

Gemeinde Bienenbüttel

Landkreis Uelzen



Bebauungsplan

Gut Bardenhagen, 1. Änderung

Inhalt:

- Bebauungsplan (Planteil, M 1:1000)
- Textliche Festsetzungen, Hinweise und Verfahrensvermerke
- Kurzbegründung

Verfahrensstand:

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

Vorentwurf, Mai 2024

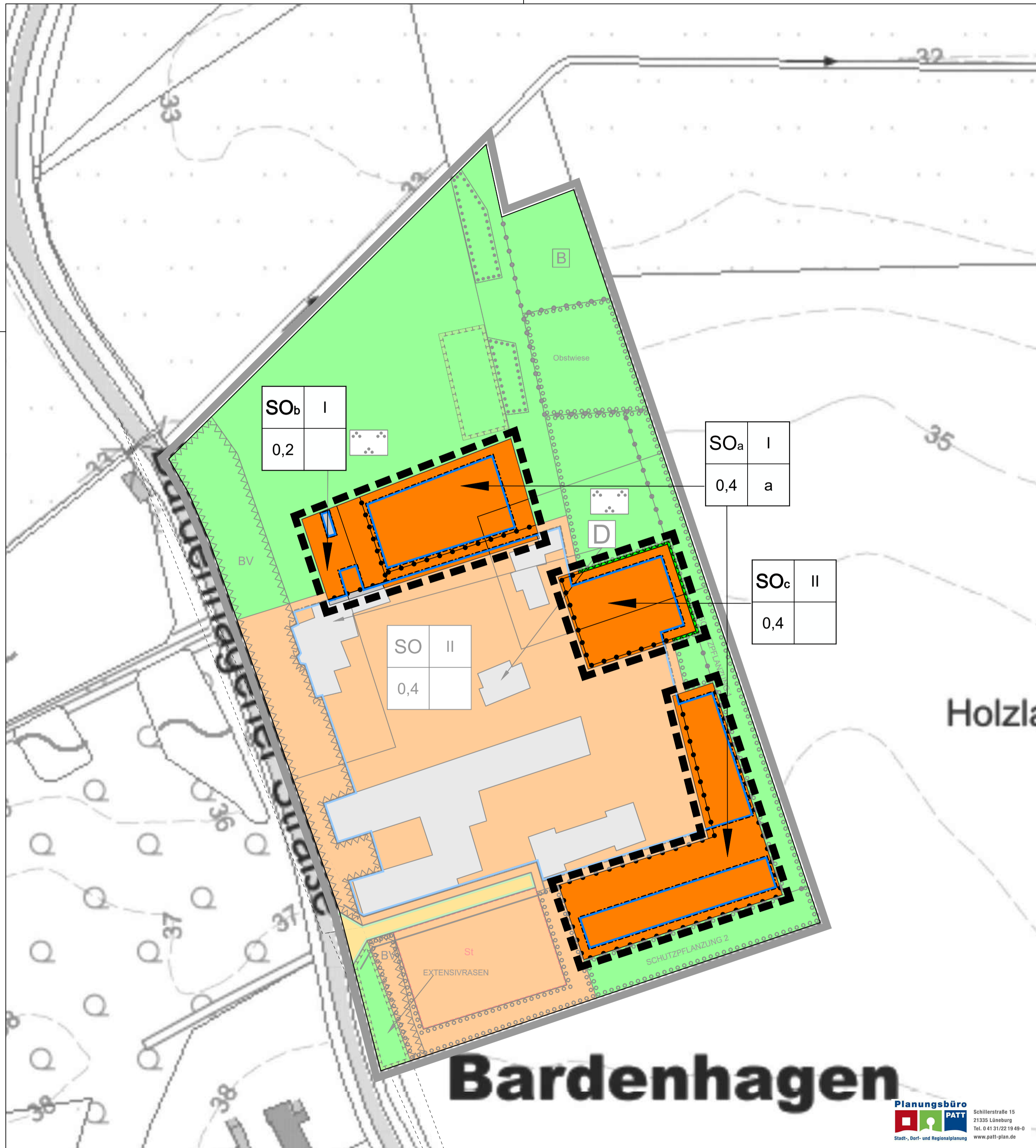
Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Bienenbüttel durch:

Planungsbüro



Stadt-, Dorf- und Regionalplanung

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



Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung

SO Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

z.B. 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. Bauweise, Baugrenzen

a abweichende Bebauung, hier: Einzelhausbebauung mit Begrenzung der zulässigen Gebäudelänge auf max. 11 m und der zulässigen Gebäudebreite auf max. 4,5 m (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

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

4. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Gut Bardenhagen“, 1. Änderung (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)

5. Nachrichtliche Übernahme

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Gut Bardenhagen“ (Ursprungsplan)

Festsetzungen des Ursprungsplans:
Die zeichnerischen Festsetzungen des Ursprungsplans außerhalb der Änderungsbereiche A und B werden nachrichtlich dargestellt (siehe auch Hinweis Nr. 1).

Gemeinde Bienenbüttel
Landkreis Uelzen



Bebauungsplan

„Gut Bardenhagen“, 1. Änderung

Stand: Vorentwurf, Mai 2024



M 1: 1.000

Bardenhagen

Textliche Festsetzungen

1. Sondergebiet SOa „Beherbergung in Tiny Houses“

- 1.1 Die mit SOa bezeichneten Sondergebiete „Beherbergung in Tiny Houses“ dienen der Unterbringung von Einrichtungen des Beherbergungsgewerbes in Kleinhäusern, sogenannten Tiny Houses.
- 1.2 Zulässig sind Gästehäuser und Gästewohnbereiche von Betrieben des Beherbergungsgewerbes.

2. Sondergebiet SOb „Hotel und Ausstellung“

- 2.1 Die mit SOb bezeichnete Fläche wird als Sondergebiet „Hotel und Ausstellung“ festgesetzt. Die textliche Festsetzung Nr. 1 des Ursprungsplans gilt entsprechend.
- 2.2 Innerhalb des mit SOb bezeichneten Sondergebiets ist die Herstellung eines Schwimmteichs mit einer Grundfläche von maximal 120 m² zulässig.

3. Sondergebiet SOc „Hotel und Ausstellung“

- 3.1 Die mit SOc bezeichnete Fläche wird als Sondergebiet „Hotel und Ausstellung“ festgesetzt. Die textliche Festsetzung Nr. 1 des Ursprungsplans gilt entsprechend. Zulässig sind abweichend von Festsetzung Nr. 1 Abs. 2 des Ursprungsplans jedoch ausschließlich Wohngebäude für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie deren Familienangehörige ersten Grades.

4. Festsetzungen des Ursprungsplans

- 4.1 Die textlichen Festsetzungen Nr. 2 (Erhaltung von Laubbäumen) und Nr. 4 (Anpflanzverbot von Nadelgehölzen) des Ursprungsplans sind auch für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans verbindlich.
- 4.2 Die textliche Festsetzung Nr. 11 (Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen) des Ursprungsplans ist auch für das Sondergebiet SOc verbindlich. Innerhalb der mit SOa und SOb bezeichneten Sondergebiete sind Garagen und Stellplätze unzulässig.

Hinweise

1. Sonstige Festsetzungen des Ursprungsplans

Es gelten weiterhin alle nicht von der Änderung betroffenen Festsetzungen des Ursprungsplans.

2. Baudenkmalschutz

In unmittelbarer Nähe der Änderungsbereiche befinden sich Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen. Das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz (NDSchG) ist zu beachten. Gemäß § 8 NDSchG gilt für Anlagen in der Umgebung von

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

3. **Bodenfunde**

Bei Bodenfinden ist die Anzeigepflicht gemäß § 14 NDSchG zu beachten. Wer in der Erde oder im Wasser Sachen oder Spuren findet, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (Bodenfunde), hat dies unverzüglich einer Denkmalbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen. Anzeigepflichtig sind auch der Leiter und der Unternehmer der Arbeiten, die zu dem Bodenfund geführt haben, sowie der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks.

4. **Kampfmittel**

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN – Regionaldirektion Hameln-Hannover.

