



# Gemeinde Bienenbüttel

Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes  
„Nr. 41 Neufassung Ortskern Bienenbüttel“ (Vorentwurf)  
mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 NBauO  
und

## 33. Änderung des Flächennutzungsplans



**Stand:** Frühzeitige Beteiligungen gemäß § 4 (1) BauGB

**Auftragnehmer:**

**WIRSIND**  
ARCHITEKTEN & STADTPLANER

WRS Architekten & Stadtplaner GmbH  
Markusstraße 7  
20355 Hamburg  
[www.wirsind.net](http://www.wirsind.net)

**Auftraggeber:**

Gemeinde Bienenbüttel  
Marktplatz 1  
29553 Bienenbüttel

## INHALT

<b>1</b>	<b>Allgemeines .....</b>	<b>4</b>
1.1	Planungsanlass und Planungsziele .....	4
1.2	Angaben zum Bestand.....	4
1.2.1	Lage im Raum.....	4
1.2.2	Abgrenzung des Plangebietes .....	5
1.2.3	Orts- und Landschaftsbild .....	5
1.2.4	Nutzungs- und Freiraumstruktur .....	5
<b>2</b>	<b>Planungsrechtliche Rahmenbedingungen.....</b>	<b>5</b>
2.1	Raumordnung und Landesplanung.....	6
2.1.1	Landes-Raumordnungsprogramm (LROP).....	6
2.1.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) .....	7
2.2	Rechtlich beachtliche Rahmenbedingungen.....	7
2.2.1	Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG).....	7
2.2.2	Flächennutzungsplan.....	8
2.2.3	Bestehende Bebauungspläne.....	9
2.2.1	Bestehende Bebauungspläne im Umfeld.....	10
2.2.2	Nahversorgungskonzept für den Landkreis Uelzen .....	11
2.3	Denkmalschutz .....	12
2.4	Altlastenverdächtige Flächen.....	12
2.5	Schutzgebiete und übergeordnete Fachplanung (Landschaftsplanung) .....	12
2.5.1	Schutzgebiete und -objekte .....	12
2.5.2	Landschaftsrahmenplan.....	13
<b>3</b>	<b>Umweltprüfung .....</b>	<b>14</b>
<b>4</b>	<b>Ziele der 33. Änderung des Flächennutzungsplans.....</b>	<b>15</b>
<b>5</b>	<b>Ziele der aufstellung des Bebauungsplans .....</b>	<b>15</b>
<b>6</b>	<b>Festsetzungskonzept.....</b>	<b>16</b>
6.1	Allgemeine Wohngebiete .....	16
6.1.1	Art der baulichen Nutzung .....	16
6.1.2	Maß der baulichen Nutzung.....	16
6.1.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen .....	17
6.2	Urbane Gebiete.....	17
6.2.1	Art der baulichen Nutzung .....	17
6.2.1	Maß der baulichen Nutzung.....	17
6.2.1	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen .....	18
6.3	Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel und Dienstleistungen .....	19
6.3.1	Art der baulichen Nutzung .....	19
6.3.1	Maß der baulichen Nutzung.....	19
6.3.2	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen .....	20
6.4	Flächen für den Gemeinbedarf .....	20
6.4.1	Art der baulichen Nutzung .....	20
6.4.2	Maß der baulichen Nutzung.....	20
6.4.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen .....	21
6.5	Verkehrsflächen .....	21

und 33. Änderung des Flächennutzungsplans

6.6	Bahnanlagen .....	22
6.7	Wasserflächen, Oberflächenentwässerung und Schmutzwasser .....	22
6.7.1	Wasserflächen .....	22
6.7.2	Oberflächenentwässerung .....	22
6.7.3	Schmutzwasser.....	22
6.8	Grünflächen .....	23
6.8.1	Öffentliche Grünflächen .....	23
6.8.2	Private Grünflächen .....	23
6.9	Grünplanerische Festsetzungen .....	23
6.10	Örtliche Bauvorschrift.....	24
6.11	Lärmschutz .....	24
6.12	Nachrichtliche Übernahmen.....	25
6.13	Hinweise .....	25
<b>7</b>	<b>Flächen- und Kostenbilanz.....</b>	<b>26</b>
7.1	Flächen .....	26
7.2	Kosten.....	26
<b>8</b>	<b>Grundlagen .....</b>	<b>27</b>

# 1 ALLGEMEINES

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

## 1.1 Planungsanlass und Planungsziele

Mit der Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes „Ortskern Bienenbüttel“ wurde im Jahr 2000 der Ortskern, mit Ausnahme der Schule und des Rathauses, als Mischgebiet festgesetzt, um den Charakter eines gemischt genutzten Ortskerns zu sichern und die Errichtung von Spielhallen im Ortskern auszuschließen. Schule und Rathaus wurden entsprechend ihrer Funktion und Nutzung als Flächen für den Gemeinbedarf festgesetzt.

Ziel Aufstellung dieses Bebauungsplanes „Nr. 41 Neufassung Ortskern Bienenbüttel“ ist es den Ortskern attraktiv für Gewerbetreibende zu halten, insbesondere für ortsansässige Akteure, zur Sicherung und Schaffung ortsnahe Arbeitsplätze. Gleichzeitig sollen im Ortskern und im Umfeld Wohnraum, insbesondere verdichtetem Wohnraum, gesichert und geschaffen werden. Mit den intendierten Entwicklungsmöglichkeiten soll ein lebendiger und gemischt genutztes Ortszentrum für Bienenbüttel langfristig gesichert werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Nr. 41 Neufassung Ortskern Bienenbüttel“ werden die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes geändert und an die heutigen Anforderungen und Bedürfnisse angepasst. Gleichzeitig wird der Geltungsbereich auf die angrenzenden allgemeinen Wohngebiete erweitert. Die komplette Überplanung und Erweiterung des bisherigen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Ortskern Bienenbüttel erfordert eine Neuaufstellung des Bebauungsplans gemäß § 1 Abs. 3 und Abs. 5 BauGB.

Die vorgesehene Planung kann in Teilen nicht aus der vorhandenen Darstellung im Flächennutzungsplan entwickelt werden, eine Änderung des FNP's ist daher für Teilbereiche notwendig. Die Änderung des Flächennutzungsplans wird im Parallelverfahren aufgestellt.

## 1.2 Angaben zum Bestand

### 1.2.1 Lage im Raum

Die Einheitsgemeinde Bienenbüttel liegt im nordöstlichen Teil Niedersachsens und gehört zum Landkreis Uelzen. Die Gemeinde besteht aus 15 Ortsteilen mit knapp 7.000 Einwohnenden und liegt südlich der Hansestadt Lüneburg.

Die Siedlungsstruktur ist geprägt durch die historische Entwicklung und die Ilmenau mit ihren Zuflüssen. Im Ortskern weist Bienenbüttel ein durchweg geschlossenes Ortsbild auf, das sich im Wesentlichen um die Kirche und die Bahnhofstraße bis zum Bahnhof entwickelte. Den alten Ortskern teilt der Mühlenbach. Östlich des Mühlenbaches befinden sich die Michaeliskirche mit Pfarrhaus sowie Vogtei und Schule. Nach Westen entwickelte sich, insbesondere ausgelöst durch den Bahnbau und die seit 1847 bestehende Bahnstation, ein neuer Ortsteil mit Handwerk, Handel und Gewerbe.

Westlich des Ortskerns führt die Bundesstraße 4 von Uelzen nach Lüneburg.

und 33. Änderung des Flächennutzungsplans

### 1.2.2 Abgrenzung des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Nr. 41 Neufassung Ortskern Bienenbüttel“ liegt innerhalb der Siedlungsstruktur der Gemeinde Bienenbüttel.

Nördlich und teilweise östlich des Plangebietes fließt die Ilmenau. Im Osten und Süden grenzt das Plangebiet an durch Einzelhäuser geprägte Wohngebiete, den bestehenden Penny-Markt und den Mühlenteich. Die Südwestliche Grenze stellen die Bahntrasse Hamburg-Hannover, die Flächen des Bebauungsplans „Tannenweg / Uferstraße“ sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen dar.

### 1.2.3 Orts- und Landschaftsbild

Das Zentrum von Bienenbüttel zeigt ein geschlossenes Ortsbild mit Kirche, Rathaus, Bahnhof sowie Wohn- und Geschäftshäusern. Der historische Ortskern befindet sich am südlichen Ende der Bahnhofstraße an der Ilmenau. Entlang der Bahnhofstraße mischen sich öffentliche Einrichtungen mit Wohn- und Gewerbebauten.

Die Landschaft um Bienenbüttel ist geprägt von weiten Feldern, Wiesen, Ackerflächen und Waldstücken und gehört zu typischen Heide- und Niederungslandschaft der Lüneburger Heide. Die Ilmenau und ihre Zuflüsse fließen durch den Ort und haben die historische Siedlungsentwicklung z.B. durch Teichanlagen und Mühlen beeinflusst.

### 1.2.4 Nutzungs- und Freiraumstruktur

Das gesamte Plangebiet ist bereits bebaut. Der zentrale Ortskern ist weitgehend versiegelt und geprägt durch ein- bis zweigeschossige Gebäude mit Sattel- oder Walmdach und roten Klinkerfasaden. Insbesondere im Bereich der Kirche und im südlichen Bereich der Bahnhofstraße sowie entlang an der Uelzener Straße, der Kurzen Straße und am Schmiedeweg sind zudem noch einige historische Fachwerkgebäude erhalten. Die äußeren Bereiche des Plangebiets sind geprägt durch überwiegend eingeschossige Einfamilienhäuser auf großen Grundstücken, wenige zweigeschossige Gebäude ergänzen die Struktur. Der Bereich zwischen der Bebauung an der Bahnhofstraße und der Bahntrasse ist stark durch gewerbliche Nutzungen geprägt.

Im Bereich der Ilmenau sowie des Mühlenbachs dominieren teilweise große Gehölzgruppen die Freiraumstruktur, ansonsten sind nur wenige zusammenhängende Gehölzstrukturen im Plangebiet vorhanden.

## 2 PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Ziele einer nachhaltigen Raumentwicklung sind die Herstellung und Sicherung des Nachhaltigkeitsdreiecks zwischen den Anforderungen von Wirtschaft, Gesellschaft und Ökologie und die Herstellung gleichwertiger Lebensbedingungen. Nachfolgende Ausführungen geben einen Überblick über die der Erreichung dieser Ziele zugrundeliegenden raumordnerischen, landesplanerischen und zentralörtlichen Einordnungen.

