

Gemeinde Bienenbüttel

Landkreis Uelzen



Bebauungsplan „Mehrzweckzentrum“ mit örtlicher Bauvorschrift

Entwurf

Stand: Oktober 2020

Verfahrensstand:

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

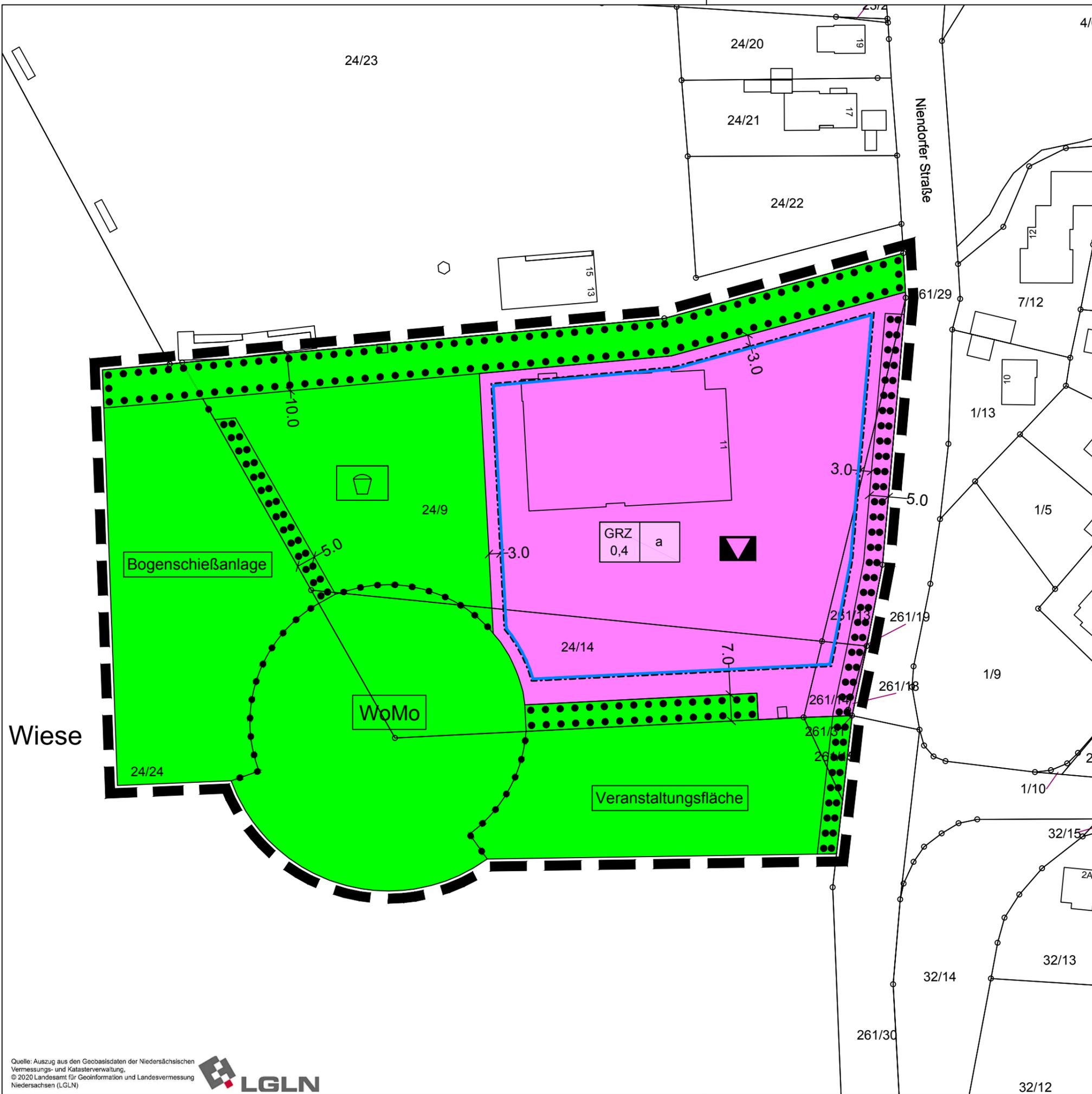
Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Bienenbüttel durch:

Planungsbüro



Stadt-, Dorf- und Regionalplanung

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



Planzeichenerklärung

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

GRZ 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)

2. Bauweise, Baugrenzen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

a abweichende Bauweise, hier:
 offene Bauweise ohne Längenbegrenzung

3. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Flächen für Gemeinbedarf
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

4. Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

öffentliche Grünfläche

mit Zweckbestimmung:

Spielplatz

Wohnmobilstellplatz

Bogenschießanlage

Veranstaltungsfläche

5. Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)

6. 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

Gemeinde Bienenbüttel
 Landkreis Uelzen



Bebauungsplan
Mehrzweckzentrum

Stand: September 2020

Planungsbüro



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 „Mehrzweckzentrum“ mit örtlicher Bauvorschrift

Begründung

Verfahrensstand:

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

Entwurf, Oktober 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

INHALT

1. Anlass und Ziel der Planung	3
1. Lage und Begrenzung des Geltungsbereichs	3
3. Derzeitige Situation	4
4. Übergeordnete und bestehende Planungen	5
4.1 Raumordnung	5
4.2 Flächennutzungsplan	6
4.3 Bebauungspläne und sonstige städtebauliche Satzungen	7
5. Planung	7
5.1 Städtebauliches Konzept.....	7
5.2 Grünordnung.....	8
5.3 Verkehr	8
5.4 Ver- und Entsorgung	8
5.5 Entwässerung	8
6. Festsetzungen	8
6.1 Flächen für den Gemeinbedarf.....	9
6.2 Bauweise, Baugrenzen.....	9
6.3 Maß der baulichen Nutzung	9
6.4 Grünordnung.....	9
6.5 Wasserwirtschaft	10
6.6 Örtliche Bauvorschrift	10
7. Wesentliche Auswirkungen der Planung	10
7.1 Schutzgut „Mensch“	10
7.2 Schutzgüter „Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt“	10
7.3 Schutzgüter „Fläche und Boden“	12
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“	15
7.8 Eingriffsregelung.....	15
7.9 Kompensationsmaßnahmen.....	17
7.10 Umweltbericht	18
8. Städtebauliche Werte	18
9. Verfahrensablauf	18

1. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Mit dem Bebauungsplan „Mehrzweckzentrum“ soll der Neubau eines Mehrzweckzentrums am Standort der bestehenden Ilmenauhalle in der Gemeinde Bienenbüttel bauleitplanerisch vorbereitet werden. Das Mehrzweckzentrum dient als multifunktionaler Veranstaltungsort insbesondere für kulturelle und sportliche Nutzungen. Der Neubau ersetzt die baufällig gewordene Ilmenauhalle.