5. **Rechtsgrundlagen**

Maßgebende Rechtsgrundlagen für die Inhalte dieser Änderung des Bebauungsplans sind in der jeweils aktuellen Fassung:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- **Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz** (NKomVG) vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. September 2022 (Nds. GVBl. S. 588)
- **Planzeichenverordnung** (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Niedersächsische Bauordnung** (NBauO) Vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), Zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 22. September 2022 (Nds. GVBl. S. 578)
- **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022
- **Niedersächsisches Naturschutzgesetz** (NNatSchG) vom 19. Februar 2010 (Nds. GVBl. S. 104), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. September 2022 (Nds. GVBl. S. 578)
- **Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz** (NDSchG) vom 30. Mai 1978, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes vom 26. Mai 2011 (Nds. GVBl. S. 135)

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) und des § 10 i.V.m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) sowie des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) hat der Rat der Gemeinde Bienenbüttel die 1. Änderung des Bebauungsplans „Gut Bardenhagen“, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Bienenbüttel, den

.....
- Bürgermeister -

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Bienenbüttel hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans „Gut Bardenhagen“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Bienenbüttel, den

.....
- Bürgermeister -

Planunterlage

Kartengrundlage: Amtliche Liegenschaftskarte
Gemarkung / Flur: Eitzen I, Flur 7
Maßstab: 1 : 1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung



Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand:). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Uelzen, den

.....
LGLN Lüneburg
- Katasteramt Uelzen -

Planverfasser

Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von:



Lüneburg, den

.....
- Planverfasser –

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans und der Begründung mit Umweltbericht zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung mit Umweltbericht haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Bienenbüttel, den

.....
- Bürgermeister -

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Bienenbüttel hat die 1. Änderung des Bebauungsplans „Gut Bardenhagen“ nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bienenbüttel, den

.....
- Bürgermeister -

Ausfertigung

Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans „Gut Bardenhagen“ wird hiermit ausgefertigt.

Bienenbüttel, den

.....
- Bürgermeister -

Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB im Amtsblatt Nr. für den Landkreis Uelzen bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Bienenbüttel, den

.....

- Bürgermeister -

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Bienenbüttel, den

.....

- Bürgermeister -

Mängel der Abwägung

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Bienenbüttel, den

.....

- Bürgermeister -

Gemeinde Bienenbüttel

Landkreis Uelzen



Bebauungsplan

Gut Bardenhagen, 1. Änderung

KURZBEGRÜNDUNG

Stand:

Vorentwurf, Mai 2024

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

INHALT

1. Anlass und Ziel der Planung	3
2. Lage und Begrenzung des Geltungsbereichs	4
3. Bestandssituation	4
4. Bestehende und übergeordnete Planungen	5
4.1 Raumordnung (LROP und RROP)	5
4.2 Flächennutzungsplan	7
4.3 Bebauungspläne.....	8
5. Festsetzungen	9
5.1 Art der baulichen Nutzung	9
5.2 Maß der baulichen Nutzung	10
5.3 Bauweise, Baugrenzen.....	10
5.4 Festsetzungen des Ursprungsplans	11
6. Wesentliche Auswirkungen der Planung	11
7.1 Schutzgut Mensch	11
7.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	11
7.3 Schutzgüter Fläche und Boden	12
7.4 Schutzgut Wasser	13
7.5 Schutzgüter Luft und Klima	13
7.6 Schutzgut Landschaft	13
7.7 Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	14
8. Städtebauliche Werte	14
9. Verfahrensablauf	14

1. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

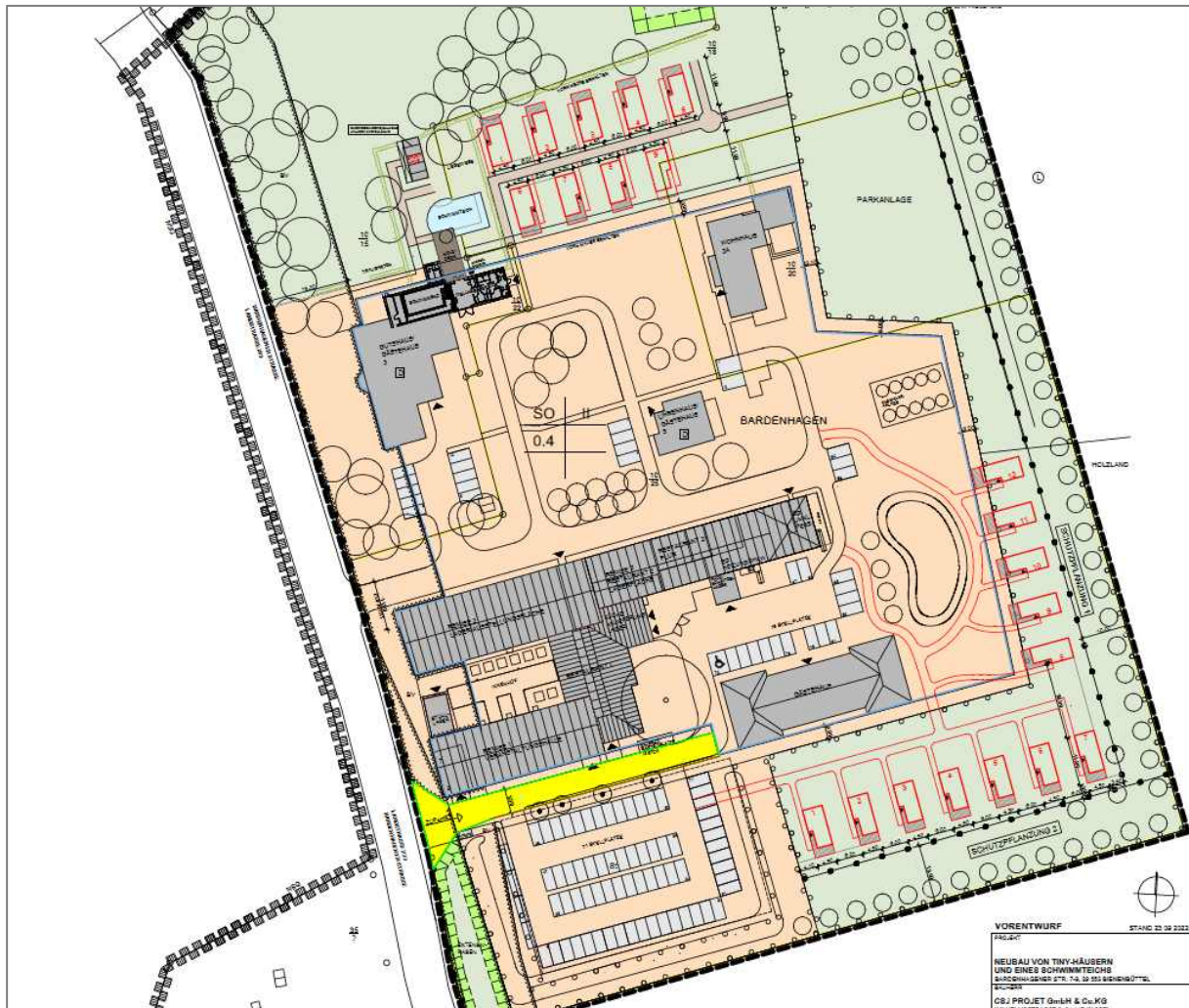


Abb. 1: Freiflächenplan; Quelle: Fischer Martens Behn Architekten PartG mbB

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans „Gut Bardenhagen“ soll für das ansässige Gastgewerbe eine Entwicklungsmöglichkeit, insbesondere für den Neubau von etwa 20 Gästewohneinheiten in Tiny Houses, ermöglicht werden. Darüber hinaus ist die Herstellung eines Schwimmteiches und eine kleinteilige wohnbauliche Entwicklungsmöglichkeit für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal, Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie deren unmittelbare Familienangehörige vorgesehen.

Für den Bereich sind derzeit die Vorgaben des Ursprungsbebauungsplans „Gut Bardenhagen“ verbindlich. Um die o.g. Entwicklung zu ermöglichen, wird eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich. Geändert werden sollen insbesondere die Baugrenzen und die Vorgaben zur Art der zulässigen Nutzung.