## 2.1 Raumordnung und Landesplanung

### 2.1.1 Landes-Raumordnungsprogramm (LROP)

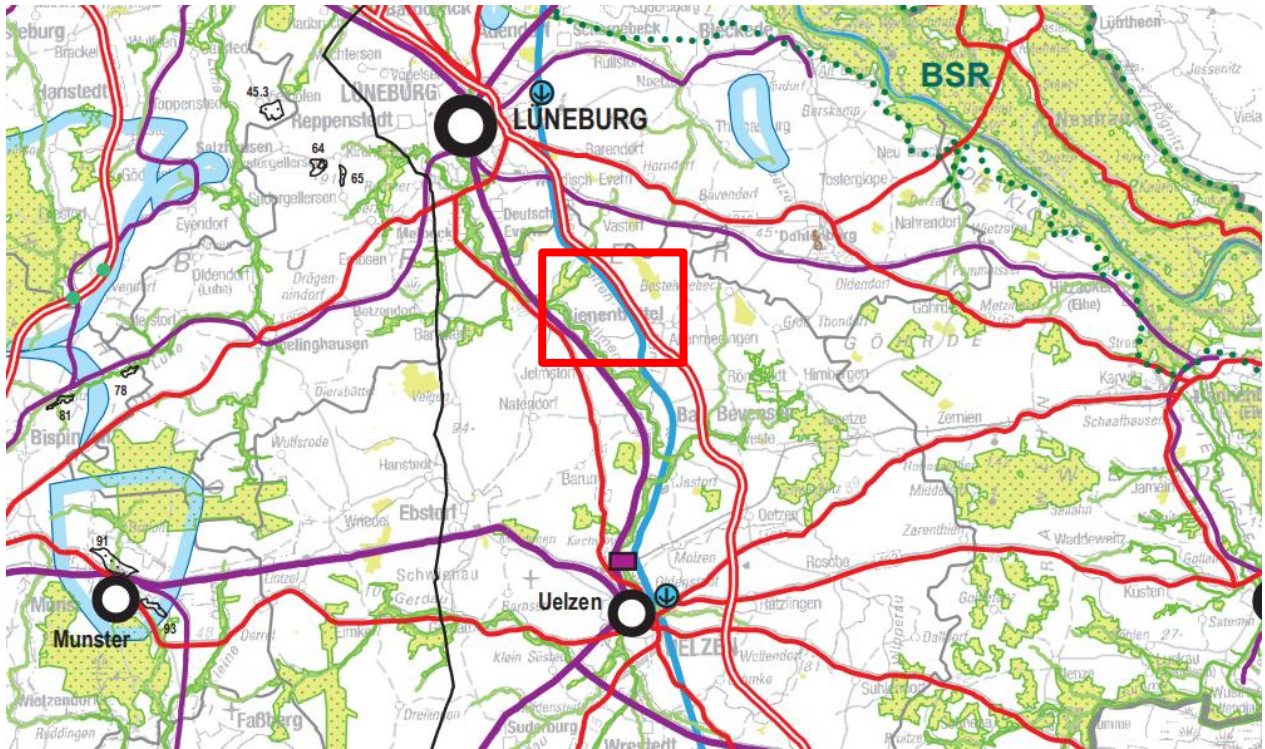


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Landes-Raumordnungsprogramm (zuletzt geändert 2022) des Landes Niedersachsen

Gemäß der Neufassung des Landes-Raumordnungsprogramms Niedersachsen (LROP) von 2017 (letzte Änderung vom 07. September 2022) ist die Gemeinde Bienenbüttel eine Gemeinde ohne zentralörtliche Funktion. In der Gemeinde sind die Flussläufe und Auenbereiche der Ilmenau und des Vierenbachs als Teil eines großen Natura 2000-Gebiets dargestellt (gelbe Linie bzw. Fläche in Abb. 2). Die beiden Flussläufe sind zudem als linienförmiger Biotopverbund (grüne Linie in Abb. 2) ausgewiesen.

Die Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten soll vorrangig auf die Zentralen Orte und vorhandene Siedlungsgebiete mit ausreichender Infrastruktur konzentriert werden (2.1.05). Zudem sollen Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung Vorrang vor Planungen und Maßnahmen der Außenentwicklung haben (2.1.06).

Zudem sollen zur Herstellung dauerhaft gleichwertiger Lebensverhältnisse Einrichtungen und Angebote des Einzelhandels in allen Teilräumen in ausreichendem Umfang und ausreichender Qualität gesichert und entwickelt werden. (2.3.01, Grundsatz).

## 2.1.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

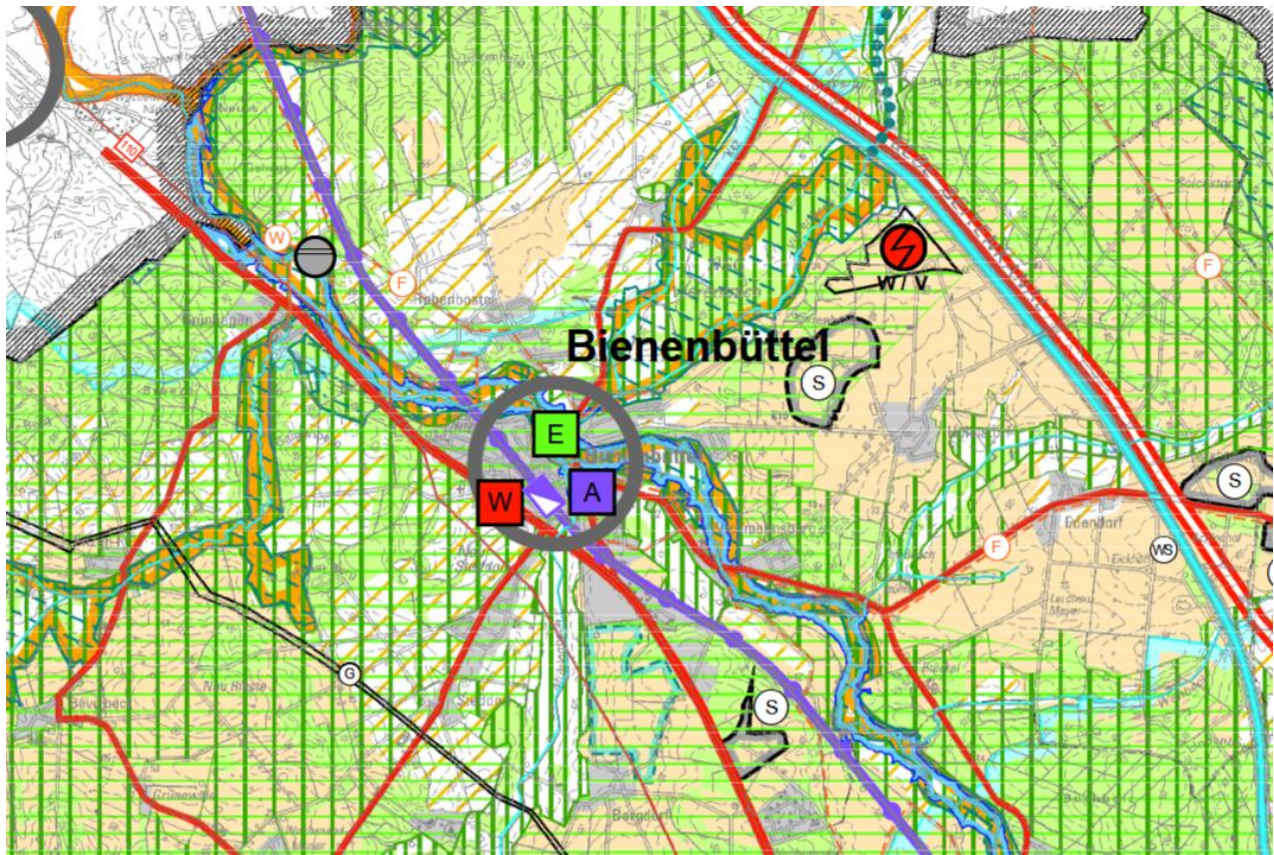


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm (2019) des Landkreises Uelzen

Im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Uelzen von 2019 wird der Ortsteil Bienenbüttel der Gemeinde Bienenbüttel als Grundzentrum ausgewiesen. Zusätzlich gilt der Ortsteil Bienenbüttel als Standort zur Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten sowie als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung. Grundsätzlich ist der Innenentwicklung, also der maßvollen Verdichtung locker bebauter Gebiete, der Vorzug gegenüber einer weiteren Inanspruchnahme des Außenbereichs zu geben.

Südlich, östlich und westlich des Siedlungsgebietes werden großflächige Bereiche als Vorbehaltsgebiete für Natur- und Landschaft ausgewiesen. Nordöstlich, südlich und östlich befinden sich zudem Vorranggebiete für Natur und Landschaft.

In Grundzentren sind die zentralen Einrichtungen und Angebote für den allgemeinen, täglichen Grundbedarf bereitzustellen. Bienenbüttel ist innerhalb der Gemeinde der dominierende Hauptort mit Sitz der Gemeindeverwaltung und zentralen Einrichtungen und Angeboten. Als Grundzentrum und als Standort für die Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten und von Erholung hat Bienenbüttel zentrale Einrichtungen für den allgemeinen, täglichen Grundbedarf sicherzustellen.

## 2.2 Rechtlich beachtliche Rahmenbedingungen

### 2.2.1 Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG)

## und 33. Änderung des Flächennutzungsplans

Zum Schutz vor den Auswirkungen des weltweiten Klimawandels dient das Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG) vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2513), geändert am 15. Juli 2024 (BGBl. I Nr. 235 S. 1) der Erfüllung der nationalen Klimaschutzziele sowie der Gewährleistung der Einhaltung der europäischen Zielvorgaben auf der Grundlage des Pariser Klimaschutzabkommens. Mit dem KSG formuliert Deutschland das Ziel der Treibhausgasneutralität bis 2045. Dafür sollen bis 2030 die Treibhausgasemissionen (THG) um mindestens 65% gegenüber dem Jahr 1990 verringert werden, bis zum Jahr 2040 um mindestens 88%. Das im KSG verankerte Klimaschutzprogramm stellt den Gesamtplan für die Klimaschutzpolitik der Bundesregierung dar und definiert konkrete Maßnahmen zur Einhaltung der Klimaschutzziele bis 2045.

