

# Gemeinde Bienenbüttel

## Landkreis Uelzen



## Bebauungsplan „Poststraße Nord“ mit örtlicher Bauvorschrift

### Inhalt:

- Bebauungsplan (Maßstab 1:1000)
- Städtebaulicher Entwurf (Maßstab 1:1000)
- Begründung zum Bebauungsplan

### Verfahrensstand:

Frühzeitige Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB und § 4 (1) BauGB

Entwurf, Dezember 2020

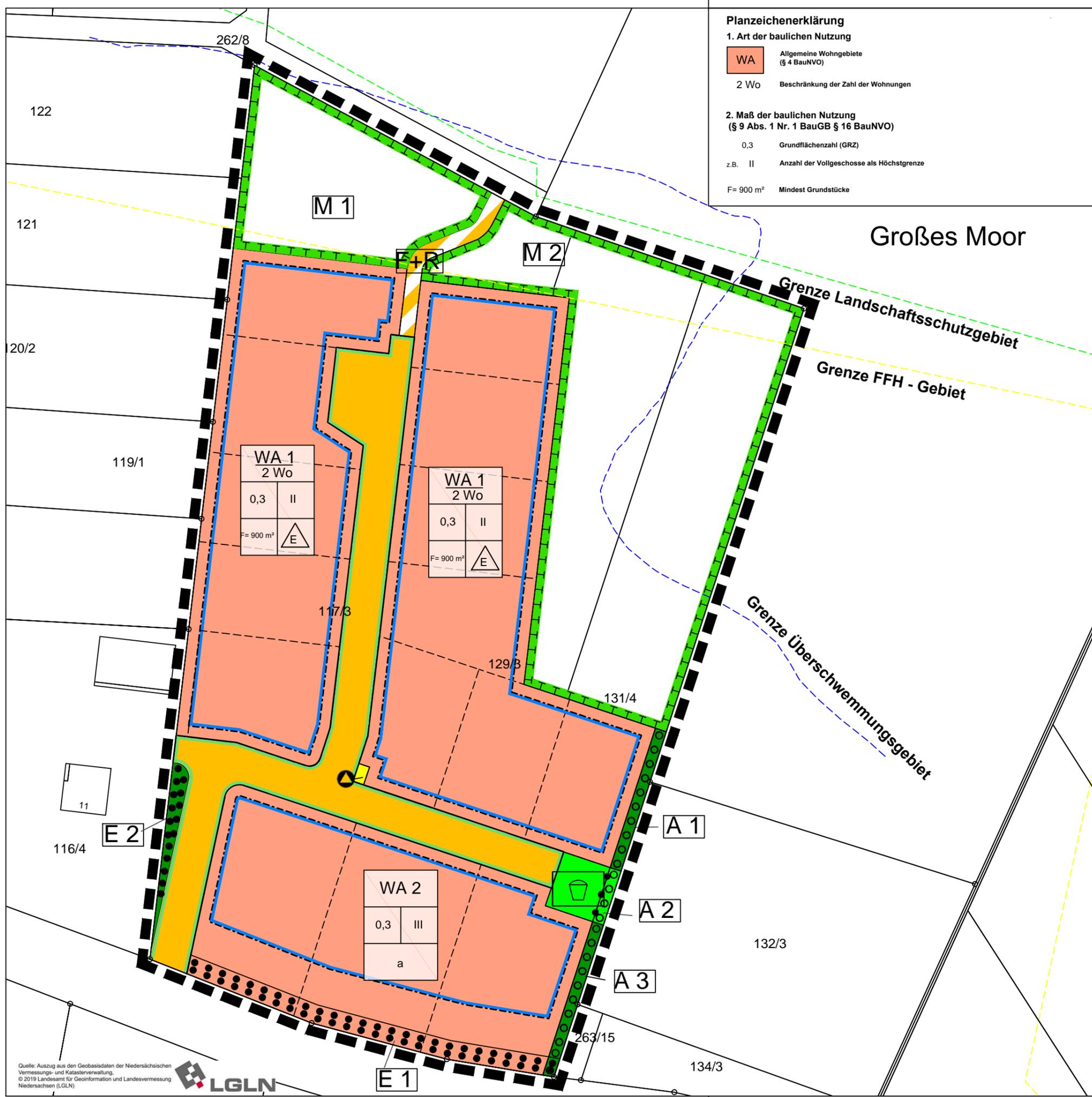
Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Bienenbüttel durch:

### Planungsbüro



Stadt-, Dorf- und Regionalplanung

Schillerstraße 15  
21335 Lüneburg  
Tel. 0 41 31/22 19 49-0  
[www.patt-plan.de](http://www.patt-plan.de)



**Planzeichenerklärung**

**1. Art der baulichen Nutzung**

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

2 Wo Beschränkung der Zahl der Wohnungen

**2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO)**

0,3 Grundflächenzahl (GRZ)

z.B. II Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

F= 900 m<sup>2</sup> Mindest Grundstücke

- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**
- Baugrenze
- es gilt die offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
- a abweichende Bauweise, hier: offene Bauweise mit Längenbegrenzung auf 25 m
- 4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**
- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- F+R Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: "Fuß- und Radweg"
- 5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)**
- Versorgungsfläche Abfall
- 6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)**
- Spielplatz
- Öffentliche Grünfläche
- Private Grünfläche
- 7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)
- 8. Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- 9. Darstellung ohne Normencharakter und nachrichtliche Übernahmen**
- vorgeschlagene Grundstücksteilung
- Grenze Überschwemmungsgebiet
- Grenze FFH - gebiet
- Grenze Landschaftsschutzgebiet

**Gemeinde Bienenbüttel**  
Landkreis Uelzen



**Bebauungsplan „Poststraße - Nord“**

Stand: Dezember 2020

**Planungsbüro**  
Schillerstraße 15  
21335 Lüneburg  
Tel. 0 41 31/22 19 49-0  
www.patt-plan.de



Stadt-, Dorf- und Regionalplanung



M 1: 1.000



Großes Moor

**Gemeinde Bienenbüttel**  
Landkreis Uelzen



Bebauungsplan  
**„Poststraße - Nord“**  
Städtebaulicher Entwurf

Stand: Dezember 2020



Schillerstraße 15  
21335 Lüneburg  
Tel. 0 41 31/22 19 49-0  
www.patt-plan.de



M 1: 1.000

# Gemeinde Bienenbüttel

## Landkreis Uelzen



# Bebauungsplan „Poststraße Nord“

## mit örtlicher Bauvorschrift

### Begründung

#### Verfahrensstand:

Frühzeitige Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB und § 4 (1) BauGB

ENTWURF (Dezember 2020)

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Bienenbüttel durch:

#### Planungsbüro



Stadt-, Dorf- und Regionalplanung

Schillerstraße 15  
21335 Lüneburg  
Tel. 0 41 31/22 19 49-0  
[www.patt-plan.de](http://www.patt-plan.de)

