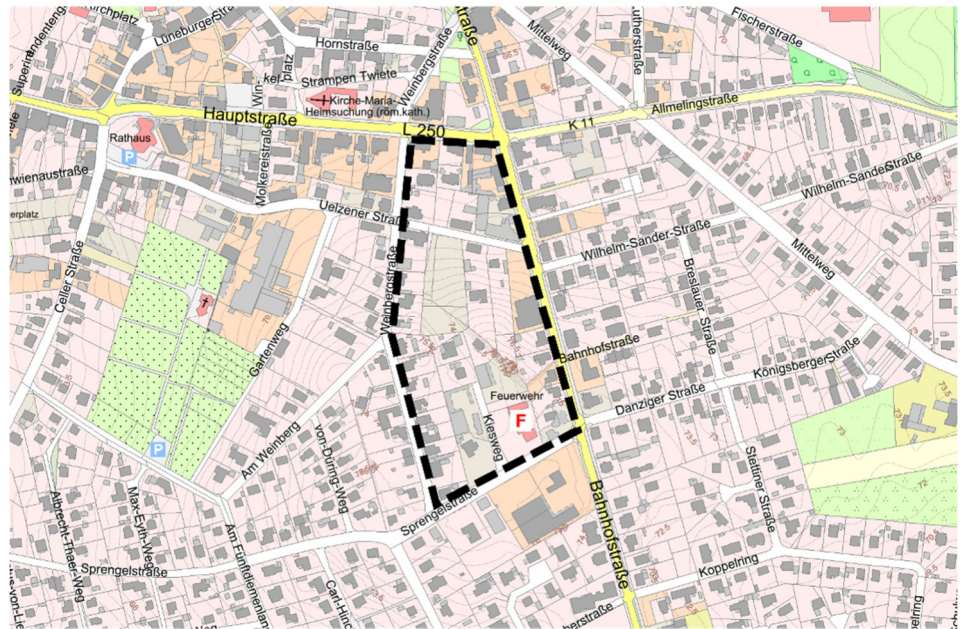
Landkreis Uelzen



Begründung

Bebauungsplan „Ortskern Ost“

Verfahren nach § 13a BauGB
Mit Örtlichen Bauvorschriften nach § 84 NBauO



Bildquelle: LGLN 2022

Entwurf zur Veröffentlichung
§ 3 Abs. 2 BauGB u. § 4 Abs. 2 BauGB

November 2024

Im Auftrag:



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

Begründung	3
1 Anlass und Ziel der Planung	3
2 Planungsgrundlagen	3
3 Planziele und Abwägung der berührten Belange	10
3.1 Belang der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)	11
3.2 Belange der Wohnbedürfnisse, Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB)	12
3.3 Belange der sozialen, kulturellen Bedürfnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB).....	12
3.4 Belang der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB)	12
3.5 Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, Ortsbild (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB).....	13
3.6 Belange von Kirchen, Religionsgemeinschaften (§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB)	16
3.7 Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter Menschen, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima) (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	17
3.8 Belange der Wirtschaft, der Land- und Forstwirtschaft, der Versorgung (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)	20
3.9 Belange des Verkehrs (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB).....	20
3.10 Belange der Verteidigung, des Zivilschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB)	21
3.11 Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB).....	21
3.12 Belange des Hochwasserschutzes und der Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB)	21
3.13 Belange von Flüchtlingen und Asylbegehrenden (§ 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB).....	22
3.14 Belang der ausreichenden Versorgung mit Grün- und Freiflächen (§ 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB).....	22
4 Inhalte des Bebauungsplans.....	22
4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Flächennutzungen, städtebauliche Regelungen.....	22
4.2 Örtliche Bauvorschriften mit Begründung.....	26
5 Hinweise und Rechtsgrundlagen.....	27
6 Städtebauliche Übersichtsdaten und Verfahren	28

BEGRÜNDUNG

1 Anlass und Ziel der Planung

Anlass

Der Klosterflecken Ebsterf steht vor der Aufgabe, im vielfach noch durch historische Gebäude geprägten Ortskern eine angemessene bauliche Weiterentwicklung zu ermöglichen und gleichzeitig den unverwechselbaren Charakter des Ortskerns zu bewahren.

Im östlichen Ortskern befinden sich größere Grundstücksflächen, auf denen die Nutzung aufgegeben wurde und vorhandene Bausubstanz abgängig ist und größten Teils schon abgerissen wurde. Für diese Grundstücke besteht ein hohes Interesse zur Wiedernutzbarmachung. Die seit Jahren in Ebsterf zu verzeichnende hohe Nachfrage nach Wohnraum bietet die Grundlage für die Entwicklung, vor allem von Wohngebäuden, auf den verfügbaren Flächen. Vor diesem Hintergrund plant der Klosterflecken Ebsterf in einem ersten Schritt den östlichen Ortskern zwischen *Hauptstraße*, *Bahnhofstraße*, *Sprengelstraße* und *Weinbergstraße* für eine weitere bauliche Entwicklung zu beordnen. Aufgestellt werden soll hier ein Bebauungsplan „Ortskern Ost“.

Ziel

Es ist städtebauliches Ziel des Klosterflecken Ebsterf, zum einen im Rahmen der Innenentwicklung der hohen Nachfrage nach Wohnraum gerecht zu werden und entsprechende Entwicklungen zu ermöglichen sowie zum anderen das Ortsbild und den unverwechselbaren Charakter des Ortskerns mit seinen historischen Gebäuden zu schützen. Es ist deshalb beabsichtigt im Ortskern Wohngebiete und Mischgebiete auszuweisen.

Planerfordernis

Das Plangebiet ist derzeit vollständig dem unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) zuzuordnen.

Zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele des Klosterflecken Ebsterf ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde befindet sich derzeit in Neuaufstellung. Die Festsetzungen des Bebauungsplans werden im laufenden Verfahren in den Entwurf eingearbeitet.

2 Planungsgrundlagen

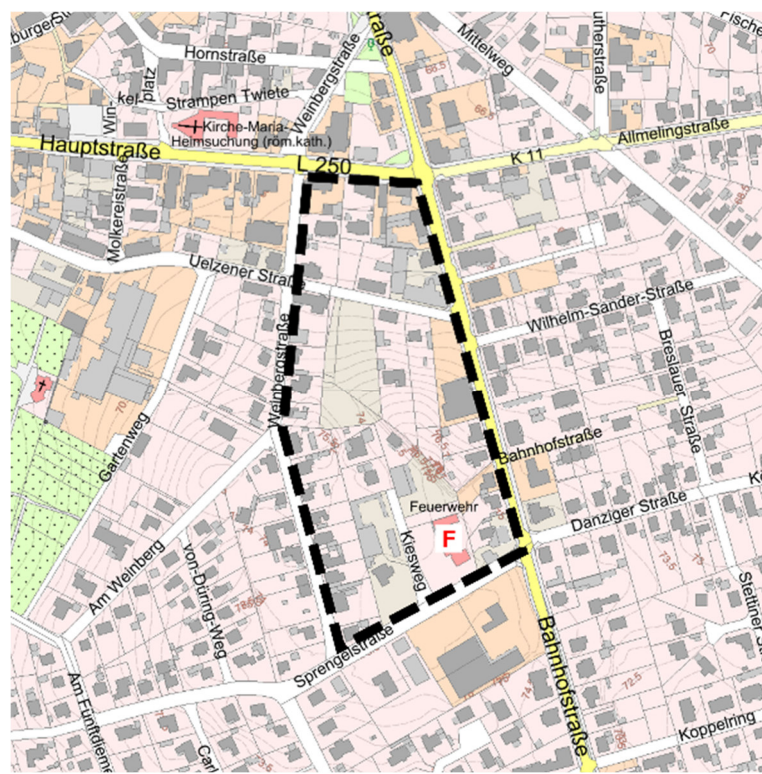
Aufstellungs- beschluss

Der Rat des Klosterflecken Ebsterf hat am 19.04.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Ortskern Ost“ beschlossen.

Lage und Größe

Das Plangebiet befindet sich im Ortskern des Klosterfleckens Ebsterf. Der Geltungsbereich umfasst eine Größe von rd. 51.600 m² und wird im Norden durch die *Hauptstraße*, im Westen durch die *Weinbergstraße*, im Süden durch die *Sprengelstraße* und im Osten durch die *Bahnhofsstraße* begrenzt.

Abb. 1 Übersichtsplan – Lage und Geltungsbereich des Bebauungsplans



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

Land (LROP)

Die übergeordneten Ziele der Landesraumordnung werden berücksichtigt. Das **Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP)**¹ bestimmt, dass sich die Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätte vorrangig auf die Zentralen Orte und vorhandene Siedlungsgebiete mit ausreichender Infrastruktur konzentriert werden sollen. Allgemein wird festgehalten, dass Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung Vorrang vor Planungen und Maßnahmen der Außenentwicklung haben sollen.

Im Rahmen der Innenentwicklung gilt es zudem gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen sowie siedlungsnahen Freiräume zu erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiter zu entwickeln.

Die am 17.09.2022 in Kraft getretene Änderungsverordnung zum LROP enthält bezogen auf die dargelegten Ziele und Grundsätze keine Änderungen.

Mit der vorliegenden Planung werden Maßnahmen der Innenentwicklung sowie durch die Ausweitung von Mischgebieten und Allgemeinen Wohngebieten die Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten in zentralen Siedlungsgebieten ermöglicht bzw. langfristig gesichert. Durch Örtliche Bauvorschriften wird das Ortsbild mit seinem prägenden Charakter langfristig gesichert.

Kreis (RROP)

Der Klosterflecken Ebstorf ist im **Regionale Raumordnungsprogramm (RROP)** des Landkreises Uelzen² als Grundzentrum dargestellt. Es sind die Schwerpunktaufgaben Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten (W) und Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten (A) umzusetzen. Der Klosterflecken ist zudem als Standort mit den besonderen Entwicklungsaufgaben Erholung (E) und Tourismus (T) dargestellt.

Im Zuge der Entwicklung der Siedlungsstruktur wird das Ziel formuliert, dass „in der Siedlungsentwicklung der Innenentwicklung, also der maßvollen Verdichtung locker bebauter Gebiete, der Bebauung bisher unbebauter Flächen im Innenbereich, der Revitalisierung von Brachflächen bzw. der Umnutzung vorhandener Bausubstanz und der Bebauung von über § 30 BauGB baurechtlich bereits

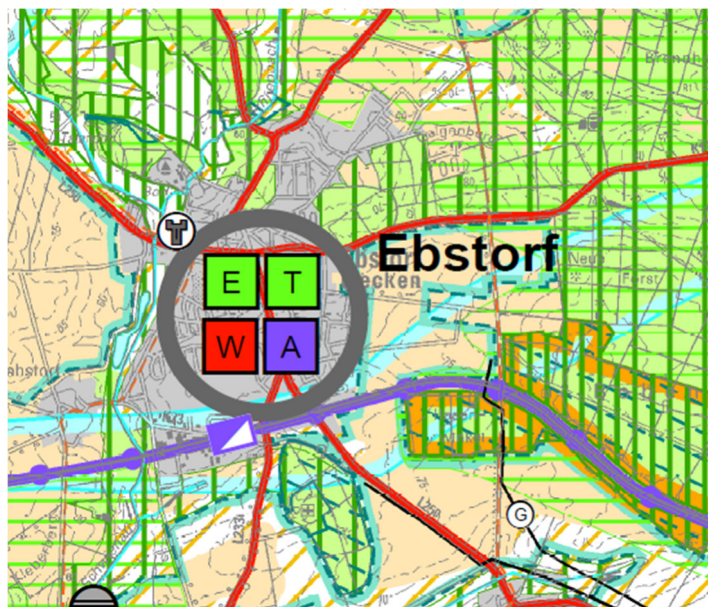
1 Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) in der Fassung vom 26.09.2017, Kapitel 2: Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungs- und Versorgungsstruktur, 2.1 Entwicklung der Siedlungsstruktur, Nr. 1, 5 u. 6

2 Landkreis Uelzen: Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Uelzen 2019

abgesicherten Flächen, der Vorzug gegenüber einer weiteren Inanspruchnahme des Außenbereichs zu geben ist. [...]"