Bei der Änderung des Bebauungsplans handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Die Aufstellung des Bauleitplans soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erfolgen. Von einem Umweltbericht wird daher abgesehen. Eine frühzeitige Beteiligung nach § 3 (1) BauGB wird trotz Aufstellung im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

2. LAGE UND BEGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHS

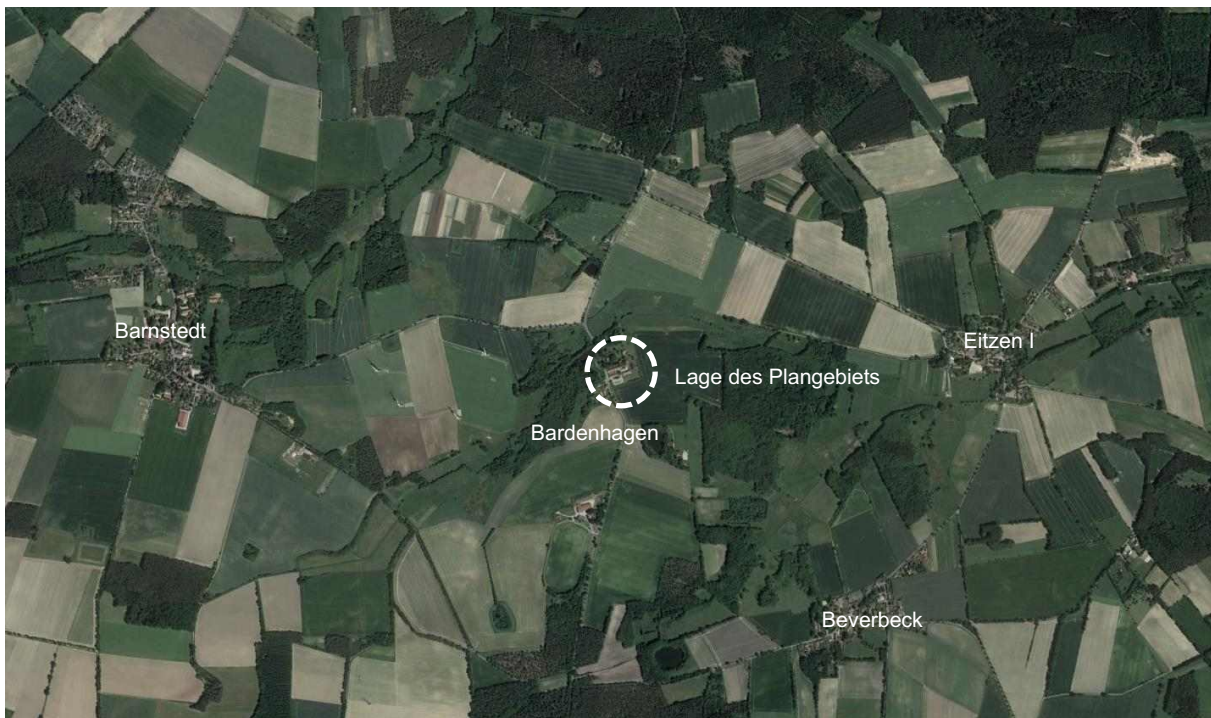


Abb. 2: Luftbild, Quelle: Google Earth; Abrufdatum: 08.01.2024

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich östlich der Bardenhagener Straße im Ortsteil Bardenhagen der Gemeinde Bienenbüttel im Bereich des bestehenden Hotelbetriebs. Der genaue Geltungsbereich ist im Planteil des Bebauungsplans durch eine schwarze unterbrochene Linie dargestellt.

3. BESTANDSSITUATION

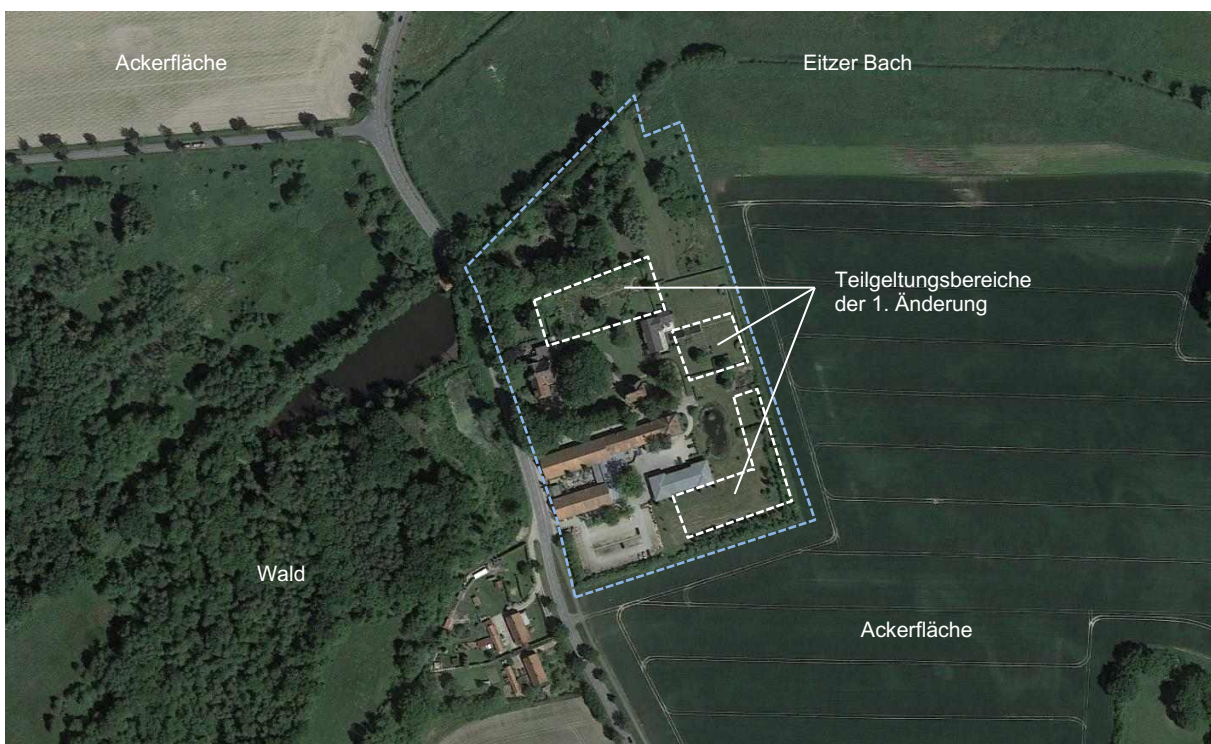


Abb. 3: Orthophoto; blau: Geltungsbereich des Ursprungsplans; weiß: Teilgeltungsbereiche der 1. Änderung; Quelle: Google Earth; Abrufdatum: 08.01.2023

Das Plangebiet ist derzeit durch die bestehenden Gutsgebäude und die bestehende Hotel- und Ausstellungsnutzung sowie die zugehörigen Freiflächen, Parkanlagen und Betriebswohngebäude geprägt. Dabei ist vor allem der mittlere und südliche Teil des Geländes baulich vorgeprägt, während der nördliche Teil durch Parkanlagen und eine Obstwiese dominiert wird. Das Gelände ist v.a. im Süden und Osten durch Schutzpflanzungen in die Landschaft eingebettet. Darüber hinaus befinden sich prägende Altbaumbestände, insbesondere Eichen, auf dem Grundstück. Das Gutshaus (Gästehaus 3) und das Uhrenhaus (Gästehaus 5) stellen denkmalgeschützte Einzelanlagen dar. Für die umliegenden Bereiche ist der Umgebungsschutz zu beachten. Die drei Teilgeltungsbereiche schließen jeweils unmittelbar an die bereits bebauten Bereiche an und sind derzeit durch eine Gartennutzung geprägt.

Die Umgebung des Plangebiets ist im Westen durch die Bardenhagener Straße und dahinterliegende Stillgewässer und Waldbestände geprägt. Nördlich des Plangebiets verläuft der Eitzer Bach. Hier befinden sich naturschutzfachlich bedeutsame Bereiche. Im Süden und Osten grenzt das Plangebiet an intensiv bewirtschaftete Ackerflächen.