Der Bebauungsplan dient des Weiteren der bauleitplanerischen Erfassung und Gliederung der bestehenden Nutzungsstrukturen im Umfeld der Ilmenauhalle. Hierbei handelt es sich insbesondere um den Spielplatz, die Bogenschießanlage und den Wohnmobilstellplatz. Zudem soll eine Veranstaltungsfläche ausgewiesen werden.

Der Standort bietet sich aufgrund der bereits bestehenden Nutzungsstruktur, der guten Erschließung und der guten Erreichbarkeit für das Vorhaben an.

Da sich die Fläche derzeit im unbeplanten Innenbereich befindet, würde eine Beurteilung des Neubauvorhabens des Mehrzweckzentrums derzeit nach § 34 BauGB erfolgen. Der Neubau wäre daher möglicherweise bereits heute planungsrechtlich zulässig. Zur Schaffung einer langfristigen Rechts- und Planungssicherheit sowie zur Abwägung aller relevanten öffentlichen und privaten Belange strebt die Gemeinde Bienenbüttel jedoch die Aufstellung eines Bebauungsplans an.

1. LAGE UND BEGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHS

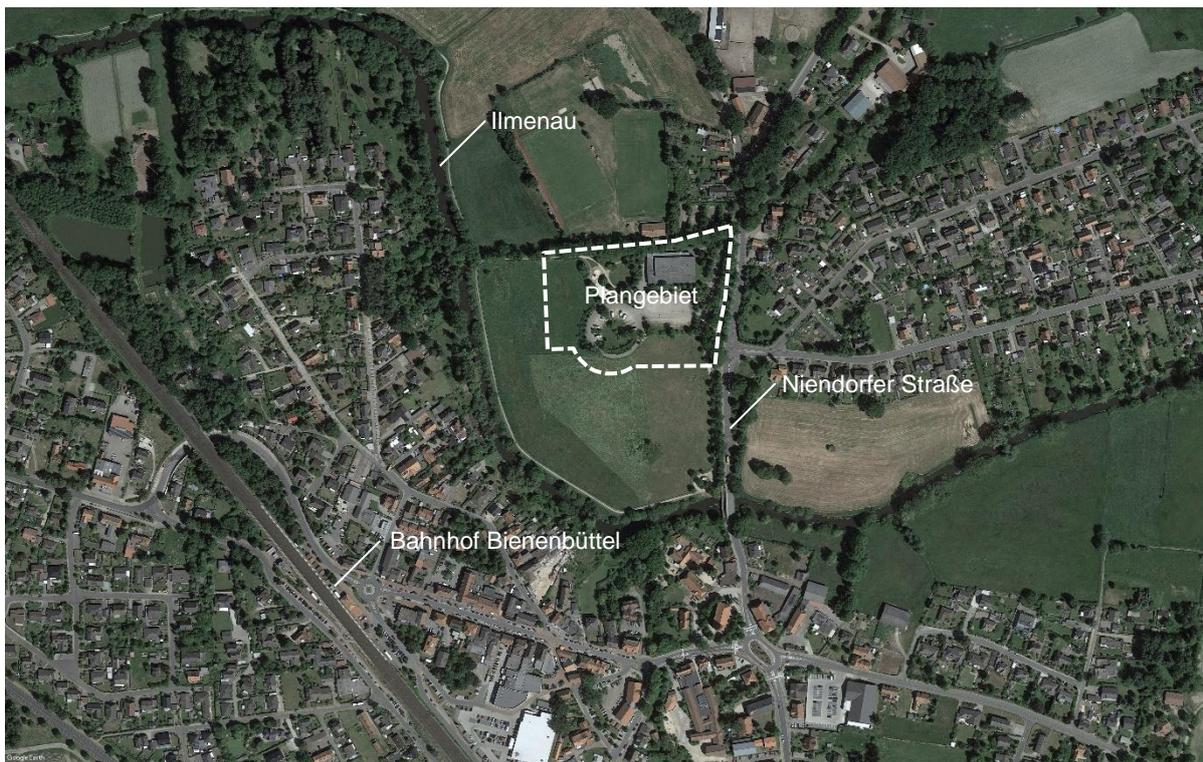


Abb. 1: Luftbild, Quelle: Google Earth, aufgerufen am 07.10.2020

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Mehrzweckzentrum“ liegt nördlich des Siedlungskerns Bienenbüttels und westlich der Niendorfer Landstraße. Westlich und südlich des Geltungsbereichs schließt sich der Niederungsbereich der Ilmenau mit teils bedeutsamen Biotopstrukturen an. Nördlich des Geltungsbereichs befinden sich die Sportanlagen des SV Bienenbüttel. Östlich grenzt ein durch Einzelhausbebauung und Wohnnutzung geprägtes Gebiet an den Planungsraum.