## INHALT

|  |           |
|--|-----------|
| <b>1. Anlass und Ziel der Planung</b> .....                      | <b>3</b>  |
| <b>2. Lage und Begrenzung des Geltungsbereichs</b> .....         | <b>4</b>  |
| <b>3. Derzeitige Situation</b> .....                             | <b>4</b>  |
| <b>4. Übergeordnete und bestehende Planungen</b> .....           | <b>5</b>  |
| 4.1 Raumordnung .....  | 5         |
| 4.2 Flächennutzungsplan .....                                    | 6         |
| 4.3 Bebauungspläne und sonstige städtebauliche Satzungen .....   | 7         |
| 4.4 Entwicklungskonzept der Gemeinde Bienenbüttel .....          | 7         |
| <b>5. Planung</b> .....  | <b>8</b>  |
| 5.1 Städtebauliches Konzept.....                                 | 8         |
| 5.2 Grünordnung.....   | 8         |
| 5.3 Verkehr .....  | 8         |
| 5.4 Ver- und Entsorgung .....                                    | 9         |
| 5.5 Entwässerung .....   | 9         |
| <b>6. Festsetzungen</b> .....                                    | <b>9</b>  |
| 6.1 Art der baulichen Nutzung .....                              | 10        |
| 6.2 Maß der baulichen Nutzung .....                              | 10        |
| 6.3 Bauweise, Baugrenzen.....                                    | 10        |
| 6.4 Grünordnung.....   | 10        |
| 6.5 Wasserwirtschaft .....                                       | 11        |
| 6.6 Verkehr .....  | 11        |
| 6.7 Versorgungsanlagen .....                                     | 11        |
| 6.8 Örtliche Bauvorschrift .....                                 | 11        |
| <b>7. Wesentliche Auswirkungen der Planung</b> .....             | <b>11</b> |
| 7.1 Schutzgut „Mensch“ .....                                     | 11        |
| 7.2 Schutzgüter „Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt“ ..... | 12        |
| 7.3 Schutzgüter „Fläche und Boden“ .....                         | 13        |
| 7.4 Schutzgut „Wasser“ .....                                     | 13        |
| 7.5 Schutzgüter „Luft und Klima“ .....                           | 14        |
| 7.6 Schutzgut „Landschaft“ .....                                 | 14        |
| 7.7 Schutzgut „Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter“ .....    | 14        |
| 7.8 Eingriffsregelung & Kompensationsmaßnahmen .....             | 15        |
| 7.9 Geschützte Biotop gemäß § 30 BNatSchG .....                  | 15        |
| 7.10 Umweltbericht .....   | 15        |
| <b>8. Städtebauliche Werte</b> .....                             | <b>15</b> |
| <b>9. Verfahrensablauf</b> .....                                 | <b>15</b> |



## 2. LAGE UND BEGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHS



Abb. 2: Luftbild, Quelle: Google Earth, aufgerufen am 09.11.2020

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Poststraße Nord“ liegt östlich des Siedlungskerns Bienenbüttels und nördlich der Poststraße. Nördlich und östlich des Geltungsbereichs befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. An diese Flächen grenzt im Norden und Osten der Niederungsbereich der Ilmenau mit teils bedeutsamen Biotopstrukturen an. Westlich des Geltungsbereichs befindet sich ein durch Einzelhausbebauung und Wohnnutzung geprägtes Gebiet. Südlich des Plangebietes verläuft die Poststraße, die den Planungsraum von weiteren landwirtschaftlich genutzten Flächen und einer Zimmerei/Sägerei trennt.

Die genauen Grenzen des Geltungsbereichs sind in der Planzeichnung des Bebauungsplans als schwarze unterbrochene Linie dargestellt.

## 3. DERZEITIGE SITUATION



Abb. 3: Luftbild, Quelle: Google Earth, aufgerufen am 07.10.2020

Das Plangebiet ist derzeit durch Grünland, vereinzelt Baum- und Strauchbestand im nördlichen Bereich und den Erschließungswegen geprägt. Es befinden sich gem. § 30 BNatSchG geschützte Biotope, insbesondere Weiden-Sumpfbüsch und seggenreicher Flutrasen, im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Am nördlichen, südlichen und westlichen Rand des Geltungsbereichs verlaufen Gräben. Entlang der Poststraße und der bestehenden Zuwegung befinden sich prägende Laubbaumbestände.

Laut Bodenübersichtskarte von Niedersachsen (BK50) handelt es sich im Plangebiet um Böden der Typen „Tiefer Gley“ und „Tiefes Erdniedermoor“.