Das Plangebiet weist ein leichtes Gefälle von südlicher in nördlicher Richtung auf. Laut Bodenübersichtskarte von Niedersachsen (BK50) handelt es sich im Plangebiet um Böden der Typen „Mittlere Podsol-Braunerde“, „Mittlere Pseudogley-Braunerde“ und „Tiefer Gley“.

4. BESTEHENDE UND ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

4.1 Raumordnung (LROP und RROP)

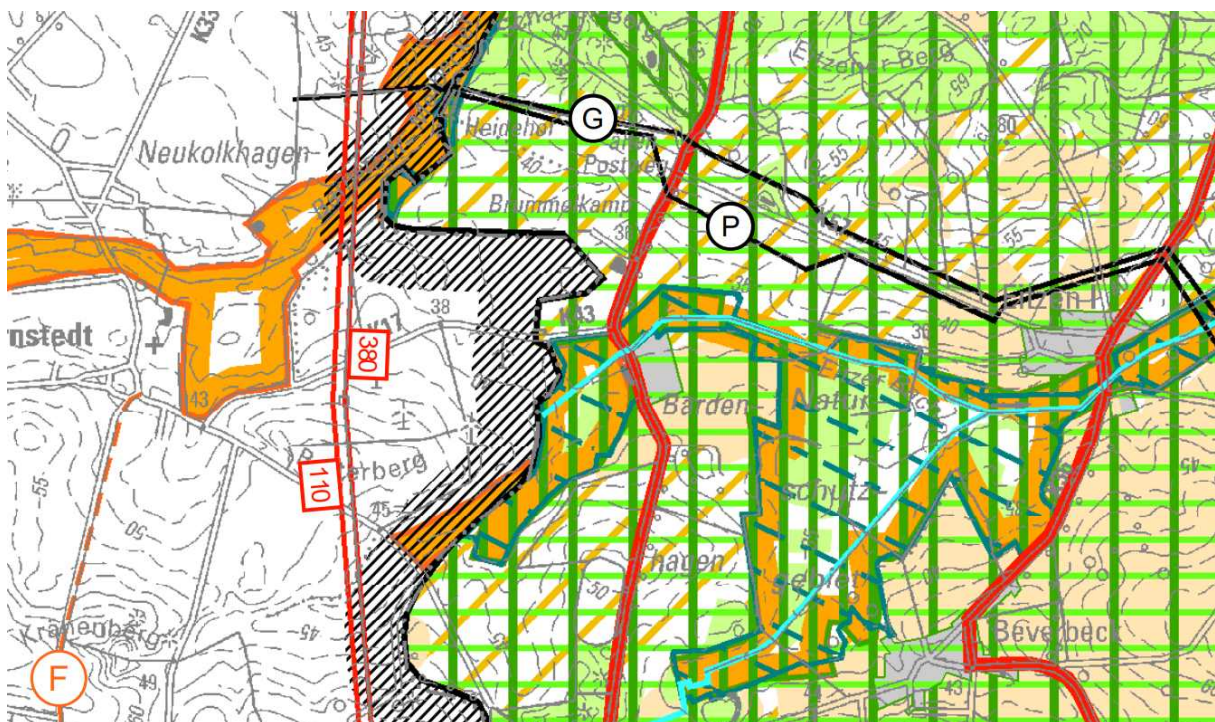


Abb. 4: Ausschnitt Regionales Raumordnungsprogramm Uelzen 2019

Bauleitplanerisch gesicherte Bereiche

Der Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplans sowie die drei Teilgeltungsbereiche der 1. Änderung sind im Regionalen Raumordnungsprogramm Uelzen 2019 (nachfolgend RROP genannt) nachrichtlich als vorhandene Bebauung bzw. bauleitplanerisch gesicherter Bereich dargestellt.

Erholungsfunktion

Das Plangebiet ist im RROP als Vorbehaltsgebiet für Erholung ausgewiesen. Gem. RROP 3.2.3 01 und LROP 3.2.3 01 wird dem Gebiet somit eine Bedeutung und Eignung für Erholung und Tourismus zugesprochen. Der Erholungsfunktion und der touristischen Funktion wird mit der vorliegenden Planung grundsätzlich entsprochen, da die Planung vorrangig der Entwicklung des ansässigen Beherbergungsgewerbes dient.

Gem. RROP 3.2.3 02 und LROP 3.2.3 01 Satz 5 ist bei der Entwicklung von Erholungsgebieten zu beachten, dass eine Überlastung und damit eine Schädigung oder Beeinträchtigung des Naturpotentials und der landschaftlichen Eigenart vermieden werden. Durch die Nutzung von Natur und Landschaft für Erholung und Tourismus sollen die ökologischen Funktionen des Naturhaushalts und das Landschaftsbild nicht beeinträchtigt werden. Die vorgesehene Weiterentwicklung des bestehenden Hotelbetriebs um etwa 20 Gästewohneinheiten ist mit den o.g. Zielen der Raumordnung vereinbar, da es sich um eine kleinteilige Erweiterung handelt und die touristische Nutzung der umliegenden Erholungsbereiche bislang in einem verträglichen Maß stattfindet. Durch das Vorhaben werden zudem keine wesentlichen Bestandteile der Erholungslandschaft beeinträchtigt.

Verkehr

Die Bardenhagener Straße (L233) westlich des Plangebiets ist im RROP als Straße von regionaler Bedeutung ausgewiesen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung dieser Funktion durch das Erweiterungsvorhaben liegen nicht vor.

Natur und Landschaft

Nördlich des Plangebiets verläuft der Eitzer Bach. Daran schließen naturschutzfachlich bedeutsame Bereiche an, welche durch das Naturschutzgebiet „Schierbruch und Forellenbachtal“ sowie das FFH-Gebiet „Ilmenau mit Nebenbächen“ gesichert werden. Die entsprechenden Bereiche sind im RROP als Vorranggebiet Natura 2000 und als Vorranggebiet für Natur und Landschaft ausgewiesen. Anhaltspunkte für eine mögliche Beeinträchtigung dieser Funktionen liegen aufgrund der räumlichen Entfernung der Änderungsbereiche zu den Vorranggebieten und der Kleinteiligkeit des Vorhabens nicht vor. Zudem bleibt die Trennungs- und Schutzfunktion der bestehenden Parkanlage im Norden des Guts Bardenhagen erhalten.

Östlich und südlich der Änderungsbereiche befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Süsing“. Diese Bereiche sind im RROP als Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft ausgewiesen. Beeinträchtigungen dieser Funktion werden bislang insbesondere durch Schutzpflanzungen vermieden, die eine harmonische Einbindung des Guts in die umgebende Landschaft sicherstellen. Diese im Ursprungsplan verbindlich festgesetzten Schutzpflanzungen bleiben auch mit der 1. Änderung des Bebauungsplans erhalten.

4.2 Flächennutzungsplan



Abb. 5: 25. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Bienenbüttel, Dezember 2007

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Bienenbüttel stellt im Plangebiet ein Sondergebiet „Hotel und Ausstellung“ sowie private Grünflächen dar. Im nördlichen Bereich sind die Grünflächen in die Zweckbestimmungen Parkanlage, Obstwiese und Biotop für wildlebende Tiere und Pflanzen untergliedert. Die umliegenden Natur- und Landschaftsschutzgebiete sind nachrichtlich dargestellt. Auch der zu beachtende Denkmalschutz für zwei Einzelanlagen ist ausgewiesen. Mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans wird im Wesentlichen die bestehende Sondergebietsnutzung kleinteilig erweitert. Die planerischen Grundzüge des F-Plans werden dabei nicht berührt. Die landschaftliche Einbindung durch die dargestellten Grünstreifen bleibt weiterhin erhalten. Die Grünflächen mit besonderen Zweckbestimmungen bleiben unverändert. Das Entwicklungsgebot gem. § 8 (2) BauGB ist somit beachtet.