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

3. DERZEITIGE SITUATION

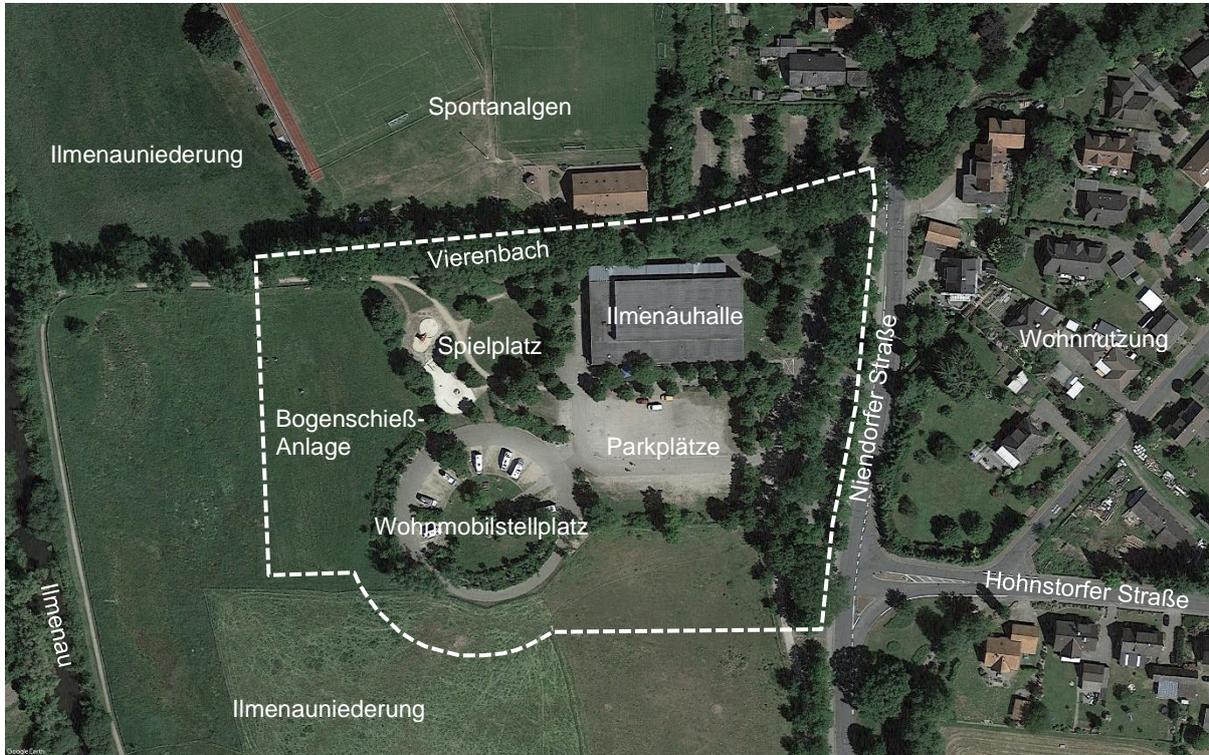


Abb. 2: Luftbild, Quelle: Google Earth, aufgerufen am 07.10.2020

Das Plangebiet ist derzeit durch die bestehende Ilmenauhalle mit der zugehörigen Stellplatzanlage und den Erschließungswegen geprägt. Des Weiteren befinden sich der bestehende Wohnmobilstellplatz, die bestehende Bogenschießanlage und der bestehende Spielplatz im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Am nördlichen Rand des Geltungsbereichs verläuft der Vierenbach mit prägenden, gewässerbegleitenden Laubgehölzen. Auch entlang der Niendorfer Straße befinden sich prägende und zum Teil großkronige Laubbaumbestände. Die südlichen und westlichen Randbereiche des Geltungsbereichs sind durch mesophiles Grünland geprägt.

Das Gelände weist ein leichtes Gefälle von Ost nach West auf. Bedingt durch dieses Gefälle fließt Oberflächenwasser nach Westen ab. Laut Bodenübersichtskarte von Niedersachsen (BUEK50) handelt es sich im Plangebiet um Böden vom Typ „Gley“.

4. ÜBERGEORDNETE UND BESTEHENDE PLANUNGEN

4.1 Raumordnung

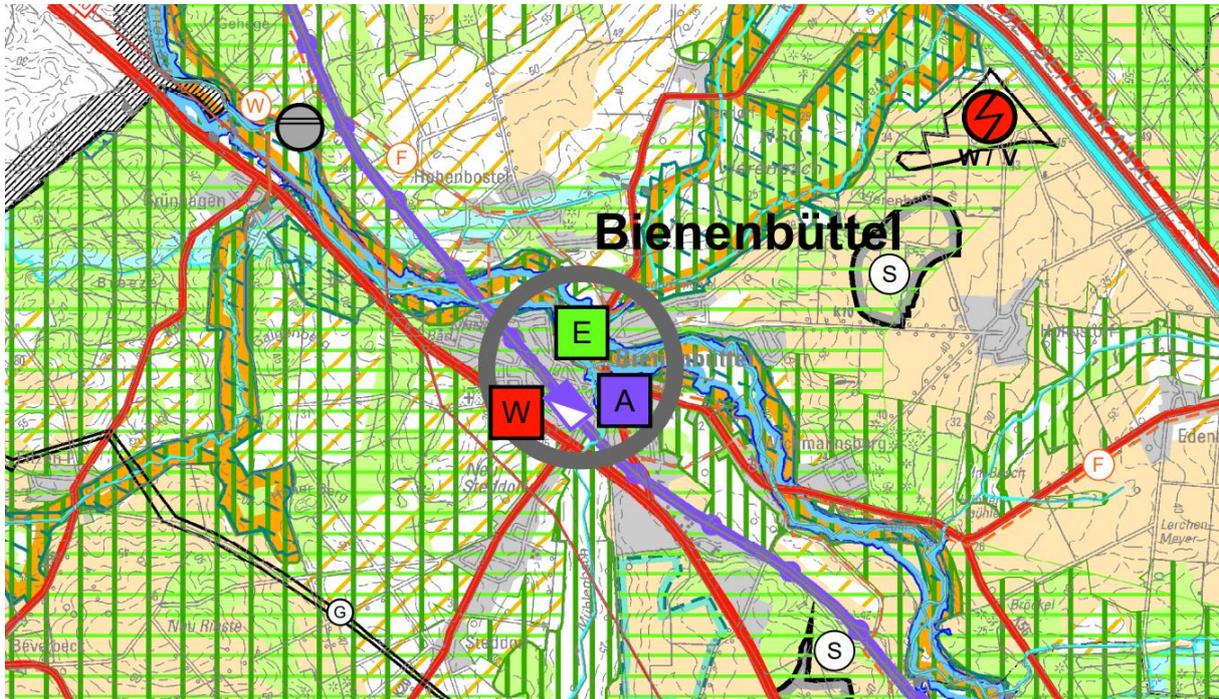


Abb. 3: Ausschnitt Regionales Raumordnungsprogramm Uelzen 2019

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 Nutzung entspricht diesen Zielen der Raumordnung, da das überwiegend kulturell und sportlich genutzte Mehrzweckzentrum ein grundzentrales Nutzungsangebot mit einem besonderen Schwerpunkt auf die Erholungsfunktion darstellt.

Vorrang der Innenentwicklung

Gemäß 2.1 01 RROP (vgl. 2.1 06 LROP) ist der Innenentwicklung, also der maßvollen Verdichtung locker bebauter Gebiete, der Bebauung bisher unbebauter Flächen im Innenbereich, der Revitalisierung von Brachflächen bzw. der Umnutzung vorhandener Bausubstanz und der Bebauung von über § 30 BauGB baurechtlich bereits abgesicherten Flächen, der Vorzug gegenüber einer weiteren Inanspruchnahme des Außenbereichs zu geben. Diesem Grundsatz der Raumordnung wird mit der vorliegenden Planung Rechnung getragen, da die neue Mehrzweckhalle am baulich vorgeprägten Standort der baufällig gewordenen Ilmenauhalle errichtet werden soll.

Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt in einem 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. Verbote sowie Genehmigungs- oder Zulassungsvoraussetzungen ergeben sich gemäß der o.g. Verordnung aus dem § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Da der Bebauungsplan im Innenbereich aufgestellt wird, ist insbesondere § 78 Abs. 3 WHG zu beachten. Demnach sind bei der Aufstellung des Bebauungsplans im Rahmen der Abwägung folgende Belange zu berücksichtigen:

- die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger
- die Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes
- die hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben

Die Abwägung dieser Belange erfolgt in Abschnitt 7.4 „Schutzgut Wasser“.

Des Weiteren sind § 77 WHG, welcher die Ausgleichsmaßnahmen regelt, und § 74 Abs. 4 und 5 WHG, welche die Genehmigungsvoraussetzungen festlegen, zu beachten.

Natur und Landschaft

Das Plangebiet grenzt an ein Vorranggebiet für Natur und Landschaft sowie an ein Vorranggebiet Natura 2000. Überschneidungen des Geltungsbereichs mit diesen Gebieten sind möglich, jedoch aufgrund der maßstabsbedingten Unschärfe des RROP nicht abschließend ersichtlich. Daher werden die im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Uelzen dargestellten Landschaftsschutz- und FFH-Gebiete zugrunde gelegt. Die Abwägung der entsprechenden Belange erfolgt unter Abschnitt 7.2 „Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt“ und Abschnitt 7.6 „Schutzgut Landschaft“.

