



Gemeinde Sassenburg
Landkreis Gifhorn

Bebauungsplan „Bernsteinsee-Neufassung“
Ortsteil Stüde, 2. Änderung

Begründung gemäß § 2a Nr. 1 BauGB
Teil A

Urschrift, Stand 22.03.2023



Amtshof Eicklingen Planungsgesellschaft

Planverfassende

Dipl.-Geogr. Michael Schmidt

Laura-Charline Bulat, Stadtplanerin M.Sc.



Amtshof Eicklingen

Planungsgesellschaft mbH & Co. KG

Mühlenweg 60

29358 Eicklingen

Tel.: 05149 186080

Fax: 05149 186089

Mail: info@amtshof-eicklingen.de

1	PLANUNGSGEGENSTAND	4
1.1	Ziele und Zwecke der Planung	4
1.2	Anlass und Erforderlichkeit	4
1.3	Beschreibung des Plangebiets	7
2	PLANUNGSRECHTLICH ZU BEACHTENDE VORGABEN	10
2.1	Angabe der Rechtsgrundlagen	10
2.2	Regionales Raumordnungsprogramm 2008 / Landesraumordnungsprogramm 2022	10
2.3	Freiraumkonzept für den Regionalverband Großraum Braunschweig (FREK 3.0) 2020	11
2.4	Flächennutzungsplanung	12
3	GRUNDZÜGE DER PLANFESTSETZUNGEN	13
3.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 5 BauGB)	13
3.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	16
3.3	Bauweise sowie die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	18
3.4	Nebenanlagen sowie Flächen für Stellplätze und Carports mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	19
3.5	Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr.10 BauGB)	20
3.6	Straßenverkehrsflächen sowie private Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	21
3.7	Flächen für die Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Nr. 14 BauGB)	23
3.8	Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	24
3.9	Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)	25
3.10	Flächen für Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 a+b)	25
3.11	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	25
4	ERSCHLIEßUNG	26
4.1	Verkehrliche Erschließung	26
4.2	Entwässerung	26
4.3	Abfallbeseitigung	26
4.4	Übrige Ver- und Entsorgungen	26
5	NATURSCHUTZFACHLICHE BILANZIERUNG	27
6	FLÄCHENBILANZ	29
7	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	30
7.1	Altlastenverdachtsfläche	30
8	HINWEISE	30
8.1	Brandschutz	30
8.2	Kreisarchäologie	31
8.3	Landwirtschaftliche Immissionen	31
8.4	Versorgungsleitungen	31
8.5	Abfallentsorgung	32
8.6	Wasserrechtliche Genehmigungen	32
9	MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG	32
9.1	Bodenordnung	32
9.2	Behandlung des Bodens	32
9.3	Erschließung	32
10	VERFAHRENSÜBERSICHT	33
11	VERFAHRENSVERMERK	34
12	QUELLEN	35
13	ANLAGEN UND GUTACHTEN	35
14	AKTUALISIERUNG DER FORST- NATURSCHUTZFACHLICHEN BILANZIERUNG	35

1 PLANUNGSGEGENSTAND

1.1 Ziele und Zwecke der Planung

Nach § 1 Abs. 3 BauGB In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674) m.W.v. 30.04.2022, stellen die Gemeinden Bauleitpläne auf oder ändern sie, sobald und so weit es für die städtische Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Bauleitpläne sind nach § 1 Abs. 2 BauGB der Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) und der Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan).

Aufgabe der Bauleitplanung ist es nach § 1 Abs. 1 BauGB, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des BauGB vorzubereiten und zu leiten. Ein Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB (qualifizierter Bebauungsplan) ist ein Bebauungsplan, der allein oder gemeinsam mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften, mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen sowie Angaben zur Sicherung der Erschließung enthält.

Ziel und Zweck der Planung ist die Klarstellung der städtebaulichen Festsetzungen, um unerlaubtes Dauerwohnen im Wochenendhausgebiet zu unterbinden und die Freizeitflächen an die aktuellen Anforderungen anzupassen.

1.2 Anlass und Erforderlichkeit

Die 2. Änderung des Bebauungsplans „Bernsteinsee-Neufassung“ umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans „Bernsteinsee-Neufassung“, der mit seiner Bekanntmachung am 31.05.2013 im Amtsblatt 06/2013 des Landkreises Gifhorn rechtskräftig wurde.

Dieser Bebauungsplan setzte für 46 % der Gesamtfläche seines Geltungsbereichs ein Sondergebiet nach § 10 BauNVO fest, welches der Erholung dient und die Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiet“ bekam. Sondergebiete, die der Erholung dienen, sind durch eine zeitliche Dauer des Aufenthaltes gekennzeichnet, der in der Regel wenige Tage, in Ferienzeiten auch ein paar Wochen dauern kann. Es dürfen in einem „Sondergebiet, das der Erholung dient“, nur solche Nutzungen stattfinden, die der Erholung dienen. Ein dauerhaftes Wohnen ist in diesem Gebietstyp nicht zugelassen.

Der Bebauungsplan „Bernsteinsee-Neufassung“ setzte daher fest, dass das Wochenendhausgebiet im Sinne von § 10 Abs. 2 BauNVO als sogenannte „Hauptnutzung“ der Unterbringung von Wochenendhäusern auf den Wochenendhausparzellen/-grundstücken dient. Die Überbaubarkeit wurde gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO durch eine Grundflächenzahl von 0,2 für die Hauptnutzung durch Wochenendhäuser und durch eine maximale Größe der Grundfläche der Wochenendhäuser von 120 m² geregelt.

In der Folgezeit entwickelte sich das Wochenendhausgebiet so rege, dass schon zwei Jahre später, im Jahr 2015, die 1. Änderung des Bebauungsplans „Bernsteinsee-Neufassung“ durchgeführt werden musste. Sie umfasste die Anlage einer eigenen Zufahrt von der Kreisstraße in das Wochenendhausgebiet hinein, die aufgrund der sehr stark gestiegenen Nachfrage nach dieser Art von Gebäuden notwendig geworden war.

Die Nachfrage schien sich allerdings nicht nur auf die Nutzung als Wochenendhaus begrenzen. Die maximal zulässige Grundfläche von 120 m² bedeutete, dass mehr

und mehr BewohnerInnen sich angeregt sahen, ihr Wochenendhaus dauerhaft zum Wohnen zu nutzen. Geschickte Immobilienwerbung ließ zudem den Eindruck entstehen, dass dies offiziell geduldet werden würde. Hinzu kam, dass nicht wenige Gebäude im Wochenendhausgebiet ohne Genehmigung „schwarz“ errichtet wurden und sich so einer Kontrolle entzogen.

Der Landkreis Gifhorn hat mit Schreiben vom 22.09.2022 die Gemeinde aufgefordert, Maßnahmen zu ergreifen, um eine Verwechslungsgefahr mit allgemeinen Wohngebieten auszuschließen. Ebenfalls ist das zuständige Nds. Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz auf diesen Missstand aufmerksam geworden.

Bevölkerung Bernsteinsee 100						26.09.2022
Stichtag	Hauptwohnsitz	Differenz HWS	Nebenwohnsitz	Differenz NWS	HWS + NWS	Differenz HWS+NWS
31.12.2000	269		279		548	
31.12.2005	305	36	232	-47	537	-11
31.12.2010	366	61	211	-21	577	40
31.12.2011	377	11	200	-11	577	0
31.12.2012	387	10	194	-6	581	4
2000-2012		118		-85		33
31.12.2013	411	24	175	-19	586	5
31.12.2014	459	48	165	-10	624	38
31.12.2015	520	61	165	0	685	61
31.12.2016	581	61	159	-6	740	55
31.12.2017	689	108	52	-107	741	1
31.12.2018	740	51	58	6	798	57
31.12.2019	749	9	82	24	831	33
31.12.2020	760	11	99	17	859	28
31.12.2021	753	-7	115	16	868	9
aktuell	811	58	117	2	928	60
2013 - heute		424		-77		347

Quelle: Gemeinde Sassenburg 2022

Im September 2022 erfolgte durch die Gemeinde im Gebiet des Bebauungsplans Bernsteinsee-Neufassung eine Erfassung der Bevölkerung mit Haupt- oder Nebenwohnsitz am Bernsteinsee. Heraus kam, dass mit Stand vom 26.09.2022 insgesamt 811 Personen mit Haupt- oder alleiniger Wohnung im Wochenendhausgebiet Bernsteinsee lebten. Zusammen mit den Nebenwohnsitzen sind es 928 offiziell erfasste EinwohnerInnen. Die Tabelle zeigt auch die Entwicklung der Hauptwohnsitze zwischen den Jahren 2000 und 2022 um mehr als 300 %.

Von den 581 genutzten bzw. sich in Bau befindlichen Wochenendhäusern im Plangebiet umfassten im Jahr 2019 408 Wohngebäude unter 70 m² Grundfläche, 124 zwischen 70 und 100 m², 16 zwischen 100 und 120 m², 15 zwischen 120 und 200 m² und 18 waren sogar größer als 200 m² Grundfläche. Die Wohngebäude bis 100 m² Grundfläche befinden sich eher im südlichen und mittleren Teil des Sondergebiets, die Wohngebäude über 120 m² Fläche befinden sich vor allem im nördlichen, erst später entwickelten Teil. Tatsächlich waren 33 Wochenendhäuser (5,6 %) gebaut worden, die eine Grundfläche zwischen 120 m² bis 226 m² aufweisen, und die sich ohne weiteres zum Dauerwohnen nutzen lassen können.

Die Nutzung einer großen Anzahl der Wochenendhäuser im Plangebiet als Haupt- bzw. alleinige Wohnung entspricht aber nicht der planerischen Festsetzung als Wochenendhausgebiet. Die Nds. Verordnung über Campingplätze, Wochenendplätze und Wochenendhäuser (CPI-Woch-VO) vom 12. April 1984, zuletzt geändert durch Artikel 5 der Verordnung vom 13.11.2012 (Nds. GVBl. S. 438), legt in § 1 Satz fest, dass die Grundfläche von Wochenendhäusern nicht mehr als 40 m² betragen darf, ergänzt durch einen Zuschlag von 10 m² für einen Freisitz, was durch die Urfassung dieses Bebauungsplans, der 2012 entstand, deutlich nach oben verschoben worden war.

Um die eingetretene dauerhafte Wohnnutzung der Wochenendhäuser zur alleinigen oder Hauptnutzung legitimieren zu können, müsste das Wochenendhausgebiet eigentlich in ein Wohngebiet umgewandelt werden, mit allen Folgen für die Gemeinde. Dies kann aber nicht von der Gemeinde vorgesehen werden, da ansonsten dem Orts- teil Stüde ein sehr großer neuer Siedlungsbereich zugewachsen wäre. Die raumordnerische Vorgabe setzt der Regionalverband Großraum Braunschweig. Im RROP 2008 ist das Gebiet des Bernsteinsees eindeutig als „Regional bedeutsamer Erholungsschwerpunkt“ festgesetzt. Eine Änderung dieser raumordnerischen Festsetzung ist auch in Zukunft nicht vorgesehen.