4.3 Bebauungspläne

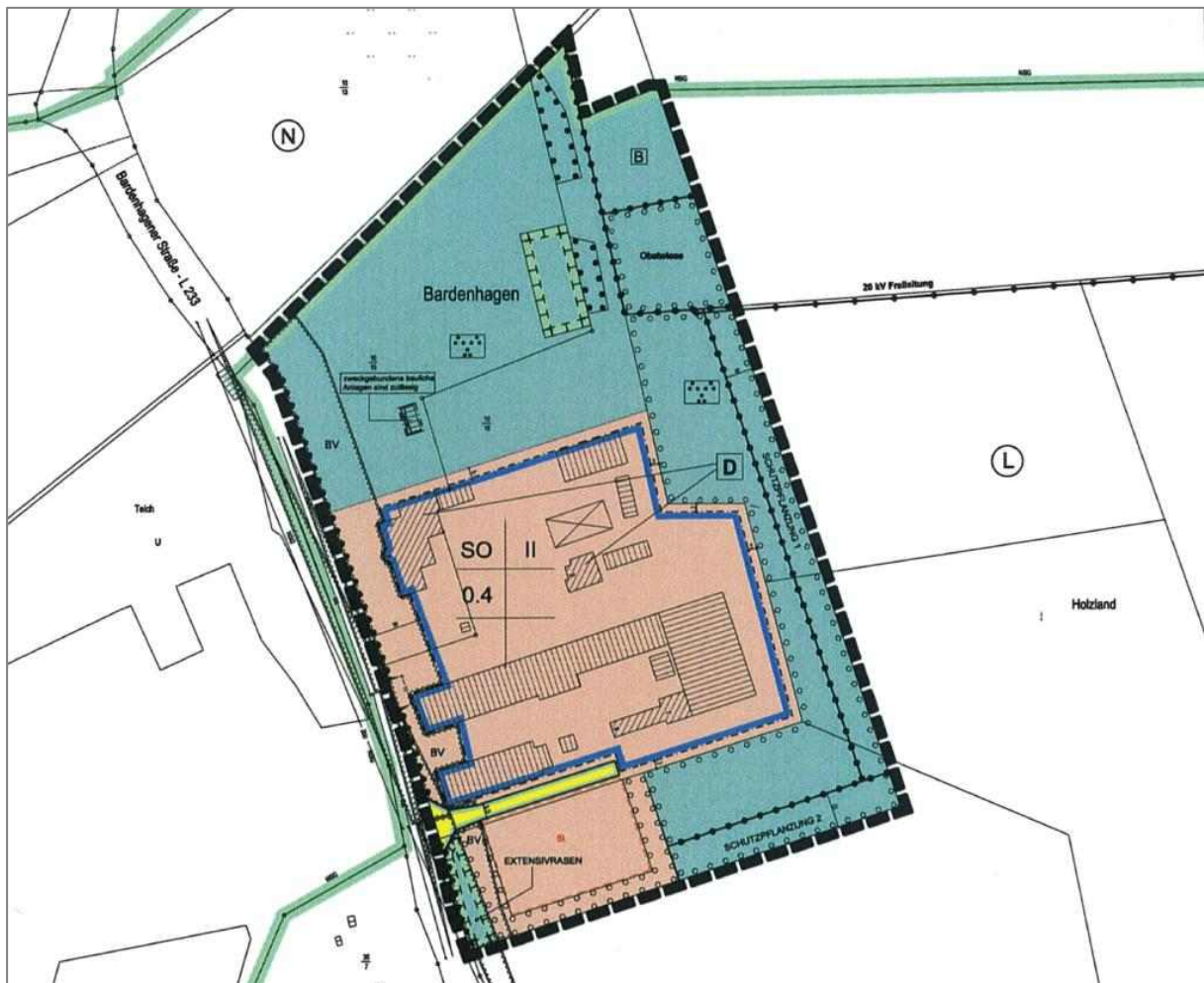


Abb. 6: Bebauungsplan „Gut Bardenhagen“ (Ursprungsplan)

Mit der vorliegenden Bauleitplanung wird der Ursprungsbebauungsplan „Gut Bardenhagen“ geändert. Der Ursprungsplan setzt im Wesentlichen ein Sondergebiet „Hotel und Ausstellung“ fest, welches der Unterbringung von fremdenverkehrlichen Einrichtungen, wie Hotels und Gästehäusern, und der Unterbringung von Einrichtungen für Ausstellungen mit dazugehörigen Verkaufsstellen dient. Zudem werden private Grünflächen festgesetzt, die in Teilbereichen den Zweckbestimmungen Parkanlage, Obstweide und Biotop für wildlebende Tiere und Pflanzen zugeordnet sind. Zur landschaftlichen Einbindung werden Schutzpflanzungen festgesetzt. Darüber hinaus werden Vorgaben zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemacht.

Um die vorgesehene in Abschnitt 1 beschriebene Weiterentwicklung zu ermöglichen, werden mit der 1. Änderung des Bebauungsplans im Wesentlichen die Sondergebietsfläche kleinteilig erweitert und die Baugrenzen angepasst.

5. FESTSETZUNGEN

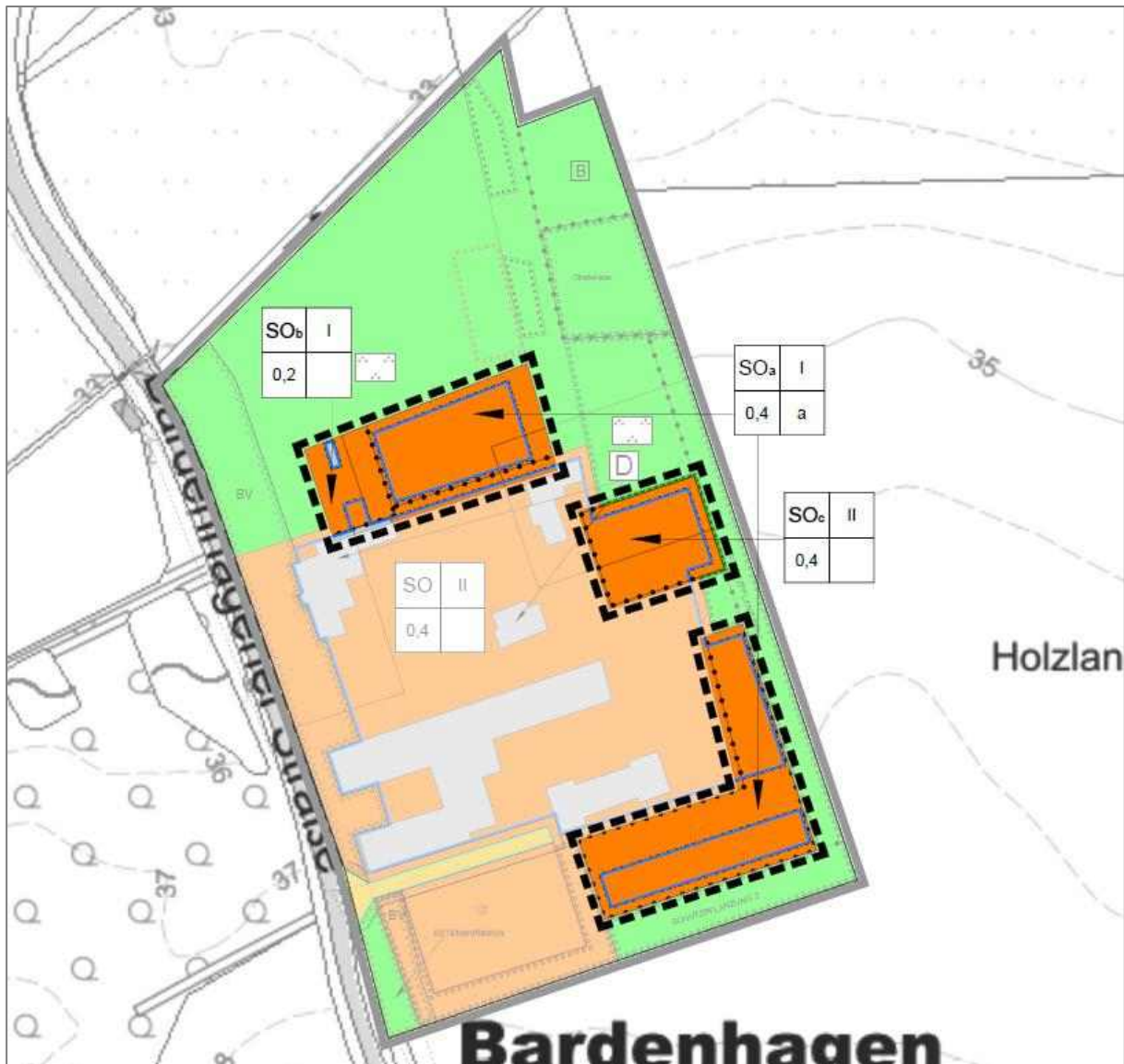


Abb. 7: Bebauungsplan, Stand: Vorentwurf; Quelle: Planungsbüro Patt

5.1 Art der baulichen Nutzung

Um die vorgesehenen Erweiterungsvorhaben bauleitplanerisch zu ermöglichen werden in den drei Teilgeltungsbereichen sonstige Sondergebiete (SO_a, SO_b und SO_c) festgesetzt.