## 4. ÜBERGEORDNETE UND BESTEHENDE PLANUNGEN

### 4.1 Raumordnung

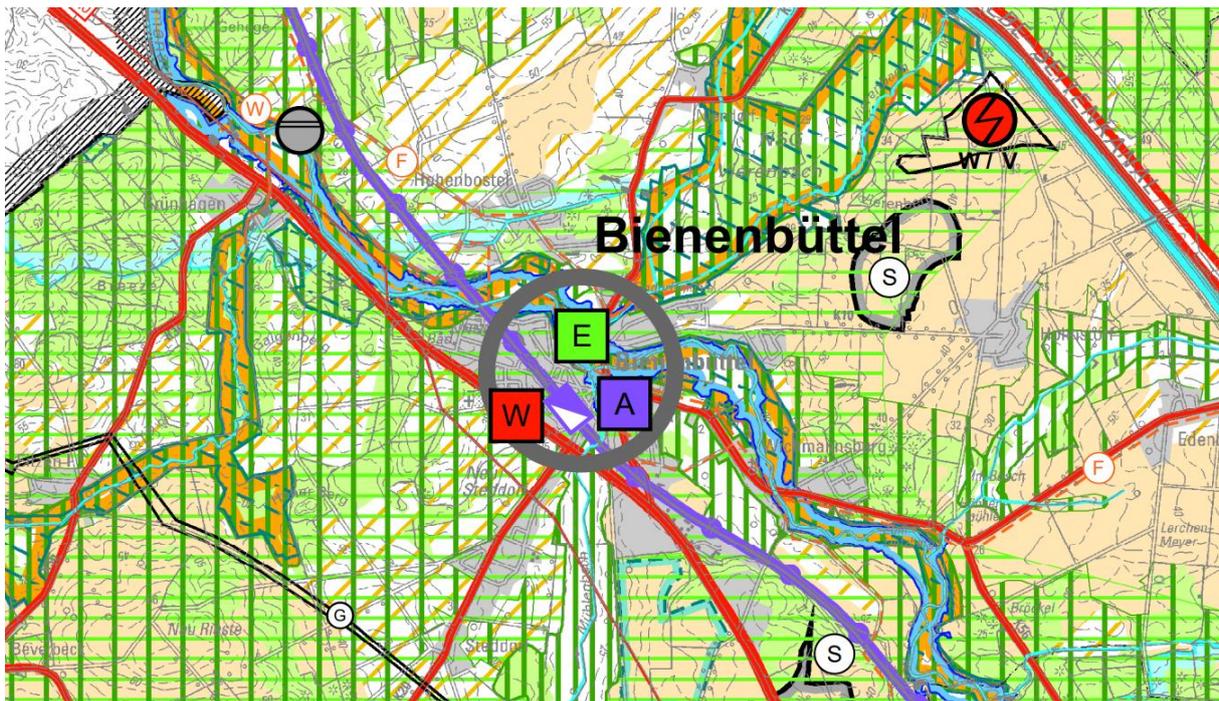


Abb. 4: Ausschnitt Regionales Raumordnungsprogramm Uelzen 2019

### Grundzentrale Funktion und Schwerpunktaufgaben

Gemäß 2.2 03 des Landesraumordnungsprogramms Niedersachsen (LROP) sind die Grundzentren in den Regionalen Raumordnungsprogrammen festzulegen. In der zeichnerischen Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms 2019 für den Landkreis Uelzen (RROP) wird Bienenbüttel als Grundzentrum mit den Schwerpunktaufgaben „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ (vgl. 2.1 07 LROP und 2.1 04 RROP) und „Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten“ (vgl. 2.1 07 LROP und 2.1 05 RROP) dargestellt. Zudem wird die besondere Entwicklungsaufgabe „Erholung“ zugewiesen (vgl. 2.1 07 LROP und 2.1 02 RROP). Die im Bebauungsplan vorgesehene Wohnnutzung entspricht somit den Zielen der Raumordnung.

### Hochwasserschutz

Nördlich des Plangebiets befindet sich ein Vorranggebiet für Hochwasserschutz (vgl. 3.2.4 12 LROP und 3.2.4 09 RROP). Innerhalb dieses Vorranggebiets gilt die Verordnung über die Festsetzung von Überschwemmungsgebieten an der Ilmenau sowie an den Unterläufen von Gerdau, Hardau und Stederau. Aufgrund des eingehaltenen Abstandes zum Überschwemmungsgebiet sowie der bauleitplanerischen Sicherung dieses Abstandes durch

die Festsetzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind keine negativen Auswirkungen auf diese Funktion zu erwarten. Im Übrigen erfolgt die Abwägung dieses Belanges auch in Abschnitt 7.4 „Schutzgut Wasser“.

#### Natur und Landschaft

Der nördliche Teilbereich des Plangebiets liegt innerhalb eines Vorranggebiets für Natur und Landschaft, eines Vorranggebietes Natura 2000 sowie innerhalb eines Vorranggebietes Biotopverbund. Die Vorranggebiete werden im Bebauungsplan durch die Festsetzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft berücksichtigt und somit auch auf Ebene der Bauleitplanung gesichert.

Somit sind mögliche Beeinträchtigungen dieser Schutzgebietsfunktionen durch das Vorhaben nicht ersichtlich. Im Übrigen erfolgt die Abwägung der Belange der Schutzgebiete auch in Abschnitt 7.2 „Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt“ und Abschnitt 7.6 „Schutzgut Landschaft“.

#### Verkehr

Die an das Plangebiet angrenzende Poststraße ist im RROP als Vorranggebiet „Straße von regionaler Bedeutung“ dargestellt. Außerdem verläuft an dieser Straße ein Rad- und Wanderweg, der als Vorranggebiet „regional bedeutsamer Wanderweg“ dargestellt wird. Eine mögliche Beeinträchtigung dieser Funktionen durch das Vorhaben ist nicht ersichtlich, da weder die Poststraße noch der bestehende Radweg in ihren Funktionen beeinträchtigt werden.

### 4.2 Flächennutzungsplan

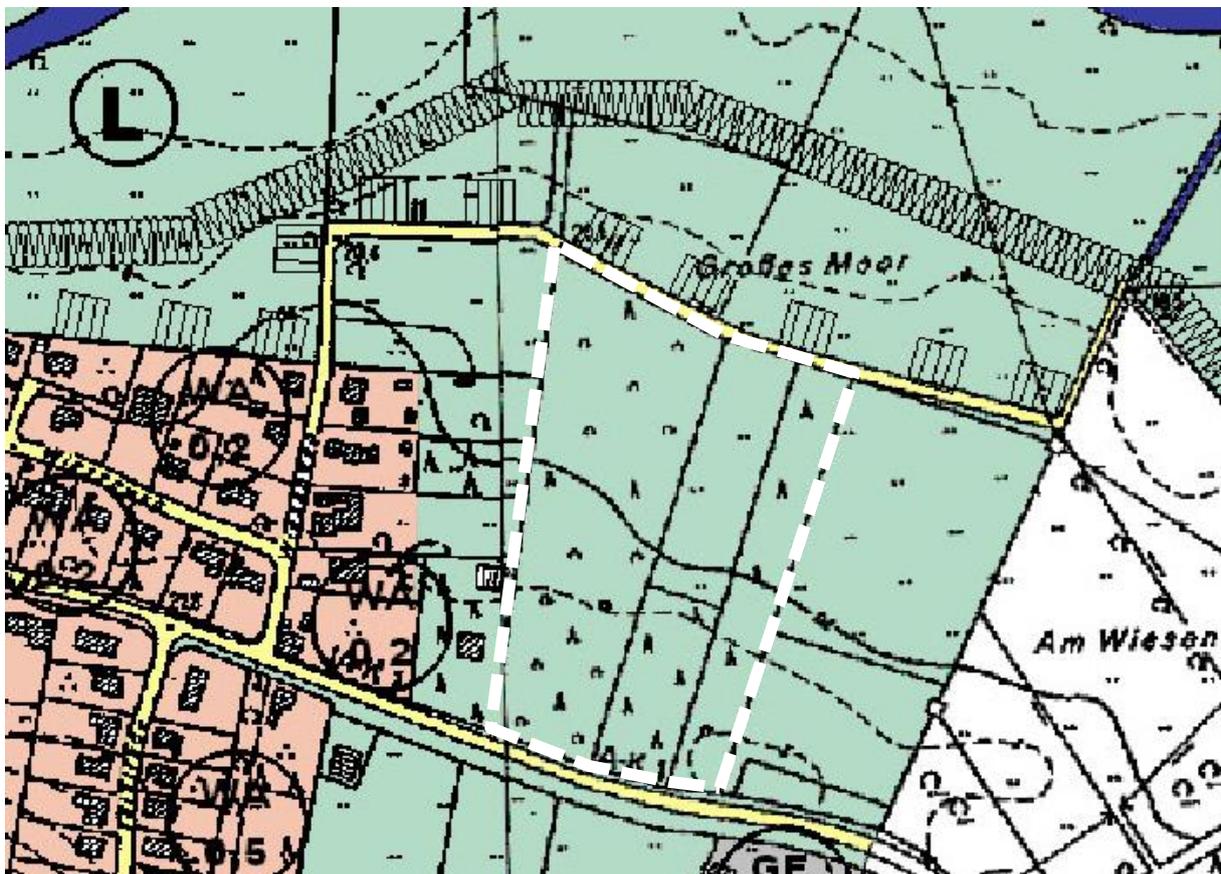


Abb. 5: Flächennutzungsplan der Gemeinde Bienenbüttel von 2000 (Ausschnitt)

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans ist der Flächennutzungsplan der Gemeinde Bienenbüttel aus dem Jahr 2000 maßgeblich. Der Flächennutzungsplan stellt im Geltungsbereich eine Fläche für die Landwirtschaft dar. Des Weiteren werden nördlich an den Geltungsbereich angrenzend das Landschaftsschutzgebiet und das Überschwemmungsgebiet nachrichtlich dargestellt.