Verkehr

Die an das Plangebiet angrenzende Niendorfer Straße ist im RROP als Vorranggebiet „Straße von regionaler Bedeutung“ dargestellt. Eine mögliche Beeinträchtigung dieser Funktion durch das Vorhaben ist nicht ersichtlich.

4.2 Flächennutzungsplan

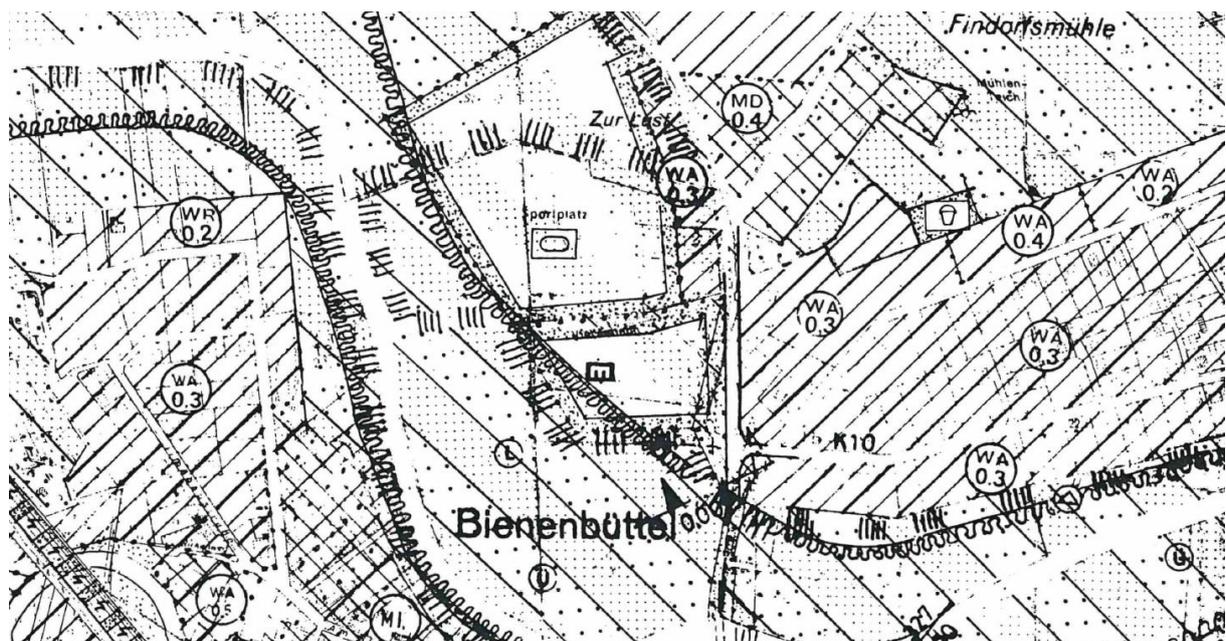


Abb. 4: Flächennutzungsplan der Gemeinde Bienenbüttel von 1975 (Ausschnitt)



Abb. 5: 24. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Bienenbüttel von 2006 (Ausschnitt)

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans sind der Flächennutzungsplan der Gemeinde Bienenbüttel von 1975 sowie die 24. Änderung des Flächennutzungsplans von 2006 maßgeblich. Der Flächennutzungsplan von 1975 stellt im Geltungsbereich eine Fläche für bauliche Anlagen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf „Versammlungshalle“ dar. Mit der 24. Änderung wurde eine öffentliche Grünfläche „Zeltplatz“ ergänzt. Des Weiteren werden das Landschaftsschutzgebiet und das Überschwemmungsgebiet nachrichtlich dargestellt.

Der Bebauungsplan ist mit der Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche und einer öffentlichen Grünfläche aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht notwendig.

4.3 Bebauungspläne und sonstige städtebauliche Satzungen

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

5. PLANUNG

5.1 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept der Gemeinde Bienenbüttel sieht den Neubau des Mehrzweckzentrums am Standort der bisherigen Ilmenauhalle vor. Dazu ist der Rückbau der bestehenden Halle vorgesehen. Der Standort hat sich aufgrund der zentralen Lage und der guten Erreichbarkeit bereits bewährt. Der Baukörper darf sich als Sonderbau im Maß der baulichen Nutzung von der umgebenden Bebauung abheben, soll sich jedoch durch die Eingrünung in das bestehende Siedlungs- und Freiraumgefüge eingliedern. Die genaue bauliche Ausgestaltung des Mehrzweckzentrums mit den zugehörigen Stellplatzflächen und Erschließungswegen soll im laufenden Verfahren oder im Anschluss an das Bauleitplanverfahren nach Ausschreibung festgelegt werden. Die Gemeinde beabsichtigt dazu die Beauftragung eines Generalplaners. Der Bebauungsplan soll deshalb die wesentlichen städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde festschreiben jedoch gleichzeitig genug Flexibilität für unterschiedliche bauliche Lösungen ermöglichen.

5.2 Grünordnung

Damit sich die neue Bebauung gut in das Siedlungs- und Landschaftsgefüge eingliedert, sollen die wesentlichen prägenden Grünstrukturen, insbesondere im Bereich des Vierenbachs und der Niendorfer Straße erhalten werden.

5.3 Verkehr

Die Erschließung des Mehrzweckzentrums und des Wohnmobilstellplatzes können durch die Anbindung an die Niendorfer Straße sichergestellt werden.

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.

5.5 Entwässerung

Die Entwässerung von unbelastetem Oberflächenwasser, soll soweit dies möglich ist, am Standort durch Versickerung und Verdunstung erfolgen. Die geplante Ausschreibung umfasst daher auch die Erarbeitung eines an den jeweiligen baulichen Entwurf angepassten Entwässerungskonzeptes.

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. 6: Bebauungsplan, Stand: Entwurf, (Ausschnitt)

6.1 Flächen für den Gemeinbedarf

Um den Neubau des Mehrzweckzentrums bauleitplanerisch zu ermöglichen wird eine Fläche für den Gemeinbedarf „kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt. Um die Erschließung des Wohnmobilstellplatzes sicherzustellen, wird textlich festgesetzt, dass innerhalb der Gemeinbedarfsfläche eine Zuwegung zum Wohnmobilstellplatz herzustellen ist. Auf diese Weise wird die Erschließung des Wohnmobilstellplatzes gesichert und gleichzeitig bleiben unterschiedliche bauliche Lösungen für das Mehrzweckzentrum mit unterschiedlichen Erschließungskonzepten möglich.