Sondergebiet SO_a „Beherbergung in Tiny Houses“

Das Sondergebiet SO_a „Beherbergung in Tiny Houses“ dient der Unterbringung von Einrichtungen des Beherbergungsgewerbes in Kleinhäusern. Diese Sondergebietsflächen sollen Gästehäuser bzw. Gästewohnbereiche in sog. Tinyhouses aufnehmen. Für das SO_a werden daher Gästehäuser und Gästewohnbereiche von Betrieben des Beherbergungsgewerbes als zulässig festgesetzt.

Sondergebiet SO_b „Hotel und Ausstellung“

Im nördlichen Anschluss an das Gutshaus (Gästehaus 3) soll die Herstellung eines Schwimmteiches ermöglicht werden. Daher wird die Fläche als Sondergebiet SO_b „Hotel und Ausstellung“ ausgewiesen. Es wird festgesetzt, dass für diesen Bereich die Vorgaben der textlichen Festsetzung Nr. 1 des Ursprungsplans verbindlich sind und innerhalb des

Sondergebiets SOb die Herstellung eines Schwimmteiches mit einer Grundfläche von max. 120 m² zulässig ist.

Sondergebiet SOc „Hotel und Ausstellung“

Im östlichen Anschluss an das bestehende Wohnhaus soll eine kleinteilige Erweiterung für betriebsbezogenes Wohnen ermöglicht werden. Daher wird die entsprechende Fläche als Sondergebiet SOc „Hotel und Ausstellung“ festgesetzt. Für das Sondergebiet SOc ist die textliche Festsetzung Nr. 1 des Ursprungsplans verbindlich. Da hier jedoch ausschließlich betriebsbezogenes Wohnen ermöglicht werden soll, gilt abweichend von Festsetzung Nr. 1 (2) des Ursprungsplans, dass ausschließlich Wohngebäude für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie deren Familienangehörige ersten Grades zulässig sind.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ)

Damit sich die Erweiterungsvorhaben harmonisch in die bestehenden baulichen Strukturen einfügen, werden Vorgaben zur Grundflächenzahl (GRZ) und zur Zahl der Vollgeschosse gemacht. Die festgesetzte GRZ von 0,4 in den Sondergebieten SOa und SOc orientiert sich an den Vorgaben des Ursprungsplans und ermöglicht die vorgesehene Bebauung bei gleichzeitiger Begrenzung der zulässigen Bodenversiegelung. Im Bereich des Sondergebiets SOb, in dem der Schwimmteich entstehen soll, sollen keine neuen Gebäude ermöglicht werden. Daher werden die Bestandsgebäude durch Baugrenzen erfasst und eine niedrige GRZ von 0,2 festgesetzt.

Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der max. zulässigen Vollgeschosse wird für die Sondergebiete SOa und SOb auf 1 Vollgeschoss beschränkt. Diese Festsetzung ermöglicht die vorgesehene Bebauung mit Tinyhouses und stellt zudem sicher, dass die neue Bebauung im Vergleich zur teilweise denkmalgeschützten Bestandbebauung bezüglich der Geschossigkeit in den Hintergrund tritt. Für das Sondergebiet SOc wird auch eine zweigeschossige Bebauung zugelassen, da hier ein stärkerer Bezug zur zweigeschossigen Bestandswohnhaus besteht.

5.3 Bauweise, Baugrenzen

Abweichende Bauweise

Um innerhalb des Sondergebiets SOa eine Bebauung mit Kleinhäusern (Tinyhouses) sicherzustellen, wird hier eine abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig ist eine Einzelhausbebauung mit Begrenzung der zulässigen Gebäudelänge auf 11 m und der zulässigen Gebäudebreite auf max. 4,5 m.

Baugrenzen

Mit den festgesetzten Baugrenzen werden im Wesentlichen die städtebaulich angestrebten Abstände den neuen Gebäude zu Bestandsgebäuden und zu benachbarten Nutzungen geregelt. Im Bereich des Sondergebiets SOb soll keine zusätzliche Bebauung ermöglicht werden, sodass hier mit den Baugrenzen lediglich der Gebäudebestand erfasst wird.

5.4 Festsetzungen des Ursprungsplans

Die textlichen Festsetzungen Nr. 2 (Erhaltung von Laubbäumen) und Nr. 4 (Anpflanzverbot von Nadelgehölzen) des Ursprungsplans sind auch für den Geltungsbereich der 1. Änderung verbindlich, um den erhaltenswerten Baumbestand zu schützen.

Die textliche Festsetzung Nr. 11 (Stellplätze und Garagen) des Ursprungsplans ist auch für das Sondergebiet SOc verbindlich, um im Bereich des betriebsbezogenen Wohnens einzelnen Stellplätze zu ermöglichen und deren wasserdurchlässige Ausführung sicherzustellen. Innerhalb der Sondergebiete SOa und SOb sollen keine Stellplätze ermöglicht werden.

Die übrigen textlichen Festsetzungen (Nr. 3, 5, 6, 7, 8, 9 und 10) des Ursprungsplans haben keine Relevanz für die Inhalte der 1. Änderung. In den nicht von der 1. Änderung erfassten Bereichen bleiben die Vorgaben des Ursprungsplans verbindlich.

6. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

7.1 Schutzgut Mensch

Mit der vorliegenden Planung werden das lokale Gewerbe und der Tourismus in der Region gefördert, indem dem ansässigen Hotel- und Beherbergungsbetrieb eine adäquate Entwicklungsmöglichkeit gegeben wird, sodass die Bevölkerung von der Planung profitiert. Durch die Erweiterung ist mit einer geringfügigen Steigerung des Verkehrsaufkommens mit entsprechenden Emissionen, wie Lärm, Gerüchen, Stäuben oder CO₂-Emissionen zu rechnen. Die emissionsbezogenen Auswirkungen auf die Bevölkerung werden jedoch aufgrund der Kleinteiligkeit des Vorhabens und der günstigen Verkehrsanbindung an die bestehende Landesstraße als nicht erheblich und vertretbar bewertet.