Der Flächennutzungsplan ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

### 4.3 Bebauungspläne und sonstige städtebauliche Satzungen

Im Geltungsbereich liegen keine rechtskräftigen Bebauungspläne oder sonstige städtebaulichen Satzungen vor.

### 4.4 Entwicklungskonzept der Gemeinde Bienenbüttel

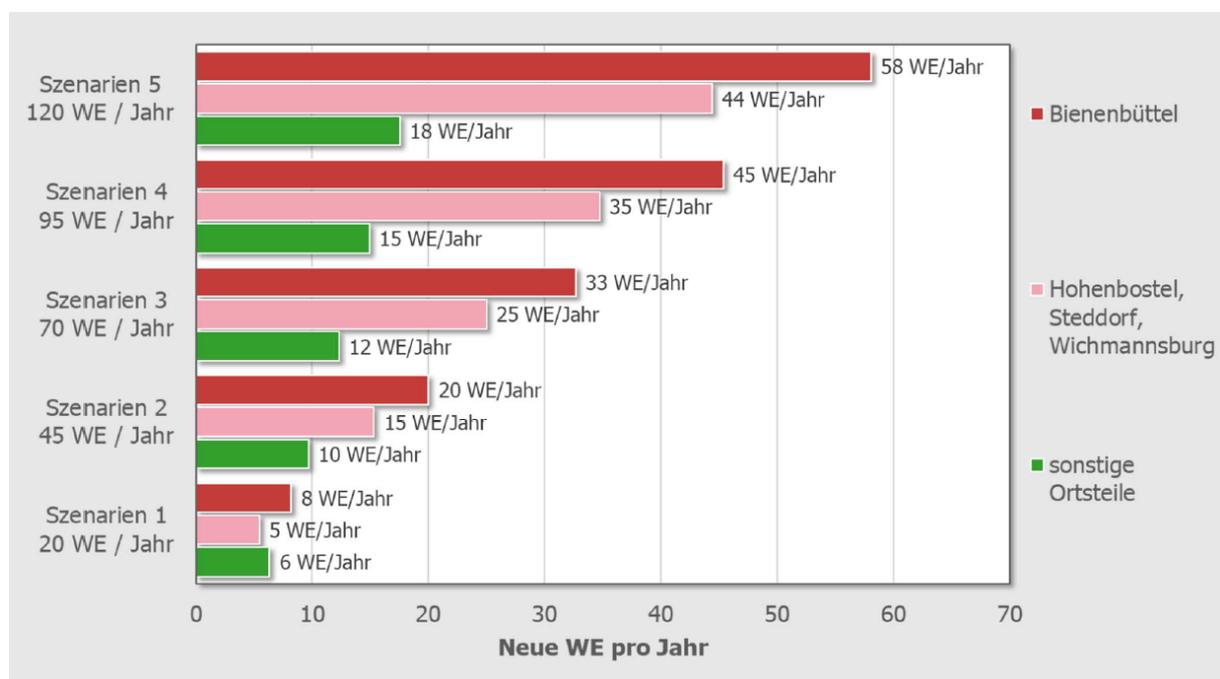


Abb. 6: Entwicklungskonzept Bienenbüttel, Aufteilung der Neubaumengen auf die Ortsteilgruppen

Das von den Gemeindegremien befürwortete Szenario 3 des Entwicklungskonzeptes Bienenbüttel sieht eine angestrebte Siedlungsentwicklung von 70 Wohneinheiten (WE) pro Jahr vor. Davon fallen 33 WE / Jahr auf den Kernort Bienenbüttel, 25 WE / Jahr auf die Ortsteile Hohenbostel, Steddorf und Wichmannsburg und 12 WE / Jahr auf die sonstigen Ortsteile.

Durch die Siedlungserweiterung im Bereich der Poststraße werden etwa 12 Einfamilienhäuser und 3 Mehrfamilienhäuser ermöglicht. Damit wird die Zielsetzung von 33 WE für ein Jahr voraussichtlich leicht überschritten. Aufgrund des besonderen Schwerpunktes der Planung auf die Errichtung von Mehrfamilienhäusern erachtet die Gemeinde die Planung jedoch als vertretbar und wichtig für die Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum und kleineren Wohneinheiten.

## 5. PLANUNG



Abb. 7: Städtebaulicher Entwurf, Quelle: Planungsbüro Patt

### 5.1 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht für das Plangebiet eine Wohnnutzung in unterschiedlichen Typologien vor. Im südlichen an die Poststraße angrenzenden Bereich bieten 3-geschossige Mehrfamilienhäuser kleinteiligen und bezahlbaren Wohnraum. Um einen sparsamen Umgang mit der Fläche zu gewährleisten, wird hier für die Bereitstellung von ausreichend vielen Stellplätzen eine Tiefgarage vorgesehen. Ein kleiner Spielplatz ist in unmittelbarem Anschluss an die Mehrfamilienhausbebauung vorgesehen, um die Freiraumqualitäten insbesondere für Familien mit Kindern zu erhöhen. Nördlich schließen sich freistehende 2-geschossige Einfamilienhäuser an, sodass sich die Bebauungsstruktur in Richtung des nördlich angrenzenden Niederungsbereichs der Ilmenau zunehmend auflockert.

### 5.2 Grünordnung

Damit sich die neue Bebauung gut in das Siedlungs- und Landschaftsgefüge eingliedert, ist eine Eingrünung der Siedlungserweiterung vorgesehen. Dies geschieht durch Anpflanz- und Erhaltungsgebote. So werden beispielsweise die prägende Baumreihe entlang der Poststraße erhalten und im südöstlichen Bereich neue Heckenstrukturen als Siedlungsabschluss geschaffen. Die nordöstlich angrenzenden bestehenden Biotopstrukturen sollen größtmöglich erhalten und bauleitplanerisch gesichert werden. Eine weitere Eingrünung soll durch die Festsetzung von mindestens 2 Obstbäumen je Wohngrundstück erfolgen.