Die vorliegende Planung entspricht den o.g. Zielen und Darstellungen des RROP. Die übergeordneten Ziele werden berücksichtigt.

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



Die weitere Vereinbarkeit der Darstellungen mit der vorliegenden Planung wird unter den jeweiligen Belangen abgewogen.

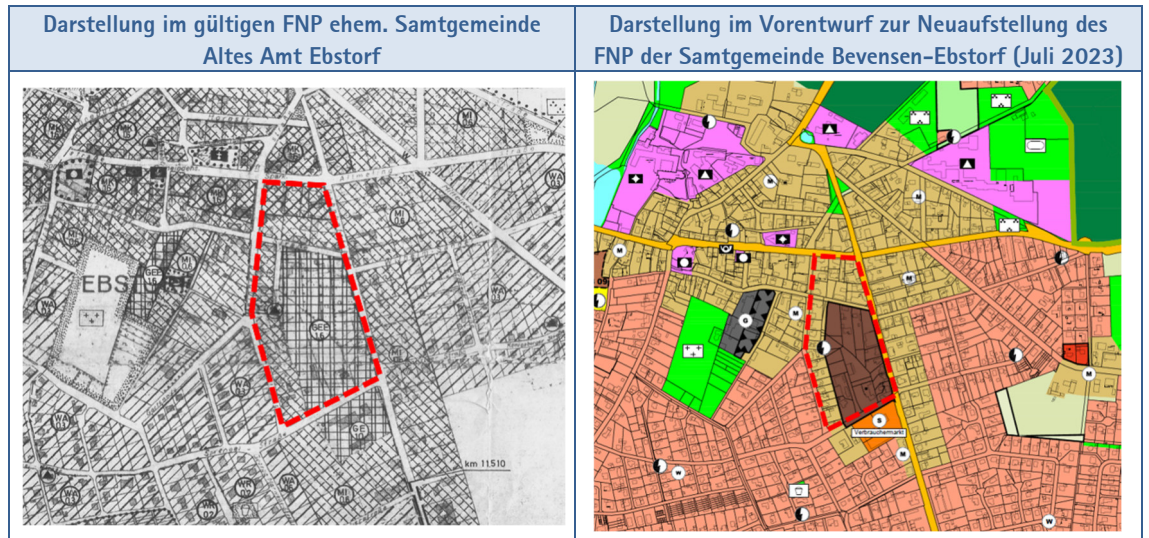
Gemeinde (FNP)

Bebauungspläne sind aus dem **Flächennutzungsplan (FNP)** zu entwickeln (§ 8 (2) BauGB). Im fortgeltenden Flächennutzungsplan der ehemaligen Samtgemeinde Altes Amt Ebstorf ist der Geltungsbereich zwischen *Hauptstraße* und *Uelzener Straße* sowie entlang der *Weinbergstraße* als gemischte Baufläche dargestellt. Der Bereich entlang der *Bahnhofsstraße*, südlich der *Uelzener Straße* ist als gewerbliche Baufläche mit vorgegebenen Einschränkungen wegen möglicher Emissionen auf die unmittelbare Umgebung dargestellt.

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Bevensen-Ebstorf befindet sich gegenwärtig in Neuaufstellung, um die fortgeltenden Flächennutzungspläne der ehemaligen Samtgemeinden Altes Amt Ebstorf und Bevensen zusammenzuführen. Der Vorentwurf des FNP (Stand Juli 2023) stellt das Plangebiet vollständig als gemischte Baufläche dar.

Auf Grundlage des Vorentwurfs zum FNP ist die Ausweisung von Mischgebieten und besonderen Wohngebieten möglich. Für die Ausweisung von Allgemeinen Wohngebieten bedarf es einer Anpassung des Entwurfs, die im Rahmen des Verfahrens zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans erfolgt.

Abb. 3 Auszug Flächennutzungsplan



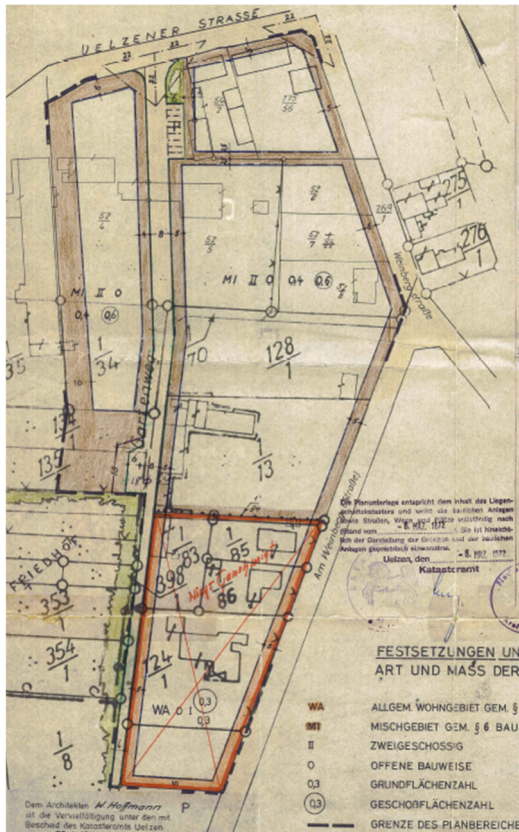
Gültiges
Baurecht

Für das Plangebiet bestehen derzeit keine Bauungspläne. Es ist dem unbeplanten Innenbereich zuzuzählen.

Umliegende
Bauungspläne

Angrenzend an das Plangebiet befinden sich rechtswirksame Bauungspläne. Die vorliegende Planung ist mit den angrenzenden baurechtlichen Regelungen abgestimmt. Die bestehenden Bauungspläne treffen keine Festsetzungen, die den Zielen des Bauungsplans „Ortskern Ost“ entgegenstehen und werden ihrerseits nicht vom Planvorhaben beeinträchtigt.

Im Westen grenzt der Bauungsplan „Gartenweg“ und im Süden der Bauungsplan Obere Schreiberstraße/Bahnhofsstraße mit 2. Änderung an das Plangebiet an.

Bauungsplan „Gartenweg“ (1973)	
	<p>Im Bauungsplan Nr. 31 werden Mischgebiete sowie ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. In den Mischgebieten ist eine offene Bauweise mit maximal zwei Vollgeschossen festgesetzt. Die Grundflächenzahl (GRZ) ist mit 0,4 festgesetzt und die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,6. Das dargestellte allgemeine Wohngebiet wurde als solches nicht genehmigt, sodass nur die Mischgebiete Teil des Bauungsplans sind. Für das allgemeine Wohngebiet war ursprünglich eine GRZ sowie eine GFZ von 0,3 vorgesehen. Zudem sollte eine offene Bauweise und maximal ein Vollgeschoss festgesetzt werden.</p>

Bebauungsplan „Obere Schreiberstraße/Bahnhofsstraße“ (1997)



In dem Bebauungsplan „Obere Schreiberstraße/Bahnhofsstraße“ sind Mischgebiete und allgemeine Wohngebiete sowie ein Sondergebiet „Verbrauchermarkt“ festgesetzt.

Ergänzend sind entlang der Schreiberstraße sowie der festgesetzten Wohnstraße Einzelbäume zum Erhalt festgesetzt.

In den Mischgebieten ist eine GRZ sowie eine offene Bauweise festgesetzt.

In den Wohngebieten sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Die GRZ ist ebenfalls mit 0,3 festgesetzt.

Für das Sondergebiet gilt eine GRZ von 0,5 sowie eine abweichende Bauweise. Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans wurden Vergnügungsstätten als Nutzung in den Mischgebieten ausgeschlossen

Im Zuge der 2. Änderung wurde die Zweckbestimmung des Sondergebiets in „Landhandel“ geändert und die zulässigen Nutzungen und Verkaufsflächen angepasst.

Örtliche Bauvorschriften nach § 84 NBauO

Für das Plangebiet werden parallel zum Bebauungsplan Örtliche Bauvorschriften gem. § 84 NBauO als Satzung aufgestellt. Der Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans. Die Örtlichen Bauvorschriften dienen der Sicherung des unverwechselbaren Charakters des Ortsbilds im Plangebiet. Im Rahmen der Örtlichen Bauvorschriften werden detaillierte Vorgaben bezüglich der Gestaltung von Gebäuden getroffen. Diese umfassen unter anderem die Dachform und -eindeckung sowie die Fassadengestaltung.

In den vorliegenden Bebauungsplan werden ergänzende Örtliche Bauvorschriften bezüglich der Anforderungen an Stellplätze sowie die Oberflächenentwässerung aufgenommen.

Verfahren nach § 13a BauGB

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Ortskern Ost“ dient der Nachverdichtung und planungsrechtlichen Bestandssicherung im Ortskern des Klosterflecken Ebsterf und damit der Innenentwicklung. Dementsprechend soll er gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden. Die Anwendung wird auf einen Bebauungsplan begrenzt, der maximal eine Grundfläche von 70.000 m² festsetzt. Für eine festgesetzte Grundfläche im Bereich von 20.000 m² bis 70.000 m² wird eine überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 BauGB genannten Kriterien erforderlich. Nur wenn die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen mit sich bringt, die nach § 2 (4) Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären, ist ein Verfahren nach § 13a BauGB möglich.

In der Neuaufstellung werden ein Mischgebiet, allgemeine Wohngebiete und ein besonderes Wohngebiet sowie zwei private Grünflächen ausgewiesen. Die bebaubare zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt 35.300 m².