## 2.2.2 Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Bienenbüttel ist das Plangebiet weitgehend als bebaubare Fläche dargestellt. Im Norden des Plangebiets ist Wohnbaufläche als Reines Wohngebiet mit einer GFZ von 0,2 bis 0,3 dargestellt. Im zentralen Bereich des Plangebiets ist überwiegend gemischte Baufläche als Dorfgebiet mit einer GFZ von 0,4 bis 0,5 ausgewiesen. Die Kirche inkl. ehem. Schulhaus und Pfarrhaus, die Schule und die Feuerwehr im östlich-zentralen Bereich des Plangebiets sind als Flächen für den Gemeinbedarf mit der jeweils entsprechenden Zweckbestimmung dargestellt. Nördlich, östlich und südlich angrenzend an die Flächen des Gemeinbedarfs sind weitere gemischte Bauflächen als Dorfgebiete mit einer GFZ von 0,4 bis 0,5 dargestellt. Zwischen der Schule und der Feuerwehr sowie der Mühlenbach und seine Nebenflächen sind als Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage ausgewiesen. Östlich daran angrenzend sowie östlich der Uelzener Straße sind weitere Wohnbauflächen als Allgemeine Wohngebiete mit einer GFZ von 0,3 bis 0,4 dargestellt. Im Nordwesten des Plangebiets ist der Birkenweg sowie als Grünflächen dargestellt, nördlich davon ist Wald ausgewiesen. Bereiche der Ladestraße sind als Bahnflächen ausgewiesen.

Ein Ausschnitt aus dem gültigen Flächennutzungsplan lässt das zurzeit geltende Planrecht erkennen.

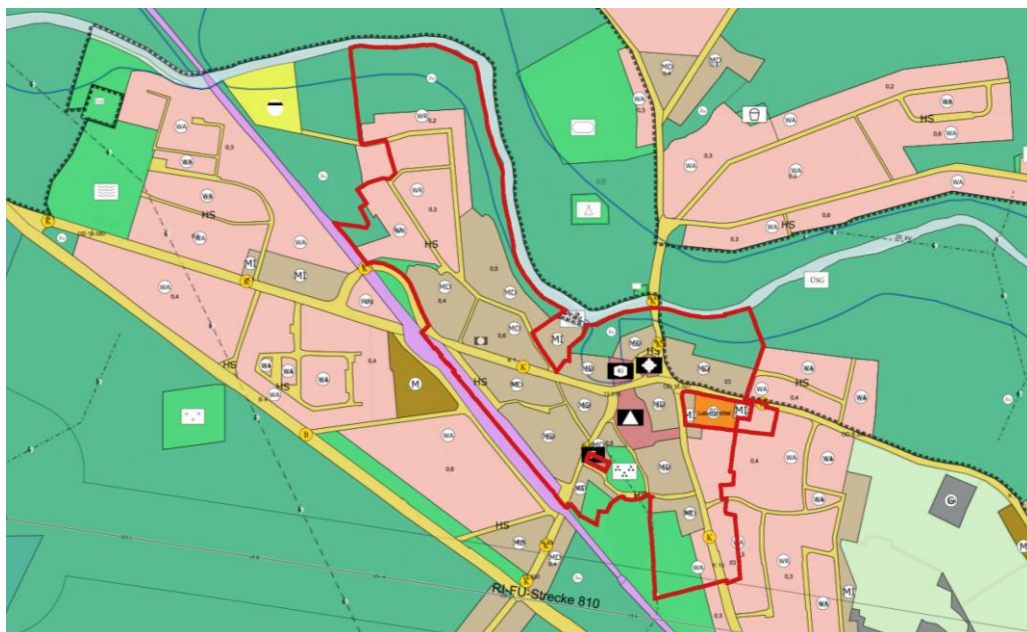


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Bienenbüttel mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 41 „Neufassung Ortskern Bienenbüttel“

und 33. Änderung des Flächennutzungsplans

Der gültige Flächennutzungsplan entspricht mit seinen Darstellungen von Baugebieten und Geschossflächenzahlen nicht mehr der gängigen Praxis der Darstellung von Bauflächen ohne Angaben zum Maß der baulichen Nutzung. Zudem sind die Bereiche westlich und östlich des Mühlenteichs sowie der Birkenweg als Grünflächen dargestellt, die künftig als Bauflächen vorgesehen sind. Auch die als Waldfläche dargestellte Fläche westlich der Straße Bei den Fischteichen ist bereits einer Wohnnutzung zugeführt worden und wird im Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Flächen für den Gemeinbedarf entsprechen nicht mehr dem heutigen Bestand (Feuerwehr) bzw. der aktuellen Nutzung und den geplanten Erweiterungen (Schule). Das Pfarrhaus sowie die Flächen des Kindergartens sollen entsprechend ihrer Nutzung künftig nicht mehr als gemischte Baufläche (MD) bzw. Waldfläche, sondern als Flächen für den Gemeinbedarf dargestellt werden. Die im gültigen FNP als Bahnflächen ausgewiesenen Bereiche der Ladestraße wurden bereits 2010 im Bebauungsplan Nr. 41 Ortskern Bienenbüttel – Teilneufassung und Erweiterung als Verkehrsflächen festgesetzt. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erfolgt und wird in diesem Zug nachgeholt.

Der neue Bebauungsplan „Bienenbüttel Ortskern“ lässt sich somit nicht vollständig aus dem bestehenden Flächennutzungsplan entwickeln. Die Änderung des Flächennutzungsplans wird daher im Parallelverfahren aufgestellt.

### 2.2.3 Bestehende Bebauungspläne

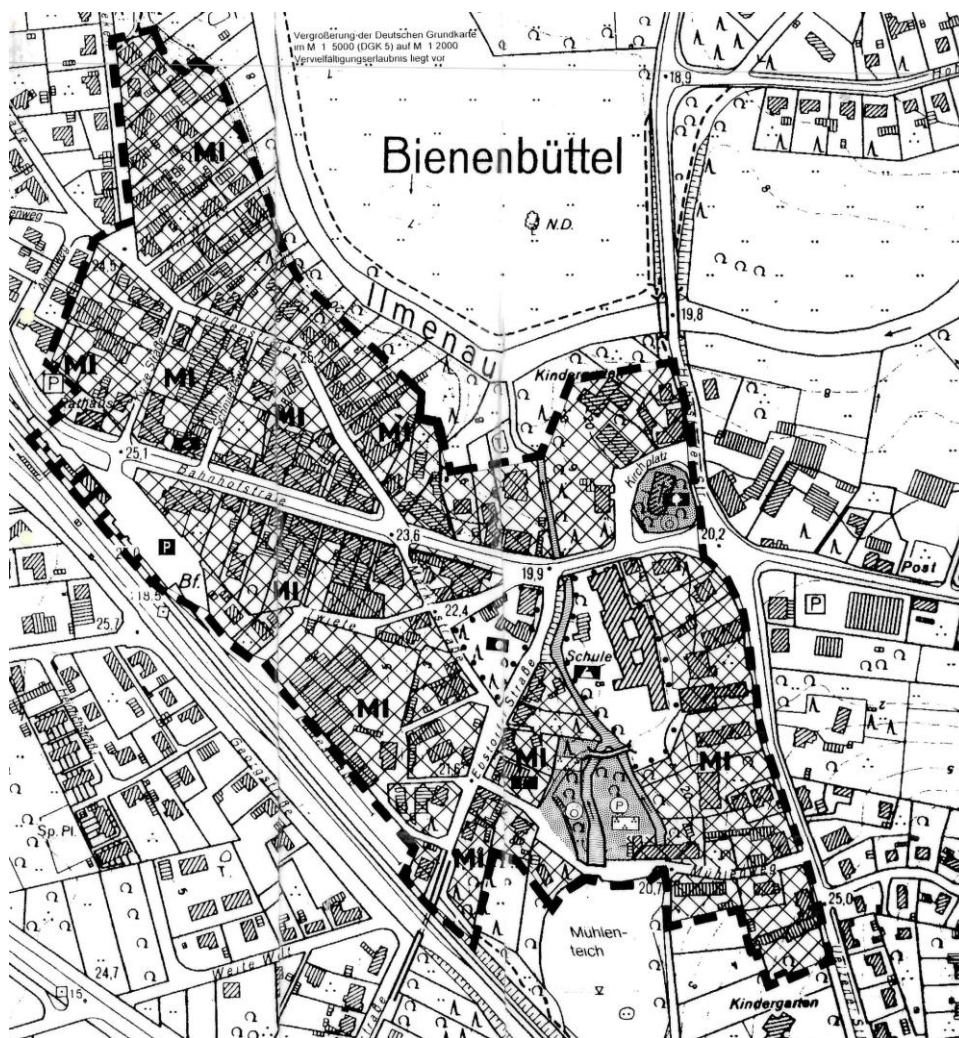


Abbildung 4: Bebauungsplan „Ortskern Bienenbüttel“

und 33. Änderung des Flächennutzungsplans

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 41 „Neufassung Ortskern Bienenbüttel“ werden die folgenden Bebauungspläne aufgehoben:

- Ortskern Bienenbüttel
- Bebauungsplan Nr. 41 Ortskern Bienenbüttel – Teilneufassung und Erweiterung
- Bebauungsplan Nr. 41 Ortskern Bienenbüttel – Teilneufassung und Erweiterung – 1. Änderung und Ortskern Bienenbüttel 1. Änderung

Der Bebauungsplan „Bienenbüttel Ortskern“ ist ein einfacher Bebauungsplan, der lediglich die bauliche Nutzung festsetzt. Der überwiegende Teil des Plangebiets ist als Mischgebiet festgesetzt. festsetzen Kirche, das Rathaus und die Schule sind als Flächen für den Gemeinbedarf, der Mühlentbach als Wasserfläche und der Bereich nördlich des Mühlenteichs als Grünfläche festgesetzt.

### 2.2.1 Bestehende Bebauungspläne im Umfeld

#### Bebauungsplan Tannenweg/Uferstraße

Der Bebauungsplan Tannenweg/Uferstraße setzt den Großteil des Plangebiets als allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,2 und einer eingeschossigen Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern fest. An der Westgrenze des Plangebiets ist eine private Grünfläche festgesetzt. Mit dem Bebauungsplan wurde die Eingliederung eines ehemals sehr großen Villengrundstücks in die angrenzende kleinteiligere Siedlungsstruktur durch Aufteilung in einzelne Baugrundstücke planungsrechtlich umgesetzt.

#### Bebauungsplan Nr. 41 Ortskern Bienenbüttel – Teilneufassung und Erweiterung Lindenstraße

Der Bebauungsplan Nr. 41 setzt entlang der Lindenstraße Mischgebiet mit einer GRZ von 0,6 und einer Gebäudehöhe von 13 m fest. Zudem sind die Schutzgebiete (LSG und FFH-Gebiet) sowie das Überschwemmungsgebiet nachrichtlich dargestellt. Mit dem Bebauungsplan wurde die Errichtung eines Wohnparks mit ca. 20 Apartments unterschiedlicher Größe ermöglicht.