Dem würde wiederum entsprechen, dass einige der Wochenendhausbesitzer zwar nicht dauerhaft dort wohnen, sondern ihre Wochenendhäuser als Ferienhäuser vermieten. Auch das ist nicht vorgesehen, weil sich beide Nutzungen unterscheiden: Ferienhäuser werden durch Erholungssuchende in ständigem Wechsel benutzt und sind für eine touristische Vermietung geeignet. Sie unterscheiden sich von Wochenendhäusern dadurch, dass sie nicht ausschließlich, sondern nur überwiegend dem Ferienwohnen zu dienen haben. Zudem handelt es sich nicht um privat, sondern touristisch genutzte Freizeitwohnegelegenheiten. Ein Wochenendhaus steht i.d.R. einem bestimmten Benutzer (Personenkreis) nach dessen zeitlichen Wünschen zur Verfügung und wird nicht gewerblich genutzt.

Diese eingetretenen und nicht gewollten städtebaulichen Missstände sind die wichtigsten Anlässe zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Bernsteinsee-Neufassung“. Mit der 2. Änderung soll kein direkter Anreiz mehr geschaffen werden, weitere Wochenendhäuser als Hauptwohnsitz zu nutzen oder diese touristisch als Ferienhaus zu vermieten.

Eine weitere Änderung erfasst die anderen ausgewiesenen Sondergebietsflächen, die der Erholung dienen und Zweckbestimmungen wie „Feriendorf, Freizeitgestaltung, Campingplatz“ erhalten hatten. Sie wurden ebenso wie die ausgewiesenen Grünflächen in die Änderung einbezogen, weil sich in der Zeit seit 2012/13 sowohl allgemein als auch unternehmerisch vieles verändert hat. Zudem erwiesen sich manche der textlichen Festsetzungen als zu kompliziert, um zu einer gut nachvollziehbaren Entwicklung des Gebiets beizutragen.

Die letzte Änderung erfasst den Wegfall der geplanten Campingplatznutzung im südwestlichen Teil des Plangebiets. Hier sollte auf einer landwirtschaftlich genutzten und auf Waldflächen ein Campingplatz entstehen. Da dies nicht mehr vorgesehen ist, wird die ausgewiesene Nutzung auf den Bestand zurückgesetzt.

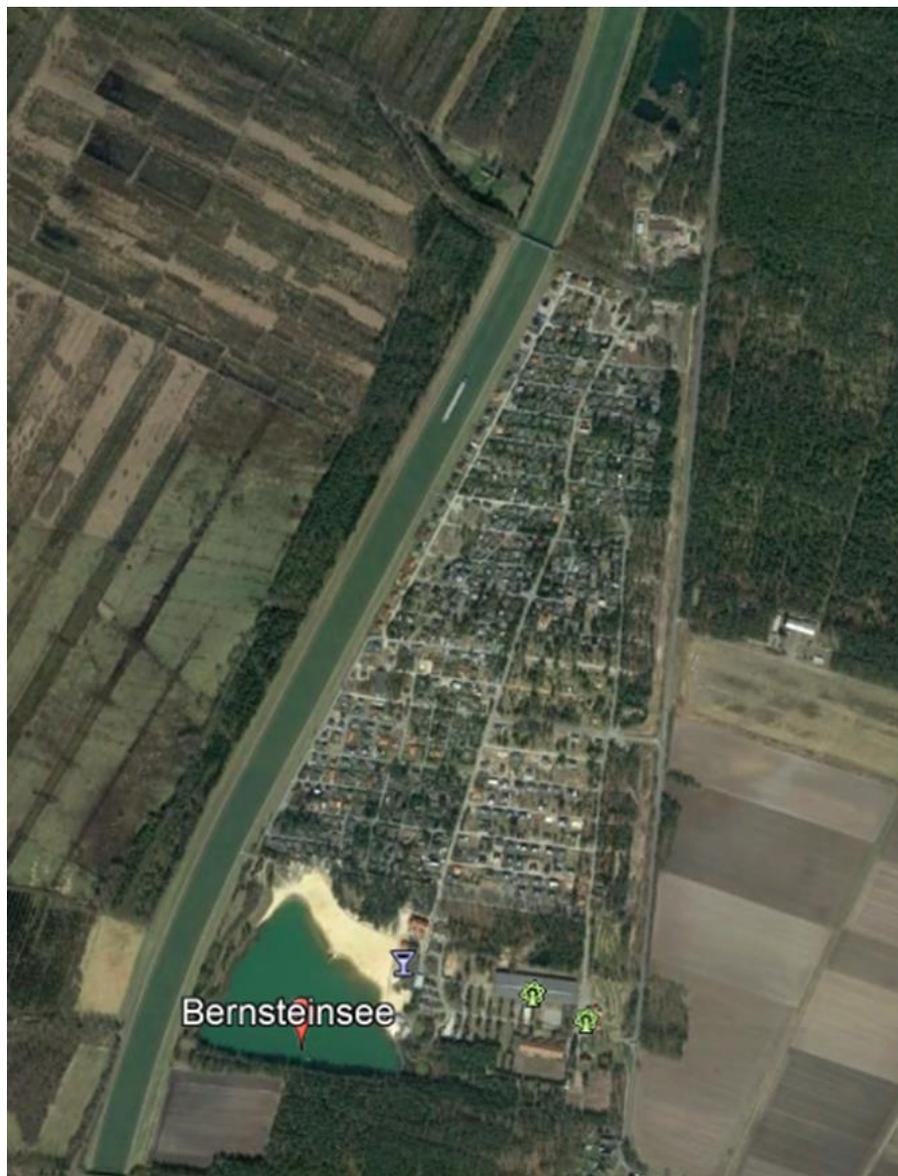
1.3 Beschreibung des Plangebiets

1.3.1 Räumliche Lage

Das Gebiet des Bernsteinsees befindet sich im nördlichen Bereich der Gemeinde Sassenburg. Es grenzt im Westen direkt an den Elbe-Seitenkanal. Der Bernsteinsee ist im Zusammenhang mit dem Bau des Elbe-Seitenkanals entstanden, der 1976 eingeweiht wurde. Westlich des Elbe-Seitenkanals schließen sich die NATURA-2000-Flächen des Großen Moores an.

Das Gebiet grenzt im Süden fast an die Ortslage von Stüde sowie an landwirtschaftliche und Waldflächen an. Die Kreisstraße K 29, die von Knesebeck über Transval, Stüde nach Grußendorf führt, begrenzt zusammen mit landwirtschaftlich genutzten Flächen das Gebiet im Osten.

Nach Norden und Nordosten ist das Gebiet von den Waldflächen des „Bockling“ umgeben, einem alten Buchenwald, dem sich im Süden landwirtschaftlichen Flächen anschließen, auf denen es auch einen Segler- und Modellflugplatz gibt.



Lage des Geltungsbereiches. Quelle: GeoBasis-DE/BKG (© 2009) via Google Satellite

1.3.2 Beschreibung der Flächen

Das Plangebiet besteht aus vier verschiedenen Flächen (zur besseren Darstellung ist nachfolgend die Fläche gedreht, Norden liegt rechts):

Die größte Fläche ist die 46 ha große mittlere Fläche, auf der Wochenendhäuser errichtet wurden und werden.



Sie wird im Norden und Süden von Flächen begrenzt, die der Freizeitnutzung dienen. Hier befinden sich ein Hotel, Ferienhäuser, Stellflächen für den ruhenden Verkehr, die Verwaltung und Betriebsgebäude sowie mit Freizeitnutzungen belegte Gebäude und Freiflächen.



Im südlichen Bereich liegt der eigentliche Bernsteinsee, der mit zu der Sonderbaufläche zählt, da er als anthropogen entstandenes Stillgewässer touristisch genutzt wird. Auch in der nördlichen Fläche befinden sich Wasserflächen (Stillgewässer), die nicht öffentlich zugänglich sind.



Südlich des Bernsteinsees befinden sich Waldflächen und eine landwirtschaftlich genutzte Fläche. Auf letzterer sollte ursprünglich ein Campingplatz entstehen. Diese Nutzung wird nicht weiterverfolgt.



Quellen: jeweils Google Satellite

2 PLANUNGSRECHTLICH ZU BEACHTENDE VORGABEN

2.1 Angabe der Rechtsgrundlagen

- das Baugesetzbuch (BauGB),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) sowie
- die NBauO.

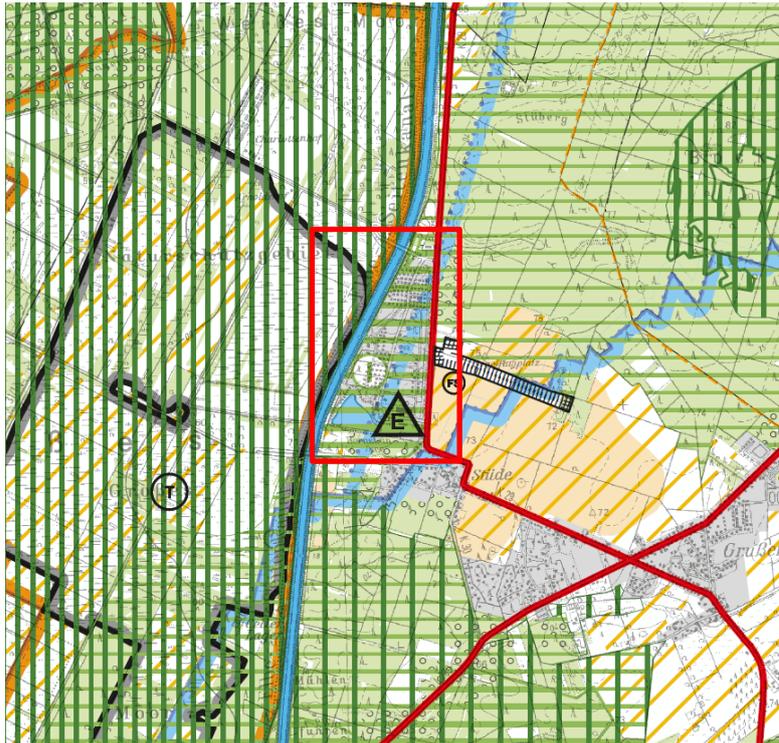
2.2 Regionales Raumordnungsprogramm 2008 / Landesraumordnungsprogramm 2022

Zentrale Aufgabe der Regionalplanung ist es, die übergeordneten öffentlichen Ansprüche an den Raum auf regionaler Ebene zu sichern, zu ordnen und zu entwickeln. Verantwortlich ist der Regionalverband Großraum Braunschweig. Das RROP 2008ff. legt die angestrebte räumliche Entwicklung für die Region fest. Dabei werden Vorgaben des Landesraumordnungsprogrammes (LROP) Niedersachsen berücksichtigt.