6.2 Bauweise, Baugrenzen

Als zulässige Bauweise wird eine abweichende Bauweise (hier: offene Bauweise ohne Längenbegrenzung) festgesetzt. Somit gelten die Regelungen der offenen Bauweise mit Ausnahme der Längenbegrenzung auf 50m. Diese Festsetzung entspricht der Planungsabsicht der Gemeinde einen freistehenden Baukörper mit einer Länge von über 50m zu ermöglichen.

Um innerhalb der Gemeinbedarfsfläche flexible bauliche Lösungen zu ermöglichen, erfolgt die Festsetzung eines großzügigen Baufensters. Die festgesetzten Baugrenzen regeln somit im Wesentlichen die Mindestabstände der Baukörper zur Straße und zu den angrenzenden Grünstrukturen. Zum Straßenraum und zur südlich angrenzenden Baumreihe ergibt sich ein Mindestabstand von 7m, zu den übrigen Grünflächen 3m.

6.3 Maß der baulichen Nutzung

Um den Neubau einer dem Nutzungskonzept entsprechenden Halle zu ermöglichen und gleichzeitig die Einfügung in die umgebenden Siedlungsstrukturen sicherzustellen, wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Da für die vorgesehene Nutzung ausreichende Stellplatzflächen bereitzustellen sind, wird im Rahmen der textlichen Festsetzungen geregelt, dass die GRZ für Stellplätze bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden darf.

6.4 Grünordnung

Um die Eingliederung des Neubaus in die umliegende Landschaft sicherzustellen, werden die besonders prägenden Gehölzbestände durch die Festsetzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gesichert. Innerhalb dieser Flächen sind Bäume und Sträucher zu erhalten und bei Abgängigkeit durch Pflanzen gleicher Art oder gemäß Pflanzliste zu ersetzen. Dies betrifft insbesondere die vordere Baumreihe entlang der Niendorfer Straße, die Laubbaumbestände entlang des Vierenbachs sowie zwei weitere lineare Gehölzbestände westlich und südlich der Gemeinbedarfsfläche. Um die Erschließung des Mehrzweckzentrums und des Wohnmobilstellplatzes durch Anbindung an die Niendorfer Straße sicherzustellen wird textlich festgesetzt, dass die bestehende Baumreihe entlang der Niendorfer Straße an bis zu drei Stellen für die Herrichtung von Zufahrten unterbrochen werden darf.

Die festgesetzte öffentliche Grünfläche erfasst die bestehenden Freiraumnutzungen im Geltungsbereich und gliedert diese durch die Festsetzung entsprechender Zweckbestimmungen (Bogenschießanlage, Spielplatz und Wohnmobilstellplatz). Für den Wohnmobilstellplatz wird eine kleinteilige Entwicklungsmöglichkeit in südwestliche Richtung geschaffen, um zukünftig auf eventuelle Erweiterungsbedarfe reagieren zu können. Die bestehenden Nutzungen im Bereich der öffentlichen Grünfläche werden durch eine Veranstaltungsfläche ergänzt, die vor allem für Marktveranstaltungen (Flohmarkt, Mittelaltermarkt) vorgesehen ist.

ausgewiesen. Die bedeutsamen Gehölzstrukturen im Geltungsbereich sind als Baumreihen bzw. als Biotoptyp „Sonstiger Gehölzbestand“ (HP) dargestellt.

Da das Plangebiet durch die bestehende Ilmenauhalle mit den zugehörigen Parkplätzen und Erschließungswegen und den Wohnmobilstellplatz bereits baulich vorgeprägt ist, ergeben sich nur in Teilbereichen des Plangebiets wesentliche Änderungen hinsichtlich der Auswirkungen auf die Schutzgüter „Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt“.

Der Bereich der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche ist bereits heute durch die Ilmenauhalle und den Parkplatz baulich geprägt und in großen Teilen versiegelt. Durch die Planung wird die östliche straßenbegleitende Baumreihe gesichert. Die übrigen Gehölzbestände und Rasenflächen innerhalb der Gemeinbedarfsfläche können jedoch, je nach Baukonzept, potenziell beeinträchtigt oder entfernt werden. Dies ist entsprechend naturschutzrechtlich auszugleichen.

Innerhalb der festgesetzten Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Die bestehenden Vegetationsstrukturen sind hier zu erhalten. Neben der straßenbegleitenden Baumreihe betrifft dies den Bereich um den Vierenbach mit seinen Uferzonen, welcher im Landschaftsrahmenplan als Gebiet mit sehr hoher Bedeutung für den Tier-Pflanzenartenschutz ausgewiesen ist, sowie zwei weitere lineare Gehölzstrukturen westlich und südlich der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche.

Für den Bereich der Bogenschießanlage und den Spielplatz werden keine erheblichen Beeinträchtigungen erwartet. Hier werden lediglich die bestehenden Nutzungen bauleitplanerisch als öffentliche Grünfläche erfasst.

Ähnliches gilt für den bestehenden Wohnmobilstellplatz. In südwestliche Richtung sieht der Bebauungsplan jedoch eine kleinteilige Entwicklungsfläche für eine potenzielle zukünftige Erweiterung vor. Da hierzu mesophiles Grünland überplant und einer anderen Nutzung überführt wird, liegt bei dieser Teilfläche eine Beeinträchtigung vor, welche entsprechend naturschutzrechtlich auszugleichen ist.

Der Bereich der festgesetzten Veranstaltungsfläche ist derzeit durch mesophiles Grünland geprägt. Da die Fläche zukünftig nur für vereinzelte Veranstaltungen, wie Flohmärkte, genutzt wird, bleibt dieser Biotoptyp grundsätzlich erhalten. Durch die geplante Nutzung sind jedoch eine teilweise Verdichtung des Bodens und eine Beeinträchtigung der Vegetation nicht auszuschließen. Diese Beeinträchtigung ist naturschutzrechtlich auszugleichen.

Etwa 150m westlich der bestehenden Ilmenauhalle befindet sich ein nach § 30 BNatSchG geschütztes Biotop vom Typ Nährstoffreiches Großseggenried sowie mehrere Rotelistearten. Eine Beeinträchtigung durch das Vorhaben kann ausgeschlossen werden, da insbesondere im westlichen Teil des Geltungsbereichs keine Nutzungsänderungen vorgenommen werden sondern lediglich die bestehenden Nutzungsstrukturen bauleitplanerisch gefasst und festgesetzt werden.

Fazit: Es ergeben sich teils erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter „Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt“, welche jedoch durch geeignete naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen vollständig kompensiert werden können. Eine abschließende Beurteilung erfolgt jedoch erst nach Festlegung verbindlicher Ausgleichsmaßnahmen im weiteren Verfahren.