#### Bebauungsplan Nr. 10 „Eggers“, 1. Änderung und Erweiterung

Die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplan Nr. 10 „Eggers“ setzt die Fläche zwischen Bahnhofstraße und Bahngleichen als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Park and Ride“ fest, um die Straßen im Nahbereich des Bahnhofs zu entlasten und den Umstieg vom Auto auf die Bahn weiter zu fördern.

#### Bebauungsplan Nr. 53 Uelzener Straße / Poststraße und 1. Änderung

Der Bebauungsplan Nr. 53 Uelzener Straße / Poststraße setzt für den bestehenden Penny-Markt ein Sondergebiet „Lebensmittel“ mit einer GRZ von 0,8 und einer eingeschossigen Bauweise mit einer maximalen Oberkante baulicher Anlagen von max. 11 m fest. Zudem ist eine Fläche für Stellplätze zur Unterbringung der erforderlichen Stellplätze festgesetzt. Östlich und westlich angrenzend ist ein Mischgebiet mit einer GRZ von 0,6 sowie eine eingeschossige Bauweise festgesetzt. Mit dem Bebauungsplan wurden für den geplanten Ersatz und Neubau des bestehenden Discounters die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen und die angrenzenden Flächen insgesamt neu geordnet.

#### Bebauungsplan An der Poststraße inkl. 1. Änderung

Der Bebauungsplan An der Poststraße setzt nördlich der Poststraße angrenzend an diesen Bebauungsplan ein reines Wohngebiet mit einer GFZ von 0,3 fest. Mit dem Bebauungsplan wurden

die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Deckung des Bedarfs an Einfamilienhäusern geschaffen.

### Bebauungsplan Nr. 41 Ortskern Bienenbüttel – Teilneufassung und Erweiterung „Ebstorfer Straße Ecke Mühlenweg“

Der Bebauungsplan Nr. 41 Ortskern Bienenbüttel – Teilneufassung und Erweiterung „Ebstorfer Straße Ecke Mühlenweg“ setzt ein allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,45, einer abweichenden Bauweise mit zwei Vollgeschossen fest. Die Fläche wurde im Sinne einer zeitgemäßen städtebaulichen Weiterentwicklung neu geordnet, um der anhaltenden Nachfrage nach (verdichtetem) Wohnraum im Ortskern Rechnung zu tragen.

#### 2.2.2 Nahversorgungskonzept für den Landkreis Uelzen

Für den Landkreis Uelzen wurde ein Nahversorgungskonzept von der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA) erstellt. Für Bienenbüttel ist Folgendes ausgeführt: „Die Gemeinde Bienenbüttel zählt aktuell knapp 6.700 Einwohner, wovon etwa 36 % aller Einwohner auf den Kernort entfallen. Zur Gemeinde zählen weitere 14 Ortsteile. Mit Steddorf, Hohenbostel und Wichmannsburg ist der Kernort fast zusammengewachsen. Für die Gemeinde wird eine positive Einwohnerentwicklung angenommen (2020: 7.310 Einwohner).

Das einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau liegt mit 102,3 etwas über dem Bundesdurchschnitt (= 100). In der Gemeinde Bienenbüttel steht ein Kaufkraftvolumen im Nahrungs- und Genussmittelsektor von ca. 12,2 Mio. € zur Verfügung. Basierend auf einer Zunahme von knapp 600 Einwohnern errechnet sich ein zusätzliches Kaufkraftvolumen von ca. 1,1 Mio. € im Nahrungs- und Genussmittelsektor. Aus weiteren Gemeinden des Landkreises Uelzen sind vorrangig Nachfrageverflechtungen mit Verbrauchern aus Jelmstorf, Altenmedingen, Aljarn und Bruchtorf anzuführen. In Relation zur jeweiligen Einwohnerzahl leitet sich jedoch eine geringe Kundendichte von 10-15 Kunden je 1.000 Einwohner ab.

[...]

Insgesamt wurden in Bienenbüttel in 13 Betrieben eine Verkaufsfläche von ca. 2.350 m<sup>2</sup> im Lebensmittelsektor erfasst, wovon 10 Betriebe in Bienenbüttel ansässig sind. Kleinere Geschäfte existieren in Steddorf (Kiosk) und Grünhagen (Aalräucherei); eine Bäckerei besteht in Edendorf. Einziger Vollversorger ist der zentral gelegene Edeka-Aktiv-Markt Meyer, der für einen Vollversorger nicht ausreichend dimensioniert ist und zudem durch ungünstige Standortbedingungen (Parkplatzsituation, Zu- und Abfahrt) gekennzeichnet ist.

Mit Aldi und Penny liegt ein guter Discountbesatz vor. Während Aldi marktgerecht ist, weist Penny eine etwas geringe Größe für einen Discounter auf. Bedingt durch die vergleichsweise geringe Größe von Penny entspricht v. a. die Warenpräsentation und Gestaltung des Verkaufsraumes nicht mehr den gestiegenen Anforderungen der Kunden. Von der Kaufkraft bei Nahrungs- und Genussmitteln wird etwa 55 % in der Gemeinde gebunden, die höchste Bindung entfällt auf den Kernort:

- Bienenbüttel: ca. 55 - 60 %
- starker ausgerichtete Ortsteile: ca. 50 - 55 %
- schwacher ausgerichtete Ortsteile: ca. 30 - 35 %.

## und 33. Änderung des Flächennutzungsplans

In der Gemeinde Bienenbüttel wird eine Erhöhung der Bindung auf ein Niveau von etwa 65-70 & für realistisch gehalten, was einem „Bindungspotenzial“ von ca. 1,5 Mio. € entspricht. Zu beachten ist die positive Einwohnerprognose. Sofern diese Entwicklung vollzogen werden kann, errechnet sich ein weiteres „Bindungspotenzial“ von ca. 0,6 Mio. €. Um die Versorgungsqualität zu verbessern ist vorrangig die Erweiterung des Vollversorgers (Edeka) auf eine Größenordnung von mind. 1.200 m<sup>2</sup> zu empfehlen. Da dieser Vollversorger zur Kundenfrequenz in der zentralen Lage beiträgt, sollte möglichst eine Erweiterung in dieser Lage vollzogen werden. Mit Blick auf marktgängige Größen sollte auch Penny auf ca. 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche erweitert werden. Potenziale, um weitere großflächige Betriebstypen anzusiedeln, lassen sich nicht mehr ableiten.

### 2.3 Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich fünf archäologischen Denkmäler, die als Einzeldenkmal gemäß § 3 Abs. 2 NDSchG geschützt sind. Es handelt sich dabei um die St. Michaeliskirche mit Kirchhof (Kirchplatz), das Pfarrhaus (Kirchplatz 6), das ehemalige Schul- und Küsterhaus (Kirchplatz 10), die ehemalige Vogtei (Niendorfer Straße 2) und das Wohnhaus Uelzener Straße Nr. 6.

Falls im Rahmen der Baudurchführung kulturbedeutsame Funde bzw. Annahmen dieser zu Tage treten sollten, ist gemäß § 14 Denkmalschutzgesetz (DSchG) des Landes Niedersachsen die zuständige Behörde umgehend zu benachrichtigen. Die Baudurchführung ist in dem Fall in den betroffenen Bereichen bis auf weiteres einzustellen.

### 2.4 Altlastenverdächtige Flächen

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes befinden sich aller Voraussicht nach keine Altlasten oder Verdachtsflächen.

Gemäß § 2 des Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Die nach Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) erforderlichen Maßnahmen zum Schutz des Bodens bzw. der Gewässer sind ggf. mit der unteren Bodenschutzbehörde (Landkreis Uelzen) abzustimmen.

### 2.5 Schutzgebiete und übergeordnete Fachplanung (Landschaftsplanung)

#### 2.5.1 Schutzgebiete und -objekte

Innerhalb des Geltungsbereichs ragt das FFH-Gebiet 71 „Ilmenau mit Nebenbächen“ (DE 2628-331) in den nördlichen bzw. östlichen Rand des Geltungsbereichs hinein (s. **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**). Das FFH-Gebiet ist in diesem Bereich durch zwei Landschaftsschutzgebiete (LSG) national gesichert.

Die Landschaftsschutzgebiete (LSG) „Ilmenautal“ (UE 2) und „Obere Ilmenau“ (UE 32), liegen zwar in Teilabschnitten, jedoch zusammenhängend, zur nationalen Sicherung des FFH-Gebiets im Bereich der Ilmenau am nördlichen bzw. östlichen Rand des Geltungsbereichs vor. In rd. 250 m westlich befindet sich zudem das LSG „Süsing“ (UE 21).

Das Naturschutzgebiet (NSG) Vierenbach (LÜ 268) liegt in rd. 450 m Entfernung nordöstlich zum Geltungsbereich.

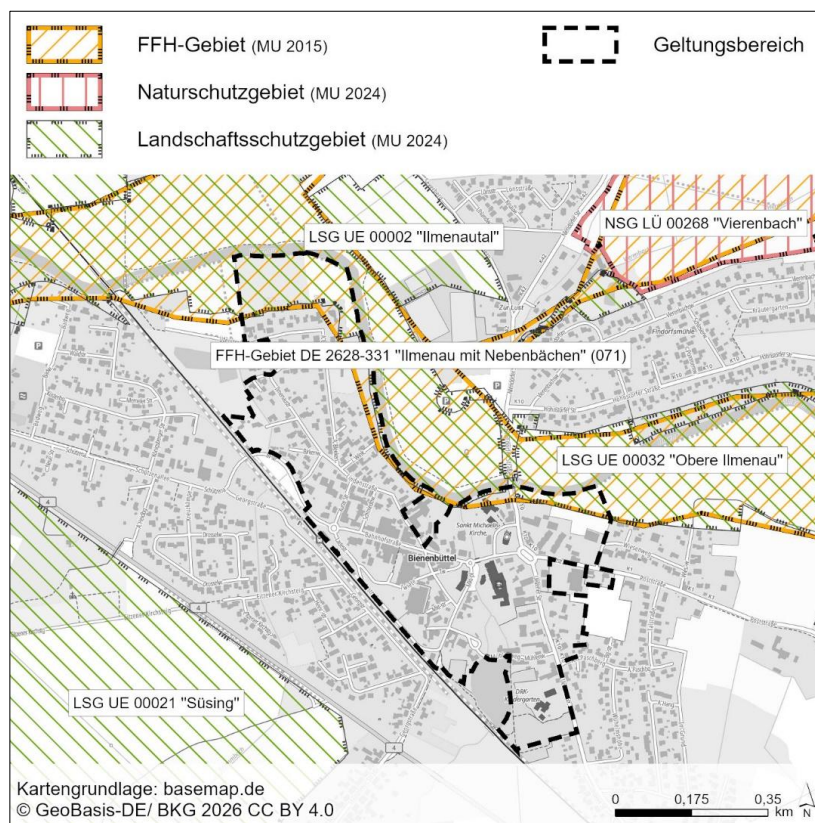


Abbildung 5: Schutzgebiete im Raum (unmaßstäblich)

## 2.5.2 Landschaftsrahmenplan

Im Landschaftsrahmenplan (LRP) des LANDKREIS UELZEN (2012) sind im nördlichen und östlichen Teil des Geltungsbereichs, im Übergang zur Ilmenau, Flächen dargestellt, die die Voraussetzung für ein LSG erfüllen (s. Karte 6 des LRP). Diese Flächen sind mittlerweile größtenteils als LSG ausgewiesen (LSG „Obere Ilmenau“). Die verbleibenden Teilflächen befinden sich überwiegend in privaten Gärten. Es befinden sich keine NSG-würdigen Bereiche im Geltungsbereich.