Abb. 4 Berechnung Grundfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ortskern Ost“

Art der baulichen Nutzung	Gesamtfläche	GRZ + Überschreitung	Grundfläche
Besonderes Wohngebiet (WB)	10.600 m ²	0,6 + 50 % = 0,8	8.500 m ²
Allgemeine Wohngebiete (WA 1 u. WA2)	19.600 m ²	0,4 + 50 % = 0,6	11.800 m ²
Mischgebiet (MI)	18.800 m ²	0,6 + 50 % = 0,8	15.000 m ²

Gesamt: 35.300 m²

Vorprüfung nach Anlage 2 BauGB

Im Rahmen der Vorprüfung gemäß der Anlage 2 des BauGB sind folgende Kriterien zu berücksichtigen:

Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf ...:

- ... das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 35 Absatz 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) setzt:
Mit der vorliegenden Planung werden Allgemeine Wohngebiete, ein besonderes Wohngebiet sowie ein Mischgebiet ausgewiesen, sodass keine Festlegungen mit Bedeutung für spätere Zulassungsentscheidungen getroffen werden. Darüber hinaus schafft der Plan keinen erweiterten Rahmen für Zulassungsentscheidungen von Vorhaben der Anlage 1 des UVP.
- ... das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst:
Andere Pläne und Programme werden durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Ortskern Ost“ nicht beeinflusst.
- ... die Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung:
Für das Plangebiet besteht derzeit kein Bebauungsplan. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Ortskern Ost“ werden erstmals Regelungen getroffen, die Fehlentwicklung insbesondere im Zuge der Nachverdichtung entgegenwirken. Durch die erstmalige Aufstellung des Bebauungsplans wird eine nachhaltige Entwicklung des Plangebiets gefördert. Zudem wird Nachverdichtung und Innenentwicklung im Bestand ermöglicht, sodass die Ausweisung von Baugebieten, um der Nachfrage nach Wohnraum gerecht zu werden, im Außenbereich vermieden werden kann. Insgesamt werden so erhebliche Eingriffe in Natur, Umwelt und Landschaft vermieden.
- ... die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme:
Ziel des Bebauungsplans „Ortskern Ost“ ist die behutsame Nachverdichtung im Ortskern des Klosterflecken Ebstorf sowie die gleichzeitige Sicherung des Bestands mit seinem unverwechselbaren Erscheinungsbild. Auch die derzeitige Nutzungsmischung aus Wohnen und Gewerbe soll in seiner Form erhalten bleiben. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird derzeit möglichen Fehlentwicklungen durch das Fehlen von Planungsrecht, entgegenwirkt. Da das Plangebiet bereits großflächig versiegelt und bebaut ist und durch die Planung keine erhebliche Änderung der Bestandssituation vorgenommen wird, sind keine relevanten umwelt- oder gesundheitsbezogenen Probleme zu erwarten.
- ... die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften:
Nationale und europäische Umweltvorschriften wurden bei der Planung berücksichtigt wie z. B. die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tierarten gemäß § 44 (1) BNatSchG. Durch die Lage im Ortskern sowie die erhebliche Vorbelastung durch gewerbliche Nutzungen und Wohnen ist ein Vorkommen von besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten auszuschließen.

Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf:

- die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen;
- den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen;
- die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen);
- den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen;

Das Plangebiet liegt im Ortskern des Klosterflecken Ebsterf und ist typischerweise durch eine Mischnutzung aus Wohnen und Gewerbe geprägt. Das Plangebiet ist vollständig erschlossen und bereits bebaut, wobei insbesondere im Bereich der gewerblichen Nutzungen ein hoher Versiegelungsgrad vorherrscht. Das Ortsbild ist durch eine Vielzahl historischer Gebäude geprägt. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Ortskern Ost“ soll der Bestand mit seinem prägenden Erscheinungsbild planungsrechtlich gesichert werden und Nachverdichtung verträglich ermöglicht bzw. geregelt werden. Der Rahmen für die Nachverdichtung wird klar definiert und schließt übermäßige Verdichtungen, die zu Unverträglichkeiten in der Nachbarschaft führen können, aus. Die bislang gegebene Gefahr städtebaulicher Fehlentwicklungen wird damit vermieden.

Im Vergleich zur Bestandssituation ist nicht mit nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt zu rechnen, da das Plangebiet bereits vollständig bebaut und dementsprechend vorbelastet ist. Durch die starke Orientierung am Bestand wird eine erhebliche Intensivierung der gewerblichen Nutzungen sowie unverhältnismäßiger Verdichtung der Bebauung entgegengewirkt. Durch die Ausweisung von Mischgebieten und Allgemeinen sowie Besonderen Wohngebieten wird die Ansiedlung von Gewerbe mit erheblichen Emissionen und Anfälligkeit für Störfälle und Unfälle ausgeschlossen. Insgesamt sind keine Risiken für die Umwelt sowie die menschliche Gesundheit zu erwarten.

Auch ein kumulativer und grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen kann ausgeschlossen werden.

- [die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten;](#)

Im Plangebiet befindet sich mit dem Wohnhaus in der *Uelzener Straße 5* ein Baudenkmal und auch darüber hinaus ist das Plangebiet durch historische Bebauung geprägt. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Ortskern Ost“ werden keine negativen Auswirkungen erwartet. Vielmehr wird der Charakter des Plangebiets durch entsprechende Festsetzungen bezüglich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung planungsrechtlich gesichert. Fehlentwicklungen, die das Ortsbild und den Charakter des Plangebiets nachteilig verändern wird so entgegengewirkt.

Das Plangebiet weist durchgängig einen hohen Versiegelungsgrad sowie eine intensive Bodennutzung durch Gewerbe und Wohnen auf, sodass durch die vorliegende Planung nicht von erheblichen negativen Auswirkungen auszugehen ist.

Überschreitungen von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten sind nicht zu erwarten. Der Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen werden den derzeitigen Stand nicht überschreiten.

- [Natura 2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, Nationalparke, Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete](#)

Im Plangebiet selbst liegen keine Natura 2000-Gebiete oder andere nach NNAtschG gesetzlich geschützten Gebiete.

Das nächste Natura-2000 Gebiet ist das FFH-Gebiet Bobenwald. Mit rd. 1 km weist das Gebiet einen ausreichenden Abstand zum Plangebiet auf. Der Bobenwald ist ebenfalls als Naturschutzgebiet ausgewiesen. Zu den umliegenden Landschaftsschutzgebieten Bobenwald-Sieken (rd. 500 m), Maschbruch und Schwienaniederung (rd. 1km) und Süsing (rd. 800 m) wird ebenfalls ausreichend Abstand vorgehalten.

Vorhandene Naturdenkmale liegen ebenfalls außerhalb des Wirkungsbereichs des Bebauungsplans.

Gesetzlich geschützte Biotope, Nationalparke, Wasserschutzgebiete und Heilquellengebiete befinden sich nicht in Reichweite des Bebauungsplans.

Abschließend kann festgehalten werden, dass aufgrund der Lage im Ortskern und der erheblichen Vorbelastungen des Plangebiets durch bestehende Mischnutzung sowie einem hohen Versiegelungsgrad keine wesentlichen Beeinträchtigungen und Auswirkungen der in Anlage 2 BauGB aufgeführten Kriterien eintreten werden, sodass der Bebauungsplan keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 (4) Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Vielmehr sind positive Auswirkungen hinsichtlich der nachhaltigen Weiterentwicklung und Nachverdichtung im Ortskern zu erwarten.

Das Verfahren nach § 13a BauGB ist damit gem. § 13a (1) Nr. 2 BauGB zulässig.

- Die Pflicht zur Durchführung einer gesonderten Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB und der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind nach § 3 (2) Satz 2 Halbsatz 2 BauGB, entfallen gemäß § 13 (3) BauGB i. V. m. § 13a (2) Nr. 1 BauGB.
- Eine zusammenfassende Erklärung nach § 6 (5) Satz 3 und § 10 (4) BauGB ist nicht erforderlich.

3 Planziele und Abwägung der berührten Belange

Bestand

Das Plangebiet zeichnet sich durch eine Mischung von Wohnnutzungen und gewerblichen Nutzungen aus. Der nördliche Bereich zwischen *Hauptstraße* und *Uelzener Straße* zeichnet sich durch historische Gebäude aus, die hier das Ortsbild maßgeblich prägen. Wohnnutzungen konzentrieren sich insbesondere entlang der *Weinbergstraße*. Im südlichen Abschnitt zeigt sich hierbei ein geschlossener Siedlungscharakter, der durch Siedlungshäuser der 1930er bis 50er Jahre geprägt ist. Im Osten des Plangebiets, entlang der *Bahnhofsstraße* sind vermehrt gewerbliche Nutzungen zu finden. Auch der rückwärtige Bereich zwischen *Weinbergstraße* und *Bahnhofsstraße* zeichnet sich durch gewerbliche und öffentliche Nutzungen wie der örtlichen Feuerwehr aus.

Die umgebenden Flächen sind ebenfalls durch Mischnutzung aus Wohnbebauung in Form von Ein- und Mehrfamilienhäusern und gewerblichen Nutzungen geprägt. Westlich des Plangebiets liegt ein größerer Standort des verarbeitenden Gewerbes.

Abb. 5 Nutzungen im Umfeld des Plangebiets (Kartengrundlage LGLN 2023)



Planung

Berührte
Belange

Im Geltungsbereich sollen durch die Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten, einem Mischgebiet sowie einem besonderen Wohngebiet die vorhandenen Strukturen im Ortskern des Klosterflecken Ebsterf gesichert und verträgliche Nachverdichtung ermöglicht werden. Die Erschließung erfolgt weiterhin über die bestehenden Verkehrsflächen, die als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt werden.

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

Abb. 6 Tabellarische Übersicht über die berührten Belange

§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB	Belange der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB	Belange der Wohnbedürfnisse, Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB	Belange der sozialen, kulturellen Bedürfnisse	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB	Belang der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB	Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, Ortsbild	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB	Belange von Kirchen, Religionsgemeinschaften	Belange nicht berührt
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB	Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter Menschen, Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima)	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB	Belange der Wirtschaft, der Land- und Forstwirtschaft, der Versorgung	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB	Belange des Verkehrs	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB	Belange der Verteidigung, des Zivilschutzes	Belange nicht berührt
§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB	Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte	Belange nicht berührt
§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB	Belange des Hochwasserschutzes, der Wasserwirtschaft	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB	Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden	Belange nicht berührt
§ 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB	Belange der ausreichenden Versorgung mit Grün- und Freiflächen	X

3.1 Belang der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)

Lärmimmissionen

Nördlich grenzt die *Hauptstraße*, die als Landesstraße 250 gewidmet ist und im Osten die *Bahnofsstraße*, die als Landesstraße 233 gewidmet ist, an das Plangebiet an. Von diesen können Lärmimmissionen ausgehen, die Beeinträchtigungen für das Plangebiet darstellen können.

Beim Plangebiet handelt es sich um ein bereits bebautes Gebiet im Kernbereich des Klosterflecken Ebsterf. Entlang der *Bahnofsstraße* sowie der *Hauptstraße* konzentrieren sich Mischnutzungen und gewerbliche Nutzungen. Mit der Ausweisung eines Mischgebiets entlang der Bahnofsstraße sowie eines besonderen Wohngebiets im nördlichen Teil des Plangebiets werden diese Strukturen erhalten, sodass diese den Lärm zu den dahinter liegenden allgemeinen Wohngebieten abschirmen.

Insgesamt ist nicht mit einer erheblichen Zunahme von Lärmimmissionen durch die vorliegende Planung zu rechnen, da insbesondere vorhandene Strukturen erhalten und planungsrechtlich gesichert werden.