FFH-Gebiet „Ilmenau mit Nebenbächen“

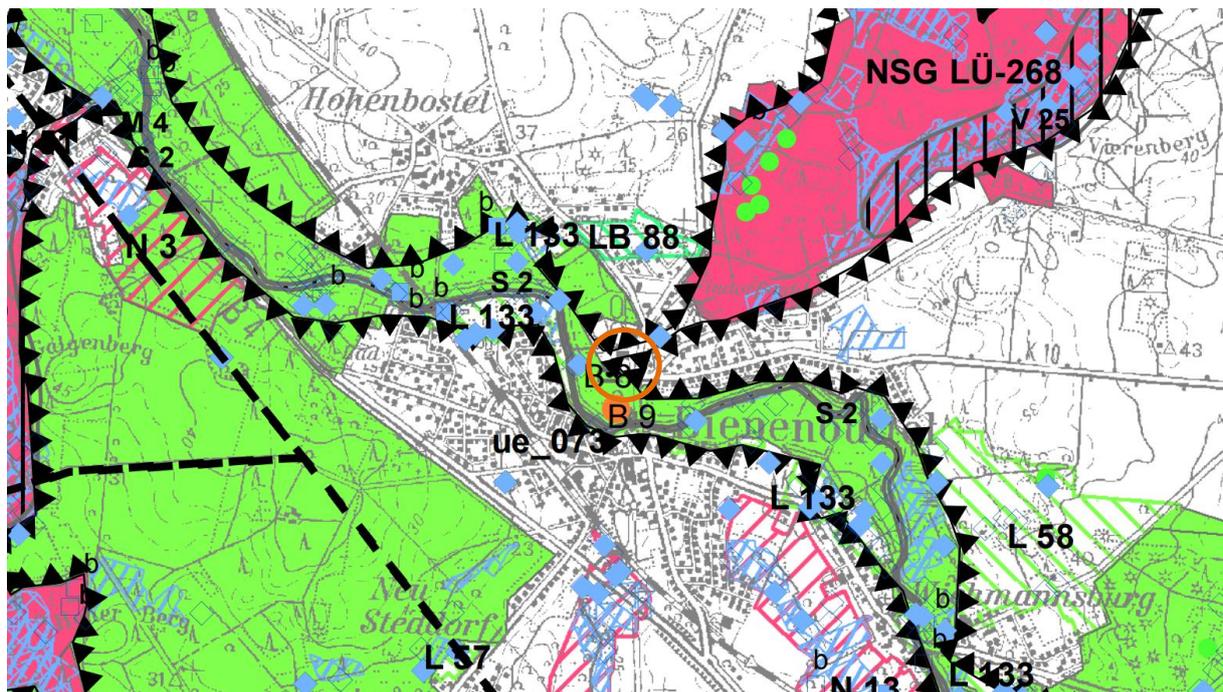


Abb. 8: Landschaftsrahmenplan des Landkreises Uelzen, Karte 6 „Schutz, Pflege und Entwicklung“, (Ausschnitt), FFH- und Vogelschutzgebiete sind durch eine schwarze, gezackte Linie dargestellt

Das Plangebiet überschneidet sich in Teilen mit dem FFH-Gebiet „Ilmenau mit Nebenbächen“. Es handelt sich bei den betroffenen Flächen um den Vierenbach mit seinen Uferbereichen sowie Teile der Ilmenaniederungen. Das FFH-Gebiet entspricht dabei dem im RRPOP dargestellten Vorranggebiet „Natura 2000“. Der Bebauungsplan berücksichtigt das FFH-Gebiet durch die Festsetzung einer Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Bereich des Vierenbachs und seiner Uferzonen. Damit wird der Bachlauf einschließlich der bestehenden ufernahen Vegetation auch auf Ebene der Bauleitplanung gesichert, um Beeinträchtigungen der FFH-Lebensraumtypen und ihrer charakteristischen Arten zu vermeiden.

Daneben ergeben sich auch im Bereich der Bogenschießanlage, des Spielplatzes, des Wohnmobilstellplatzes und der Veranstaltungsfläche Überschneidungen mit dem FFH-Gebiet. Dabei ist festzustellen, dass es sich überwiegend um bereits genehmigte bestehende Nutzungen handelt, die lediglich bauleitplanerisch erfasst werden. Um eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der Lebensraumtypen auszuschließen, werden eine FFH-Vorprüfung und ggf. eine FFH-Verträglichkeitsprüfung durchgeführt. Die Ergebnisse finden im weiteren Verfahren Berücksichtigung.

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. Da die betroffenen Flächen jedoch bereits zuvor durch die Ilmenauhalle und den Parkplatz in erheblichem Maß versiegelt waren und da unbelastetes Oberflächenwasser dem Boden durch Versickerung zurückgeführt werden soll, sind die Auswirkungen auf das Schutzgut „Boden“ als nicht erheblich einzustufen. Die festgesetzte Gemeinbedarfsfläche beschränkt sich auf das für das Vorhaben notwendige Maß und auch die festgesetzte zulässige Überschreitung der GRZ für Stellplätze bis zu 0,8 zielt auf eine flächenschonende Planung. Daher werden auch die Auswirkungen auf das Schutzgut „Fläche“ als nicht erheblich bewertet.

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

7.4 Schutzgut „Wasser“

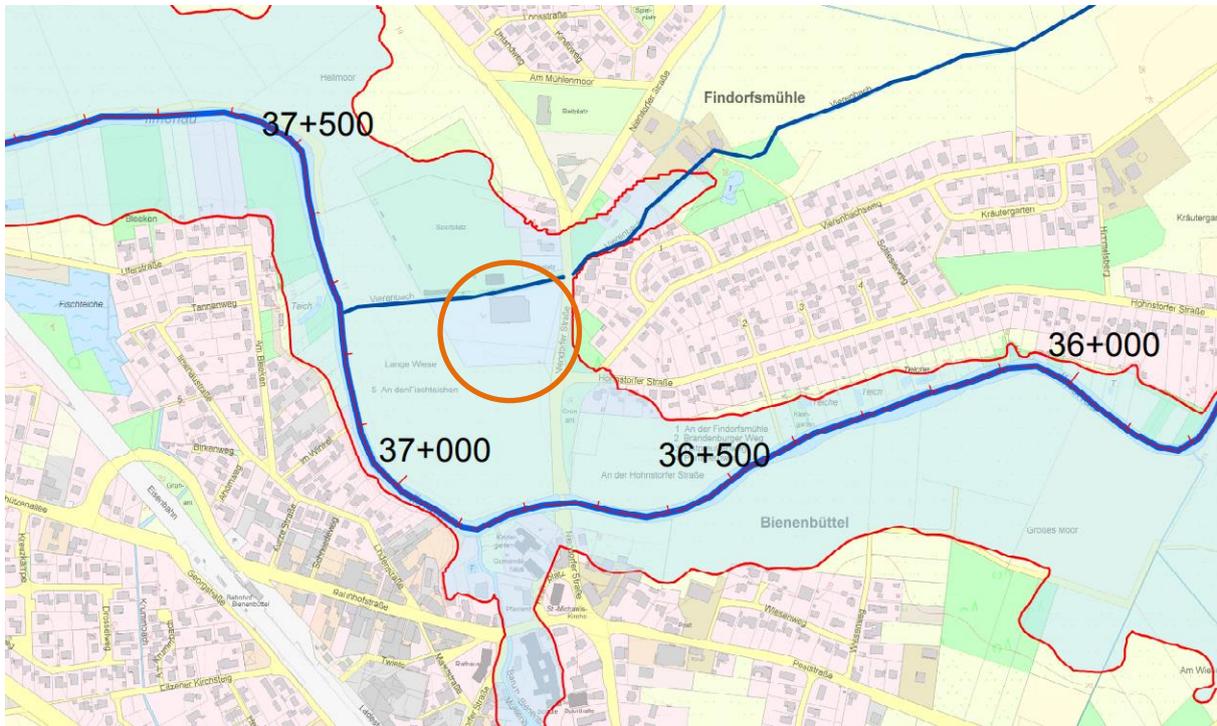


Abb. 9: Gebietskarte der Überschwemmungsgebiets-Verordnung des Landkreises Uelzen, Blatt 13 von 15 (Ausschnitt)