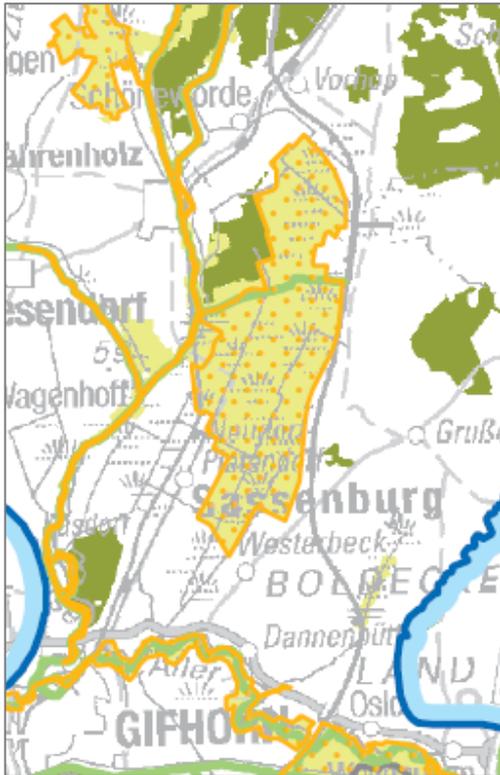
Das Plangebiet „Bernsteinsee“ ist im RROP als „regional bedeutsamer Erholungsschwerpunkt“

ausgewiesen. Der Erholungsschwerpunkt befindet sich in einem Vorranggebiet „Erholung mit starker Inanspruchnahme durch die Bevölkerung.“

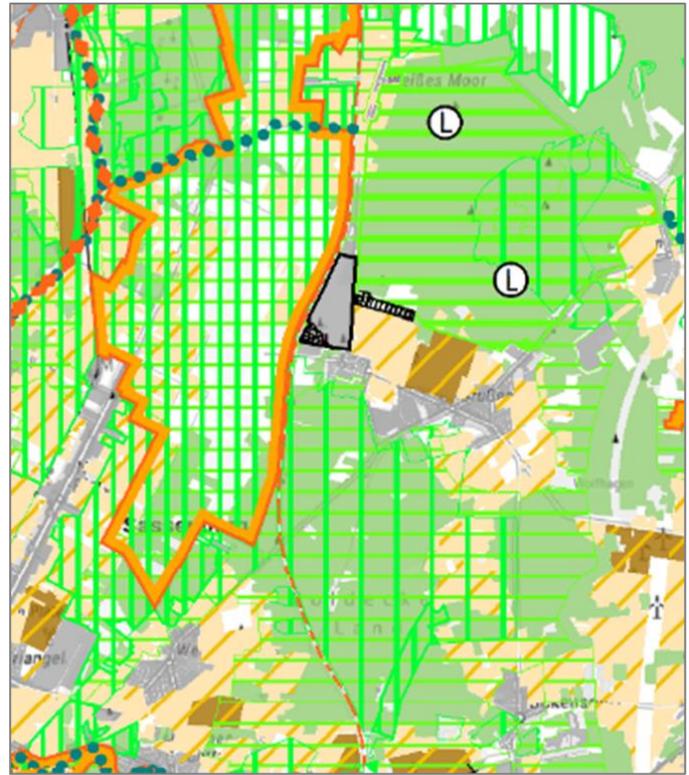
Die westliche Hälfte des Plangebiets liegt in einem Vorbehaltsgebiet für Trinkwassergewinnung. Die K 29 begrenzt das Gebiet im Osten, der Elbe-Seitenkanal im Westen. Der Wald im Norden und Nordosten ist im LROP als Vorranggebiet Wald ausgewiesen. Im Süden schließt ein Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft an, welches auch ein Vorbehaltsgebiet für Erholung ist. Die Flächen westlich des Kanals sind nur im Norden des Plangebiets über die Straße Charlottenhof zu erreichen. Sie sind im LROP als Vorranggebiet NATURA 2000 und im RROP als Vorranggebiet für Natur und Landschaft ausgewiesen.



Ausschnitt aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm von 2008. Quelle: Zweckverband Großraum Braunschweig



Ausschnitt aus der Anlage 7 zur Verordnung zur Änderung der LROP-Verordnung. Quelle: Niedersächsisches Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz



Ausschnitt aus dem FREK 3.0 (2020).
Quelle Regionalverband Großraum Braunschweig

2.3 Freiraumkonzept für den Regionalverband Großraum Braunschweig (FREK 3.0) 2020

Das FREK 3.0 soll als fachliche Grundlage für die Freiraumentwicklung bei der Neuaufstellung des RROP dienen. Die regionale Freiraumentwicklung und die Siedlungsentwicklung greifen beim Freiraumkonzept ineinander.

Das Plangebiet Bernsteinsee ist als „Vorranggebiet Tourismusschwerpunkt“ ausgewiesen. Es wird wie folgt beschrieben: „Erholungsgebiet in Sassenburg/Stüde, ca. 95.000 qm großer See mit Sandstrand, der landesweit zu den klarsten und saubersten Gewässern zählt, 2 Apartmenthäuser und Ferienwohnungen, Hotel, Restaurant mit Seeterrasse, Bistro, Cable Resort (Wasserski- und Wakeboardanlage mit Strandbar, Stand Up Paddling), Fahrradverleih, Reiterhof (derzeit geschlossen), Indoor Kartanlage, Beachvolleyball-Felder, Besucherzahl nicht bekannt [1, 45].“¹

Der Bernsteinsee selbst ist ein „Vorranggebiet für regional bedeutsame Sportanlagen“: „Ca. 95.000 qm großer See mit Sandstrand, der landesweit zu den klarsten und saubersten Gewässern zählt, Cable Resort: Wasserski- und Wakeboardanlage mit Strandbar, Stand Up Paddling, Fahrradverleih, Reiterhof, Indoor Kartanlage, Beachvolleyball-Felder, Apartmenthäuser und Ferienwohnungen, Hotel, Restaurant mit Seeterrasse, Bistro.“²

¹ REGIONALES FREIRAUMSICHERUNGS- UND ENTWICKLUNGSKONZEPT (FREK) für den Regionalverband Großraum Braunschweig, Anlagenband: Aktualisierung der Gebietsvorschläge, des Fachbeitrags Erholung und Tourismus, S. 73

² a.a.O: S. 86

2.4 Flächennutzungsplanung

In der Darstellung des aktuell gültigen Flächennutzungsplans der Gemeinde Sassenburg ist fast der gesamte Geltungsbereich, inklusive des Bernsteinsees, als Sonderbaufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO) ausgewiesen. Im Norden befindet sich eine Grünfläche, in die Wasserflächen eingebettet sind. Die Straße „Am Charlottenhof“ ist als Straßenverkehrsfläche dargestellt.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Sassenburg für die Ortslage Stüde.
Quelle: Regionalverband Großraum Braunschweig: Flächennutzungspläne der Region (17.08.2022). Unter: <https://www.regionalverband-braunschweig.de/fnp/>

3 GRUNDZÜGE DER PLANFESTSETZUNGEN

3.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 5 BauGB)

Die planerische Zielsetzung zur Art der baulichen Nutzung der 2. Änderung ist in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Sassenburg und dem Landkreis Gifhorn erarbeitet worden. Sie leitet sich aus den Festsetzungen des Flächennutzungsplans ab und stellt sich wie folgt dar:

3.1.1 Sondergebiet, das der Erholung dient - § 10 BauNVO (SO WOCH)

Das Sondergebiet nach § 10 BauNVO, das der Erholung dient und die Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiet“ (SO WOCH) hat, wird in der Art der baulichen Nutzung nicht verändert. Mit dieser Art von Sondergebieten sind Gebiete gemeint, denen der Begriff der Erholung innewohnt und der sich von der bloßen Freizeitgestaltung unterscheidet.

Das prägende Merkmal in Wochenendhausgebieten ist die Unterbringung für ein gelegentliches Freizeitwohnen. Eine dauerhafte Wohnnutzung ist mit der Zweckbestimmung in Sondergebieten nach § 10 BauNVO nicht vereinbar (BVerwG, Urt. V. 11.07.2013–4 CN 7.12– BVerwGE 147): „Die allgemeine Wohnnutzung und die Wochenendhausnutzung wertet die BauNVO als städtebaulich relevante, eigenständige Nutzungsarten“ (BVerwG, Beschl. V. 08.05.1989–4 B 78.89–BRS 49 Nr. 66)³.

Aufgrund der unterschiedlich vorgesehenen Nutzungen gliedert sich das Sondergebiet, das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiet Bernsteinsee“ in drei Teilflächen (SO WOCH 1, SO WOCH 2, SO WOCH 3), wobei das SO WOCH 1 den größten Anteil ausmacht.

Zugelassen werden im Sondergebiet nach § 10 BauNVO, das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiet Bernsteinsee“ (SO WOCH 1, SO WOCH 2, SO WOCH 3), daher nur die folgenden Nutzungen, nämlich a) Wochenendhäuser und Wochenendwohnungen; b) überdachte oder nicht überdachte Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf; c) Anlagen und Einrichtungen für Freizeit Zwecke, die das Freizeitwohnen nicht wesentlich stören und d) Anlagen für die Verwaltung, Pflege und Instandhaltung dieses großen Wochenendhausgebiets.

3.1.2 Sonstige Sondergebiete - § 11 BauNVO (SSO)

Die weiteren Sondergebiete, die der Erholung dienen und die bislang andere Zweckbestimmungen als „Wochenendhausgebiet“ aufwiesen, werden in der 2. Änderung des Bebauungsplans „Bernsteinsee-Neufassung“ nach der Art der baulichen Nutzung geändert. Der Grund für die Änderung liegt darin, dass Sondergebiete nach § 10 BauNVO, die der Erholung dienen, stets Wochenendhausgebiete, Ferienhausgebiete und Campingplatzgebiete betreffen. Dies trifft bei den nach der Art der baulichen Nutzung geänderten Gebieten nicht immer zu, da diese Sondergebietsflächen nicht nur allein den Zwecken der Erholung dienen, sondern auch den vielfältigen und sonstigen gewerblichen und anderen Zwecken in der touristischen Beherbergung und der Freizeitgestaltung, die über den Bedarf des Gebiets hinausgehen. Diese Nutzung entspricht viel mehr den touristischen Vorhaben und Ideen des Unternehmens, dem alle Flächen dieser Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans

³ Decker in: Jäde/Dirnberger (2022), BauNVO, § 10, S. 1531

gehören. Sie werden in der Art ihrer baulichen Nutzung künftig als „Sonstige Sondergebiete nach § 11 BauNVO“ (SSO) ausgewiesen. Nach § 11 Abs. 1 BauNVO sind als sonstige Sondergebiete stets solche Gebiete festzusetzen, die sich von den anderen Baugebieten §§ 2ff. BauNVO wesentlich unterscheiden. Das tun sie allemal, daher erhalten die Sonstigen Sondergebiete nach § 11 BauNVO mit einer Ausnahme die Zweckbestimmung „Sport-Freizeit-Erholung“. Sie dienen zu Zwecken der allgemeinen, befristeten touristischen Beherbergung, für Tagungen und Kongresse, zur Sport- und Freizeitgestaltung sowie der Unterbringung von sportlichen und kulturellen Anlagen am Bernsteinsee. In allen sonstigen Sondergebieten nach § 11 BauNVO sind in dieser 2. Änderung des Bebauungsplans „Bernsteinsee-Neufassung“ Wohnungen für Betriebsinhaber, MitarbeiterInnen nur in Ausnahmen zulässig, damit auch in diesen Gebieten keine ungewollten Dauerwohnflächen z.B. von Mitarbeiterfamilien entstehen.