### 5.3 Verkehr

Die Erschließung des Baugebiets kann durch die Anbindung an die Poststraße sichergestellt werden. Die neu herzustellende Planstraße erschließt alle Grundstücke und endet im Norden

in einer Wendeanlage die auch für 3-achsige Müllfahrzeuge ausreichend dimensioniert ist. Des Weiteren ist die Anbindung des Flurstücks 116/4, welches außerhalb des Plangebiets liegt vorgesehen. Die Bereitstellung der notwendigen Stellplätze erfolgt auf den Grundstücken. Im Bereich der Mehrfamilienhäuser ist hierzu ergänzend eine Tiefgarage vorgesehen. Im nördlichen Teil des Plangebiets ermöglicht ein Fuß- und Radweg eine Wegeverbindung zum nördlich verlaufenden Feldweg.

### 5.4 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes (z.B. Trinkwasser, Schmutzwasser, Wärmeenergie, Elektrizität, Abfallentsorgung, Kommunikationstechnik) erfolgt durch die jeweiligen Ver- und Entsorgungsträger auf der Grundlage der geltenden Rechtsvorschriften und Regelwerke. Die Abfallentsorgung wird durch die Befahrbarkeit der Planstraße und der Wendeanlage für dreiachsige Müllfahrzeuge sichergestellt. Der südöstliche Anliegerweg bietet keine Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge. Daher ist an geeigneter Stelle eine Versorgungsfläche zur Abfallbereitstellung vorgesehen.

### 5.5 Entwässerung

Die Entwässerung von unbelastetem Oberflächenwasser, soll soweit dies möglich ist, am Standort durch Versickerung und Verdunstung erfolgen. Im weiteren Verfahren wird geprüft, inwieweit das geschehen kann.

## 6. FESTSETZUNGEN

Hinweis: Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans werden im weiteren Verfahren ergänzt. Die geplanten Festsetzungen werden jedoch bereits in diesem Entwurf der Begründung in ihren Grundzügen erläutert.

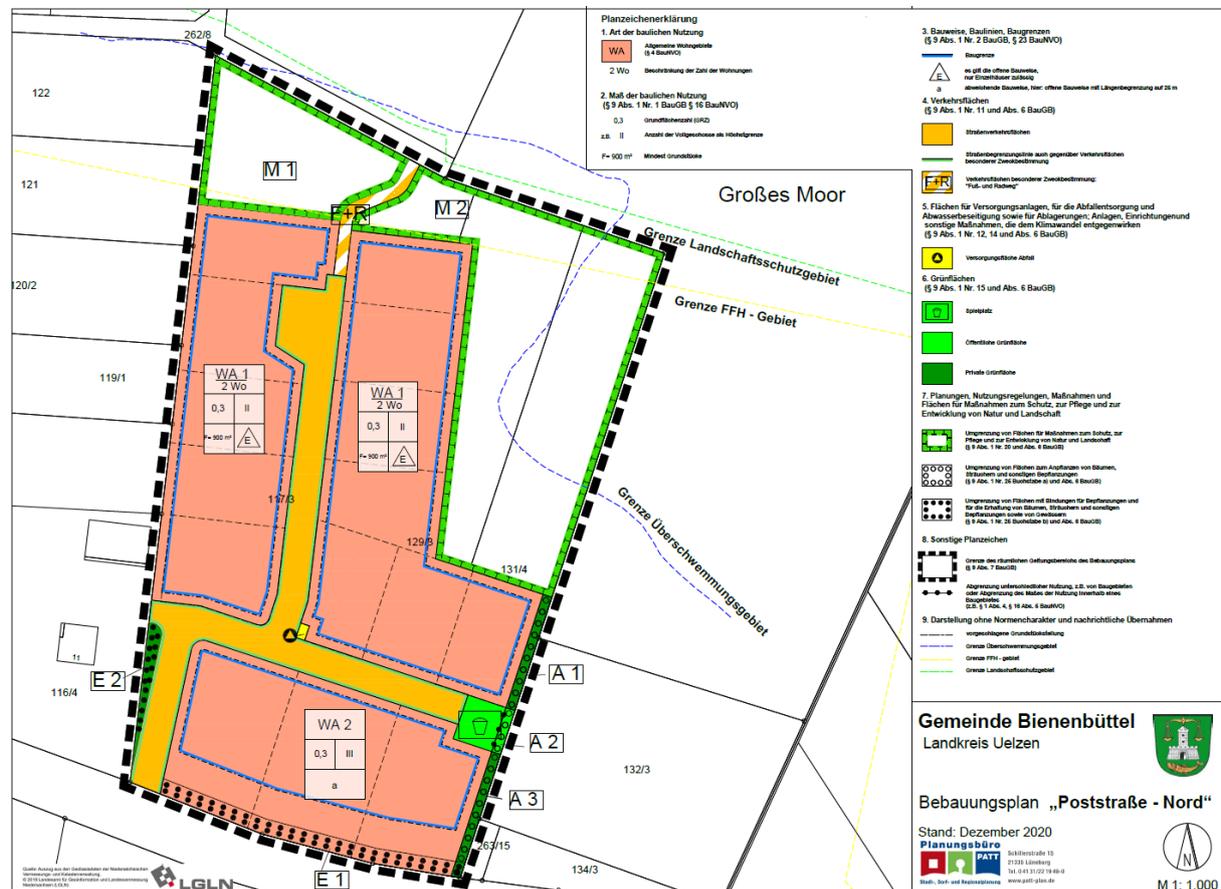


Abb. 8: Bebauungsplan, Stand: Entwurf, Quelle: Planungsbüro Patt

## **6.1 Art der baulichen Nutzung**

Um den Neubau der geplanten Wohngebäude zu ermöglichen, werden allgemeine Wohngebiete (WA 1 und WA 2) festgesetzt. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden als unzulässig festgesetzt, da die Planung vorrangig der Schaffung von Wohnraum dient. Um eine ortsverträgliche Nutzungsdichte sicherzustellen, wird im allgemeinen Wohngebiet WA 1 eine Beschränkung auf maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude festgesetzt.

## **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

Um eine dem bestehenden Siedlungsbild angepasste bauliche Dichte zu gewährleisten, erfolgt die Festsetzung einer GRZ von 0,3 für die allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2. Mit der Zulässigkeit von drei Vollgeschossen im allgemeinen Wohngebiet WA 2, welches der Unterbringung von Mehrfamilienhäusern dient, und von zwei Vollgeschossen im WA 1 erfolgt eine Abstufung von der Poststraße in Richtung der offenen Landschaft im Norden des Plangebiets. Im weiteren Verfahren werden Höhenfestsetzungen für die allgemeinen Wohngebiete und Vorgaben zur Dachform ergänzt. Um im nördlichen Teil des Plangebiets eine aufgelockerte Siedlungsstruktur sicherzustellen, wird eine Mindestgrundstücksgröße von 900 m<sup>2</sup> festgesetzt.