Der Bereich des Geltungsbereichs ist in der Zielkarte (s. Karte 5 des LRP) zum überwiegenden Anteil mit der Zielkategorie „Umweltverträgliche Nutzung in allen übrigen Gebieten mit aktuell sehr geringer bis mittlerer Bedeutung für die Schutzgüter“ dargestellt. Dies betrifft die bebauten Bereiche. Am nördlichen und östlichen Randbereich des Geltungsbereichs sind des Weiteren Gebiete dargestellt, in welchen eine „Verbesserung beeinträchtigter Teilbereiche [...]“ anzustreben ist. Hierbei handelt es sich um die Auenbereiche der Ilmenau. Innerhalb des Auenbereichs sind zudem kleinflächig Gebiete dargestellt, die auf eine „Sicherung von Gebieten mit überwiegend sehr hoher Bedeutung für Arten und Biotope“ abzielen. Im Sinne der genannten Zielkategorien zu entwickeln bzw. zu erhalten sind: „Naturnahe Feuchtwälder (nass)“ (WN), „Auen/ Niederungen mit hohem Dauervegetationsanteil“ (N) und „Naturnahe Gewässer“ (Gw).

### 3 UMWELTPRÜFUNG

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Nr. 41 Neufassung Ortskern Bienenbüttel“ wird eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Inhalte sich an den Vorgaben der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB (Umweltprüfung / Umweltbericht) orientieren. Maßgeblich für die Erstellung des Umweltberichts ist Anlage 1 des BauGB. In diesem Rahmen erfolgt eine Bestandsanalyse und -bewertung der Schutzgüter: Menschen, insb. die menschliche Gesundheit, Tiere und Pflanzen unter Berücksichtigung der biologischen Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaft, kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter, soweit dies für die umweltbezogene Abwägung notwendig und aufgrund der vorliegenden Situation zielführend ist.

Als Grundlage für die Bestandsanalyse wurde eine flächendeckende Biotoptypenkartierung nach dem Nds. Kartierschlüssel (DRACHENFELS 2021) durchgeführt. Die Bewertung der Biotoptypen erfolgt nach DRACHENFELS (2024). Aufgrund der überwiegenden Siedlungslage des Geltungsbereichs wurde die Biotoptypenkartierung anhand aktueller Luftbilder im Maßstab 1:5.000 abgegrenzt und punktuell im Gelände überprüft. Der Fokus der Biotoptypenkartierung liegt in der Ermittlung der Grünstrukturen des Siedlungsgebiets. Für den Niederungsbereich der Ilmenau werden nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde Daten des FFH-Managementplans, konkret der Aktualisierungskartierung, des FFH-Gebiets 71 nachrichtlich übernommen.

Es erfolgt darüber hinaus die Erstellung einer faunistischen Potenzialabschätzung im Rahmen einer Ortbegehung. Die Auswertung vorhandener, für die Planung relevanter Fachdaten des Landes, des Landkreises und der Gemeinde Bienenbüttel erfolgt ebenfalls. Das Untersuchungsgebiet umfasst den Geltungsbereich.

Die Bestandsanalyse und -bewertung ist für die umweltbezogene Abwägung notwendig. In die Umweltprüfung integriert ist zudem die Betrachtung der artenschutzrechtlichen Belange gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG.

Das FFH-Gebiet Nr. 71 „Ilmenau mit Nebenbächen“ liegt teilweise im Geltungsbereich (vgl Kap. 2.4). Aufgrund der Lage neuer kleinflächiger Siedlungsbereiche unmittelbar angrenzend zum FFH-Gebiet ist eine Beeinträchtigung des FFH-Gebiets nicht vollständig auszuschließen. Eine FFH-Vorprüfung ist somit erforderlich. Eine FFH-Vorprüfung stellt eine überschlägige Ermittlung dar, ob erhebliche Beeinträchtigungen des FFH-Gebiets durch die Umsetzung des Bebauungsplanes potenziell möglich sind. Dies ist mit der UNB bereits abgestimmt (06.02.2026).

Der Umweltbericht sowie der Grünordnerische Fachbeitrag werden vom Büro EGL aus Lüneburg erarbeitet und im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 sowie der Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur Verfügung gestellt.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden könnten, zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

## **4 ZIELE DER 33. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS**

Der gültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Bienenbüttel bildet nicht die mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Nr. 41 Neufassung Bienenbüttel Ortskern“ geplanten Nutzungen ab. Bebauungspläne sind jedoch aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Nr. 41 Neufassung Ortskern Bienenbüttel“ schafft die Gemeinde die planungsrechtliche Grundlage für die Nachverdichtung des Ortskerns. Mit den intendierten Entwicklungsmöglichkeiten soll ein lebendiger und gemischt genutztes Ortszentrum für Bienenbüttel langfristig gesichert werden.

Im Rahmen der 33. Flächennutzungsplanänderung werden dafür die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen. Dabei werden die Darstellungen der Flächennutzungsplanänderung und die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Nr. 41 Neufassung Ortskern Bienenbüttel“ im Parallelverfahren aneinander angeglichen.

## **5 ZIELE DER AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANS**

Im Ortskern der Gemeinde Bienenbüttel besteht eine wachsende Nachfrage der ortsansässigen Gewerbetreibenden nach Erweiterungsmöglichkeiten, gleichzeitig werden im Bereich der bestehenden Wohngebiete vermehrt Nachverdichtungsgesuche an die Gemeinde gerichtet. Ziel dieser Bebauungsaufstellung ist daher die Schaffung von Erweiterungs- und Nachverdichtungspotentialen durch die Zulassung einer dichteren und höheren Bebauung. Gleichzeitig wird zur Flexibilisierung der Ortskern als urbanes Gebiet und die Wohngebiete als allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Damit werden Investitionsanreize geschaffen, um den Ortskern Bienenbüttel zukunftssicher zu machen.

Zudem sollen die vorhandenen Einrichtungen für den Gemeinbedarf planungsrechtlich gesichert sowie Möglichkeiten zur Erweiterung und Ergänzung geplanter Einrichtungen des Gemeinbedarfs reserviert werden. Das vorhandene Straßennetz sowie die bestehenden Wasserflächen werden bestandskonform gesichert.

Durch die Festsetzung örtlicher Bauvorschriften soll im Ortskern eine ansprechende und ortstypische Gestaltung gesichert werden. Das betrifft insbesondere den Hochbau sowie eine angemessene Ein- und Durchgrünung.

Wesentliches Ziel ist es, den Ortskern Bienenbüttels zukunftsfähig aufzustellen und einen lebendigen Kern langfristig zu sichern. Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes soll entsprechend einer Abwanderung der Gewerbetreibenden und folgenden Leerständen entgegengewirkt werden. Weiterhin soll das Wohnen im Ortszentrum weiter gestärkt werden.

## 6 FESTSETZUNGSKONZEPT

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung. Diese werden im weiteren Verfahren differenziert ausgearbeitet. Eine örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung ergänzt zusätzlich die Festsetzungen.

### 6.1 Allgemeine Wohngebiete

#### 6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Der nördliche Bereich des Plangebiets, der östliche Randbereich (beiderseits Uelzener Straße und Poststraße) sowie der Bereich östlich der Ebstorfer Straße sind als allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Diese dienen vorwiegend dem Wohnen.

Folgende Nutzungen sind in den allgemeinen Wohngebieten nicht zulässig:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Folgende Nutzungen sind ausnahmsweise zulässig, sofern sie sich der Hauptnutzung unterordnen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen haben einen hohen Flächenbedarf, der dem Ziel der Verdichtung des Ortskerns entgegensteht. Zudem generieren Tankstellen Verkehre, die nicht zuträglich für die Erhaltung und Weiterentwicklung eines attraktiven Ortskerns sind. Die Allgemeinen Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen und können ausnahmsweise Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen aufnehmen, sofern diese der Hauptnutzung untergeordnet sind, um die vorhandene Wohnnutzung zu bewahren und diese Nutzungen gezielt in die urbanen Gebiete im Ortskern zu ziehen.

#### 6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Diese Festsetzungen sollen insgesamt eine angemessene Bebauung des Plangebietes ermöglichen und diese sinnvoll begrenzen. Im weiteren Verfahren werden die Festsetzungen weiter konkretisiert.

Das Maß der baulichen Nutzung wird zunächst durch die Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt. Die Grundflächenzahl gibt an, wie viele Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

In den allgemeinen Wohngebieten ist eine GRZ von 0,4 vorgesehen, um Möglichkeiten für Nachverdichtung zu schaffen.

Aufgrund der Einbindung in die vorhandene Bebauung bei gleichzeitiger Schaffung von Investitionsanreizen werden zur Steuerung der Höhenentwicklung maximale Gebäudehöhen bezogen auf die Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses (OKFFEG) festgelegt. Durch diese Festsetzung soll erreicht werden, dass Gebäude mit einer im Verhältnis zum Bestand sowie mit Blick auf die Lage im Ort angemessenen Höhe errichtet werden. In den allgemeinen Wohngebieten ist daher für geneigte Dächer eine Traufhöhe von maximal 6,50 m und eine Firsthöhe von maximal

und 33. Änderung des Flächennutzungsplans

12,00 m festgesetzt. Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe baulicher Anlagen kann durch untergeordnete Bauteile mit technischen Funktionen ausnahmsweise um max. 1,5 m überschritten werden.

Zudem ist eine maximale Sockelhöhe – die Höhendifferenz zwischen OKFFEG und der Oberkante des fertiggestellten Fahrbahnaufbaus der nächstgelegenen erschließenden Verkehrsfläche - von bis zu 0,5 m festgesetzt.