Emissionen
Plangebiet

Im Plangebiet werden allgemeine Wohngebiete, ein besonderes Wohngebiet und ein Mischgebiet ausgewiesen. Qualitätseinbußen für bestehende Wohn- oder Geschäftshäuser durch zusätzlichen An- und Abfahrtsverkehr aufgrund einer Nachverdichtung sind nicht zu erwarten. Die Begrenzung

der zulässigen Nachverdichtung auf ein moderates Maß vermeidet konfliktträchtige Verkehrssituationen. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass Verkehrsimmissionen auch in Wohn- und Arbeitsbereichen gewissermaßen zu den üblichen Alltagserscheinungen gehören und dass Garagen und Stellplätze, deren Zahl dem durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf entspricht, keine erheblichen, billigerweise unzumutbaren Störungen hervorrufen.

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

3.2 Belange der Wohnbedürfnisse, Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen

(§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB)

Die Ausweisung von Mischgebiets- und Wohngebietsflächen ermöglicht, den Erhalt vorhandener Strukturen und ermöglicht eine verträgliche Nachverdichtung. Insgesamt wird so die zukunftsfähige Entwicklung des Ortskerns gefördert und gesteuert.

In Anbetracht alternder Bevölkerungsstrukturen, aber auch von Entwicklungen wie einem zunehmenden Verzicht auf innerstädtische PKW-Nutzung, geänderten Lebensgewohnheiten usw., gewinnt Wohnbebauung in erschlossenen, städtischen Lagen und in der Umgebung bestehender Versorgungsstrukturen an steigender Bedeutung. Flächen können hier zwar nicht in solchem Umfang angeboten werden, wie dies in einem Neubaugebiet möglich ist, sie bieten jedoch differenzierte Qualitäten, die unterschiedlichsten Wohnbedürfnissen und Nutzeransprüchen entsprechen.

Die Nachfrage nach Wohnraum hält in Ebstorf trotz des Zuwachses in den vergangenen Jahren unverändert an. Auch, um dieser Entwicklung nicht nur durch die Inanspruchnahme neuer Flächen zu begegnen, ist eine stete Weiterentwicklung des Bestands erforderlich.

Die Belange werden berücksichtigt.

3.3 Belange der sozialen, kulturellen Bedürfnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB)

Das Plangebiet liegt verkehrlich günstig im Ortskern des Klosterflecken Ebstorf. Alle sozialen und kulturellen Einrichtungen des Klosterflecken lassen sich problemlos erreichen. Über die L250, die im Osten direkt an das Plangebiet grenzt, lassen sich zudem die sozialen und kulturellen Einrichtungen der Hansestadt Uelzen als nächstgelegenes Mittelzentrum innerhalb von 15 Minuten erreichen.

Auch kann die Nutzungsart eines Mischgebietes oder eines allgemeinen Wohngebietes selbst einen positiven Beitrag zur Vielfältigkeit der Nachbarschaft leisten. Die Integration in eine vielschichtige, Nutzungsdurchmischte Nachbarschaft mit unterschiedlichen Wohn-, sozialen und Freizeitangeboten ist positiv hervorzuheben. Die Belange werden berücksichtigt.

3.4 Belang der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB)

Das Plangebiet liegt im Ortskern des Klosterflecken Ebstorf und ist bereits bebaut. Das Gebiet zeichnet sich durch eine für ländliche Orte typische Mischnutzung aus Wohnen und Gewerbe aus. Derzeit besteht für das Plangebiet kein Bebauungsplan. Es ist dem planungsrechtlichen Innenbereich zuzuordnen. Vorhaben sind durch § 34 BauGB zur Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile geregelt.

Durch die erstmalige Aufstellung eines Bebauungsplans für das Plangebiet wird die prägenden Nutzungsstruktur sowie die städtebauliche Gestalt, die sich durch eine Vielzahl historische Gebäude auszeichnet, langfristig erhalten. Gleichzeitig werden Regelungen für eine verträgliche Nachverdichtung getroffen. Mit der Planung wird ein wichtiger Beitrag zur zukunftsfähigen Entwicklung des Ortskerns des Klosterflecken Ebstorf geleistet. Die gegenwärtigen Anforderungen an die Innenentwicklung sowie die Schaffung von Wohnraum werden in gleichem Maße berücksichtigt, wie der Erhalt prägender historischer Bebauung und Nutzungsmischung im Ortskern.

Die Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile werden berücksichtigt. Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes schafft zeitgemäße Voraussetzungen für den Erhalt und die Fortentwicklung eines Bestandgebietes und stellt damit eine Maßnahme der Innenentwicklung dar.

3.5 Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, Ortsbild (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)

Ortsbild

Das Plangebiet zeichnet sich durch eine historisch gewachsene Mischung von Wohnnutzungen und gewerblichen Nutzungen aus.

Insbesondere der nördliche Bereich zwischen *Hauptstraße* und *Uelzener Straße* zeichnet sich durch historische Gebäude – darunter ein Baudenkmal – aus, die hier das Ortsbild maßgeblich prägen. Die historische Bebauung im nördlichen Karree zwischen *Haupt-, Uelzener, Bahnhof- und Weinbergstraße* weist gemeinsame Merkmale auf. Gebäude historischen Ursprungs dominieren und prägen das Straßenbild. Diese Gebäude sind zumeist traufständig zum Straßenraum errichtet. Sie sind ein- oder zweigeschossig. Vorherrschende Dachformen sind das Satteldach mit Steilgiebel oder Krüppel-, Halb- bzw. Vollwalm. Krüppel- und Halbwalmgiebel finden sich vornehmlich an eingeschossigen Gebäuden in bauzeitlicher Fachwerkbauweise. Gebäude aus der Jahrhundertwende sind regelmäßig in Rohziegelbauweise errichtet, an den Straßenfassaden zum Teil mit Putzfeldern verziert. Repräsentative Bauten zeigen häufig ein Zwerchhaus oder einen Risalit, meist mittig in der Längsachse. Besonders repräsentative Bauten verfügen zudem über einen Gebäudesockel, dem Eingang ist dann eine Treppe von in der Regel zwei bis vier Stufen vorgelagert. Die jüngere Bebauung in Form von Neu- und Anbauten aus der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts sind straßenseitig zumeist dem Altbestand angepasst in Rohziegelbauweise errichtet. Auch die Volumina fügen sich hier in den Altbestand im Wesentlichen ein. Lediglich im Einmündungsbereich *Uelzener Straße / Bahnhofstraße* stehen die Zweckbebauung und Parkplatzflächen im Kontrast zur von historischen Ansichten geprägten Umgebung. Insgesamt ist der Bereich durch eine Mischnutzung aus Wohnen und Gewerbe geprägt, wobei das Wohnen überwiegt.

Abb. 7 Eindrücke nördliches Karree zwischen Haupt-, Uelzener, Bahnhof- und Weinbergstraße



historisches Wohnhaus Fachwerk



historisches Wohnhaus mit Risalit und angebauten Gewerbeeinheiten



historisches Wohnhaus in Rohziegelbauweise



Einmündungsbereich Uelzener Straße / Bahnhofstraße

Im südlichen Abschnitt der *Weinbergstraße* zeigt sich ein geschlossener Siedlungscharakter in Form von Siedlungshäusern der 1930er bis 50er Jahre. Diese zeichnen sich durch eine eingeschossige Bauweise, Sattel- und zum Teil Mansarddächer sowie prägende Rohziegelfassaden aus. Der Bereich ist durch Wohnnutzung geprägt.

Abb. 8 Eindruck südliche Weinbergstraße



Die südliche *Bahnhofsstraße* zeichnet sich durch eine Mischung diverser Gebäudetypen unterschiedlichen Baujahrs sowie einer Mischnutzung von Wohnen und Gewerbe aus.

Die rückwärtigen Bereiche zwischen *Weinbergstraße* und *Bahnhofsstraße*, entlang des Kieswegs sind durch Gebäude neueren Datums und insbesondere gewerbliche Nutzungen geprägt.

Abb. 9 Eindrücke Bahnhofsstraße Süd.



Derzeit besteht für das Plangebiet kein Bebauungsplan, sodass eine Überformung des Ortsbildes nicht ausgeschlossen werden kann. Mit der vorliegenden Planung wird dazu beigetragen das charakteristische Ortsbild des Klosterflecken Ebstorf langfristig zu erhalten und planungsrechtlich zu sichern. Die Festsetzung zur Art und dem Maß der baulichen Nutzung orientieren sich stark am Bestand, um die prägenden städtebaulichen Strukturen und somit das Ortsbild zu schützen sowie ein verträgliches Einfügen von Neubauten im Zuge von Nachverdichtung zu gewährleisten.

Zur Sicherung des unverwechselbaren Charakters des Ortsbildes im Plangebiet parallel zur vorliegenden Planung Örtliche Bauvorschriften gem. § 84 NBauO für das Plangebiet als Satzung aufgestellt. Im Rahmen der Örtlichen Bauvorschriften werden detaillierte Vorgaben bezüglich der Gestaltung von Gebäuden getroffen. Diese umfassen unter anderem die Dachform und -eindeckung sowie die Fassadengestaltung.

Im Plangebiets befindet sich in der *Uelzener Straße 5* laut Denkmaltlas Niedersachsen ein Einzeldenkmal gem. § 3 Abs. 2 NDSchG. Es handelt sich hierbei um ein zweigeschossiges Wohnhaus, das 1851 in Rohziegelbauweise mit eingeschlammten Straßenfassaden errichtet wurde.

In der *Uelzener Straße* befindet sich westlich des Plangebiets ein weiteres Wohnhaus, das dem Denkmalschutz unterliegt.

Nordwestlich des Plangebiets, in einer Entfernung von rd. 500 m befinden sich die historischen Klosteranlagen, die in ihrer Gesamtheit ebenfalls denkmalgeschützt sind.