Das Plangebiet liegt in einem Vorranggebiet für Hochwasserschutz. Innerhalb dieses Vorranggebiets gilt gem. 3.2.4 09 RROP die Verordnung über die Festsetzung von Überschwemmungsgebieten an der Ilmenau sowie an den Unterläufen von Gerdau, Hardau und Stederau. Verbote sowie Genehmigungs- oder Zulassungsvoraussetzungen ergeben sich gemäß der o.g. Verordnung aus dem § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Da der Bebauungsplan im Innenbereich aufgestellt wird, ist insbesondere § 78 Abs. 3 WHG zu beachten. Demnach sind bei der Aufstellung des Bebauungsplans im Rahmen der Abwägung folgende Belange zu berücksichtigen:

- die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger
- die Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes
- die hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben

Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger

Die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger wird durch die Begrenzung der neu zu versiegelnden Fläche auf das für das Vorhaben notwendige Maß gewährleistet. So wird die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens größtmöglich erhalten. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die festgesetzte Gemeinbedarfsfläche bereits heute durch die Ilmenauhalle, die zugehörigen Parkplätze und die Erschließungswege versiegelt ist. Mit der festgesetzten öffentlichen Grünflächen und den Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen werden die bestehenden Nutzungen bauleitplanerisch erfasst und als unversiegelte Grünflächen gesichert. Eine potentielle zusätzliche Versiegelung ergibt sich daher lediglich in Teilbereichen der Gemeinbedarfsfläche und der kleinteiligen Erweiterungsfläche für den Wohnmobilstellplatz. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger werden aufgrund der Geringfügigkeit der zusätzlichen Versiegelung nicht erwartet.

Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes

Die Funktion des Plangebiets für den Hochwasserschutz liegt derzeit in der Wasseraufnahmefähigkeit der Flächen bei Hochwasserereignissen. Es dient somit der Rückhaltung und Versickerung sowie als Abstandsfläche zur weiter östlich liegenden Bebauung. Sonstige Einrichtungen des Hochwasserschutzes bestehen im Plangebiet nicht. Die Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes erfolgt daher durch die bestmögliche Erhaltung der Versickerungsfähigkeit der Flächen. Dazu werden die zusätzliche Versiegelung auf das notwendige Maß beschränkt und bestehende unversiegelte Flächen bauleitplanerisch gesichert. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die bestehende Hochwasserschutzfunktion des Plangebiets werden daher nicht erwartet.

Hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben

Eine hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben wird zum einen durch die Lage des festgesetzten Baufensters sichergestellt. Der Neubau des Mehrzweckzentrums wird durch die Baugrenzen im nordöstlichen Teil des Plangebiets ermöglicht. Hier weist das vorgefundene Gelände die höchsten Geländehöhen auf. Schädliche Einwirkungen durch Hochwasserereignisse können so minimiert werden. Des Weiteren können im Baugenehmigungsverfahren weitere Vorgaben erfolgen. Die Gemeinde Bienenbüttel wird bereits im Rahmen der Ausschreibung entsprechende Anforderungen an die hochwasserangepasste Errichtung der Mehrzweckzentrums formulieren. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf den Belang einer hochwasserangepassten Errichtung von Bauvorhaben werden daher nicht erwartet.

Fazit: Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen 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 CO₂-Emissionen durch zusätzlichen Straßenverkehr. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter „Luft und Klima“ werden jedoch aufgrund der ortsverträglichen Art und Größe des Vorhabens und der bereits bestehenden Nutzung durch die zu ersetzende Ilmenauhalle als nicht erheblich und vertretbar eingestuft. Die festgesetzte öffentliche Grünfläche sowie die Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sichern zudem die mikroklimatisch bedeutsamen Grünstrukturen.

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

7.6 Schutzgut „Landschaft“

Südwestlich des Flurstücks 24/9 befindet sich das Landschaftsschutzgebiet UE 02 Ilmenautal. Somit befinden sich die festgesetzten öffentlichen Grünflächen mit den Zweckbestimmungen „Bogenschießanlage“, „Wohnmobilstellplatz“ und „Veranstaltungsfläche“ innerhalb des Landschaftsschutzgebiets.

Da es sich bei der Bogenschießanlage und dem Wohnmobilstellplatz um bestehende und bereits genehmigte Nutzungen handelt, die im Rahmen der Bauleitplanung lediglich erfasst und gesichert werden, sind hier keine nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzziele des Landschaftsschutzgebiets und das Schutzgut „Landschaft“ zu erwarten.

Durch die festgesetzte Veranstaltungsfläche wird das landschaftliche Erscheinungsbild des Grünlandes weder durch bauliche Anlagen noch durch Einfriedungen oder ähnliches verändert. Nachteilige Auswirkungen auf die Schutzziele des Landschaftsschutzgebiets und das Schutzgut „Landschaft“ werden daher auch hier nicht erwartet.

Die Erweiterung des bestehenden Wohnmobilstellplatzes bedarf gem. § 3 (1) der Verordnung zum Schutze von Landschaftsteilen des Ilmenautal des Landkreises Uelzen der Zulässigkeitserklärung der unteren Naturschutzbehörde. Ein entsprechender Antrag wird durch die Gemeinde gestellt.

Im Übrigen werden durch das Vorhaben keine wesentlichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild erwartet, da der Standort bereits heute durch die bestehende Ilmenauhalle baulich vorgeprägt ist. Die Einbindung in das Siedlungs- und Landschaftsbild erfolgt durch die prägenden Gehölzstrukturen entlang des Vierenbachs, der Niendorfer Straße sowie westlich und südlich der Gemeinbedarfsfläche an den Grenzen zum Landschaftsschutzgebiet. Diese für das Landschaftsbild bedeutenden Gehölzbestände werden zur Erhaltung festgesetzt und somit bauleitplanerisch dauerhaft gesichert.