Zur weiteren Begrenzung der Baumasse ist in den allgemeinen Wohngebieten maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Zusätzlich ist ein Staffelgeschoss möglich.

### 6.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

In den allgemeinen Wohngebieten wird zur Sicherung der bestehenden Siedlungsstruktur eine offene Bauweise festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Diese werden als großflächige, umlaufende Baufenster festgelegt, sodass künftigen An- oder Neubauten ein maximaler Spielraum eingeräumt wird und die zulässige Grundfläche innerhalb der jeweiligen Baufenster realisiert werden kann.

## 6.2 Urbane Gebiete

### 6.2.1 Art der baulichen Nutzung

Die zentralen Bereiche des Ortskerns Bienenbüttel (nördlich und südlich der Bahnhofstraße sowie südwestlich Marktstraße) sind als urbane Gebiete gemäß § 6a BauNVO festgesetzt. Diese dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören.

Folgende Nutzungen sind in den urbanen Gebieten nicht zulässig:

- Bordelle und bordellartige Betriebe,
- Verkaufsräume und -flächen, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist,
- glücksspielorientierte Vergnügungsstätten mit Gewinnmöglichkeit wie Spielhallen, Wettbüros und ähnliche Unternehmen,
- Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist.

Mit dem Ausschluss der o.g. Nutzungen soll eine städtebauliche Fehlentwicklung, die in der Regel mit solchen Einrichtungen einhergeht, die Wohnqualität negativ beeinflusst und zu einer Schließung der Erdgeschosszonen führt, verhindert werden. Etwaigen Trading-down-Prozessen wird damit entgegengewirkt.

### 6.2.1 Maß der baulichen Nutzung

Diese Festsetzungen sollen insgesamt eine angemessene Bebauung des Plangebietes ermöglichen und diese sinnvoll begrenzen. Im weiteren Verfahren werden die Festsetzungen weiter konkretisiert.

Das Maß der baulichen Nutzung wird zunächst durch die Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt. Die Grundflächenzahl gibt an, wie viele Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

## und 33. Änderung des Flächennutzungsplans

In den meisten urbanen Gebieten ist eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Damit werden die teilweise bereits sehr dicht bebauten Flächen planungsrechtlich gesichert und gleichzeitig Anreize für Investitionen im Ortskern geschaffen werden. Im MU 1 nördlich der Lindenstraße sowie im MU 10 nördliche der Bahntrasse an der Ebstorfer Straße ist eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Im MU 1 erfolgt die Festsetzung in Anlehnung an die Festsetzung des östlich angrenzenden Bebauungsplans Nr. 41 „Teilneufassung und Erweiterung Lindenstraße“ und markiert gleichzeitig den Übergang zum Allgemeinen Wohngebiet. Der dort ansässige Sanitärbetrieb wird dadurch planungsrechtlich gesichert, gleichzeitig werden diesem Möglichkeiten zur Erweiterung eingeräumt. Zudem liegt dieser Bereich in „zweiter Reihe“ zum zentralen Bereich an der Bahnhofstraße. Im MU 10 ist in Anlehnung an die Festsetzungen des gültigen Bebauungsplans (MI, GRZ 0,6, zwei Vollgeschosse) ebenfalls eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Damit wird auch auf die weniger zentrale Lage des MU 10 reagiert.

Im MU 7 und MU 8 südlich der Bahnhofstraße ist eine GRZ von 1,0 festgesetzt, da das MU 8 bereits fast vollständig und einige Grundstücke im MU 7 sogar vollständig bebaut sind. Um auch auf diesen Flächen eine Entwicklung zu ermöglichen ist die GRZ 1,0 festgesetzt.

Aufgrund der Einbindung in die vorhandene Bebauung bei gleichzeitiger Schaffung von Investitionsanreizen werden zur Steuerung der Höhenentwicklung maximale Gebäudehöhen bezogen auf die Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses (OKFFEG) festgelegt. Durch diese Festsetzung soll erreicht werden, dass Gebäude mit einer im Verhältnis zum Bestand sowie mit Blick auf die Lage im Ort angemessenen Höhe errichtet werden. In den urbanen Gebieten MU 1 und MU 2 ist in Anlehnung an die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 41 „Teilneufassung und Erweiterung Lindenstraße“ eine maximale Gebäudehöhe von 13 m festgesetzt. Damit werden Möglichkeiten zur Verdichtung eröffnet und gleichzeitig die Nähe zum nördlich angrenzenden FFH-Gebiet respektiert. In den übrigen urbanen Gebieten (MU 3 bis MU 9) ist eine maximale Gebäudehöhe von 16 m vorgesehen. In diesen zentralen Bereichen gibt es bereits Ideen für Investitionen, die mit dieser Festsetzung ermöglicht werden sollen. Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe baulicher Anlagen kann durch untergeordnete Bauteile mit technischen Funktionen ausnahmsweise um max. 1,5 m überschritten werden.

Zudem ist eine maximale Sockelhöhe – die Höhendifferenz zwischen OKFFEG und der Oberkante des fertiggestellten Fahrbahnaufbaus der nächstgelegenen erschließenden Verkehrsfläche - von bis zu 0,5 m zulässig.

In den urbanen Gebieten MU 1 und MU 2 sind drei Vollgeschosse festgesetzt. Für die zentralen Bereiche entlang der Bahnhofstraße (MU 3 bis MU 9) sind vier Vollgeschosse zulässig. Damit wird die zentrale Lage und besondere Bedeutung für den Ortskern unterstrichen und der anvisierte urbane Charakter ermöglicht.

#### 6.2.1 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

In den urbanen Gebieten MU 4 bis MU 9 ist entlang der Bahnhofstraße sowie im Urbanen Gebiet MU 6 entlang der Ladestraße eine geschlossene Bauweise festgesetzt. In allen anderen Bereichen der urbanen Gebiete ist eine offene Bauweise festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Diese werden als großflächige, umlaufende Baufenster festgelegt, sodass das Plangebiet gut bebaubar ist und die zulässige Grundfläche auch innerhalb der jeweiligen Baufenster realisiert werden kann.

### **6.3 Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel und Dienstleistungen**

#### 6.3.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bereich nordöstlich Ladestraße und südöstlich Twiete (bestehender Einzelhandel sowie weitere Flurstücke an der Ladestraße) wird als Sonstiges Sondergebiet großflächiger Einzelhandel und Dienstleistungen gemäß § 11 BauNVO festgesetzt.

Aus den Vorgaben des LROPs und des RROPs ergibt sich das Erfordernis, die Nahversorgung im Ortsteil Bienenbüttel sicherzustellen. Bisher wurde dies von einem EDEKA-Markt mit angegliederter Getränkemarkt (Gesamtverkaufsfläche ca. 580 m<sup>2</sup>) und zwei Discountern (mit 850 m<sup>2</sup> bzw. 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) zum Teil erfüllt. Auf der Fläche des ehemaligen VSE-Geländes wurde daher ein neuer Lebensmittelmarkt mit einer zulässigen Gesamtverkaufsfläche von 1.750 m<sup>2</sup> gebaut, um die Versorgung der Bevölkerung der Gemeinde sicherzustellen.

Der bestehende EDEKA-Markt (Vollsortimenter) soll Möglichkeiten zur Erweiterung bekommen und um einen Getränkemarkt sowie eine Drogerie ergänzt werden. Zudem soll die Möglichkeit zur Ansiedelung von Dienstleistungsunternehmen und Wohnungen geschaffen werden. Mit der Festsetzung eines sonstigen Sondergebiets großflächiger Einzelhandel und Dienstleistungen werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplanten Erweiterungen und Ergänzungen im Sinne der Empfehlung des Nahversorgungskonzeptes in zentraler Lage geschaffen. Es werden entsprechende Flächengrößen für den Nahversorger (2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche), den Getränkemarkt (400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) und den Drogeriemarkt (700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) festgesetzt.

#### 6.3.1 Maß der baulichen Nutzung

Diese Festsetzungen sollen insgesamt eine angemessene Bebauung des Plangebietes ermöglichen und diese sinnvoll begrenzen. Im weiteren Verfahren werden die Festsetzungen weiter konkretisiert.

Das Maß der baulichen Nutzung wird zunächst durch die Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt. Die Grundflächenzahl gibt an, wie viele Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

Im sonstigen Sondergebiet ist für die Realisierung der geplanten Erweiterung des vorhandenen Einzelhandelsbetriebs eine GRZ von 0,8 geplant.

Aufgrund der Einbindung in die vorhandene Bebauung bei gleichzeitiger Schaffung von Investitionsanreizen werden zur Steuerung der Höhenentwicklung in den urbanen Gebieten, im sonstigen Sondergebiet sowie auf den Flächen für den Gemeinbedarf maximale Gebäudehöhen bezogen auf die Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses (OKFFEG) festgelegt. Durch diese Festsetzung soll erreicht werden, dass Gebäude mit einer im Verhältnis zum Bestand sowie mit Blick auf die Lage im Ort angemessenen Höhe errichtet werden. Für die geplante Erweiterung und Ergänzung des vorhandenen Edeka-Marktes ist eine maximale Gebäudehöhe von 16 m vorgesehen. Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe baulicher Anlagen kann durch untergeordnete Bauteile mit technischen Funktionen ausnahmsweise um max. 1,5 m überschritten werden.

Es ist eine maximale Sockelhöhe – die Höhendifferenz zwischen OKFFEG und der Oberkante des fertiggestellten Fahrbahnaufbaus der nächstgelegenen erschließenden Verkehrsfläche - von bis zu 0,5 m zulässig.

Zur weiteren Begrenzung der Baumasse im sonstigen Sondergebiet sind maximal vier Vollge-

schosse zulässig.

### 6.3.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Im sonstigen Sondergebiet ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Länge des Baukörpers darf hier 50 m überschreiten, um dem Bedarf optimal zu entsprechen und einer künftigen Planung einen maximalen Gestaltungsspielraum einzuräumen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Diese werden als großflächige, umlaufende Baufenster festgelegt, sodass einer möglichen Bebauung größtmögliche Flexibilität eingeräumt wird und die zulässige Grundfläche auch innerhalb des Baufensters realisiert werden kann.

## 6.4 Flächen für den Gemeinbedarf

### 6.4.1 Art der baulichen Nutzung

Durch die Festsetzung von Flächen für den Gemeinbedarf werden die im östlichen Bereich des Plangebiets bestehenden Gemeinbedarfseinrichtungen Schule, Kirche, Rathaus und soziale Einrichtungen planungsrechtlich gesichert. Die im Süden des Plangebiets vorhandenen Gemeinbedarfseinrichtungen sollen künftig durch ein Haus der Jugend sowie sportliche Einrichtungen ergänzt werden. Zudem sind diese Flächen für eine potentielle weiterführende Schule vorgesehen. Zur Sicherung des Bestands und Ergänzung der geplanten Nutzungen ist dort ebenfalls eine Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt.