Abb. 10 Denkmale im Umfeld des Plangebiets (Denkmaltlas Niedersachsen)

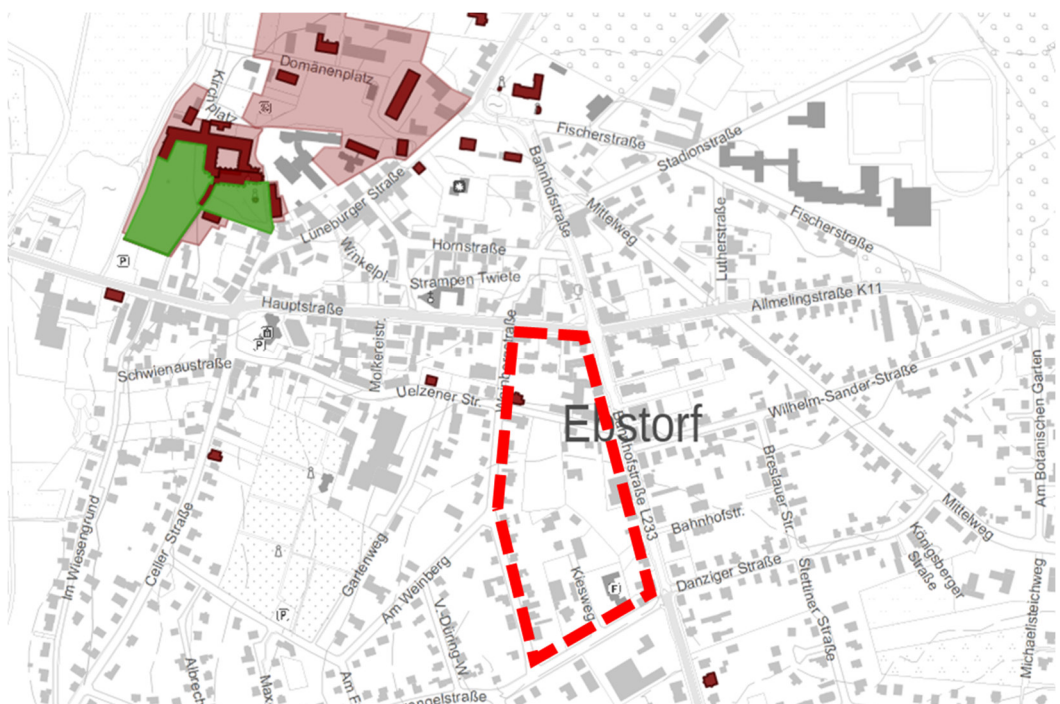


Abb. 11 Baudenkmal im Plangebiet (Uelzener Straße 5)



Gemäß § 8 DSchG ND dürfen in der Umgebung eines Baudenkmals keine Anlagen errichtet, geändert oder beseitigt werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Baudenkmals beeinträchtigt wird. Bauliche Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmals sind auch so zu gestalten und instand zu halten, dass eine solche Beeinträchtigung nicht eintritt.

Die vorliegende Planung trägt zum Schutz des Denkmals (Uelzener Straße 5) und der umgebenden prägenden Strukturen im Plangebiet bei. Das Denkmal liegt im nördlichen Karree zwischen *Haupt-, Uelzener, Bahnhof- und Weinbergstraße*, welches sich in besonderem Maße durch historische Bebauung auszeichnet. Die Festsetzungen zur Art und dem Maß der baulichen Nutzungen orientieren sich stark am Bestand, sodass vorhandene Strukturen geschützt werden und Nachverdichtung auf ein verträgliches Maß reduziert wird. Ergänzend zur vorliegenden Planung liegen für das Plangebiet Örtliche Bauvorschriften gem. § 84 NBauO vor, die eine gestalterische Einbindung von Neubauten in das vorhandene Ortsbild garantieren und vorhandenen prägende gestalterische Elemente langfristig sichern.

Das Denkmal in der *Uelzener Straße 5* wird als solches in der Planzeichnung nachrichtlich gekennzeichnet.

Auch das westlich des Plangebiets liegende Baudenkmal in der *Uelzener Straße* profitiert von der vorliegenden Planung.

Die Klosteranlagen sind durch die Entfernung zum Plangebiet grundsätzlich nicht von der Planung berührt. Durch die planungsrechtliche Absicherung des Ortsbildes im Ortskern ergeben sich jedoch auch positive Effekte für die Klosteranlagen, da insgesamt die Identität und Historie des Klosterfleckens gestärkt wird.

Archäologischer Denkmalschutz

Hinweise auf das Vorkommen archäologischer Bodenfunde liegen nicht vor. Da die meisten Funde jedoch nicht obertägig sichtbar sind, kann ein Vorkommen nie vollständig ausgeschlossen werden.

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

Die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und des Ortsbildes werden in besonderem Maße berücksichtigt.

3.6 Belange von Kirchen, Religionsgemeinschaften (§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB)

Belange von Kirchen und Religionsgemeinschaften werden mit der vorliegenden Planung nicht berührt.

3.7 Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter Menschen, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima) (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

Ein Umweltbericht ist infolge der Planaufstellung nach § 13a BauGB nicht erforderlich. Dennoch sind die Umweltbelange zu prüfen und abzuwägen. In genauer Kenntnis der städtebaulichen Ziele wurde geprüft, ob mit deren Umsetzung umweltrelevante Belange berührt werden.

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

Schutzgut Pflanzen

Da es sich beim Plangebiet um ein stark anthropogen überformtes Gebiet im Ortskern des Klosterflecken Ebستorf handelt und unbebaute, bewachsene Freiflächen hauptsächlich in Form von Grünanlagen und Hausgärten auftreten, sind die ökologischen Funktionen seit langem eingeschränkt. Die Strukturen weisen dementsprechend eine geringe Bedeutung hinsichtlich der ökologischen Qualität und der biologischen Vielfalt auf.

Auch im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Uelzen³ sind ausschließlich Biotoptypen der Gebäude, Verkehrs- und Industrieflächen sowie der Grünanlagen der Siedlungsbereiche dargestellt. Im Detail werden die Biotoptypen Scher- und Trittrasen (GR), Einzel- und Reihenhausbauung (OE), Industrie- und Gewerbeflächen (OG) sowie Verkehrsflächen (OV) dargestellt. Auch im Landschaftsrahmenplan wird den Biotoptypen im Plangebiet lediglich eine geringe Bedeutung zugeschrieben.

Zentral im Plangebiet befindet sich ein Gehölzbestand, der durch die Festsetzung einer privaten Grünfläche mit einem Gebot zum Pflanzenerhalt teilweise gesichert wird.

Zwischen dem allgemeinen Wohngebiet WA2 und dem Mischgebiet wird eine weitere private Grünfläche festgesetzt in der Neupflanzungen von Gehölzen vorgesehen sind.

Abb. 12 Auszug aus dem Landschaftsrahmenplan des Landkreis Uelzen Karte 1- 10 Arten und Biotope Raum Ebستorf



Schutzgut Tiere

Aufgrund der intensiven Bebauung ist allenfalls vom Vorhandensein weitverbreiteter Tierarten, insbesondere Vogelarten, des Siedlungsraumes auszugehen. Alle europäischen Vogelarten gelten gemäß Gesetz als besonders geschützt. Hinweise auf das Vorkommen besonders streng geschützter Arten liegen nicht vor.

Artenschutz

Um die Verletzung und Tötung von Individuen geschützter Tierarten auszuschließen, ist das Terrain vor Bau-, Abriss- und Rodungsarbeiten, dem Auf- und Abtrag von Oberboden sowie vergleichbare Maßnahmen auf Vorkommen geschützter Arten hin zu überprüfen. Unmittelbar vor dem Fällen sind

³ Landschaftsrahmenplan Landkreis Uelzen, 2012, Karte 1-10 Arten und Biotope Raum Ebستorf

Bäume durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten sowie auf das Fledermausquartierpotenzial zu überprüfen. Gebäude sind bei Sanierungsmaßnahmen oder Abrissarbeiten auf Fledermausvorkommen sowie auf Vogelniststätten zu überprüfen. Werden Individuen / Quartiere festgestellt, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit dem Landkreis abzustimmen.

Die Baufeldräumung hat nur außerhalb der Brutzeit- und Aufzuchtzeit der Avifauna bzw. der Sommerlebensphase der Fledermäuse vom 01.03. bis zum 30.09 zu erfolgen.

Ein entsprechender Hinweis ist in die Planzeichnung aufgenommen.

Die Verbotstatbestände des Artenschutzrechts (Tötungsverbot § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG / Störungsverbot § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG / Zerstörungsverbot § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG) können damit vermieden werden, unüberwindliche artenschutzrechtliche Problemlagen sind im Plangebiet nicht festgestellt worden.

Schutzgut Boden / Fläche

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der Bodengroßlandschaft der Geestplatten und Endmoränen. Im Plangebiet ist der Bodentyp Mittlere Podsol Braunerde vorherrschend. Im Norden des Plangebiets ist kleinflächig der Bodentyp Mittlerer Pseudogley zu finden.⁴ Suchräume für schutzwürdige Böden sind nicht im Plangebiet verzeichnet.⁵

Das Plangebiet befindet sich im Ortskern des Klosterflecken Ebstorf und ist bereits stark anthropogen überformt und bebaut. Die natürlichen Bodenfunktionen sind dementsprechend erheblich vorbelastet und gestört. Die Bebaubarkeit der Grundstücke und die damit einhergehende zulässige Versiegelung orientiert sich in den Baugebieten am Bestand, sodass die vorhandenen Bodenfunktionen und -wertigkeiten infolge der vorliegenden Planung nicht wesentlich durch Bodenaustausch und Versiegelung beeinträchtigt werden. Vom Erhalt des plangegebenen Anteils an unversiegelten Freiflächen ist auszugehen.

Insgesamt wird mit der Anpassung der Voraussetzung zur Inanspruchnahme bereits erschlossener, innerhalb des Siedlungszusammenhangs liegender Flächen neuen Entwicklungen im bislang nicht bzw. gering erschlossenen planerischen Außenbereich entgegengewirkt, was wiederum zum Erhalt der Schutzgüter Boden und Fläche beiträgt.

Schutzgut Wasser

Innerhalb des Geltungsbereichs sowie der näheren Umgebung befinden sich keine Gewässer. Im Plangebiet sind keine Überschwemmungsgebiete oder Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten ausgewiesen. Trinkwasserschutz- und Trinkwassergewinnungsgebiete sowie weitere Schutzgebiete sind ebenfalls nicht vorhanden. Das Trinkwasserschutzgebiet Bevensen (Schutzzone IIIA) befindet sich östlich des Klosterflecken Ebstorf und damit außerhalb des Geltungsbereichs.

In den Baugebieten ist nicht mit erheblichen Veränderungen des Versiegelungsgrades zu rechnen, sodass sich keine Veränderungen für die Oberflächenentwässerung im Vergleich zur Bestandssituation ergeben. Die Oberflächenentwässerung wird in Kapitel 3.12 dargelegt.

Schutzgüter Luft und Klima

Infolge der Planänderung ist keine relevante Veränderung der kleinklimatischen Situation im Plangebiet zu erwarten.

Schutzgut Landschaftsbild

Aspekte des Landschaftsbildes sind aufgrund der durch Bebauung umgebenden Lage nicht vordergründig relevant, sie werden durch die Belange des Ortsbildes, die den vorgenannten Belangen der Baukultur und des Denkmalschutzes zuzuordnen sind, erfasst. (siehe Kapitel 3.5)

Vermeidung, Minimierung, Ausgleich/Ersatz

Im Verfahren nach § 13a BauGB gelten Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Planung ggf. zu erwarten wären, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sodass ein Ausgleichserfordernis entfällt (§ 13a (2) Nr. 4 BauGB).

Die Belange der Umwelt sind im Rahmen des Bebauungsplanes berücksichtigt.

4 Bodenkarte von Niedersachsen 1: 50 000, NIBIS, 2017

5 Schutzwürdige Böden in Niedersachsen 1: 50 000, NIBIS, 2018

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

Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung werden durch die Planung nicht negativ berührt. Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bleiben gewahrt. Gebiete dieser Art sind nicht im Plangebiet oder in dessen näherer Umgebung ausgewiesen.

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

Umweltbezogene nachteilige Auswirkungen durch die Planaufstellung auf den Menschen ergeben sich nicht (siehe dazu auch Kapitel 3.1).