Die Teilflächen dieses sonstigen Sondergebietes unterscheiden sich allerdings in ihren Teilflächen SSO 1-5 graduell und werden daher unterschiedlich festgesetzt. Das sonstige Sondergebiet Zweckbestimmung „Sport-Freizeit-Erholung“ in den **Teilflächen SSO 1, 2 und 4** stellt das Kerngebiet des kommerziellen Freizeit-, Sport- und Erlebnisbereichs dar. In diesem Kerngebiet liegen die eigentliche Event-, Veranstaltungs- und Erlebnisflächen, die den „Tourismusschwerpunkt“ und die „überregional bedeutende Sportanlage“ aus dem FREK 3.0 des Regionalverbands Großraum Braunschweig ausmachen. Zugelassen sind hier gemeinsam

- a. Hotel, Ferienwohnungen, Ferienhäuser.
- b. Freizeitunterkünfte, wie Baumhäuser und Stelzenhäuser, Ferienhütten und Feriencontainer.
- c. Gastronomische Einrichtungen (Restaurant, Imbiss, Bistro etc.).
- d. Wasserskiseilbahnen und die dafür notwendigen Nebenanlagen (Zugänge wie z.B. Steganlage, Masten, Tragkonstruktionen, Sprungrampen etc.), bauliche Anlagen auf der Wasserfläche wie z.B. Schwimmsteg/Stegterrasse, Wasserspielgeräte.
- e. Badeplätze.
- f. Anlagen und Einrichtungen für sportliche Zwecke in der Freizeitgestaltung (z.B. Indoor-Kartbahn).
- g. Anlagen und Einrichtungen für den Reitsport.
- h. Spielplatzanlagen.
- i. Anlagen für Freiluftveranstaltungen (z.B. Freilichtbühne, Streichelzoo).
- j. Kleinsportanlagen wie z.B. Minigolfanlagen, Ballspielplätze (Basketball/Volleyball).
- k. Läden für den täglichen Bedarf, Sport- und Freizeitartikel, mit einer maximalen Verkaufsfläche von 300 m².
- l. Stellplätze und Anlagen für die Versorgung von Wohnmobilen.
- m. Stellplätze für Kraftfahrzeuge.
- n. Öffentlich zugängliche Ladepunkte und Ladeinfrastruktur.
- o. Befestigte Freiflächen.
- p. Betriebs- und Verwaltungsgebäude, die dem Sport-, Freizeit- und Erholungspark zugeordnet sind.
- q. Ausnahmsweise Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Eigentümer, BetriebsleiterInnen und MitarbeiterInnen, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in der Grundfläche untergeordnet sind.

Die **Teilfläche SSO 3** stellt einen ruhigen Übergang zu den Wald- und Ackerflächen im südlichen Abschnitt des Plangebiets dar. Sie hat ebenfalls die Zweckbestimmung „Sport-Freizeit-Erholung“, wobei hier der nicht störende Freizeitsport im Vordergrund steht. In dieser Teilfläche befinden sich keine Freizeitwohnanlagen mehr, sondern nur noch sportliche, in der Regel reitsportliche Einrichtungen, wie Weiden, Pferdeunterstände, Longierplätze. Zugelassen sind daher nur noch a. Anlagen und Einrichtungen für den Reitsport, b. Anlagen und nicht störenden Einrichtungen für sportliche Zwecke in der Freizeitgestaltung sowie im unmittelbaren Bereich des Bernsteinsees c. Wasserskiseilbahnen und die dafür notwendigen Nebenanlagen (Zugänge wie z.B. Steganlage, Masten, Tragkonstruktionen, Sprungrampen etc.) und bauliche Anlagen auf der Wasserfläche wie z.B. Schwimmsteg/Stegtterrasse, Wasserspielgeräte sowie d. Badeplätze.

Die **Teilfläche SSO 5** unterscheidet sich von den vier vorgenannten, da sich in ihr bereits ältere Blockhäuser (und andere Unterkünfte) befinden, die als Ferienhäuser genutzt werden. Ferienhäuser könnten auch in Ferienhausgebieten nach § 10 Abs. 4 Satz BauNVO festgesetzt werden. Im vorliegenden Fall unterscheiden sich die Ferienhäuser aber von denen, die im § 10 Abs. 4 Satz intendiert sind. Sie sind dem gewerblichen Freizeitgebiet direkt zugeordnet, da sie der Unterkunft derjenigen dienen, die ihre Freizeit und ihren Sport in den anderen touristisch geprägten sonstigen Sondergebieten nach § 11 BauNVO verbringen und auch von dort aus verwaltet und bewirtschaftet werden. Zulässig sind im SSO 5 daher ausschließlich:

- a. Ferienhäuser, Ferienwohnungen und Übernachtungshäuser.
- b. Überdachte oder nicht überdachte Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf.
- c. Anlagen und Einrichtungen für Freizeitzwecke, die das Freizeitwohnen nicht wesentlich stören.
- d. Anlagen für die Verwaltung, Pflege und Instandhaltung des Sonstigen Sondergebietes.

Das Sonstige Sondergebiet nach § 11 BauNVO, das im Norden liegt, erhält die Zweckbindung „Freizeitsport, Naturbeobachtung und Betriebshof Am Charlottenhof“ (**Teilfläche SSO 6**). In diesem nicht für die allgemeine Öffentlichkeit zugänglichen Gebiet sind zulässig a. Anlagen und Einrichtungen für sportliche Zwecke in der Freizeitgestaltung, da hier eine Bogensportanlage besteht. Weiterhin b. Anlagen und Einrichtungen, die der Naturbeobachtung und dem Naturerlebnis dienen, hier befindet sich eine Vogelbeobachtungsstation. Weiterhin c. Anlagen für den Betrieb, die Pflege und Instandhaltung des Wochenend- und Ferienhausgebiets Bernsteinsee, d. Stellplätze und Garagen für nicht genutzte Wohnwagen und Wohnmobile und e. ausnahmsweise Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter und MitarbeiterInnen, die dem Sport-, Freizeit- und Erholungsbetrieb zugeordnet sind und in Summe den Flächenwert von 200 m² nicht überschreiten.

3.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung kann im Bebauungsplan durch vier Größen definiert werden, der Grundflächenzahl oder der Größe der Grundflächen baulicher Anlagen, der Geschoßflächenzahl, der Zahl der Vollgeschosse und der Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Satz 2 Nr. 1 bis 4 BauNVO). Um das städtebaulich gewünschte Ziel zu erreichen, die Anreize zum Dauerwohnen abzuschaffen, erfassen die Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplans „Bernsteinsee-Neufassung“ im Wesentlichen das Maß der baulichen Nutzung.

3.2.1 Grundflächenzahl und Größe der Grundflächen baulicher Anlagen

Die Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 1 BauNVO) gibt an, wie viele Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist nach § 19 Abs. 2 BauNVO der nach Absatz 1 errechnete Anteil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

Die Grundflächenzahl beträgt im **SO WOCH 1, 2 und 3**, im **SSO 4** und im **SSO 5** jeweils GRZ 0,2 und bleibt unverändert.

Im sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Sport-Freizeit-Erholung“ beträgt die Grundflächenzahl im SSO 1: 0,4; im SSO 2: 0,2; im SSO 3: 0,05; im SSO 4: 0,2. Im sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Freizeitsport, Naturerlebnisraum und Betriebshof“ (SSO 6) beträgt die Grundflächenzahl 0,2. Diese Grundflächengrößen orientieren sich am Bestand und bewirken, dass die landschaftlich aufgelockerten Baufelder in dem kommerziell betriebenen Freizeitbereich erhalten bleiben.

Geändert wird im **SO WOCH 1 und 2**, im **SSO 4** und im **SSO 5** die maximal zulässige Größe der Grundfläche (Grundriss) der Wochenend- und Ferienhäuser bzw. der Anlagen für die Verwaltung, Instandhaltung und Pflege des Gebietes. Die Größe der Grundfläche eines Gebäudes ist im ursprünglichen Sinne jene Fläche, mit der ein Gebäude den Boden berührt. Sie ist in diesem Sinne gleichzusetzen mit der „bebauten Fläche“, inklusive der Außenwände. Die Grundfläche wird in Fußbodenhöhe an den fertigen Außenwandoberflächen gemessen, also inklusive der Holzverkleidungen, Wärmedämmung und Außenputz. Die festgesetzte Grundfläche erfasst auch die Terrasse, Brüstungsmauern, Sonnenschutz (Markise) und Pergola, solange es sich um an das Hauptgebäude angebaute Gebäudeteile handelt (VGH BW, U. v. 30.09.1976 – II 780/75 – BBS 30 Nr.99).

Durfte in der Urfassung die maximale Größe der Grundfläche der Wochenendhäuser 120 m² nicht überschreiten, darf in der 2. Änderung die Grundfläche der Wochenend- und Ferienhäuser im SO WOCH 1, im SSO 4 und im SSO 5 nur noch maximal 75 m² betragen. Der Wert von 75 m² wurde zum einen im Hinblick auf die bereits vorhandene Bebauung gewählt. Er wird von dem überwiegenden Teil der bereits tatsächlich errichteten Wochenendhäuser eingehalten, nämlich 408 von 581. Da ferner eine größere Anzahl von Wochenendhausgrundstücken noch nicht bebaut ist, kann der Bebauungsplan im Hinblick auf die 408 bebauten und die noch unbebauten Grundstücke seine Steuerungsfunktion erfüllen.

Mit dieser deutlichen Reduzierung der Größe der Grundfläche der Gebäude soll der Anreiz vermindert werden, das Gebäude dauerhaft bewohnen zu wollen. Gleichzeitig soll es eine zeitgemäße und attraktive Wochenendhaus- oder Ferienhausnutzung

ermöglichen. Dazu gehört auch der energetische Standard der Gebäude, die dadurch eine dickere Außenwand bekommen. Sollten Aufenthaltsräume in anderen als in Vollgeschossen (Nicht-Vollgeschosse wie Dachgeschoss) realisiert werden, so sind ihre Flächen bei der Berechnung der maximalen Größe der Grundfläche mitzurechnen.

Eine weitergehende Verringerung der zulässigen Grundfläche der Wochenendhäuser unter 75 m² hält die Gemeinde nicht für angemessen, auch damit die Wochenendhäuser, die für die im vorliegenden Gebiet angebotenen Freizeitnutzungen zu erwartenden Familien mit Kindern aufnehmen können.

Im SO WOCH 2 ist eine Grundfläche von maximal 250 m² zulässig, um an dieser Stelle den Bau eines Verwaltungsgebäudes zu ermöglichen.

Eine weitere Einschränkung der zulässigen Grundfläche wird im SSO 2 für die Baum- und Stelzenhäuser festgesetzt. Diese darf maximal 20 m² betragen, um den Charakter eines Baumhauses zu wahren.

3.2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt wesentlich das städtebauliche und landschaftliche Erscheinungsbild. Bei dieser Größe unterscheiden sich die Baufelder in den beiden Arten der baulichen Nutzung voneinander.

Im Sondergebiet nach § 10 BauNVO, das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiet“ (Teilflächen SO WOCH 1 und 2), sollen die Wochenendhäuser bzw. das geplante Verwaltungsgebäude maximal eine Höhe von 5,50 m aufweisen, gemessen von der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss. Mit dieser Höhe sind alle Wochenendhaustypen möglich, ohne dass sie zu hoch aus der bebauten Umgebung hinausragen. Auch in den drei Teilgebieten des sonstigen Sondergebiets nach § 11 BauNVO SSO 2, SSO 4 und SSO 5 dürfen die baulichen Anlagen nur maximal 5,50 m hoch sein.