### 6.4.2 Maß der baulichen Nutzung

Diese Festsetzungen sollen insgesamt eine angemessene Bebauung des Plangebietes ermöglichen und diese sinnvoll begrenzen. Im weiteren Verfahren werden die Festsetzungen weiter konkretisiert.

Das Maß der baulichen Nutzung wird zunächst durch die Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt. Die Grundflächenzahl gibt an, wie viele Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

Auf den Flächen für den Gemeinbedarf ist die GRZ entsprechend der vorhandenen Nutzungen und Bebauung inklusive Erweiterungsmöglichkeiten festgesetzt. Auf der Fläche für den Gemeinbedarf nördliche der Bahnhofstraße (Kirche, ehem. Schulhaus, Pfarrhaus und Kindergarten) ist eine GRZ von 0,5 festgesetzt, um die vorhandene Bebauung planungsrechtlich zu sichern und Spielraum für eine Erweiterung des Kindergartens einzuräumen. Auf der Fläche für den Gemeinbedarf zwischen Twiete und Markstraße (Rathaus) ist zur planungsrechtlichen Sicherung des Bestands eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Auf der Fläche für den Gemeinbedarf südlich der Bahnhofstraße und östlich des Mühlenbachs (Schule, Volkshochschule) ist eine GRZ von 0,5 festgesetzt. Damit werden die bestehenden Gebäude und die geplante Erweiterung der Schule planungsrechtlich gesichert. Auf der Fläche für den Gemeinbedarf westlich der Uelzener Straße ist für die Realisierung eines sozialen Zentrums mit Kindergarten, Jugend- und Sporteinrichtungen sowie für die Realisierung einer weiterführenden Schule eine GRZ von 0,5 festgesetzt.

Aufgrund der Einbindung in die vorhandene Bebauung bei gleichzeitiger Schaffung von Entwicklungsmöglichkeiten werden zur Steuerung der Höhenentwicklung auf den Flächen für den Gemeinbedarf maximale Gebäudehöhen bezogen auf die Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses (OKFFEG) festgelegt. Durch diese Festsetzung soll erreicht werden, dass Gebäude mit

und 33. Änderung des Flächennutzungsplans

einer im Verhältnis zum Bestand sowie mit Blick auf die Lage im Ort angemessenen Höhe errichtet werden. Um den Gemeinbedarfseinrichtungen und eventuellen Erweiterungen einen möglichst großen Spielraum einzuräumen ist für diese Flächen eine maximale Gebäudehöhe von 13 m festgesetzt. Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe baulicher Anlagen kann durch untergeordnete Bauteile mit technischen Funktionen ausnahmsweise um max. 1,5 m überschritten werden.

Zudem ist eine maximale Sockelhöhe – die Höhendifferenz zwischen OKFFEG und der Oberkante des fertiggestellten Fahrbahnaufbaus der nächstgelegenen erschließenden Verkehrsfläche - von bis zu 0,5 m zulässig.

Zur weiteren Begrenzung der Baumasse sind auf den Flächen für den Gemeinbedarf drei maximal Vollgeschosse festgesetzt.

#### 6.4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Auf den Flächen für den Gemeinbedarf ist eine offene Bauweise festgesetzt, um die vorhandene Siedlungsstruktur zu sichern.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Diese werden als großflächige, umlaufende Baufenster festgelegt, sodass einer möglichen Bebauung größtmögliche Flexibilität eingeräumt wird und die zulässige Grundfläche auch innerhalb des jeweiligen Baufensters realisiert werden kann.

### 6.5 Verkehrsflächen

Die vorhandenen Straßen werden bestandskonform als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Über die Bahnhofstraße / Poststraße und die Niendorfer Straße / Uelzener Straße ist das Plangebiet an das übergeordnete Straßennetz angebunden. Weitere Gemeindestraßen erschließen die bestehenden Wohn-, Geschäfts- und Gemeinbedarfsnutzungen im Plangebiet.

Der vorhandene Fußweg zwischen der Bahnhofstraße und der Ladestraße wird bestandskonform als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fußweg festgesetzt.

Die bestehende Fußgängerunterführung der Bahnstrecke (außerhalb des Plangebiets) in Verlängerung der Ebstorfer Straße ist durch einen Fußweg an die Ebstorfer Straße angebunden. Dieser Fußweg wird bestandskonform als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fußweg festgesetzt.

Die vorhandene Erschließung des Nahversorgers von der Twiete zur Ladestraße wird bestandskonform als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt.

Derzeit ergeben sich im Ortskern keine größeren Mängel, die ein kurzfristiges Handeln erforderlich machen sowie weiteren Planvorhaben mit zusätzlichen Verkehren oder auch Verkehrsverlagerungen entgegenstehen würden. Zusätzliche Wohneinheiten sind ebenso wie Einzelhandelseinrichtungen oder kleinere gewerbliche Einheiten grundsätzlich für die Verkehrsnetze (Kfz, ÖPNV, Rad, Fuß) verträglich. Dies schließt natürlich nicht aus, dass ergänzende Maßnahmen in den Verkehrsnetzen sinnvoll oder für diesen Bebauungsplan sogar erforderlich werden.

*Ein Verkehrsgutachten wird erstellt und im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 sowie der Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur Verfügung gestellt. Darin werden die vorhandenen Verkehrsuntersuchungen ausgewertet, zu erwartenden Verkehrsmengen ermittelt, mögliche Auswirkungen auf das Straßennetz untersucht und ggf. notwendige Maßnahmen definiert.*

## **6.6 Bahnanlagen**

Das vorhandene Bahnhofsgebäude, die bestehenden, überdachten Fahrradabstellanlagen sowie Teilflächen entlang der Ladestraße (Fundamente für Oberleitungsmasten) werden bestandskonform als Bahnanlagen festgesetzt.

## **6.7 Wasserflächen, Oberflächenentwässerung und Schmutzwasser**

### **6.7.1 Wasserflächen**

Der Mühlenbach im Zentrum des Ortskerns verbindet den südlich gelegenen Mühlenteich und die nördlich an das Plangebiet grenzende Ilmenau und ist bestandskonform als Wasserfläche festgesetzt.

### **6.7.2 Oberflächenentwässerung**

Für große Teile des Plangebiets ist eine Regenwasserkanalisation vorhanden. Als Vorfluter für die einzelnen Einzugsgebiete dienen die Ilmenau, der Barumer-Bienenbütteler Mühlenbach sowie weitere Entwässerungsgräben. Aufgrund der geplanten Nachverdichtung sind die Auswirkungen der Abflussbeiwerte der betroffenen Flächen durch die Erhöhung der Grundflächenzahl zu ermitteln. Dazu werden die aktuell vorherrschenden Grundflächenzahlen mit den geplanten Grundflächenzahlen aus dem Entwurf des Bebauungsplanes verglichen.

Die Gemeinde Bienenbüttel plant keine Erneuerung des Regenwasserkanals, sodass zunächst anhand von Erfahrungswerten zu überprüfen ist, ob die vorhandenen Regenwasserkanäle ausreichend sind, oder ob bereits zum jetzigen Zeitpunkt Überflutungsprobleme an Teilen des Netzes auftreten.

Sollten derzeit keine Entwässerungsprobleme vorhanden sein, wird die aktuelle Vorflut unberücksichtigt gelassen. Stattdessen erfolgt dann die Ermittlung des zukünftig zusätzlich entstehenden Oberflächenwasserabflusses aus den abflusswirksamen Flächen. Dazu wird die Differenz aus vorhandener und zukünftiger Grundflächenzahl ermittelt. Daraus wird mit den zukünftig anzunehmenden Abflussbeiwerten die Wassermenge ermittelt, welche in Zukunft zusätzlich zu der vorhandenen Vorflut anfällt. Diese Wassermenge ist durch den Grundstückseigentümer auf dem Grundstück zu versickern, zurückzuhalten oder verzögert an die Regenwasserkanalisation (Drosselung) abzugeben. Somit wird gewährleistet, dass sich die aktuelle Vorflut auch durch die evtl. zusätzlichen versiegelten Flächen nicht ändert. Bemessungen und Erläuterung zur Versickerung werden anhand der DWA-A 138-1 durchgeführt. Bemessungen und Erläuterungen die Rückhaltung betreffend werden anhand der DWA-A 117 erfolgen.

### **6.7.3 Schmutzwasser**

Sämtliche Straßen verfügen über eine vorhandene Schmutzwasserkanalisation. Der gesamte B-Planbereich entwässert in das Pumpwerk im nordöstlichen Gemeindegebiet von Bienenbüttel am östlichen Ende der Uferstraße.

Im Rahmen der Planaufstellung ist zu überprüfen, ob die vorhandenen Querschnitte sowie die Fördermenge des vorh. Pumpwerkes ausreichend sind. Dabei ist zunächst zu überprüfen, welche Durchmesser die vorh. SW-Kanäle aufweisen. Bei einem Durchmesser von DN 200 ist auch bei der Erhöhung der Grundflächenzahl von einer ausreichenden Dimensionierung auszugehen. Bei kleineren Durchmessern sind gesonderte Betrachtungen erforderlich.

Zur Überprüfung der vorh. Querschnitte und des vorh. Pumpwerkes kann der Bemessungsabfluss sowie die erforderliche Fördermenge für das Pumpwerk ermittelt und mit den vorhandenen Gegebenheiten verglichen werden. Für die Ermittlung des anfallenden Schmutzwassers aus Gewerbeflächen ist die Grundflächenzahl dabei nicht unmittelbar maßgebend. Eine voraussichtliche Erhöhung der Einwohnerzahl durch die Verdichtung in den Wohngebieten und der damit verbundene Anstieg des häuslichen Schmutzwassers kann dabei berücksichtigt werden. Die Berechnung wird anhand der DWA-A 118 erfolgen.

*Ein wasserwirtschaftliches Fachgutachten mit den o.g. Inhalten zur Oberflächenentwässerung und zum Schmutzwasser wird erstellt und im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 sowie der Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur Verfügung gestellt.*

## **6.8 Grünflächen**

### **6.8.1 Öffentliche Grünflächen**

Öffentliche Grünflächen dienen der Erholung und verbessern die Lebensqualität der Anwohnenden, da sie Bewegung im Freien ermöglichen und damit zur mentalen Gesundheit beitragen. Die Fläche westlich des Mühlenbachs nördlich der Mühlenstraße liegt im stark versiegelten Ortskern Bienenbüttels. Sie unterstützen die Biodiversität und das Kleinklima und verbessern die Luftqualität. Mit der Festsetzung als öffentliche Grünfläche werden die wertvollen Gehölzbestände gesichert, die Hitzeinseln mildern und Schatten spenden. Gleichzeitig wird durch die Festsetzung der Fläche als öffentlich Grünfläche eine wichtige fußläufige Verbindung von der zentralen Schulbus-haltestelle zur Schule gesichert.