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

Umweltbezogene nachteilige Auswirkungen auf Sach- und Kulturgüter sind in Folge der Planung nicht zu erwarten. Vielmehr sind positive Auswirkungen auf vorhandene Baudenkmale zu erwarten. (siehe dazu auch Kapitel 3.5)

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

Besondere Abfälle und Abwässer entstehen infolge des Planziels nicht.

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

Mit der Entwicklung des Plangebietes werden keine besonderen energiepolitischen Ziele verknüpft. Es ist jedoch zu erwarten, dass neu errichtete Gebäude modernen energetischen Anforderungen entsprechen. Es werden keine Festsetzungen oder Gestaltungsregelungen im Plan getroffen, die der Nutzung regenerativer Energien entgegenstehen. Der Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie wird damit hinlänglich entsprochen.

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

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Uelzen⁶ trifft Aussagen zum Plangebiet, die bereits im Zuge der Schutzgüter behandelt wurden. Weitere Pläne, insbesondere des Abfall- und Immissionsschutzrechts, die der Planung entgegenstehen bzw. zu berücksichtigen sind, bestehen nicht.

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

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Gebiets zur Einhaltung der bestmöglichen Luftqualität der Europäischen Union.

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

Die Planung kann mit naturschutzfachlichen und landschaftsbildbezogenen Belangen in Einklang gebracht werden.

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

Mit der Festsetzung von allgemeinen und besonderen Wohngebieten (WB u. WA) sowie Mischgebieten (MI) werden keine Bauvorhaben ermöglicht, die eine besondere Anfälligkeit gegenüber schweren Unfällen oder Katastrophen aufweisen.

6 BMS-Umweltplanung Blüml, Schönheim & Schönheim GbR: Landkreis Uelzen Landschaftsrahmenplan – Endfassung der Fortschreibung, Juli 2012

3.8 Belange der Wirtschaft, der Land- und Forstwirtschaft, der Versorgung

(§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)

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

Wirtschaft

Mit der Planung werden die Belange der örtlichen Wirtschaft berücksichtigt. Bestehende Gewerbestandorte im Ortskern werden langfristig planungsrechtlich gesichert und erhalten.

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

Landwirtschaft

Die Belange der Landwirtschaft werden durch die Planung nicht berührt.

Forstwirtschaft

Die Belange der Forstwirtschaft werden durch die Planung nicht berührt.

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

Mit der vorliegenden Planung und der Festsetzung eines Mischgebiets sowie eines besonderen Wohngebiets werden bestehende Gewerbestandorte planungsrechtlich langfristig gesichert. Somit dient die Planung der Sicherung und Weiterentwicklung von vorhandenen Arbeitsplätzen.

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

Die Belange sind nicht berührt bzw. können im Rahmen der üblichen Erschließungsmaßnahmen berücksichtigt werden.

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

Technische Ver- und Entsorgung

Die technische Ver- und Entsorgung des Plangebiets kann durch die Anbindung an die bereits bestehende Infrastruktur und die vorhandenen Leitungsnetze sichergestellt werden.

Altlasten

Nach bisherigem Kenntnisstand sind keine Verdachtsflächen vorhanden. Sollten bei Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte (bzw. schädliche Bodenveränderungen) zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Uelzen zu benachrichtigen.

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

Das Plangebiet liegt nicht in einem Bereich mit wichtigen Rohstoffvorkommen.

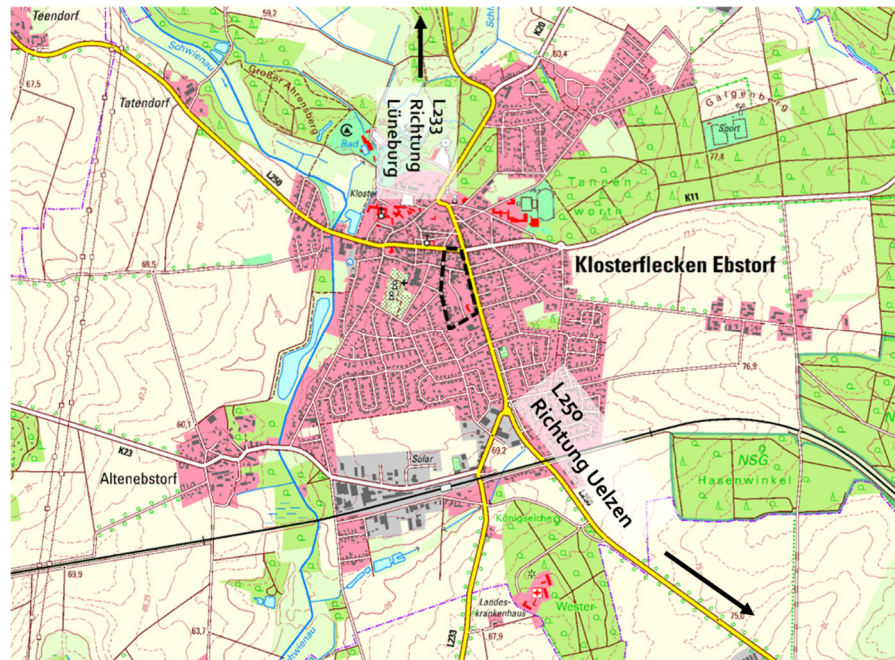
3.9 Belange des Verkehrs (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)

Externe Erschließung

Die externe Erschließung des Geltungsbereichs erfolgt über die östlich verlaufende Landesstraße (L 233) *Bahnhofstraße* über die in nördlicher Richtung die Hansestadt Lüneburg in rd. 26 km zu erreichen ist. Südlich des Plangebiets trifft die L233 auf die Landesstraße (L250) *An der Bahn*, über die die Hansestadt Uelzen in rd. 12,5 km zu erreichen ist.

Die Landesstraßen und die weiteren Verbindungsstraßen sind für Begegnungsverkehr ausreichend dimensioniert. Das Verkehrsnetz ist damit für die Erschließung der Wohn- und Mischgebieten weiterhin geeignet. Die umliegenden Straßen sind in der Lage, weitere Verkehrsbewegungen aufzunehmen.

Abb. 13 Erschließungssystem (Kartengrundlage LGLN 2023)



Interne Erschließung

Die interne Erschließung erfolgt über die bereits bestehenden Verkehrsflächen. Diese werden im Bebauungsplan als Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

ÖPNV

Die nächstgelegene Bushaltestelle (Ebsterf Weinbergstraße) befindet sich nördlich des Plangebiets. Der Bahnhof Ebsterf (Uelzen) liegt rd. 1,5 km südlich des Plangebiets. Über die Linie RB 37 (Bremen - Uelzen) ist Ebsterf an den regionalen Bahnverkehr angeschlossen.

Insgesamt ist ein gute Anschluss an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) gegeben. Die Belange des Verkehrs werden berücksichtigt.

3.10 Belange der Verteidigung, des Zivilschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB)

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

Kampfmittel

Es gibt keine Hinweise darauf, dass im Gebiet Bombardierungen stattgefunden haben und dort Kampfmittel zu finden sind. Das Landesamt für Geoinformation und Landvermessung weist trotzdem in Beteiligungsverfahren regelmäßig darauf hin, dass nicht unterstellt werden kann, dass keine Kampfmittelbelastung vorliegt. Es werden daher vom Amt regelmäßig kostenpflichtige Gefahrenerforschungen vorgeschlagen, bei der alliierte Luftbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen (Abwurfmunition) ausgewertet werden.

Ein allgemeiner Hinweis auf das Verhalten bei Funden von Rüstungsaltslasten ist in die Planzeichnung aufgenommen.

3.11 Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)

Es bestehen keine Entwicklungskonzepte, die der Planung entgegenstehen.

3.12 Belange des Hochwasserschutzes und der Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB)

Gewässer

Innerhalb des Geltungsbereichs oder der nahen Umgebung bestehen keine offenen Wasserflächen.

Hochwasser-
schutz

Das Plangebiet liegt nicht einem Überschwemmungsgebiet, einem vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet oder einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten.

Oberflächen-
entwässerung

Die festgesetzte GRZ von 0,4 (allgemeine Wohngebiete) bzw. 0,6 (besonderes Wohngebiet und Mischgebiet) orientiert sich an der bereits bestehenden Dichte in den Baugebieten. Es sind keine erheblichen Veränderungen des Versiegelungsgrades anzunehmen, sodass sich keine Veränderungen für die Oberflächenentwässerung ergeben. Das Niederschlagswasser ist grundsätzlich auf den Grundstücken zurückzuhalten und vor Ort zu versickern. Sollte dies aufgrund eines unverhältnismäßig hohen technischen und wirtschaftlichen Aufwands aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich sein, ist eine Einleitung in die bestehende Regenkanalisation möglich.

3.13 Belange von Flüchtlingen und Asylbegehrenden (§ 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB)

Die Belange werden nicht berührt.

3.14 Belang der ausreichenden Versorgung mit Grün- und Freiflächen

(§ 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB)

Bei dem Plangebiet handelt es sich über bereits bebauten Gebiet, dass typisch für einen historisch gewachsenen Ortskern mit Mischnutzung eine hohe bauliche Dichte aufweist. Die festgesetzte GRZ orientiert sich in den Baugebieten am Bestand, sodass nicht von einer erheblichen Veränderung des Versiegelungsgrads ausgegangen werden kann. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und von Nebenanlagen, Garagen und Carports freizuhalten, um eine Durchgrünung des Gebiets sicherzustellen. Des Weiteren werden zwei private Grünflächen festgesetzt, die zum teilweisen Erhalt vorhandener Gehölzstrukturen zentral im Plangebiet beitragen und als Trennung zwischen Wohn- und Mischnutzung fungieren. Die Grünflächen tragen ebenfalls zur Durchgrünung des Gebiets bei.

Die Planung im Innenbereich und die Möglichkeit der Nachverdichtung trägt zudem dazu bei der Inanspruchnahme von unbebauten Flächen im Außenbereich vorzubeugen. Weiträumige Flächen der freien Landschaft, die die Umgebung des Klosterflecken prägen können so erhalten werden.

Die Belange werden berücksichtigt. Es ist davon auszugehen, dass die Versorgung mit Grün- und Freiflächen weiterhin gesichert ist.

4 Inhalte des Bebauungsplans

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Flächennutzungen, städtebauliche Regelungen

Art der bauli-
chen Nutzung

Im südlichen Bereich der *Weinbergstraße* und südlich der *Uelzener Straße* werden **allgemeine Wohngebiete (WA1 u. WA2)** festgesetzt. Die in einem allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen durch Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen (siehe textliche Festsetzung §1 (1)) Gartenbaubetriebe scheinen für diesen Standort aufgrund ihrer Ansprüche nicht geeignet. Tankstellen induzieren zudem ein erhöhtes Verkehrsaufkommen, auch in den Nachtstunden. In der *Bahnhofsstraße* innerhalb des Plangebiets befindet sich zudem bereits eine Tankstelle, die die Bedarfe des Plangebiets und der umliegenden Gebiete abdeckt. Im festgesetzten Mischgebiet sind Tankstellen auch weiterhin zulässig.