In den genannten Teilgebieten (SO WOCH 1 und 2, SSO 2,4,5) gilt zudem die Regelung, dass die Oberkante des Fertigfußbodens maximal 25 cm über dem unteren Bezugspunkt liegen darf. Diese Regelungen ermöglicht effiziente Bauformen, bei gleichzeitig gestalterischer Zurücknahme gegenüber den älteren Bestandsgebäuden in der Umgebung und ihrer Einpassung in das landschaftliche Umfeld.

Bei den übrigen Teilgebieten gelten andere Höhen für die baulichen Anlagen: In den sonstigen Sondergebieten SSO 1 und SSO 6 dürfen die baulichen Anlagen maximal 12,50 m hoch sein. Insbesondere im Teilgebiet SSO 1 befinden sich schon jetzt höhere Gebäude, wie das Hotel oder die Kartbahn. Im sonstigen Sondergebiet SSO 2 dürfen auch touristische Baum- oder Stelzenhäuser errichtet werden. Sie dürfen maximal 8,50 m hoch sein, wobei die Plattform nur bis zu einer Höhe von maximal 5 m errichtet werden darf.

Im sonstigen Sondergebiet SSO 3 dürfen die baulichen Anlagen maximal 4,0 m hoch sein. Das Gebiet befindet sich am südlichen Rand des Plangebiets und enthält gegenwärtig nur untergeordnete bauliche Anlagen zur Unterbringung von Pferden.

Unterer Bezugspunkt der Höhe der baulichen Anlagen ist die umgebende vorhandene, natürliche gemittelte Geländehöhe, ermittelt als Mittelwert der vorhandenen Geländehöhen an den Ecken des Gebäudes bzw. an vier diametral gelegenen Punkten eines runden Gebäudes (§ 18 Abs. 1 BauNVO).

Der obere Bezugspunkt für die maximal zulässige Gebäudehöhe ist bei Gebäuden mit Flachdach die Attika, bei Gebäuden mit Satteldach der Dachfirst, bei Gebäuden mit Pultdächern die Oberkante der baulichen Anlage. Bei Baum- und Stelzenhäusern betrifft der obere Bezugspunkt die Höhe der Plattform bzw. die Oberkante Fußboden. Ausgenommen davon sind die zur Nutzung der Gebäude notwendigen technischen Anlagen wie Schornsteine, Antennen u. ä. (§ 18 Abs. 1 BauNVO). Der obere Bezugspunkt für die Plattformhöhe bei Baum- und Stelzenhäusern ist die Oberkante Plattformfußboden.

3.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Neben der Höhe der baulichen Anlagen wird auch die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt (§ 20 Abs. 1 BauNVO). Die Festsetzung erfolgt gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO. Nach § 2 Abs. 7 Satz 1 NBauO ist ein Vollgeschoss ein Geschoss, das über mindestens der Hälfte seiner Grundfläche eine lichte Höhe von 2,20 m oder mehr hat. Zusammen mit der maximalen Höhe der baulichen Anlagen regelt die maximale Anzahl der Vollgeschosse die Erscheinung der baulichen Anlagen.

Im Sondergebiet nach § 10 BauNVO, das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiet“ (Teilflächen SO WOCH 1 und 2) sowie in den drei Teilgebieten des sonstigen Sondergebiets nach § 11 BauNVO SSO 3, SSO 4 und SSO 5 darf nur ein Vollgeschoss errichtet werden.

Drei Vollgeschosse sind im sonstigen Sondergebiet SSO 1 nach § 11 BauNVO zulässig, in dem sich neben anderen Gebäuden auch das Hotel befindet. Wie schon an anderen Stellen geschildert, ist das Gebiet des sonstigen Sondergebiets SSO 1 die städtebaulich herausragendste Fläche im gesamten Plangebiet.

Im sonstigen Sondergebiet SSO 6, mit der Zweckbestimmung „Freizeitsport, Naturerfahrungsraum und Betriebshof Am Charlottenhof“ sind zwei Vollgeschosse zulässig.

3.3 Bauweise sowie die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.3.1 Bauweise

Die Bauweise beschreibt die Anordnung des Gebäudes im Verhältnis zu seinen jeweiligen Nachbargrundstücken. Sie ist ein wesentliches Element des Städtebaus. Die Bauweise ist eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB. Art und Maß der baulichen Nutzung werden durch die Bauweise nicht berührt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die offene Bauweise nach § 22 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Die offene Bauweise ist durch einen seitlichen Grenzabstand gekennzeichnet, der landesrechtlich durch die NBauO festgelegt ist. Der Abstand beträgt 0,5 H, mindestens jedoch 3 m.

Allein in den sonstigen Sondergebietsflächen SSO 1 und SSO 6 wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Dies erfolgt deshalb, weil in den beiden Teilgebieten bereits andere und größere Gebäude errichtet wurden und auch künftig errichtet werden können. Die Abweichung von der offenen Bauweise besteht lediglich darin, dass die Gebäude Seitenlängen von mehr als 50 m aufweisen können.

In einem Bebauungsplan können Flächen festgesetzt werden, auf denen nur Einzelhäuser, nur Doppelhäuser, nur Hausgruppen oder auch zwei dieser Hausformen

zulässig sind. Entsprechend § 22 Abs. 1 Satz 2 BauNVO möchte die Gemeinde Sassenburg die Teilgebiete mit der offenen Bauweise nicht weiter untergliedern. Um dem Charakter der vorhandenen baulichen Umgebung zu entsprechen, werden nur Einzelhäuser zugelassen.

3.3.2 Baugrenzen

Baugrenzen dienen dazu, die überbaubare Fläche eines Grundstücks festzulegen. Die Festsetzung von Baugrenzen wird im § 23 BauNVO geregelt. Die vorderen Baugrenzen sollen im Sondergebiet, das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiet Bernsteinsee“ SO WOCH (Teilflächen 1 und 2) sowie den Sonstigen Sondergebieten mit der Zweckbestimmung „Sport-Freizeit-Erholung“ SSO 5 (vollständig) und SSO 4 (nur für die Ferienhausgrundstücke) überall jeweils drei Meter betragen. Damit wird die Mindesttiefe der Abstandflächen gemäß §§ 5 bis 7 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) eingehalten. Bezugspunkt für die vorderen Baugrenzen ist die jeweilige Straßenbegrenzungslinie der privaten Verkehrsfläche.

Zur östliche Plangebietsgrenze wird eine Baugrenze von 37 m festgesetzt. Diese Baugrenze dient als Abstand dem Schutz vor Verkehrslärm auf der K29, der Knesebecker Straße.

3.4 Nebenanlagen sowie Flächen für Stellplätze und Carports mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Eine weitere Änderung betrifft die zugelassenen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind solche, die sowohl in ihrer Funktion als auch räumlich-gegenständlich dem hauptsächlichen Nutzungszweck der im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegenen Grundstücke sowie der diesem Nutzungszweck entsprechenden Bebauung dienen und dieser untergeordnet sind⁴. Eine dem Nutzungszweck eines Grundstücks dienende Nebenanlage, hat im Hinblick auf die Hauptnutzung daher eine helfende Funktion.

In der Urfassung des Bebauungsplans durfte im Geltungsbereich des Wochenendhausgebietes die zulässige Größe baulicher Anlagen durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO um 50% überschritten werden.

In der 2. Änderung im Sondergebiet, das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiet Bernsteinsee“ (Teilflächen SO WOCH 1 und 2) sowie neu auch in den Sondergebieten „Sport-Freizeit-Erholung“ SSO 5 (vollständig) und SSO 4 (hier nur die Ferienhausgrundstücke betreffend), darf die Grundflächenzahl für Nebenanlagen, überdachte oder offene Stellplätze und ihre Zufahrten, künftig insgesamt um maximal 40 m² überschritten werden. Diese Festsetzung dient dazu, den Charakter der Wochenend- und der ausgewiesenen Ferienhausgrundstücke zu erhalten und dem Dauerwohnen entgegenzuwirken.

Garagen werden als nicht typisch für Wochenendhäuser angesehen und dürfen daher nicht errichtet werden. Ebenso dürfen keine Anlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung errichtet werden, weil die temporäre Nutzung von Wochenendhäusern

⁴ vgl. BVerwG, U. v. 17.12.76

und Ferienhäusern keine geregelte Pflege und sichere Betreuung von Kleintieren zulässt. Baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, dürfen auch nicht mehr errichtet werden, da auch diese zum Dauerwohnen einladen.

Die Errichtung von Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sowie für Carports nach § 12 Abs. 6 BauNVO ist mit Ausnahme von Einfriedungen und Stellplätzen nach § 12 BauNVO und Zufahrten in allen Baufeldern dieses Plangebiets nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und unter Beachtung der festgesetzten Baugrenze zur Straßenbegrenzungslinie der privaten Verkehrsflächen zulässig. Hintergrund für diese Festsetzung ist das städtebaulich gewünschte Erscheinungsbild des Übergangs der künftigen Baugrundstücke zum öffentlichen Straßenraum.

Im Sondergebiet, das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiet Bernsteinsee“ (SO WOCH 3) darf für überdachte oder nicht überdachte Stellplätze mit ihren Zufahrten (§ 12 Abs. 2 BauNVO) sowie für untergeordnete Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO, die maximale Grundflächenzahl von 0,2 nicht überschritten werden.

3.5 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr.10 BauGB)

Gemeinden können nach § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, festsetzen, wenn sie damit Gefahren abwehren wollen. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind das ausschließlich Flächen (B.1 bis B.4), deren Freihaltung dem vorbeugenden Brandschutz dient. Diese Brandschutzstreifen sollen im Falle eines Brandes die weitere Ausbreitung des Feuers unterbinden. Bedingt durch die zunehmenden Trockenzeiten in den Sommermonaten ist die Gefahr von flächenhaften Bränden enorm gestiegen.

Der Brandschutzstreifen B.1 folgt dem Verlauf der Kreisstraße an der östlichen Grenze des Plangebietes mit einer Breite von 15 m. Er ist mit schwer brennbaren Baumarten, meistens Laubhölzern, angelegt worden. Ergänzt werden diese gezielten Pflanzungen dort, wo es möglich ist, durch Wundstreifen, die durch eine Fräse frei von jeglicher Bodenvegetation gehalten werden. Die Fläche dieses Brandschutzstreifens ist identisch mit der Fläche, auf der zum Schutz vor Verkehrslärm ein Lärmschutzwall errichtet wurde. Insofern ist die Fläche zweifach zum Schutz des Wochenendhausgebietes wichtig, als aktive Schallschutzmaßnahme und als potenzieller Schutz vor flächenhaften Bränden. Sie bedarf daher der besonderen Aufmerksamkeit und Pflege, zu der auch die Beseitigung von Totholz zählt.

Die private Verkehrsfläche (Feuerkrautstraße/Meisenweg/Holunderweg), die als hauptsächliche verkehrliche Erschließung des Wochenendhausgebietes dient, stellt den Brandschutzstreifen B.2 dar. Außerhalb der befestigten Fahrbahn wird dieser Brandschutzstreifen als halbruderale Gras- und Staudenflur (UHM) angelegt. Die Besonderheit besteht bei diesem Brandschutzstreifen, dass er im westlichen Abschnitt auch Teilflächen der Flurstücke 306/196, 306/197, 306/543, 306/544, 306/294, 306/295, 306/296 erfasst, die in den insgesamt 15 m breiten Brandschutzstreifen integriert werden. Der Grund für diese Inanspruchnahme der genannten Grundstücke besteht darin, dass seit der Aufstellung der Urfassung bei der Ausweisung der Flurstücke nicht darauf geachtet wurde, den 15m breiten Streifen außerhalb der Baugrundstücke zu belassen. Den betroffenen Eigentümern der Wochenendhaus-

grundstücke wird auferlegt, in dem Brandschutzstreifen auf ihren Grundstücken nur schwer brennbare Pflanzen anzupflanzen.