Fazit: Es 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 potentiell 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

Bilanzierung:

Um die Bedeutung des Eingriffes für die Schutzgüter abzuschätzen und zu quantifizieren, wird die Leistungsfähigkeit eines Biotoptyps für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild über einen Wertfaktor definiert. Die jeweils höchste Bedeutung unter den Schutzgütern (Boden, Wasser, Klima/Luft, Arten und Lebensgemeinschaften, Landschaftsbild) führt zur Bestimmung des Wertfaktors für jeden Biotoptyp.

In einem Vergleich der bestehenden Wertigkeit mit der geplanten Wertigkeit kann ermittelt werden, in welchem Maß Kompensationsflächen geschaffen werden sollen, um den Naturhaushalt nicht nachhaltig zu schädigen.

Die Bewertungsmethodik orientiert sich an der „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ (Niedersächsischer Städtetag 2013). Es werden 6 Wertfaktoren unterschieden.

- | | |
|----------------------------|-------------------------------|
| 5 = sehr hohe Bedeutung | 4 = hohe Bedeutung |
| 3 = mittlere Bedeutung | 2 = geringe Bedeutung |
| 1 = sehr geringe Bedeutung | 0 = weitgehend ohne Bedeutung |

Darüber hinaus kann einzelnen Schutzgütern bzw. Einzelfunktionen von Schutzgütern ein besonderer Schutzbedarf zukommen, der über den flächenbezogenen Wertfaktor des Biotoptyp nicht erfasst werden kann und auf den mit Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen speziell reagiert werden muss.

Die Biotoptypenbezeichnungen entstammen der Übersicht über die Biotoptypen in Niedersachsen (nach v. Drachenfels, 2011/2012) aus der Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ (Niedersächsischer Städtetag 2013).

Vorgehen:

Es wird zunächst der Bestandswert der Eingriffsflächen ermittelt. Der Bestandswert der Eingriffsfläche wird dann dem Planungswert desselben Gebietes gegenübergestellt.

Ergibt sich aus der Gegenüberstellung Bestandswert zu Planungswert der Wert 0 oder ein Überschuss ist der Eingriff als ausgeglichen zu betrachten. Bei einem negativen Ergebnis wären weitere Ersatzflächen außerhalb des Plangebietes zu suchen.

Im Weiteren werden hierzu die Ergebnisse des Umweltberichts aufgegriffen und eine Eingriffsbilanzierung durchgeführt. Anschließend wird der erforderliche Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft bestimmt.

Naturschutzrechtliche Bilanzierung

Bestand:

Flächenbezeichnung	Biotoptyp	Fläche in m ²	Wertfaktor	Flächenwert
Ilmenauhalle	X	1.850	0	0
Versiegelte Außenflächen der Ilmenauhalle im Bereich der geplanten Gemeinbedarfsfläche (Parkplätze, Wege, Zufahrten)	X	4.055	0	0
Siedlungsgehölze im Bereich der geplanten Gemeinbedarfsfläche	HSE	2.184	3	6.552
Rasenflächen und sonstige unversiegelte Flächen im Bereich der geplanten Gemeinbedarfsfläche	GRA/TF	1.717	1	1717
Vierenbach mit Ufervegetation	FXS/HSE	2.135	3	6.405
Spielplatz	PSZ	3.067	1	3.067
Lineare Gehölzstruktur westlich des Spielplatzes	HSE	272	3	816
Lineare Gehölzstruktur südlich des Parkplatzes	HSE	427	3	1.281
Bogenschießanlage	GMS	3.989	3	11.967
Wohnmobilstellplatz	PSC	4.139	1	4.139
Grünfläche im Bereich der geplanten Erweiterung des Wohnmobilstellplatzes	GMS	584	3	1.752
Grünfläche im Bereich der geplanten Veranstaltungsfläche	GMS	2.514	3	7.542
Laubgehölze im östlichen Bereich der geplanten Veranstaltungsfläche	HSE	612	3	1.836
Summe		27.545		47.074

Planung:

Flächenbezeichnung	Biotoptyp	Fläche in m ²	Wertfaktor	Flächenwert
Gemeinbedarfsfläche	-	(9.806)	-	-
└ davon 80% potenziell versiegelt (GRZ I 0,4; GRZ II 0,8)	X	7.845	0	0
└ davon 20% unversiegelt	-	(1.961)	-	-
└ davon mit Erhaltungsgebot für Bäume unter Berücksichtigung der zulässigen Durchfahrten	HSE	474	3	1.422
└ davon sonstige unversiegelte Fläche	TF	1.487	1	1.487
Öffentliche Grünfläche	-	(17.739)	-	-
└ davon Bogenschießanlage	GMS	3.989	3	11.967
└ davon Wohnmobilstellplatz inkl. Erweiterung	PSC	4.723	1	4.723
└ davon Veranstaltungsfläche	GMS (mit Beeinträchtigungen)	2.943	2	5.886
└ davon Spielplatz	PSZ	3.067	1	3.067
└ davon Erhaltungsgebot Vierenbach mit Ufervegetation	FXS/HSE	2.135	3	6.405
└ davon Erhaltungsgebot westlich des Spielplatzes	HSE	272	3	816
└ davon Erhaltungsgebot nördlich der Veranstaltungsfläche	HSE	427	3	1.281
└ davon Erhaltungsgebot östlich der Veranstaltungsfläche	HSE	183	3	549
Summe		17.545		37.603

Gegenüberstellung:

	Flächenwert
Bestand	47.074
Planung	37.603
Differenz	- 9.471

Die naturschutzrechtliche Bilanzierung ergibt eine negative Bilanz mit einem Defizit von 9.471 Wertpunkten. Da innerhalb des Plangebiets keine weiteren Flächen zum Ausgleich verfügbar sind, ist der Eingriff auf externen Flächen zu kompensieren

7.9 Kompensationsmaßnahmen

Im Rahmen der Eingriffsbilanzierung wurde ein Kompensationsdefizit von 9.471 Wertpunkten ermittelt. Dieses ist durch eine externe Kompensationsmaßnahme auszugleichen. Eine geeignete Kompensationsmaßnahme wird im weiteren Verfahren mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und verbindlich festgelegt.

7.10 Umweltbericht

Im weiteren Verfahren werden die Umweltprüfung durchgeführt und der Umweltbericht ergänzt.

8. STÄDTEBAULICHE WERTE

Nutzungsart	Fläche in m²	Fläche in ha
Gemeinbedarfsfläche	9.806	0,98
Öffentliche Grünfläche	17.739	1,77
└ davon mit Zweckbestimmung Spielplatz	3.067	0,31
└ davon mit Zweckbestimmung Wohnmobilstellplatz	4.723	0,47
└ davon mit Zweckbestimmung Bogenschießanlage	3.989	0,40
└ davon mit Zweckbestimmung Veranstaltungsfläche	2.943	0,29
└ davon mit Erhaltungsgeboten belegt	3.017	0,30
Summe	27.545	2,75

9. VERFAHRENSABLAUF

In seiner Sitzung vom 08.10.2020 hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bienenbüttel die Aufstellung des Bebauungsplans „Mehrzweckzentrum“ sowie die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB und § 4 (1) BauGB beschlossen.