Im nördlichen Karree des Plangebiets zwischen *Haupt-, Uelzener, Bahnhof-* und *Weinbergstraße* wird ein **besonderes Wohngebiet (WB)** festgesetzt, um die bestehende besondere Eigenart des Gebiets zu erhalten. Eine zukünftige Entwicklung soll sich entsprechend der Bedarfe vornehmlich auf Wohnen konzentrieren. Gleichzeitig soll ein erweiterter Bestandsschutz für bestehende Gewerbeeinheiten gesichert werden. Auch weiterhin sollen gewerbliche Nutzungen zulässig sein. Die in

einem besonderen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen durch Vergnügungsstätten und Tankstellen werden ausgeschlossen. (siehe textliche Festsetzung § 1 (2)) Vergnügungsstätten und Tankstellen fügen sich nicht in die gewachsenen städtebaulichen Strukturen ein, die maßgeblich durch historische Bebauung geprägt sind. Auch entsprechen sie nicht der vorherrschenden Nutzungsstruktur, die überwiegend aus Wohnnutzungen und kleineren nicht störenden gewerblichen Nutzungen – insbesondere Ladengeschäfte und Dienstleistungsbetriebe – geprägt ist. In dem besonderen Wohngebiet gilt für Tankstellen zudem gleiches wie für die allgemeinen Wohngebiete. Vergnügungsstätten sind innerhalb der Bereiche des Mischgebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind innerhalb des Plangebiets zulässig.

Entlang der südlichen *Bahnhofstraße* und den rückwärtigen Bereichen entlang des *Kieswegs* wird ein **Mischgebiet (MI)** festgesetzt, um die bestehende Nutzungsstruktur langfristig zu sichern.

Maß der baulichen Nutzung

In den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 wird die **zulässige Grundflächenzahl (GRZ)** mit 0,4 festgesetzt. In dem besonderen Wohngebiet WB und dem Mischgebiet MI wird eine GRZ von maximal 0,6 festgesetzt. Dies entspricht den maximal zulässigen Grundstücksausnutzbarkeiten der Baugrundstücke nach § 17 BauNVO und ermöglicht damit eine bestmögliche Nutzung der ausgewiesenen Flächen.

In dem allgemeinen Wohngebiet WA 2, dem besonderen Wohngebiet WB sowie dem Mischgebiet MI werden **maximal zwei Vollgeschosse** festgesetzt. Die **maximale Firsthöhe** beträgt hier **7 m**. In dem allgemeinen Wohngebiet WA 1 wird **eingeschossige Bauweise** festgesetzt. Die **maximal zulässige Firsthöhe** beträgt **4,50 m**. Ausnahmen sind im gesamten Plangebiet für Gauben, Dacheinschnitte und untergeordnete Dachaufbauten für technische Anlagen zulässig. Als oberer Bezugspunkt für die Firsthöhe gilt der höchste Punkt der Dachkonstruktion, gemessen in der Gebäudemitte. Der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe von Gebäuden ist die nächstgelegene Erschließungsstraße gemessen in der Fahrbahnmitte. (siehe textliche Festsetzung § 5) In dem Allgemeinen Wohngebiet WA2 sowie dem besonderen Wohngebiet WB muss die **Oberkante des Erdgeschossfußbodens** entlang der Straßenverkehrsflächen min. 0,3 m und max. 1,0 m über des im Bereich des Baugrundstücks angrenzenden Gehwegs liegen. (siehe textliche Festsetzung § 6)

Mit den getroffenen Festsetzungen wird der Bestandsbebauung und -nutzung in den Baugebieten Rechnung getragen und die mögliche Höhenentwicklung sowie die Bebauungsdichte an der umgebenden Bebauung orientiert. Die Gebäudehöhen und -breiten sollte diejenige des prägenden historischen Bestandes nicht wesentlich überschreiten. In den durch historischen Baubestand geprägten Straßenabschnitten sollen Neu-, An und Umbauten so ausgeführt werden, dass sie auf den historischen Bestand in Bezug nehmen und sich ihm anpassen. Das gilt insbesondere für die vom Straßenraum einsehbaren Gebäudeseiten. Das charakteristische Ortsbild wird so erhalten und Nachverdichtung auf verträgliche Weise ermöglicht.

Bauweise

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

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA1 dürfen Gebäude ausschließlich als **Einzel- und Doppelhäuser (ED)** errichtet werden. Hierbei sind je Einzelhaus eine Wohneinheit und je Doppelhaus zwei Wohneinheiten zulässig. (siehe textliche Festsetzung § 3) Die Gebäude in dem Allgemeinen Wohngebiet WA1 sind in **traufständiger Bauweise** zum Straßenraum zu errichten. (siehe textliche Festsetzung § 2) Mit den Festsetzungen wird die homogene städtebaulich wertvolle Struktur des Bereichs, der maßgeblich durch Siedlungshäuser aus den 1930er bis 1950er Jahren geprägt ist, langfristig erhalten. Es wird sichergestellt, dass sich neue Bauvorhaben in die gewachsenen Strukturen einfügen.

Überbaubare Grundstücksflächen

Über **Baugrenzen** werden die überbaubaren Bereiche der Grundstücke ausgewiesen.

In dem allgemeinen Wohngebiet WA 2, dem besonderen Wohngebiet WB sowie dem Mischgebiet MI werden entlang der Straßenverkehrsflächen jeweils **zwei Baugrenzen** festgesetzt, die in Abhängigkeit der Geschossigkeit zu beachten sind. Die Baugrenze 1 hat hierbei einen Abstand von 3 m zur Straße und ist bei eingeschossiger Bauweise anzuwenden. Die Baugrenze 2 hat einen Abstand von

5 m zur Straße und ist bei zweigeschossiger Bauweise anzuwenden. Von der Baugrenze 2 ist ein Hervortreten von aufgehenden Bauteilen bis maximal 1,0 m ausnahmsweise zulässig, wobei sich die Ausnahmen für das Hervortreten auf untergeordnete Bauteile beschränkt. Bauteile gelten als untergeordnet, sofern sie einen Anteil von nicht mehr als 40 % der Fassadenbreite einnehmen Die Festsetzungen dienen dem Erhalt der typischen ländlichen Bebauungsstruktur, die sich durch ein Vor- und Zurückspringen der Gebäude entlang der Straßen auszeichnet. Außerdem werden so Bestandsgebäude berücksichtigt, die teilweise einen geringen Abstand zur Straße aufweisen. (siehe textliche Festsetzung § 4 (1) bis (3))

In dem Allgemeine Wohngebiet WA 1 im südlichen Bereich der *Weinbergstraße* werden Baugrenzen in einem Abstand von 2 m zum Straßenraum sowie 3 m zum rückwärtig angrenzenden Mischgebiet und dem im Norden angrenzenden allgemeinen Wohngebiet definiert. Der Abstand zum Straßenraum orientiert sich an der bestehenden Bebauung. Durch den Abstand zu den angrenzenden Baugebieten wird der homogene und besondere Charakter des Gebiets durch die Prägung mit Siedlungshäusern aus den 1930er-1950er Jahren gestärkt und der Bereich klar abgegrenzt. Auch hier ist ein Hervortreten von aufgehenden Bauteilen bis maximal 1,0 m ausnahmsweise zulässig, wobei sich die Ausnahme für das Hervortreten auf Bauteile bis zu einer Breite von insgesamt maximal 4,0 m je Grundstück beschränkt. Hiermit werden die städtebaulich, gestalterischen Eigenheiten des Gebiets berücksichtigt und das Ortsbild langfristig gesichert. (siehe textliche Festsetzung § 4 (4))

Um einen verträglichen Übergang zwischen Wohn- und Mischnutzung zu schaffen wird im gesamten Plangebiet ein Abstand von 3 m der Baugrenzen zu den jeweiligen Grenzen des Baugebiets vorgehalten, sodass insgesamt 6 m breite Pufferzonen vorgehalten werden, die von Bebauung freizuhalten sind. Auch zu den ausgewiesenen privaten Grünflächen wird ein Abstand von 3 m vorgesehen, um auch hier einen verträglichen Übergang zu sichern sowie Bepflanzungen und Gehölze zu schützen und langfristig zu erhalten.

Zur Erhaltung des Ortsbildes und dem Erscheinungsbild des Straßenraums sowie der Durchgrünung des Gebiets sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen **Nebenanlagen** (§ 14 BauNVO), **Garagen** (§ 12 BauNVO) und **Carports** unzulässig (§ 12 (6) BauNVO). (siehe textliche Festsetzung § 4 (5))

Im gesamten Plangebiet sind die rückwärtigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen von jeglicher Be- bzw. Über- und Unterbauung freizuhalten und als **Grünflächen** anzulegen. Das Abdecken mit mineralischen Materialien oder künstlichem Material ist nicht zulässig. Die Festsetzung stellt eine Begrünung sicher, bei deren Umsetzung aus Sicht der Bodengesundheit, des Wasserhaushalts, der Biodiversität und auch des Mikroklimas positive Effekte erzielt werden können. (siehe textliche Festsetzung § 4 (6) u. (7))

Verkehrsflächen

Die bestehenden Straßen werden auch weiterhin als **Straßenverkehrsflächen** festgesetzt, um die Erschließung zu sichern.

Gebot zur Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen

Zentral im Plangebiet wird eine private Grünfläche zum teilweisen Erhalt vorhandener Gehölzstrukturen festgesetzt. Innerhalb der in der Planzeichnung abgegrenzten Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind die vorhandenen Gehölze soweit zur Erhaltung erforderlich zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Bei Ersatzpflanzungen sind Arten gemäß Pflanzliste in Form von Hochstämmen (St.Uf. 14 – 16 cm) zu setzen, es sind klimaresistente Sorten gemäß GALK-Straßenbaumliste zu wählen.

Zwischen dem allgemeinen Wohngebiet WA2 und dem Mischgebiet wird eine private Grünfläche mit Pflanzgebot festgesetzt. Für die Bepflanzung der Fläche sind ebenfalls Arten gemäß Pflanzliste in Form von Hochstämmen (St.Uf. 14 – 16 cm) zu setzen, wobei klimaresistente Sorten gemäß GALK-Straßenbaumliste zu wählen sind. Je angefangene 100 m² ist ein Baum zusetzen.

Neben einer ökologischen Aufwertung der Fläche sowie zur Durchgrünung des Plangebiets dient die Anpflanzung insbesondere der optischen und räumlichen Trennung zwischen der Wohnnutzung und der Mischnutzung bzw. der bestehenden gewerblichen Nutzungen.

**Textliche Fest-
setzungen im
Überblick**

§ 1 Art der baulichen Nutzung

(1) In den allgemeinen Wohngebieten (WA1, WA2) werden die folgenden, ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 4 Abs. 3 BauNVO): Gartenbaubetriebe, Tankstellen.

(2) In dem besonderen Wohngebiet (WB) werden die folgenden, ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 4a Abs. 3 BauNVO): Vergnügungsstätten, Tankstellen.

§ 2 Bauweise

Im Allgemeinen Wohngebiet WA1 sind Gebäude in traufständiger Stellung zum Straßenraum bzw. zur erschließenden Verkehrsfläche zu errichten (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB).