7.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

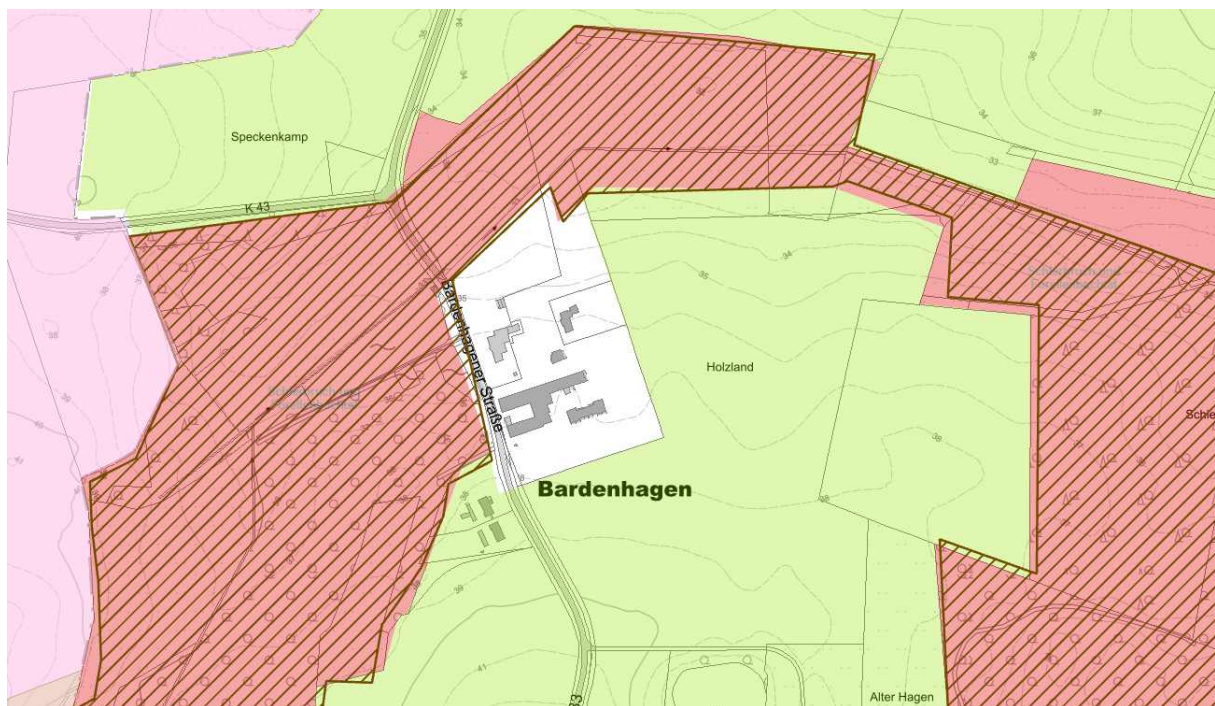


Abb. 8: Naturschutzfachliche Schutzgebiete; rosa: Naturpark; rot: Naturschutzgebiet; grün: Landschaftsschutzgebiet; schraffiert: FFH-Gebiet; Quelle: Umweltkarten Niedersachsen

Das Plangebiet ist durch die bestehenden Gutsgebäude und die Hotel- und Ausstellungsnutzung baulich vorgeprägt. Die Umgebung ist durch naturschutzfachlich und

landschaftlich bedeutsame Bereiche charakterisiert. In etwa 80 m Entfernung nördlich des Änderungsbereichs verläuft der Eitzer Bach, welcher Teil des Naturschutzgebiets „Schierbruch und Forellenbachtal“ sowie des FFH-Gebiets „Ilmenau mit Nebenbächen“ ist. Südlich und östlich grenzt das Areal des Guts Bardenhagen an das Landschaftsschutzgebiet „Süsing“. In etwa 400 m Entfernung östlich des Plangebiets beginnt der Naturpark Lüneburger Heide. Nachteilige Auswirkungen auf das Naturschutzgebiet und das FFH-Gebiet werden aufgrund der räumlichen Entfernung zu den Änderungsbereichen nicht erwartet. Zudem erfüllen die durch Altbaumbestände geprägten Parkanlagen im Norden des Areals eine gliedernde und abschirmende Wirkung zwischen naturschutzfachlich bedeutsamen Bereichen im Norden und der bereits bestehenden Hotelnutzung im Süden. Diese Funktion der Parkanlagen bleibt auch mit der vorgesehenen Änderung des Bebauungsplans erhalten. Der Übergangsbereich zwischen Sondergebiet und Landschaftsschutzgebiet wird im Ursprungsplan durch eine Schutzpflanzung mit Vorgaben für eine Bepflanzung mit Baum- und Strauchgehölzen gestaltet. Auf diese Weise fügt sich die Hotelnutzung in das umliegende Landschaftsbild ein. Die Vorgaben zur Schutzpflanzung bleiben auch mit der 1. Änderung des Bebauungsplans erhalten, sodass die landschaftliche Einbindung und die Funktion der Pflanzungen als Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten weiterhin gegeben sind. Die Änderungsbereiche, in denen bauliche Erweiterungen ermöglicht werden sollen, sind derzeit überwiegend durch eine Gartennutzung geprägt. Dabei handelt es sich im nördlichen Teiländerungsbereich um einen Bauerngarten und in den südlichen beiden Änderungsbereichen um weitgehend ausgeräumte Rasenflächen. Erhebliche Auswirkungen auf die o.g. Schutzkategorien sowie das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt werden daher nicht erwartet.

7.3 Schutzgüter Fläche und Boden

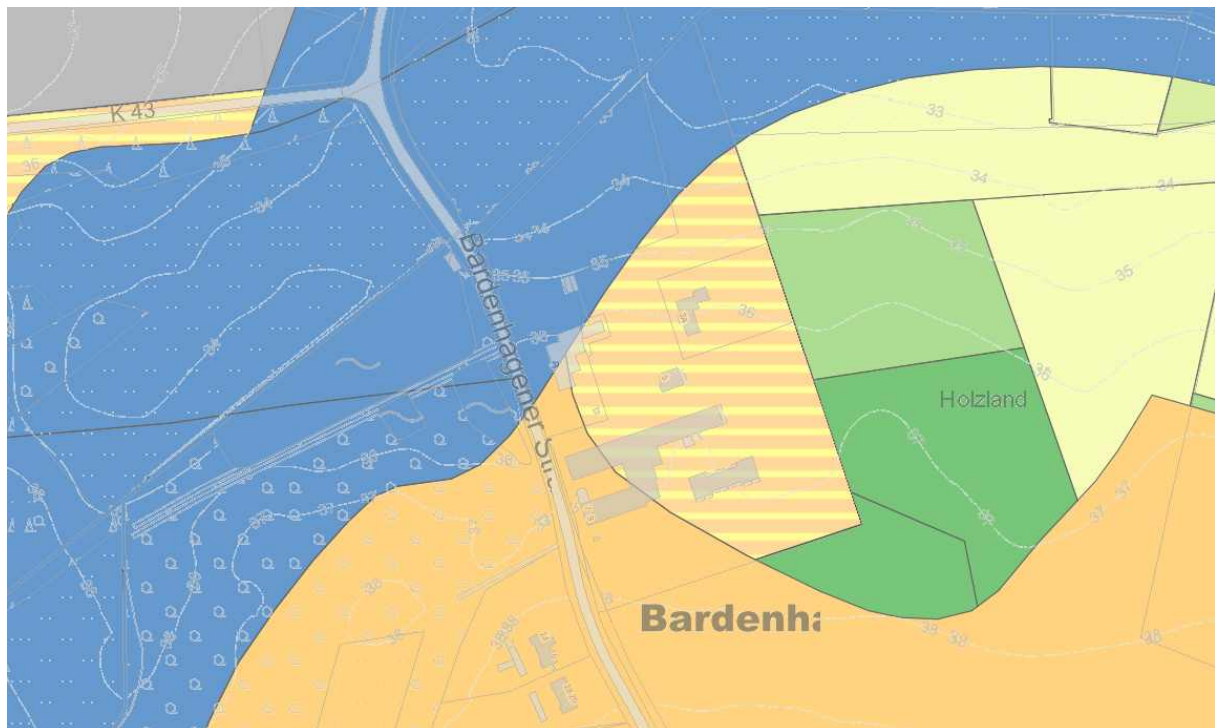


Abb. 9: Bodenkarte von Niedersachsen (BK50); im Plangebiet: tiefer Gley (blau), mittlere Podsol-Braunerde (orange-gelb schraffiert), mittlere Pseudogley-Braunerde (orange); Quelle: NIBIS Kartenserver

Durch die geplante Erweiterung ist mit einer zusätzlichen Versiegelung von Böden zu rechnen. Der Boden kann in den betroffenen Bereichen seine natürlichen Bodenfunktionen als Lebensgrundlage und Lebensraum für Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen, als Bestandteil des Naturhaushalts mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen sowie die Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungsfunktion nicht mehr voll erfüllen. Die Auswirkungen werden durch die festgesetzten Grundflächenzahlen und die Vorgaben zur wasserdurchlässigen Herstellung

von Stellplätzen vermindert. Dennoch ist die zusätzliche Bodenversiegelung als erhebliche Umweltauswirkung zu bewerten. Aufgrund der Aufstellung des Bauleitplans als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gelten gem. § 13a (2) Nr. 4 Eingriffe jedoch als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

7.4 Schutzgut Wasser

Nördlich des Plangebiets verläuft in etwa 80 m Entfernung der Eitzener Bach. Dieser ist als WRRL-Schwerpunktgewässer klassifiziert. Anhaltspunkte für mögliche erhebliche Planungsauswirkungen auf das Gewässer liegen aufgrund der räumlichen Entfernung nicht vor. Für die Gebäude und ggf. erforderlich werdende Erschließungswege ist eine Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser vorgesehen. Auf diese Weise kann anfallendes Regenwasser möglichst nah am Ort des Niederschlages dem natürlichen Wasserkreislauf zurückgeführt werden. Für die Herstellung von Stellplätzen ist eine wasserdurchlässige Ausführung verbindlich. Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser werden daher nicht erwartet.