Entlang der nördlichen Grenze des Plangebietes schützt der 25 m Brandschutzstreifen B.3 das Plangebiet dieses Bebauungsplans vor Feuergefahren, die von Norden heranrücken könnten. Nach Norden und Nordosten schließen sich umfangreiche Wälder an, von denen mögliche Brandgefahren ausgehen könnten. Der Brandschutzstreifen wird mit schwer brennbaren Baumarten, meistens Laubhölzer, angelegt. Ergänzt werden diese gezielten Pflanzungen dort, wo es möglich ist, durch Wundstreifen, die durch eine Fräse frei von jeglicher Bodenvegetation gehalten werden.

Gleiches gilt für den Brandschutzstreifen B.4, der entlang der südöstlichen Grenze des Plangebietes auf 15 m Breite angelegt wird. Auch er soll schützen, und zwar in zweifacher Weise, das Plangebiet wie auch die südöstlich angrenzende Ortslage von Stüde. Er wird wie alle anderen auch, mit schwer brennbaren Baumarten, meistens Laubhölzer, angelegt. Ergänzt werden diese gezielten Pflanzungen dort, wo es möglich ist, durch Wundstreifen, die durch eine Fräse frei von jeglicher Bodenvegetation gehalten werden.

3.6 Straßenverkehrsflächen sowie private Verkehrsflächen (9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsflächen innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans sind mit zwei Ausnahmen private Verkehrsflächen und daher nicht öffentlich gewidmet.

3.6.1 Straßenverkehrsflächen

Die Straße „Am Charlottenhof“ im Norden ist eine öffentlich gewidmete Straße, die von der K 29 aus nach Westen über den Elbe-Seitenkanal hinweg in das Große Moor führt. Sie wird daher als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Am 05.11.2015 wurde zudem der Satzungsbeschluss für die 1. Änderung dieses Bebauungsplans gefasst. Mit der 1. Änderung wurde auf die Belebung des Wochenendhausgebietes seit dem Inkrafttreten des Bebauungsplans „Bernsteinsee-Neufassung“ im Jahr 2013 reagiert. Gab es bis dahin nur eine Zufahrt zum Freizeitgebiet (hier Feriengebiet genannt) im Süden, sollte das Wochenendhausgebiet nun eine eigene Zufahrt erhalten. Hierfür wurde im Verlauf der privaten Verkehrsflächen „Feuerkrautstraße/Meisenweg“ ein Anschluss an die Kreisstraße K 29 geplant und später umgesetzt. Auch diese neue Einfahrt ist eine öffentliche Straßenverkehrsfläche.

3.6.2 Private Straßenverkehrsflächen

Neben den öffentlichen Straßenverkehrsflächen werden in der 2. Änderung dieses Bebauungsplans auch die Erschließungsstraßen innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans als private Straßenverkehrsflächen ausgewiesen. Diese Ausweisung ist zum einen notwendig geworden, weil der bebaute Bereich gegenüber der Urfassung an Umfang zugenommen hat und eine geregelte Erschließung benötigt. Zum anderen grenzten bislang nur zivilrechtliche Flurstücksgrenzen Bauflächen voneinander ab, die entweder als Baugrundstück z.B. für Wochenendhäuser oder als Erschließungs- oder Anliegerstraße genutzt wurden. Zivilrechtliche Grundstücksgrenzen können aber unabhängig vom Bebauungsplan verändert werden, so dass hier eine Regelungslücke bestand. Mit der Ausweisung von privaten Straßenverkehrsflächen wird die Erschließung der Bauflächen sichergestellt.

Die Ausweisung betrifft die Erschließungsstraße des Wochenendhausgebietes, die im vorigen Kapitel beschrieben wurde, der Verlauf der nicht öffentlich gewidmeten „Feuerkrautstraße/Meisenweg“, der den Verkehr von der K 29 über die öffentliche Straßenverkehrsfläche aufnimmt.

Die südnördliche Erschließung erfolgt über die nicht öffentlich gewidmete „Bernsteinallee“, die im Süden im Freizeitgebiet beginnt und nördlich in die Straßenverkehrsfläche „Am Charlottenhof“ einmündet, wobei aufgrund technischer Sperren keine Zu- und Ausfahrt aus und von der Straße „Am Charlottenhof“ möglich ist. Private Verkehrsflächen sind auch die Erschließungsstraßen im südlichen Freizeitgebiet. Hier befindet sich die erste der beiden Zufahrten in das Plangebiet. Es handelt sich um die ursprüngliche Zufahrt, die angelegt wurde, als der Elbe-Seitenkanal gebaut wurde und der Aushub benötigt wurde, an dessen Stelle später der Bernsteinsee entstand. Heute ist es die zentrale Erschließungsstraße in das Freizeitgebiet. Weiter westlich werden über sie umfangreiche Stellflächen für den ruhenden Verkehr der Besucherinnen und Besucher erreicht, aber auch das Hotel und weitere Freizeiteinrichtungen. Eine weitere private Verkehrsfläche zweigt kurz hinter der Einfahrt nördlich ab und erschließt erst das Ferienhausgebiet und dann das Wochenendhausgebiet. Es handelt sich um die ursprüngliche Erschließungsstraße des Wochenendhausgebiets, die später durch die zweite, nördliche Zufahrt ersetzt bzw. entlastet wurde.

3.6.3 Private Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

Während die Urfassung dieses Bebauungsplans verkehrlich noch auf eine weitere Untergliederung der Verkehrsflächen verzichtete, sollen mit der 2. Änderung innerhalb des Plangebiets alle privaten Verkehrsflächen ausgewiesen werden. Die Begründung hierzu erfolgte im Kapitel 3.6.2.

Mit der Ausweisung aller privaten Verkehrsflächen werden rechtlich einwandfrei die zur Erschließung der einzelnen Grundstücke benötigten Straßen als Straßenverkehrsflächen ausgewiesen und von den Bauflächen für die Wochenend- und Ferienhausgrundstücke getrennt. Da sie allein den Anliegern dienen, erhalten sie die Zweckbestimmung „Private Anliegerstraße“.

3.8 Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Das gesamte Gebiet des Geltungsbereichs wird durch für ein Erholungs- und Freizeitgebiet typische Grünstrukturen gekennzeichnet. Die Urfassung wies noch umfangreichere Grünflächen aus, die sich vor allem im Süden und im Norden des Geltungsbereichs befanden (siehe Abbildung der Urfassung). Im Norden ist es das grügestreifte Gebiet, in dem sich ein größeres Betriebsgebäude der Bernsteinseebetreiber befindet. Im Süden ist es die große Fläche um den Bernsteinsee herum, die als Grünfläche ausgewiesen wurde. Beide Flächen erhielten dennoch umfangreiche Nutzungszuweisungen und entsprechen daher dem Charakter einer Grünfläche im Rahmen der § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB nur schwerlich. Darüber hinaus sind bauliche Anlagen innerhalb von festgesetzten Grünflächen aber nur insoweit zulässig, als sie nach deren Zweckbestimmung zur normalen Ausstattung gehören. Nutzungen, die nicht unmittelbar mit der Zweckbestimmung der Grünfläche verbunden sind, bedürfen einer gesonderten Festsetzung.

In der zweiten Änderung werden diese beiden Grünflächen folglich zurückgenommen und als Bauflächen dargestellt. Ihre freiräumliche Funktion als Grünflächen tritt gegenüber der eigentlich gewollten anderweitigen Nutzung zurück, auch wenn der grüne Charakter dieser Flächen sichtbar bleibt. So

ist der Bernsteinsee zwar weiterhin von Grünstrukturen umgeben, diese werden allerdings jahreszeitlich durch die touristischen und sportlichen Nutzungen maßgeblich geprägt. In der nördlichen Fläche wiederum planen die Betreiber weitere funktionale Nutzungen, wie großflächige Stellflächen für Wohnwagen und Wohnmobile, die nichts mit der Funktion als Grünfläche zu tun haben.

Drei private Grünflächen verbleiben allerdings, da bei ihnen die Funktion als private Grünfläche jeweils überwiegt: Zuvorderst die Fläche ganz im Norden. Hier befinden sich in geschützter Lage Teiche, die auch zur Naturbeobachtung einladen. Hinzu kommt der Schutzstreifen, der vor allem das Wochenendhausgebiet vor dem Straßenverkehr und als Brandschutzstreifen schützt und eine schmale Grünfläche, die einen Abstand zwischen den Wochenendhäusern und dem Betrieb im Freizeitgelände herstellt.



3.9 Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

3.9.1 Touristische Wasserfläche

Die Wasserfläche des Bernsteinsees wird entsprechend ihrem Bestand gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 als Wasserfläche (III) festgesetzt. Sie erhält die Zweckbestimmung „Sport-Freizeit-Erholung“. Der 95.000 m² große Bernsteinsee ist die größte Wasserfläche im Geltungsbereich und Namensgeber für das Erholungs- und Freizeitgebiet. Er wird intensiv für touristische und sportliche Freizeitwecke genutzt, so als Badeplatz, Wasserskianlage mit Strandbar, Stand Up Paddling und anderem.

3.9.2 Andere Wasserflächen

Die Teiche ganz im Norden des Geltungsbereichs werden als Wasserfläche (I) festgesetzt. Ebenso wird der kleine Teich zwischen den Bauflächen SSO 1 und SSO 2 als Wasserfläche (II) festgesetzt. Beide erhalten die Zweckbestimmung: Naturerlebnis- und Naturerfahrungsraum und dienen der Naturbeobachtung und -erfahrung.

3.10 Flächen für Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 a+b)

Im Südwesten des Plangebiets werden zwei Flächen ausgewiesen, von denen eine als Fläche für Wald und eine andere als Fläche für Landwirtschaft dargestellt ist. Die ausgewiesenen Nutzungen stellen die jeweils tatsächliche Nutzung der beiden Flächen dar.

In der Urfassung dieses Bebauungsplans war ein mit Grünflächenstrukturen gemischte Sondergebietsfläche nach § 10 BauNVO ausgewiesen worden. An dieser Stelle sollte ein Campingplatz entstehen. Dieser planerischen Absicht wird nicht mehr gefolgt, so dass die 2. Änderung die bestehende Nutzung beibehält. Eine Nutzungsänderung findet nicht mehr statt.

3.11 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

3.11.1 Aktiver Schallschutz

Der drei Meter hohe Lärmschutzwall am östlichen Rand des Plangebietes dient dem Schutz des Wochenendhausgebiets vor Verkehrslärm auf der K29. Der Lärmschutzwall befindet sich in einer Fläche, die zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche von einer Bebauung freizuhalten ist.

Der Lärmschutzwall hat eine Scheitelbreite von zwei Metern und muss einen Abstand von zwei Metern zur östlichen Plangebietsgrenze einhalten.