## **6.3 Bauweise, Baugrenzen**

Als zulässige Bauweise wird im nördlichen Teil eine Einzelhausbebauung festgesetzt, um die gewünschte ortsverträgliche, aufgelockerte Bebauung sicherzustellen. Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 erfolgt die Festsetzung einer abweichenden Bauweise, hier: offene Bauweise mit Längenbegrenzung auf 25 m, um die geplante Mehrfamilienhausbebauung zu ermöglichen. Auf diese Weise werden freistehende Baukörper ermöglicht, die sich auf Grund der Längenbeschränkung in das Siedlungsgefüge eingliedern.

Um innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 flexible bauliche Lösungen zu ermöglichen, erfolgt die Festsetzung großzügiger Baufenster. Die festgesetzten Baugrenzen regeln somit im Wesentlichen die Mindestabstände der Baukörper zur Straße, zu Nachbargrundstücken und zu den angrenzenden Grünstrukturen. Im Süden des Plangebiets stellt die Baugrenze einen Mindestabstand von 15 m zur Poststraße sicher.

## **6.4 Grünordnung**

Um die Eingliederung der Siedlungserweiterung in die umgebende Landschaft zu gewährleisten, erfolgt eine Eingrünung des Baugebietes. Dazu werden die bestehenden Baumstrukturen im Süden (E1) und Südwesten (E2) zum Erhalt festgesetzt. Am östlichen Rand des Plangebiets werden private und öffentliche Grünflächen mit Anpflanzgeboten ausgewiesen (A1, A2 und A3).

Mit den festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (M1 und M2) werden die dort bestehenden Biotope bauleitplanerisch gesichert. Innerhalb dieser Flächen befindet sich auch die Grenze zum nördlich liegenden FFH-Gebiet, welches somit bauleitplanerische Berücksichtigung findet. Des Weiteren wird festgesetzt, dass die durch das Vorhaben beeinträchtigten geschützten Biotope innerhalb der Fläche M2 an geeigneter Stelle gleichartig zu ersetzen sind. Diese Festsetzungen werden im weiteren Verfahren mit der UNB abgestimmt und konkretisiert.

Im nordöstlichen Anschluss an die Mehrfamilienhausbebauung wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt, um an dieser Stelle den Neubau des Spielplatzes zu ermöglichen.

Eine weitere Eingrünung des Plangebiets wird durch die Festsetzung der verpflichtenden Pflanzung von mindestens 2 Obstbäumen je Wohngrundstück gefördert.

### **6.5 Wasserwirtschaft**

Nach Abschluss der Baugrunduntersuchungen werden im weiteren Verfahren ggf. Festsetzungen zur Entwässerung ergänzt.

### **6.6 Verkehr**

Zur Sicherstellung der verkehrlichen Erschließung des Baugebiets werden entsprechende Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Mit einer Breite von 10 m ermöglichen sie auch eine straßenbegleitende Muldenversickerung. Die Wendeanlage im Norden des Plangebiets ist so dimensioniert, dass sie auch durch dreiachsige Müllfahrzeuge befahrbar ist.

Um eine fußläufige Anbindung des Baugebiets an den nördlich des Plangebiets verlaufenden Feldweg zu ermöglichen, wird eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg festgesetzt.

### **6.7 Versorgungsanlagen**

Um die Abfallentsorgung auch für die südöstlich gelegenen Baugrundstücke zu gewährleisten sieht der Bebauungsplan eine entsprechende Versorgungsfläche für die Abholung von Abfällen vor.

### **6.8 Örtliche Bauvorschrift**

Damit sich die neue Bebauung gut in das bestehende Siedlungs- und Landschaftsbild einfügt, wird im weiteren Verfahren eine örtliche Bauvorschrift ergänzt. Vorgesehen ist u.a. der Ausschluss von Schottergärten.

## **7. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

### **7.1 Schutzgut „Mensch“**

Durch die Planung profitiert die Bevölkerung grundsätzlich durch die Bereitstellung von zusätzlichem Wohnraum in Ein- und Mehrfamilienhäusern. Auch der geplante Spielplatz stellt einen Beitrag zur Wohnqualität dar.

Mögliche negative Auswirkungen auf die Bevölkerung ergeben sich potenziell durch mögliche Lärmeinwirkungen des Straßenverkehrs auf der Poststraße und des südöstlich angrenzenden Zimmereibetriebs. Daher wird ein entsprechendes Lärmgutachten beauftragt. Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Die bestehenden Funktionen der Poststraße als Straße von regionaler Bedeutung und des Radweges als regional bedeutsamer Radwanderweg werden vom Vorhaben nicht berührt.

Fazit: Es werden derzeit keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut „Mensch“ erwartet. Eine abschließende Beurteilung erfolgt jedoch erst unter Berücksichtigung des Lärmgutachtens im weiteren Verfahren.

## 7.2 Schutzgüter „Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt“

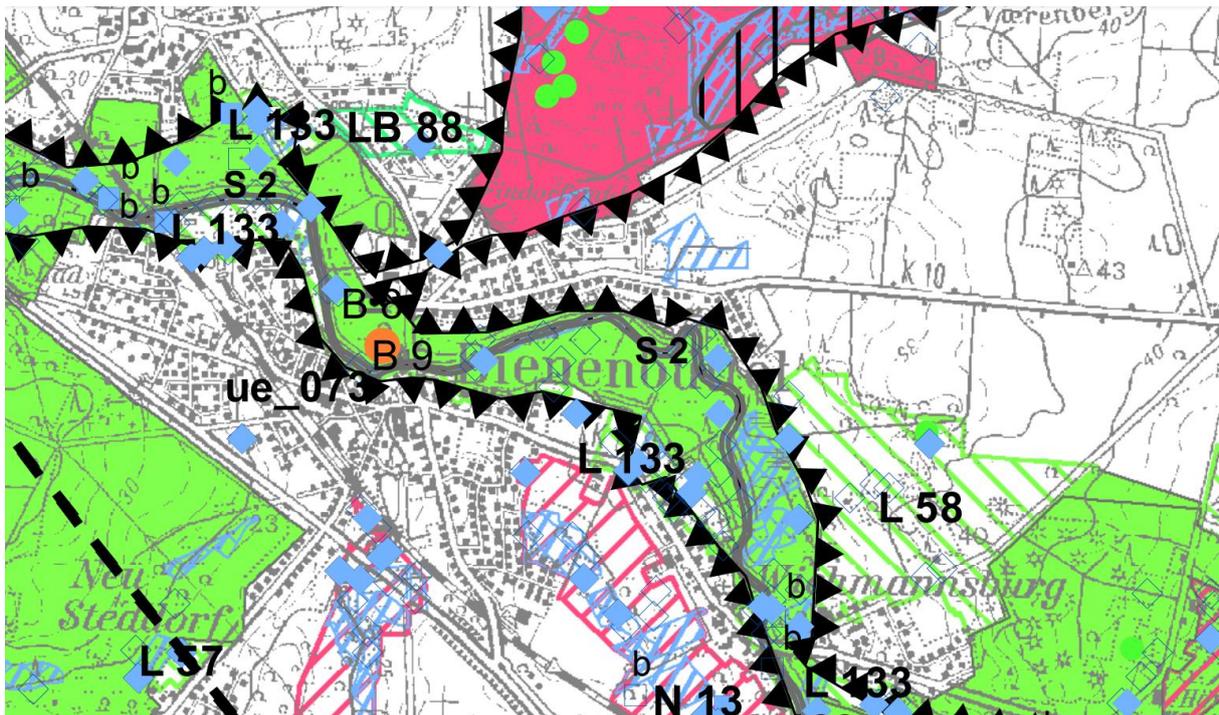


Abb. 9: Landschaftsrahmenplan des Landkreises Uelzen, Karte 6 „Schutz, Pflege und Entwicklung“, (Ausschnitt)