§ 3 Anzahl der Wohneinheiten

In dem allgemeinen Wohngebiet WA1 sind je Einzelhaus höchstens zwei Wohneinheiten und je Doppelhaushälfte je eine Wohneinheit zulässig (§ 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB).

§ 4 überbaubare Grundstücksfläche

(1) Die festgesetzte Baugrenze 1 hat einen Abstand von 3 m zum Straßenraum und ist bei 1-geschossiger Bauweise in dem Allgemeinen Wohngebiet WA2, dem besonderen Wohngebiet WB sowie dem Mischgebiet MI als Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen anzuwenden.

(2) Die festgesetzte Baugrenze 2 hat einen Abstand von 5 m zum Straßenraum und ist bei 2-geschossiger Bauweise in dem Allgemeinen Wohngebiet WA2, dem besonderen Wohngebiet WB sowie dem Mischgebiet MI als Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen anzuwenden.

(3) Ausnahmsweise kann als Abweichung von der festgesetzten Baugrenze 2 ein Hervortreten von aufgehenden Bauteilen bis maximal 1,0 m zugelassen werden, wobei sich die Ausnahme für das Hervortreten auf untergeordnete Bauteile beschränkt. Bauteile gelten als untergeordnet, sofern sie einen Anteil von nicht mehr als 40 % der Fassadenbreite einnehmen (§ 23 Abs. 2 BauNVO).

(4) In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 kann ausnahmsweise als Abweichung von der festgesetzten Baugrenze ein Hervortreten von aufgehenden Bauteilen bis maximal 1,0 m zugelassen werden, wobei sich die Ausnahme für das Hervortreten auf Bauteile bis zu einer Breite von insgesamt maximal 4,0 m je Grundstück beschränkt (§ 23 Abs. 2 BauNVO).

(5) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang öffentlicher Straßenverkehrsflächen sind Nebenanlagen (§ 14 BauNVO), Garagen (§ 12 BauNVO) und Carports nicht zulässig (§ 12 (6) BauNVO).

(6) Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind von jeglicher Bebauung und Versiegelung frei zu halten. (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

(7) Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen. Das Abdecken mit mineralischen Materialien oder künstlichem Material ist nicht zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).

§ 5 Höhe baulicher Anlagen

(1) In dem Allgemeinen Wohngebiet WA2, dem besonderen Wohngebiet WB sowie dem Mischgebiet MI wird die maximale Firsthöhe auf 7,0 m festgesetzt. Ausgenommen sind Gauben, Dacheinschnitte und untergeordnete Dachaufbauten für technische Anlagen.

(2) In dem Allgemeinen Wohngebiet WA1 wird die maximale Firsthöhe auf 4,5 m festgesetzt. Ausgenommen sind Gauben, Dacheinschnitte und untergeordnete Dachaufbauten für technische Anlagen.

(3) Als oberer Bezugspunkt für die Firsthöhe gilt der höchste Punkt der Dachkonstruktion, gemessen in der Gebäudemitte. Der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe von Gebäuden ist die

nächstgelegene Erschließungsstraße gemessen in der Fahrbahnmitte. (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 (2) Nr. 4, 18 (1) BauNVO)

§ 6 Erdgeschossfußbodenhöhe / Höhenlage

In dem Allgemeinen Wohngebieten WA2 und dem besonderen Wohngebiet WB muss die Oberkante des Erdgeschossfußbodens entlang der öffentlichen Verkehrsflächen min. 0,3 m und max. 1,0 m über des im Bereich des Baugrundstücks angrenzenden Gehwegs liegen. (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 (2) Nr. 4, 18 (1) BauNVO)

§ 7 Erhalt und Anpflanzung von Bäumen

(1) Innerhalb der in der Planzeichnung abgegrenzten Fläche mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind die vorhandenen Gehölze soweit zur Erhaltung erforderlich zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Bei Ersatzpflanzungen sind Arten gemäß Pflanzliste in Form von Hochstämmen (St.Uf. 14 – 16 cm) zu setzen, es sind klimaresistente Sorten gemäß GALK-Straßenbaumliste zu wählen. Entsprechendes gilt für die Bepflanzung der Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; je angefangene 100 m² ist ein Baum zusetzen. (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

Pflanzliste:

Deutscher Name	Botanischer Name	Wuchshöhe
Stieleiche	Quercus robur	bis 30 m
Zerreiche	Quercus cerris	bis 15 m
Hainbuche	Carpinus betulus	bis 20 m
Feldahorn	Acer campestre	bis 15 m
Spitzahorn	Acer platanoides	bis 30 m
Esche	Fraxinus ornus	bis 12 m
Felsenbirne	Amelanchier arborea	bis 8 m
Gleditschie	Gleditsia triacanthos	bis 20 m

4.2 Örtliche Bauvorschriften mit Begründung

Begründung

Stellplätze – Aus gestalterischen und ökologischen Gründen sind Stellplatzflächen zu begrünen. Je vier Stellplätze ist ein großkroniger Baum zu setzen. Der Radius der Baumscheibe einer Baumpflanzung hat mindestens 2,0 m zu betragen. Die Baumscheiben sind von jeglicher Versiegelung und Befahrung durch Kfz freizuhalten. (siehe Örtliche Bauvorschrift §1 (1))

Aus Gründen des Gewässerschutzes und zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind Wege, Zufahrten und Stellplätze auf privaten Grundstücken in wasser- und luftdurchlässiger Ausführung herzustellen. (siehe Örtliche Bauvorschrift §1 (2))

Oberflächenentwässerung – Aus Gründen des Gewässerschutzes und zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind die unbelasteten Niederschlagswässer, insbesondere von Dächern der Baukörper und von den befestigten Flächen, auf den Grundstücken zurückzuhalten und dezentral dort zu versickern. Sollte dies im Einzelfall aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich sein, ist ein Anschluss an die bestehende Regenwasserkanalisation möglich. (siehe Örtliche Bauvorschrift § 2)

Örtliche Bauvorschriften im Überblick

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. „Ortskern Ost“.

§ 1 Stellplätze

(1) Stellplatzflächen sind zu begrünen. Je vier Stellplätze ist ein großkroniger Baum zu setzen. Der Radius der Baumscheibe einer Baumpflanzung hat mindestens 2,0 m zu betragen. Die Baumscheiben sind von jeglicher Versiegelung und Befahrung durch Kfz freizuhalten.

(2) Wege, Zufahrten und Stellplätzen auf privaten Grundstücksflächen sind einschließlich Unterbau in wasser- und luftdurchlässiger Ausführung (z.B. Rasengittersteine, Schotterrasen o.ä.) herzustellen.

§ 2 Oberflächenentwässerung

(1) Das anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist auf den privaten Grundstücken zurückzuhalten und dezentral dort zu versickern (gemäß ATV-DVWK Arbeitsblatt A 138).

(2) Ausnahmen von Satz (1) sind zulässig, wenn aufgrund eines unverhältnismäßigen hohen technischen und wirtschaftlichen Aufwands aufgrund der Bodenverhältnisse im Einzelfall eine Rückhaltung und Versickerung vor Ort nicht möglich ist. In diesem Fall ist die Einleitung in die Regenwasserkanalisation auf Antrag zulässig. Ein entsprechender Antrag ist bei der Samtgemeinde Bevensen-Ebstorf zu stellen.

5 Hinweise und Rechtsgrundlagen

Hinweise

Archäologische Bodenfunde – Sollten bei Bau- und Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken, Knochen sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch in geringen Spuren) freigelegt, angeschnitten oder sonst beobachtet werden, so sind diese gemäß § 14 Abs. 1 NdsDSchG meldepflichtig und müssen der archäologischen Denkmalpflege des Landkreises Uelzen unverzüglich angezeigt werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten, der Unternehmer und/oder der Bauherr. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NdsDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. ist für ihren Schutz Sorge zu tragen. Die Missachtung der Meldepflicht, bzw. die Zerstörung archäologischer Funde und Befunde stellen Ordnungswidrigkeiten dar.

Artenschutz – Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen und Vermeidungsgrundsätze des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind bei der Realisierung der Planung zu beachten. Um die Verletzung oder Tötung von Individuen sicher auszuschließen, sollte die Beseitigung von Gehölzen bzw. die Baufeldfreimachung nicht in der Sommerlebensphase der Fledermäuse bzw. nicht innerhalb der Brutphase der Vögel erfolgen. Sind Maßnahmen wie die oben genannten während der Brutperiode von Vögeln bzw. der Sommerlebensphase der Fledermäuse beabsichtigt, kann eine Ausnahme von den artenschutzrechtlichen Bestimmungen bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Uelzen beantragt werden. Dazu ist in der Regel eine einzelfallbezogene vorherige gutachterliche Untersuchung des von den Maßnahmen betroffenen Bereiches erforderlich.

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

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

Informationsgrundlagen – Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können im Rathaus der Samtgemeinde Bevensen-Ebstorf zu den Geschäftszeiten eingesehen werden.

Rechts-
grundlagen

Es gelten folgende Rechtsgrundlagen:

Bundesrecht	
BauGB	in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist;
BauNVO	Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist;
PlanzV	Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist;
Länderrecht Niedersachsen	
NBauO	Nds. Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.06.2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 51) geändert worden ist;
NKlimaG	Niedersächsisches Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes und zur Minderung der Folgen des Klimawandels (NKlimaG) vom 10.12.2020 (Nds. GVBl. 2020, S. 464), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12.12.2023 (Nds. GVBl. S. 289) geändert worden ist
NKomVG	Nds. Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.02.2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 9) geändert worden ist

6 Städtebauliche Übersichtsdaten und Verfahren

Städtebauliche
Übersichtsdaten

Größe des Plangebiets (gerundet)	51.600 m ²
Allgemeine Wohngebiet (WA1 u. WA2)	19.600 m ²
Besonderes Wohngebiet (WB)	10.600 m ²
Mischgebiet (MI)	18.800 m ²
Straßenverkehrsfläche	2000 m ²
Private Grünflächen	600 m ²

Zeitlicher
Überblick

Datum	Verfahrensschritt	Grundlage
19.04.2022	Aufstellungsbeschluss (VA)	§ 2 Abs. 1 BauGB
entfällt nach § 13a BauGB	Frühzeitige Behördenbeteiligung	§ 4 Abs. 1 BauGB
entfällt nach § 13a BauGB	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 Abs. 1 BauGB
	Veröffentlichung des Planes	§ 3 Abs. 2 BauGB
	Behördenbeteiligung	§ 4 Abs. 2 BauGB
	Satzungsbeschluss	§ 10 Abs. 1 BauGB

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

Durchführung
der Planungen

Es geht um die baurechtliche Beordnung eines bereits bebauten Bereichs im Ortskern des Klosterflecken Ebsterf. Mit der Planung wird die Möglichkeit einer verträglichen Nachverdichtung eröffnet und gleichzeitig das Ortsbild langfristig gesichert.

Im Auftrag ausgearbeitet von:	
P3 Planungsteam GbR mbH, Oldenburg Oldenburg, den	Unterschrift
Klosterflecken-Ebstorf, den	Unterschrift