3.11.2 Passiver Schallschutz

Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm teilweise vorbelastet. Für den Neubau oder die Sanierung von schutzbedürftigen Räumen sind textliche Festsetzungen für den passiven Schallschutz gemäß DIN 4109-Schallschutz im Hochbau getroffen worden. Weitere Ausführungen und Hinweise werden in der „Prognose der Schallimmissionen“ vom 09.12.2021 ausgeführt (siehe Anlage).

4 ERSCHLIEßUNG

4.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt direkt über die K29 sowie die L289. Zahlreiche Stellplätze für den ruhenden Verkehr sind am Bernsteinsee vorhanden. ÖPNV-Anbindungen bestehen an der Haltestelle "Stüde Bernsteinsee" nach Wolfsburg und Gifhorn - mit Buslinien 172 nach Weyhausen Schule, Umsteigen in Buslinie 170 nach Wolfsburg Bahnhof (Fahrzeit ges. ca. 45 min) oder Gifhorn Bahnhof Stadt (Fahrzeit ges. ca. 53 min), auch am Wochenende.

4.2 Entwässerung

Das anfallende Oberflächenwasser wird gemäß den Ergebnissen der Baugrunduntersuchung und des Versickerungsgutachtens des Büros bsp ingenieure GmbH aus 38106 Braunschweig vom 31.03.2022 durch eine dezentrale Regenwasserversickerung entsprechend den Anforderungen der DWA – A 138 (ehemals ATV-DVWK A 138) in den Sanden der Schicht 3 im Plangebiet selbst entwässert. Weitere Hinweise zur Entwässerung sind dem oben genannten Gutachten in der Anlage zu entnehmen.

4.3 Abfallbeseitigung

Der Abfall des gesamten Gebiets wird von privaten Fahrzeugen der Betreibergesellschaft gesammelt und am Betriebshof (Am Charlottenhof) gesammelt. Dort wird der Müll vorsortiert, in Container verladen und von der öffentlich beauftragten Müllabfuhr (derzeit Remondis GmbH) abgeholt.

4.4 Übrige Ver- und Entsorgungen

- Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Wasser und Medien erfolgt durch vorhandene bzw. neu herzustellende Anschlüsse an vorhandene Leitungstrassen.
- Die Gasversorgung erfolgt über die Gasversorgung LSW Netz GmbH, 38432 Wolfsburg.
- Die Stromversorgung erfolgt über die LSW Netz GmbH, 38432 Wolfsburg.
- Die Trinkwasserversorgung erfolgt über ein privates Trinkwasserverteilungsnetz. Die Übergabe vom Wasserverband Gifhorn erfolgt über zwei Wasserzähler, die in einem Gebäude und in einem Wasserzählerschacht eingebaut sind.
- Die Löschwasserbereitstellung erfolgt über ein privates Wasserverteilungsnetz (Hydranten). Bzgl. der Leistung des vom Wasserverband Gifhorn gelieferten Wassers an den offiziellen Übergabepunkten (Wasserzählerschacht + Gebäude) wird der Grundschutz von insgesamt 48 m³/h bei ungestörten Netzverhältnissen erfüllt. Auf das Schreiben der Freiwilligen Feuerwehr Sassenburg vom 18.06.2022 wird hingewiesen.
- In dem ausgewiesenen Gebiet wird ein privates Abwassernetz betrieben. Das hier anfallende Abwasser wird über ein zentrales privat betriebenes Pumpwerk (Standort: Am Charlottenhof) über eine Abwasserdruckrohrleitung in die Schmutzwasserkanalisation des Wasserverband eingeleitet. Die Bewirtschaftung oder Beseitigung des Niederschlagswassers ist nicht Aufgabe des Wasserverbandes.

5 NATURSCHUTZFACHLICHE BILANZIERUNG

Der nachfolgende Text ist ein Auszug aus der forst- und naturschutzfachlichen Bilanzierung zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Bernsteinsee Neufassung“ sowie dem „Anhang zur Eingriffsbilanzierung 2022 Kompensationsflächen Flächen Appel und im Großen Moor – Neuberechnung“, wie sie vom Büro „Geoplan“, Gesellschaft für Geodatenverarbeitung und Umweltplanung mbH am 30.08.2022 und am 21.09.2022 vorgelegt wurde (S. 48ff.). Sie sind als Anhang beigefügt.

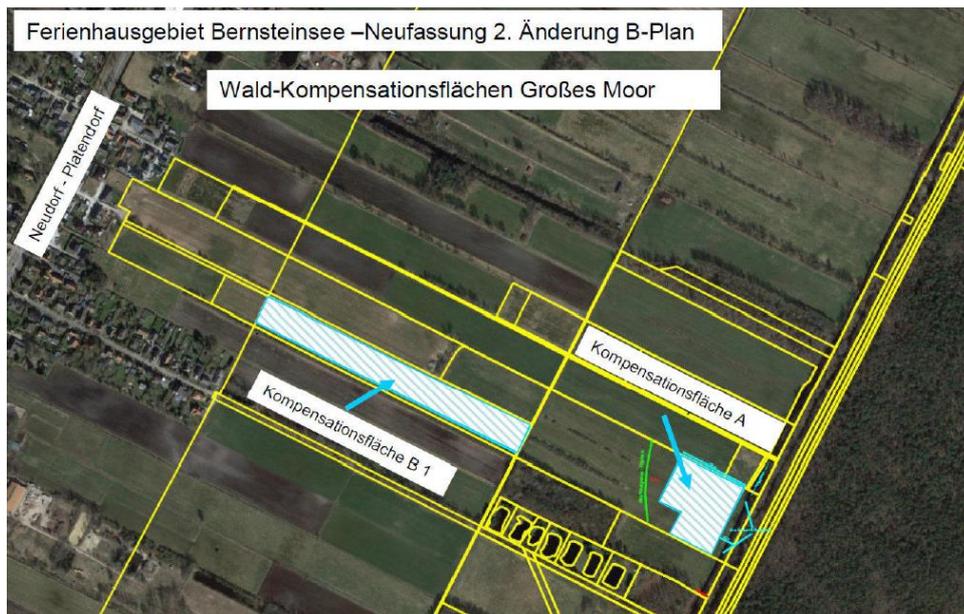
„Die Naturschutzfachliche Bilanzierung wurde für die 14 Planungseinheiten einzeln durchgeführt, um eine gewisse Vergleichbarkeit zu der Bilanzierung 2010 zu gewährleisten. Dabei wurde jeweils getrennt nach naturschutzfachlichen und forstrechtlichen Maßgaben kalkuliert.

Die aktuelle Bilanzierung ergibt ein Wertpunktdefizit für 2022 von insgesamt 55.207 Minus-Wertpunkten, die zu ersetzen sind. Der Ersatz kann durch das Aufwertpotenzial aus der Waldkompensation erfolgen.

Auf Wunsch und auf Initiative der Gemeinde Sassenburg soll die Waldkompensation im Gemeindegebiet liegen. Daher wurde von der Gemeinde vorgeschlagen die restlichen 41.707 m² Laubwald im Großen Moor auf gemeindeeigenen Flächen zu kompensieren. Für die Kompensation stehen zwei Haupt-Kompensationsbereiche zur Verfügung.

- Kompensationsbereich A (Großes Moor): Ca. 1,47 ha gemeindeeigene Moorwiesen in der Gemarkung Neudorf-Platendorf, Flur 7, Flurstücke 17/1 tlw. (Moorwiesen)
- Kompensationsbereich B 1 (Großes Moor): Ca. 2,7 ha gemeindeeigene Ackerflächen ohne Gewässerrandstreifen, Gemarkung Neudorf-Platendorf, Flur 2, Flurstücke 32/3 tlw. (Mooracker)

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind die Flächen A und B 1 für die geforderte Waldkompensation von ca. 4,2 ha ausreichend.



Anhang zur Eingriffsbilanzierung 2022:
Kompensationsflächen im Großen Moor – Neuberechnung

Unmittelbar südlich an den Planungsraum Bernsteinsee angrenzend liegt die „Kompensationsfläche Appel“. Hier wurden bereits 13.500 m² Acker (Sand-Lehm-Acker, ASL) mit einem Eichenmischwald aufgeforstet. Für diese Kompensation liegt ein Abnahmeprotokoll der Naturschutzbehörde des Landkreises Gifhorn vom 3.6.2013 vor.

- Kompensationsfläche Appel: 1,35 ha Sand-Lehmacker, Gemarkung Stüde, Flur 5, Flurstück 14/27, anteilig

Es wurde ein Eichenmischwald bodensaurer bis leicht mesophiler Standorte angestrebt.



Kompensationsfläche „Appel“ südlich des Plangebiets. Quelle: Google Satellite

6 FLÄCHENBILANZ

PZ	Bezeichnung	Fläche (m²)	Anteil (%)
1.4.1	Sondergebiet für die Erholung (SO WOCH)	444.296,0	41,14%
	SO WOCH 1	436.282,3	40,40%
	SO WOCH 2	3.396,3	0,31%
	SO WOCH 3	4.617,3	0,43%
1.4.2	Sonstige Sondergebiete (SSO)	285.387,7	26,43%
	Sonstiges Sondergebiet "Sport-Freizeit-Erholung"	234.133,2	21,68%
	SSO 1	86.618,8	8,02%
	SSO 2	22.649,8	2,10%
	SSO 3	54.221,2	5,02%
	SSO 4	50.869,2	4,71%
	SSO 5	19.774,2	1,83%
1.4.2	Sonstiges Sondergebiet "Freizeitsport, Naturerfahrungsraum und Betriebshof Am Charlottenhof"	51.254,5	4,75%
	SSO 6	51.254,5	4,75%
	Straßenverkehrsflächen	109.526,9	10,14%
6.1	Öffentliche Straßenverkehrsflächen	10.314,2	0,96%
6.1	Private Straßenverkehrsflächen: Erschließungsstraßen	30.274,7	2,80%
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Private		
6.3	Anliegerstraßen	68.938,0	6,38%
7	Flächen für die Abfallsammlung und -entsorgung	704,9	0,07%
9	Grünflächen	70.692,8	7%
	Private Grünfläche "Naturerlebnis und Naturerfahrungsraum"	25.843,8	2,39%
	Private Grünfläche "Parkanlage"	3.834,0	0,36%
	Private Grünfläche "Schutzfläche"	41.015,1	3,80%
10.1	Wasserflächen	90.770,6	8%
	Wasserflächen I "Naturerlebnis- und Naturerfahrungsraum"	12.027,2	1,11%
	Wasserfläche II "Naturerlebnis- und Naturerfahrungsraum"	559,4	0,05%
	Wasserfläche III "Sport-Freizeit-Erholung"	78.184,0	7,24%
12.1	Flächen für die Landwirtschaft und Wald	78.448,2	7,26%
	Flächen für die Landwirtschaft	38.409,0	3,56%
	Flächen für den Wald	40.039,1	3,71%
	Gesamtfläche errechnet	1.079.826,9	100,00%

7 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

7.1 Altlastenverdachtsfläche

Im Bereich des Waldes befindet sich auf dem Flurstück 4/71, Gemarkung Stüde, Flur 4, eine Verdachtsfläche (Altablagerung; Kennziffer 1510254003). Diese liegt oberhalb des Grundwassers, jedoch in einem durchlässigen Substrat. Die Altablagerung besteht aus Bauschutt, Hausmüll, Sperrmüll und Garten- bzw. Parkabfällen.⁵

Name: AM STUEDER HEUDAMM

Zuständige Bodenschutzbehörde: Landkreis Gifhorn

Die UTM-Koordinaten lauten: Rechtswert: 612863, Hochwert: 5824276

Die Ausdehnung der Altablagerung wird mit 10 m Breite sowie 30 m Länge angegeben, was einer Fläche von ca. 300 m³ entspricht.