### Schutzgebiete

Das Plangebiet ist durch die Nähe zum nördlich angrenzenden Niederungsbereich der Ilmenau geprägt. Nördlich der geplanten Siedlungserweiterung befinden sich das FFH-Gebiet Nr. 71 „Ilmenau mit Nebenbächen“ sowie ein Landschaftsschutzgebiet. Das FFH-Gebiet und das Landschaftsschutzgebiet werden im Bebauungsplan durch die Festsetzung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft berücksichtigt. Innerhalb dieser Fläche sind die bestehenden Biotopstrukturen zu erhalten. Die festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gehen dabei z.T. deutlich über die Grenzen der o.g. Schutzgebiete hinaus und umfassen somit auch zusätzliche Biotopstrukturen außerhalb des FFH-Gebiets und des Landschaftsschutzgebiets. Erhebliche negative Auswirkungen auf die Erhaltungsziele sind daher nicht zu erwarten.

### Geschützte Biotopstrukturen gem. § 30 BNatSchG

Das Plangebiet ist überwiegend durch Grünland geprägt. Der dominierende Biotoptyp ist Grünlandansaat (GA). Es befinden sich jedoch auch einige gem. § 30 BNatSchG gesetzlich geschützte Biotopstrukturen innerhalb des Plangebiets. Dabei handelt es sich vor allem um Weiden-Sumpfbüsch im Nordosten und seggenreichen Flutrasen im Nordwesten des Plangebiets. Der Bebauungsplan berücksichtigt die geschützten Biotopstrukturen, indem die geplanten Wohnbauflächen überwiegend in Bereichen mit geringerer Bedeutung für den Biotopschutz vorgesehen werden. Ein Großteil der bedeutsamen Biotopstrukturen kann so durch die festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft erfasst und auch auf Ebene der Bauleitplanung dauerhaft geschützt werden. Für die verbleibenden Beeinträchtigungen der geschützten Biotopstrukturen beantragt die Gemeinde gem. § 30 Abs. 4 BNatSchG eine Ausnahme/Befreiung von den Verboten des § 30 Abs. 2 BNatSchG. Es erfolgt ein Ausgleich durch gleichartige Wiederherstellung der beeinträchtigten Biotopstrukturen. Der Ausgleich wird im weiteren Verfahren mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und konkretisiert sowie verbindlich festgesetzt.

### Sonstige Eingriffe

Durch die Versiegelung, welche sich aus der geplanten Siedlungserweiterung ergibt, wird die bestehende Funktion für den Naturhaushalt teilweise beeinträchtigt. Durch die festgesetzten Grünflächen, Erhaltungs- und Anpflanzgebote sowie die festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft können wichtige Biotopstrukturen, wie die bestehende Laubbaumreihe im Süden des Plangebiets oder die Biotope im Nordosten des Plangebiets erhalten werden. Dennoch ergibt sich eine verbleibende Beeinträchtigung der bestehenden Funktion des Plangebiets für die Tier- und Pflanzenwelt. Aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans nach § 13b BauGB gelten diese Eingriffe jedoch gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

**Fazit:** Es ergeben sich teils erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter „Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt“, welche jedoch aufgrund der Aufstellung gem. 13b BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Die Beeinträchtigungen der gem. § 30 BNatSchG geschützten Biotope werden durch gleichartige Wiederherstellung ausgeglichen. Eine abschließende Beurteilung erfolgt jedoch erst nach Festlegung verbindlicher Ausgleichsmaßnahmen für die geschützten Biotope im weiteren Verfahren.

### **7.3 Schutzgüter „Fläche und Boden“**

Mit dem Vorhaben gehen biotische und abiotische Potentiale des Bodens in Teilen verloren. Auf den künftig versiegelten Flächen kann der Boden seine Funktion als Filterapparat, Grundwasserspeicher und Lebensraum für Pflanzen- und Tierarten nicht mehr voll erfüllen. Aufgrund der flächenschonenden Planung mit der Zulässigkeit von Mehrfamilienhäusern sowie Gebäuden mit 2 bis 3 Vollgeschossen und 2 Wohneinheiten je Einzelhaus werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche als nicht erheblich eingestuft. Die Neuversiegelung mit seinen Auswirkungen auf das Schutzgut „Boden“ ist hingegen als erhebliche Umweltauswirkung einzustufen. Gem. § 13b BauGB in Verbindung mit § 13a (2) Nr. 4 gilt der Eingriff jedoch als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

**Fazit:** Die Neuversiegelung mit seinen Auswirkungen auf das Schutzgut „Boden“ ist als erhebliche Umweltauswirkung einzustufen. Gem. § 13b BauGB in Verbindung mit § 13a (2) Nr. 4 gilt der Eingriff jedoch als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Auf das Schutzgut „Fläche“ werden keine erheblichen Auswirkungen erwartet.

### **7.4 Schutzgut „Wasser“**

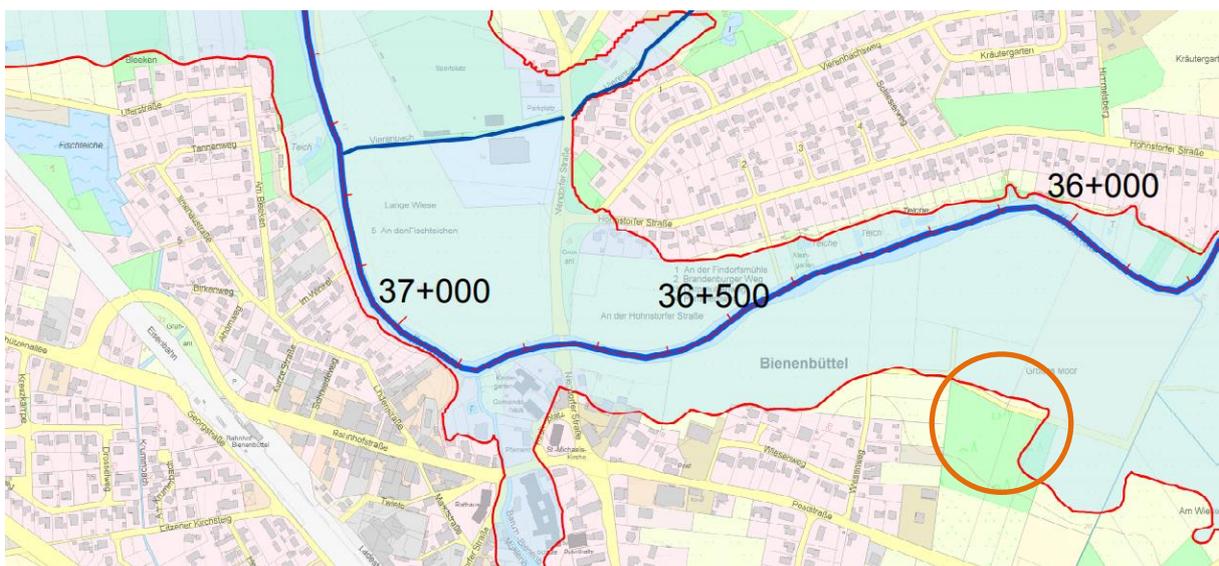


Abb. 10: Gebietskarte der Überschwemmungsgebiets-Verordnung des Landkreises Uelzen, Blatt 13 von 15 (Ausschnitt)