7.5 Schutzgüter Luft und Klima

Es liegen keine Anhaltspunkte für unmittelbare Auswirkungen der Planung auf Luft und Klima vor. Durch die mit dem Bebauungsplan vorbereitete Erweiterung der Hotelnutzung ist eine geringfügige Steigerung des Verkehrsaufkommens mit entsprechenden Emissionen, wie Stäuben oder CO₂-Emissionen, zu erwarten. Aufgrund der Kleinteiligkeit des Vorhabens sind diese jedoch als nicht erheblich und vertretbar einzustufen. Im Zuge der Bauleitplanung werden bestehende mikroklimatisch wirksame Grünstrukturen, insbesondere die im Ursprungsplan vorgesehene Baum-Strauchhecken, nicht verändert. Im Bebauungsplan werden keine Vorgaben zur Nutzung erneuerbarer Energien gemacht. Allerdings können sich aus § 32a NBauO verbindliche Vorgaben zur Ausstattung mit Photovoltaikanlagen oder Solarthermieanlagen ergeben. Es werden keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Luft und Klima erwartet.

7.6 Schutzgut Landschaft

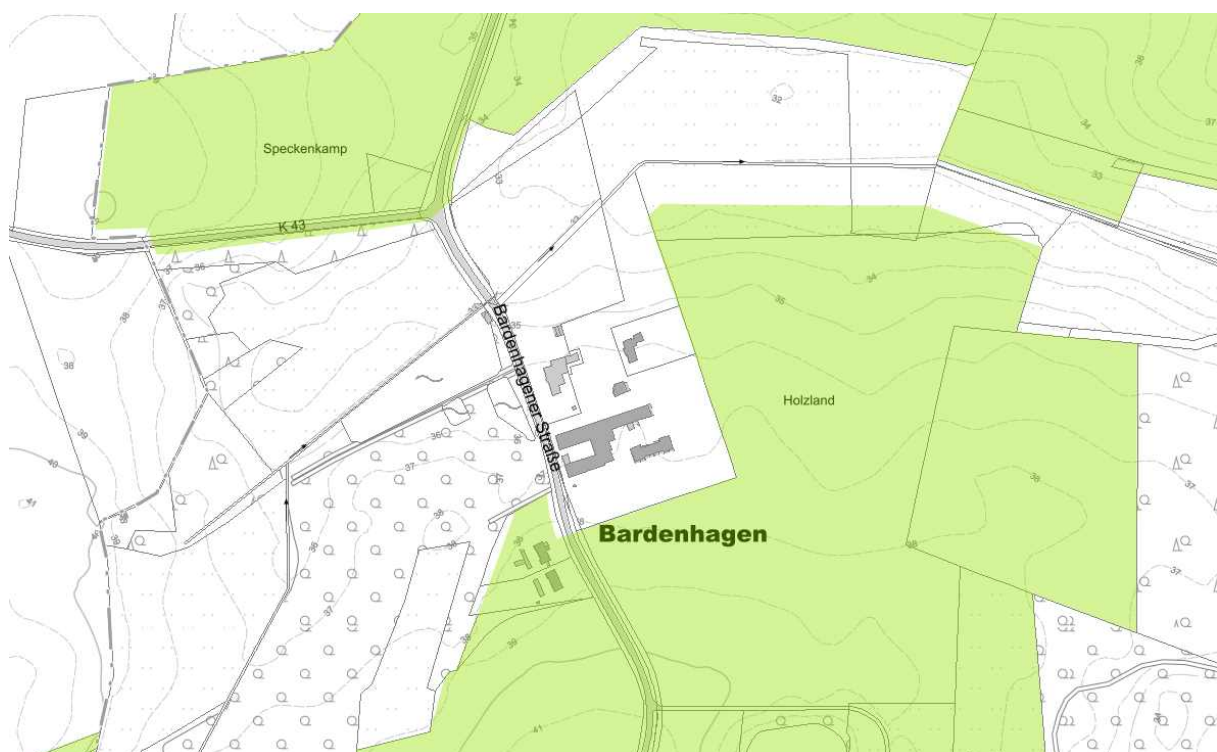


Abb. 10: Landschaftsschutzgebiete (grün); Quelle: Umweltkarten Niedersachsen

In südlicher und östlicher Richtung schließt das Landschaftsschutzgebiet „Süsing“ an das Plangebiet an. Der Übergangsbereich zwischen Sondergebiet und Landschaftsschutzgebiet wird bereits im Ursprungsplan durch eine Schutzpflanzung mit Vorgaben für eine Bepflanzung mit Baum- und Strauchgehölzen gestaltet. Auf diese Weise fügt sich die Hotelnutzung in das umliegende Landschaftsbild ein. Die Vorgaben zur Schutzpflanzung bleiben auch mit der 1. Änderung des Bebauungsplans erhalten, sodass die landschaftliche Einbindung weiterhin gegeben ist. Die Änderungsbereiche selbst sind durch die umliegende Nutzung baulich vorgeprägt und weisen derzeit eine Gartennutzung mit einer untergeordneten Bedeutung für das Landschaftsbild auf. Von landschaftlicher Bedeutung ist die bestehende Parkanlage nördlich der Änderungsbereiche, welche durch prägende Eichenbestände charakterisiert ist. Diese bleiben erhalten und ihre landschaftsprägende Funktion bleibt aufgrund der vorgesehenen Bauweise in Form von Tinyhouses weiterhin erhalten. Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft werden daher nicht erwartet.

7.7 Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

In unmittelbarer Nähe der Änderungsbereiche liegen Einzelanlagen vor, welche dem Denkmalschutz unterliegen. Das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz ist zu beachten. Gemäß § 8 NDSchG gilt für Anlagen in der Umgebung von Baudenkmalern, dass diese nicht errichtet, geändert oder beseitigt werden dürfen, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Baudenkmalers beeinträchtigt wird. Bauliche Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmalers sind auch so zu gestalten, dass eine solche Beeinträchtigung nicht eintritt. Im Rahmen des vorliegenden Bauleitplans werden durch die festgesetzten Grundflächenzahlen, die zulässige Bauweise (Kleinhäuser) und die zulässige Geschossigkeit Maßnahmen getroffen, damit sich die neue Bebauung in die z.T. denkmalgeschützten baulichen Strukturen einfügt. Darüber hinaus können sich im Rahmen der Genehmigung unter Beachtung des Umgebungsschutzes weitere Vorgaben, insbesondere auch zu Materialität und Farbgebung, ergeben. Im Vorfeld des Bauleitplanverfahrens ist diesbezüglich bereits ein Vor-Ort-Termin mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde erfolgt. Unter Beachtung der denkmalschutzrechtlichen Vorgaben sind keine erheblichen Auswirkungen auf das kulturelle Erbe oder sonstige Sachgüter zu erwarten.

Hinweis: Gemäß § 14 NDSchG sind potenziell denkmalpflegerisch bedeutsame Bodenfunde zu melden.

8. STÄDTEBAULICHE WERTE

Nutzungsart	Fläche in m ²
Sondergebiet SOa	4.592
Sondergebiet SOb	686
Sondergebiet SOc	1.299
Sondergebiet SO (aus dem Ursprungsplan)	517
private Grünfläche (aus dem Ursprungsplan)	77
Summe	7.171

9. VERFAHRENSABLAUF

In seiner Sitzung vom hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bienenbüttel die Aufstellung des Bebauungsplans „Gut Bardenhagen“, 1. Änderung beschlossen. In seiner Sitzung vom hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bienenbüttel den Vorentwurf des Bebauungsplans gebilligt und die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB und § 4 (1) BauGB beschlossen.