8 HINWEISE

8.1 Brandschutz

8.1.1 Löschwasserversorgung

- Die vorhandenen Löschwasserentnahmestellen müssen jederzeit zugänglich und frei von Schnee sein.
- Löschwasserentnahmestellen sind in einem Abstand von 250 m zueinander vorzuhalten.
- Die erste Löschwasserentnahmestelle sollte nicht weiter als 75 m Lauflinie von den entsprechenden Gebäuden entfernt sein.
- Die Einrichtung einer Wasserentnahmestelle am Bernsteinsee wird empfohlen.
- Werden in den geplanten Gebietstypen größere Objekte angesiedelt (z.B. Sonderbauten u. ä.) ist zum vorhandenen Grundschutz zusätzlich Löschwasser für den Objektschutz erforderlich. Die erforderliche Löschwassermenge für den Objektschutz richtet sich nach der Art und der Größe des Objektes.
- Zum Grundschutz hat die Löschwasserbereitstellung für die geplanten Gebietstypen
 - Sondergebiete, die der Erholung dienen (SO Woch), mit min. 48 m³/h,
 - Sonst. Sondergebiete (SSO 1) mit min. 96 m³/h,
 - Sonst. Sondergebiete (SSO 2-6) mit min. 48 m³/h,

für zwei Stunden als Löschwassergrundsicherung durch die Gemeinde zu erfolgen. Kann der Bedarf nicht durch die öffentliche Wasserversorgung (Hydrantennetz) oder unerschöpfliche Wasserquellen zur Verfügung gestellt werden, ist der Löschwasserbedarf über unabhängige Löschwasserentnahmestellen (z.B. Löschwasserbrunnen, Löschwasserteiche, etc.) sicherzustellen.

- Die Überprüfung und Wartung der Hydranten haben durch den Eigentümer zu erfolgen.

⁵ vgl. Gemeinde Sassenburg 2012: Neufassung B- und F-Plan zum Freizeit- und Erholungszentrum Bernsteinsee, Band 2 – Raum- und Umweltverträglichkeitsstudie: 125

8.1.2 Zugang für Rettungsfahrzeuge

Liegen Gebäude mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt oder liegt die oberste Wandöffnung oder sonstige Stellen, die zum Anleitern bestimmt sind mehr als 8 m über der Geländeoberfläche, sind befestigte Zu- und Durchfahrten erforderlich und entsprechende Wendemöglichkeiten (Wendehammer) für Feuerwehrfahrzeuge mit einer Achslast von bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t vorzusehen. §1 DVO-NBauO

Für nachrückende Einsatzfahrzeuge ist ein Bereitstellungsraum an der Ecke Feuerkrautstraße/Kastanienallee vorzuhalten. Bei einem Brand mit Menschengefährdung (B2Y) werden die Ortswehren Stüde; Grußendorf; Dannenbüttel und Westerbeck alarmiert.

Zu allen Grundstücken und Gebäuden sollte eine Zufahrt für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge in einer Breite von mindestens 3,00 m vorgesehen werden. (§4 NBauO in Verbindung mit §§1 und 2 DVO-NBauO und der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr)

8.1.3 Umfahrung des Sees

Es ist sicherzustellen, dass eine Umfahrung des Sees für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr und des Rettungsdienstes jederzeit möglich ist.

8.2 Kreisarchäologie

Es ist nicht auszuschließen, dass bei Bodeneingriffen archäologische Denkmale auftreten, die unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde / der Kreis- und Stadtarchäologie (Herrn Dr. Eichfeld, Tel. 05371/3014; ingo.eichfeld@gifhorn.de) gemeldet werden müssen (§ 14 Abs. 1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz - NDSchG). Möglicherweise auftretende Funde und Befunde sind zu sichern, die Fundstelle unverändert zu belassen und vor Schaden zu schützen (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

8.3 Landwirtschaftliche Immissionen

Durch die Bewirtschaftung der benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen können Immissionen in Form von Stäuben, Gerüchen, Geräuschen und ggf. Sprühnebel entstehen, die in das Plangebiet hineinwirken können und von den NutzerInnen als ortsüblich zu tolerieren sind.

8.4 Versorgungsleitungen

Im Planbereich liegen südlich (Bereich SSO 1, zwischen Schaltmast und Trafostation) Versorgungsleitungen der LandE GmbH (Stromleitungen) und GLG GmbH (Gasleitungen), die durch die LSW Netz GmbH betrieben werden. Diese Leitungen dürfen generell nicht überbaut oder mit Bäumen überpflanzt werden, damit das Wurzelwerk unsere Versorgungsleitungen nicht beschädigen kann und diese für Reparatur- und Erneuerungsarbeiten zugänglich bleiben. Außerdem ist bei der Trassenvergabe darauf zu achten, dass die Leitungen nicht durch andere Leitungsträger überbaut werden und somit jederzeit die Zugänglichkeit gegeben bleibt (Kreuzungen von Leitungsträgern ausgenommen).

Bezüglich einzuhaltender Abstände, Schutzstreifen und Arbeiten im Bereich unserer Versorgungsleitungen ist die im Anhang beigefügte Anlage „*LSW_Anweisungen_zum_Schutz_unterirdischer_Leitungen.pdf*“ zu beachten.

8.5 Abfallentsorgung

Campingplätze, Ferienhaus- und Wochenendhausgebiete sowie Ferienhausgruppen werden durch Sammelbehälter an zentralen Standorten, die für die Sammelfahrzeuge leicht erreichbar sind, entsorgt. Wenn die Mehrheit der betroffenen Grundstückseigentümer eine Entsorgung durch Einzelbehälter wünscht und der Landkreis zustimmt, finden die Vorschriften für Einzelgrundstücke Anwendung. Der Landkreis behält sich in diesen Fällen jedoch vor, für die getrennte Erfassung von Altpapier Sammelbehälter an zentralen Orten bereitzustellen.

8.6 Wasserrechtliche Genehmigungen

Die Errichtung von Anlagen in und an Gewässern gemäß § 36 Wasserhaushaltsgesetz (WHG), bedarf einer wasserrechtlichen Genehmigung nach § 57 Niedersächsisches Wassergesetz (NWG), gleiches gilt für Ersatzneubauten oder wesentliche Änderungen vorhandener Anlagen. Dies trifft beispielsweise auf Steganlagen, Wasserkianlagen, Wasserspielgeräte etc., Unterstände u.Ä. zu, ebenso wie für Aufschüttungen oder Abgrabungen am Gewässer.

Veränderungen der Gewässer oder ihrer Ufer bedürfen einer wasserrechtlichen Plan genehmigung nach § 68 WHG.

Die Kammerung des Scheidegrabens und die Anlage von Blänken als Kompensationsmaßnahmen sind ebenfalls plangenehmigungsbedürftig. Der Antrag ist bei der unteren Wasserbehörde einzureichen.

9 MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG

9.1 Bodenordnung

Ein Umlegungsverfahren im Sinne von § 45 ff. BauGB ist nicht erforderlich. Die Flächen befinden sich sämtlich im privaten Besitz.

9.2 Behandlung des Bodens

Im Sinne des sparsamen Umganges mit Grund und Boden entsprechend § 1a Abs. 1 BauGB ist mit dem anfallenden Bodenabtrag und -aushub gemäß den DIN 18300 und 18915 zu verfahren. Nach Abtrag zum Zwecke der Erschließung der Privatgrundstücke ist der zuvor gesondert abgetragene und gelagerte humose Oberboden wieder aufzubringen, ohne aber das Gelände in seiner natürlichen Höhe zu beeinflussen oder zu verändern. Verbleibende Überschussmengen des sterilen Unterbodens sowie des humosen Oberbodens sind abzufahren oder anderweitig einzusetzen.

9.3 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes ist gesichert.

10 VERFAHRENSÜBERSICHT

Verfahrensschritt

Aufstellungsbeschluss § 2 Abs. 1 BauGB	Gemeinderat	19.12.2019
Frühzeitige Beteiligung § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB	Bekanntmachung	20.08.2021
	Frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB	30.08.2021 - 01.10.2021
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB	Verwaltungsausschuss	17.11.2022
	Bekanntmachung	18.11.2022
	Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	28.11.2022 - 02.01.2023
Erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluss § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 3 BauGB	Verwaltungsausschuss	24.01.2023
	Bekanntmachung	27.01.2023
	Erneute öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	06.02.2023 - 20.02.2023
Abwägung und Satzungsbeschluss § 1 Abs. 7 BauGB u. § 10 Abs. 1 BauGB	Gemeinderat	21.03.2023
	Bekanntmachung/ Inkrafttreten	____.____.____

11 VERFAHRENSVERMERK

Der Entwurf der Begründung hat mit dem dazugehörigen Entwurf des Bebauungsplans gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 28.11.2022 bis 02.01.2023 öffentlich ausgelegen.

Die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB hat in der Zeit vom 06.02.2023 bis 20.02.2023 einschließlich stattgefunden.

Der Rat der Gemeinde Sassenburg hat die 2. Änderung des Bebauungsplans „Bernsteinsee-Neufassung“ nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 21.03.2023 gemäß § 10 BauGB als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Sassenburg, den

Unterschrift Bürgermeister

Siegel

12 QUELLEN

Gemeinde Sassenburg: Flächennutzungsplan.

Niedersächsisches Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (ML) 2022: Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2022. Hannover: ML NDS.

Regionalverband Großraum Braunschweig (RGB) (2008): Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig. Braunschweig: RGB.

Regionalverband Großraum Braunschweig (RGB) (2020): Regionales Freiraumsicherungs- und Entwicklungskonzept (FREK) für den Regionalverband Großraum Braunschweig. Braunschweig: RGB.

13 ANLAGEN UND GUTACHTEN

- 1) Dekra Automobil GmbH (2022): Prognose von Schallimmissionen. Hamburg. Stand: 09.12.2021
- 2) bsp ingenieure (2022): Baugrunduntersuchung und Versickerungsgutachten. Braunschweig. Stand: 31.03.2022
- 3) Freiwillige Feuerwehr Sassenburg (2022): Löschwasserversorgung Bereich Bernsteinsee. Stand: 18.06.2022.

14 AKTUALISIERUNG DER FORST- NATURSCHUTZFACHLICHEN BILANZIERUNG

Der Umweltbericht des Ursprungsplans wurde im Jahr 2010 durch die Geoplan GmbH aus Gifhorn erstellt. Da Teile des Bebauungsplans nicht wie damals vorgesehen verwirklicht wurden (s. Kap. 3.9), wurde sowohl eine Neubilanzierung der Eingriffsregelung wie auch die Kartierungen der Gefäßpflanzen und Biotoptypen erneut durchgeführt und mit den früheren Ergebnissen abgeglichen.

Die daraus resultierende Aktualisierung der forst- und naturschutzfachlichen Bilanzierung ist ebenso wie die Anlage zur Eingriffsbilanzierung als Teil B der Begründung separat beigefügt.