Nördlich des Plangebiets befindet sich ein Vorranggebiet für Hochwasserschutz (vgl. 3.2.4 12 LROP und 3.2.4 09 RROP). Innerhalb dieses Vorranggebiets gilt die Verordnung über die Festsetzung von Überschwemmungsgebieten an der Ilmenau sowie an den Unterläufen von Gerdau, Hardau und Stederau. Aufgrund des eingehaltenen Abstandes zum Überschwemmungsgebiet sowie der bauleitplanerischen Sicherung dieses Abstandes durch die Festsetzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind keine negativen Auswirkungen auf diese Funktion zu erwarten.

Die Entwässerung von unbelastetem Oberflächenwasser im Plangebiet soll vorrangig durch Versickerung und Verdunstung auf den Grundstücken erfolgen. Im weiteren Verfahren werden hierzu Baugrunduntersuchungen durchgeführt und ggf. weitere Vorgaben gemacht.

Fazit: Es werden keine erheblichen negativen Auswirkungen auf den Hochwasserschutz und das Schutzgut „Wasser“ erwartet.

### **7.5 Schutzgüter „Luft und Klima“**

Durch die neue Bebauung ergibt sich potenziell eine geringfügige Erhöhung von Emissionen wie Gerüchen, Staub und CO<sub>2</sub>-Emissionen durch zusätzlichen Straßenverkehr. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter „Luft und Klima“ werden jedoch aufgrund der ortsverträglichen Art und Größe des Vorhabens als nicht erheblich und vertretbar eingestuft. Die festgesetzten Erhaltungs- und Anpflanzgebote sowie die Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sichern zudem einen Großteil der mikroklimatisch bedeutsamen Grünstrukturen.

Fazit: Es werden keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter „Luft und Klima“ erwartet.

### **7.6 Schutzgut „Landschaft“**

Nördlich des Plangebiets befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Ilmenautal“. Die Planung berücksichtigt die Nähe zu diesem wichtigen Landschaftsraum durch die Festsetzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. So wird ein Schutzabstand zwischen Baugebiet und der Ilmenau-Niederung bauleitplanerisch gesichert und der harmonische Übergang zwischen der bebauten und der un bebauten Landschaft gestaltet.

Im Übrigen erfolgt die Eingliederung des neuen Baugebiets in die umgebende offene Kulturlandschaft durch die Festsetzung von Erhaltungs- und Anpflanzgeboten. Die bestehende straßenbegleitende Laubbaumreihe entlang der Poststraße wird durch ein Erhaltungsgebot gesichert. Der südöstliche Abschluss des erweiterten Siedlungsraumes wird durch öffentliche und private Grünflächen mit Anpflanzgeboten für eine Strauch-Baumhecke gestaltet.

Fazit: Unter Berücksichtigung der Festsetzungen zur Einbindung in die Landschaft werden keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut „Landschaft“ erwartet.

### **7.7 Schutzgut „Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter“**

Es liegen keine konkreten Hinweise auf die Bedeutung des Plangebiets als kulturelles Erbe oder das Vorhandensein sonstiger Sachgüter im Planungsraum vor. Gemäß § 14 NDSchG sind potenziell denkmalpflegerisch bedeutsame Bodenfunde zu melden.

Fazit: Bei Einhaltung dieser Vorgaben ist nicht mit erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgüter „Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter“ zu rechnen.

## 7.8 Eingriffsregelung & Kompensationsmaßnahmen

Gemäß § 13b i. V. m. § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten die Eingriffe im beschleunigten Verfahren als vor der Planung erfolgt oder zulässig. Daher wird von der Abarbeitung der Eingriffsregelung abgesehen.

## 7.9 Geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG

Innerhalb des Plangebiets befinden sich Biotope, die gemäß § 30 BNatSchG geschützt sind. Es handelt sich dabei insbesondere um seggenreichen Flutrasen im Nordwesten und Weiden-Sumpfbüsch im Nordosten des Plangebiets. Der Bebauungsplan berücksichtigt diese Biotope durch die Festsetzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Innerhalb dieser Flächen sind die bestehenden Biotope zu Erhalten. Da dennoch einzelne Teilbereiche von geschützten Biotopen durch die Planung beeinträchtigt werden, stellt die Gemeinde einen Antrag auf Ausnahme/Befreiung gemäß § 30 (4) BNatSchG. Die betroffenen Biotope werden gleichartig ersetzt. Im weiteren Verfahren werden hierzu weitere verbindliche Vorgaben gemacht.

## 7.10 Umweltbericht

Aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB wird von der Durchführung der Umweltprüfung abgesehen.

## 8. STÄDTEBAULICHE WERTE

| Nutzungsart   | Fläche in m <sup>2</sup> |
|---|--------------------------|
| Allgemeines Wohngebiet (WA1 und WA2)  | 16.951                   |
| └ davon Einzelhausbebauung (WA1)  | (11.819)                 |
| └ davon Mehrfamilienhausbebauung (WA2)  | (5.132)                  |
| └ davon mit Erhaltungsgebot belegt (Baumreihe Poststr.)   | (490)                    |
| Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (M1 und M2) | 8.785                    |
| Straßenverkehrsfläche   | 2.944                    |
| Verkehrsfläche Fuß- und Radweg  | 195                      |
| Öffentliche Grünflächen inkl. Spielplatz  | 241                      |
| Private Grünflächen   | 375                      |
| Versorgungsfläche Abfallbereitstellungsplatz  | 15                       |
| <b>Summe</b>  | <b>29.506</b>            |

## 9. VERFAHRENSABLAUF

In seiner Sitzung vom 12.12.2019 hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bienenbüttel die Aufstellung des Bebauungsplans „Poststraße Nord“ gemäß § 13b BauGB beschlossen. In seiner Sitzung vom 10.12.2020 hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bienenbüttel den Entwurf des Bebauungsplans gebilligt und die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB und § 4 (1) BauGB beschlossen.