### **6.8.2 Private Grünflächen**

Der Uferbereich der Ilmenau ist in unterschiedlicher Tiefe als FFH-Gebiet (Nr. 071 „Ilmenau mit Nebenbächen“) festgestellt. Das Landschaftsschutzgebiet „Obere Ilmenau“, das ebenfalls in unterschiedlichen Tiefen entlang der Ilmenau verläuft, dient dem Schutz des FFH-Gebiets. Zur Wahrung der Ziele der beiden Schutzgebiete sind die Grundstücke in den ufernahen Bereichen als private Grünflächen dargestellt. Dabei wird, wenn möglich, die (strengere) Grenze des FFH-Gebiets gewahrt. In Bereichen, in denen die Einhaltung der FFH-Grenze nicht möglich ist wird die (maßgebliche) Grenze des Landschaftsschutzgebiets gewahrt. Die privaten Grünflächen dienen als Puffer- und Vernetzungselemente, die die Habitaträumen des FFH-Gebiets wahren und Korridore für Artenvielfalt schaffen.

Zwischen den Mündungsarmen des Mühlenbachs in den Mühlenteich ist ebenfalls eine private Grünfläche festgesetzt. Der Grundstücksteil liegt fast komplett innerhalb des Überschwemmungsgebiets und unterstützt gemeinsam mit der westlich gelegenen, öffentlichen Grünfläche das Kleinklima und die Biodiversität des Bereichs.

Auf privaten Grünflächen sind bauliche Nutzungen nicht zulässig, um negative Auswirkungen auf geschützte Arten und Lebensräume zu minimieren.

## **6.9 Grünplanerische Festsetzungen**

Im Rahmen des Verfahrens werden Festsetzungen getroffen, um den wertvollen Baumbestand innerhalb des Geltungsbereichs zu erhalten und die Durchgrünung des Plangebietes zu sichern und, wenn möglich, zu ergänzen.

## **6.10 Örtliche Bauvorschrift**

Zum Schutz des vorhandenen Ortsbildes und um eine ortsangepasste Gestaltung neuer Baukörper zu erreichen, soll sich die geplante Bebauung auch hinsichtlich ihrer Dach- und Fassadengestaltung in die Umgebung einfügen. Ebenfalls sollen Regelungen zu Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie, Einfriedigungen und unbebaute Flächen sowie Werbeanlagen getroffen werden.

### Dachgestaltung

Für die Erhaltung eines homogenen und damit harmonischen Gesamteindrucks des Ortskerns werden Festsetzungen zur Dachgestaltung getroffen. Daher sind Dächer nur als symmetrische Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 30° bis 55° zulässig. In den urbanen Gebieten, im sonstigen Sondergebiet sowie auf den Flächen für den Gemeinbedarf sind zusätzlich flachgeneigte Dächer für Gebäude mit einer maximalen Gebäudehöhe von 6 m zulässig. Grundsätzlich sind für geneigte Dächer ausschließlich rote, braune oder anthrazitfarbene Dachziegel oder Betondachsteine zulässig, flachgeneigte Dächer sind dauerhaft zu begrünen. Dacheindeckungen mit glasierter oder glänzender Oberfläche sind unzulässig.

### Fassadengestaltung

Eine Einfügung neuer Baukörper in die räumliche Umgebung soll auch durch Festsetzungen zur Fassadengestaltung erreicht werden. Hier ist die Wahl der Materialität und der Fassadenfarbe zum Schutz des Ortsbildes besonders wichtig. Daher sind die Fassaden der Hauptbaukörper in rotem oder braunem Verblendmauerwerk oder in Putz in Farben mit einem Hellbezugswert größer 70 zulässig. Zulässig ist auch eine Kombination der verschiedenen Materialien.

### Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie

Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind an die Neigung des Daches angepasst auszuführen und dürfen nicht über die Firsthöhe hinausragen.

### Einfriedigungen und unbebaute Flächen

Als Einfriedungen privater Grundstücksflächen sind nur Findlings- und Natursteinmauern sowie rote oder braune Ziegelsteinmauern bis 1 m Höhe sowie geschnittene Laubhecken aus standortheimischen Gehölzen bis 1,50 m Höhe und freiwachsende Sträucher zulässig. Zäune sind nur grundstücksseitig in Verbindung mit Hecken zulässig.

### Werbeanlagen

Auch zur Regelung der Gestaltung von Werbeanlagen soll der Bebauungsplan eine örtliche Bauvorschrift enthalten, um aufdringliche Werbung zu vermeiden. Leuchtwerbeanlagen und Beleuchtung mit wechselndem, bewegtem oder farbigem Licht sowie bewegliche und akustische Werbeträger sind unzulässig. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung in Form einer Anlage mit einer Größe von maximal 0,25 m<sup>2</sup> zulässig. Auf diese Weise können von der Art, Anzahl und Größe der Werbung ausgehende erhebliche Auswirkungen auf das Ortsbild vermieden werden.

## **6.11 Lärmschutz**

Im Rahmen einer lärmtechnischen Untersuchung werden die Verkehrs- und Anlagenlärmimmissionen ermittelt und beurteilt. Diese wird im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 sowie der Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur Verfügung gestellt.

In Hinblick auf den Verkehrslärm sind Geräuschimmissionen der Bahnstrecke sowie die innerörtlichen Straßen zu berücksichtigen. Im Falle von Überschreitungen der einschlägigen Orientierungs-

und 33. Änderung des Flächennutzungsplans

werte werden Maßnahmen zum aktiven und primär zum baulichen Schallschutz sowie gegebenenfalls zur Anordnung von Außenwohnbereichen ermittelt.

In Hinblick auf Anlagengeräusche ist zu klären, ob die faktische Gebietskategorie der Wohngebiete im Nahbereich des Penny-Marktes bislang als Mischgebiet oder Wohnbaufläche eingestuft war. Gegebenenfalls ergeben sich daraus Änderungen an der bestehenden Situation.

Zudem ist zu klären, ob sich die Kundenanzahl und die Warenanlieferung durch die Erweiterung Edeka-Marktes erheblich verändern. Ist dies der Fall können die Geräuschemissionen durch Anlieferzone und Kundenparkplatz untersucht werden. Eine schalltechnische Beurteilung findet allerdings nicht auf dem Niveau der Anlagenzulassung statt, sondern hat vielmehr die Untersuchung der städtebaulichen Verträglichkeit eines Sondergebiets mit dem angrenzenden urbanen Gebiet im Blick. Eine Verträglichkeit mit dem anlagenbezogenen Immissionsschutz muss im Rahmen des Bauleitplanverfahrens nur absehbar sein, konkrete Maßnahmen können ohnehin nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden.

## **6.12 Nachrichtliche Übernahmen**

### Umgrenzung von Überschwemmungsgebieten

Entlang der Ilmenau sowie östlich des Mühlenbachs liegt das Plangebiet innerhalb eines Überschwemmungsgebiets. Dieses ist nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen worden.

## **6.13 Hinweise**

### **Kampfmittel**

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, sind umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat zu benachrichtigen.

### **Archäologische Funde**

Sollten bei Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde auftreten, sind diese gemäß § 14 NDSchG unverändert an Ort und Stelle zu belassen. Die zuständige untere Denkmalschutzbehörde ist unverzüglich zu informieren, damit eine fachgerechte Dokumentation und Bergung durchgeführt werden können.

### **DIN-Normen**

Die genannten DIN-Normen sind zu den allgemeinen Sprechzeiten in der Bauverwaltung der Gemeinde einzusehen.

## 7 FLÄCHEN- UND KOSTENBILANZ

### 7.1 Flächen

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes hat eine Gesamtgröße von ca. 369.300 m<sup>2</sup>.

Allgemeine Wohngebiete	154.700 m <sup>2</sup>
Urbane Gebiete	49.500m <sup>2</sup>
Sonstige Sondergebiete	8.400 m <sup>2</sup>
Flächen für den Gemeinbedarf	37.000 m <sup>2</sup>
Bahnflächen	900 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen	48.700 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	500 m <sup>2</sup>
Grünflächen, öffentlich	1.400 m <sup>2</sup>
Grünflächen, privat	73.700 m <sup>2</sup>
Wasserflächen	2.800 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>377.600 m<sup>2</sup></b>

### 7.2 Kosten

Die für die Verwirklichung des Plans entstehenden Kosten für die Bauleitplanung werden von der Gemeinde Bienenbüttel übernommen.

## 8 GRUNDLAGEN

### Gesetze / Programme / Pläne / Verordnungen

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom am 22. Dezember 2025 (BGBl. I Nr. 348, S. 1, 7)

**Baunutzungsverordnung (BauNVO 2017)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176, S. 1, 6)

**Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)** in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist

**Niedersächsische Bauordnung (NBauO)** in der Fassung vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46 – VORIS 21072), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. Juni 2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 52)

**Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)

**Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatSchG)** in der Fassung vom 19. Februar 2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 29. Januar 2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 5)

**Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG)** vom 30. Mai 1978, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Dezember 2023 (Nds. GVBl. S. 289)

**Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)**, in der Fassung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 542), zuletzt geändert am 22. Dezember 2025 (BGBl. I Nr. 348, S. 1, 6)

**Verordnung zur Änderung der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP)** vom 26. Juli 2017 (Nds. GVBl. Nr. 20/2017, S. 378), die zuletzt am 17.09.2022 geändert worden ist (Nds. GVBl. Nr. 29/2022, S. 521; berichtigt Nds. GVBl. Nr. 10/2023 S. 103)

**Regionales Raumordnungsprogramm 2019**, Landkreis Uelzen, Beschreibende und Zeichnerische Darstellung, Stand 2019

**Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen**, Niedersächsisches Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft, Verbraucherschutz und Landesentwicklung (ML), Referat 303, Raumordnung und Landesentwicklung, in der Fassung der Neufassung 2017 sowie Karte der Änderungen 2022

**LANDKREIS UELZEN (2012):** Landschaftsrahmenplan – Endfassung der Fortschreibung. Uelzen.

### Quellen Umweltprüfung

**DRACHENFELS, O. v. (2021):** Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Stand März 2021. – Naturschutz Landschaftspfll. Niedersachs. Heft A/4, 336 Seiten. Hannover.