



Gemeinde Sassenburg
Landkreis Gifhorn

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

Zusammenfassende Erklärung
gemäß § 10a BauGB

30. März 2023



Amtshof Eicklingen Planungsgesellschaft

1 VORBEMERKUNG

1.1 Rechtsgrundlage

Gemäß § 10a Abs. 1 Baugesetzbuch, in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist, ist dem in Kraft getretenen Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung hinzuzufügen. In dieser ist Auskunft zu geben über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Verfahren berücksichtigt wurden und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

1.2 Planungsanlass und Planinhalte

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 gemäß § 10 BauNVO ein Sondergebiet fest, welches der Erholung dient und die Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiet“ bekam. 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 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 Nachfrage schien sich allerdings nicht nur auf die Nutzung als Wochenendhaus zu begrenzen. Die maximal zulässige Grundfläche von 120 m² bewirkte, dass mehr und mehr BewohnerInnen sich angeregt sahen, ihr Wochenendhaus dauerhaft zum Wohnen zu nutzen. Durch den Nichtzusammenhang zwischen Melde- und Baurecht entstand zudem der Eindruck, in einem Wohngebiet zu leben, obwohl die Gemeinde stets auf den Wochenendhauscharakter hingewiesen hat.

Mit Stand vom 26.09.2022 lebten insgesamt 811 Personen mit Haupt- oder alleiniger Wohnung im Wochenendhausgebiet Bernsteinsee. Zusammen mit den Nebenwohnsitzen sind es 928 offiziell erfasste EinwohnerInnen. Die Entwicklung der Hauptwohnsitze zwischen den Jahren 2000 und 2022 zeigt eine Steigerung um mehr als 300 %. Die Nutzung einer großen Anzahl der Wochenendhäuser im Plangebiet als Haupt- bzw. alleinige Wohnung entspricht nicht der bauleitplanerischen 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 Abs. 2 Sätze 2 und 3 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. Der Regionalverband Großraum Braunschweig hat im RROP 2008 das Gebiet des Bernsteinsees eindeutig als „Regional bedeutsamer Erholungsschwerpunkt“ festgesetzt. Eine Änderung dieses Zieles der unteren Landesplanungsbehörde ist auch in Zukunft nicht vorgesehen, so dass das Dauerwohnen nicht zugelassen werden kann.

Die eingetretenen und nicht gewollten städtebaulichen Missstände sind die wichtigsten Anlässe zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Bernsteinsee-Neufassung“. Mit der 2. Änderung soll der Anreiz gemindert 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 dem Satzungsbeschluss sowohl allgemein als auch unternehmerisch Vieles verändert hat. Zudem erwiesen sich manche der textlichen Festsetzungen als zu kompliziert oder als zu unscharf, um zu einer raumordnungsrechtlich konformen Entwicklung des Gebiets beizutragen.

Die letzte Änderung erfasst den Wegfall der geplanten Campingplatznutzung im süd-westlichen 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.

2

VERFAHRENSABLAUF

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	Gemeinderat	21.03.2023
§ 1 Abs. 7 BauGB u. § 10 Abs. 1 BauGB	Bekanntmachung/ Inkrafttreten	31.03.2023

3 BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

Der Umweltbericht des Ursprungsplans wurde im Jahr 2010 durch die Geoplan GmbH aus Gifhorn erstellt. Die zweite Änderung umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans, ohne neue Flächen zu versiegeln, die bereits in der Urfassung dafür vorgesehen waren. Der Wegfall der Umwandlung von landwirtschaftlichen und Waldflächen zu einem Campingplatz verbessert sogar die Belange der Umwelt

Da Teile des Bebauungsplans nicht wie damals vorgesehen verwirklicht wurden, wurde durch die Geoplan GmbH im Frühjahr/Frühsummer 2022 sowohl eine Neubilanzierung der Eingriffsregelung wie auch die Kartierungen der Gefäßpflanzen und Biotoptypen erneut durchgeführt und mit den früheren Ergebnissen abgeglichen. Die Aktualisierung der Eingriffsregelung ergab, dass durch die Änderungen des B-Plans rund 18.000 m² Laubwald aufzuforsten sind. Diese sollen auf gemeindeeigenen Ackerflächen in der Nähe des Plangebiets entstehen.

4 BERÜCKSICHTIGUNG DER ERGEBNISSE AUS DEN BETEILIGUNGSVERFAHREN GEM. §§ 3 (1) UND (2) SOWIE 4 (1) UND (2) BAUGB

4.1 Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Öffentlichkeit

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB erfolgte in der Zeit vom 30.08.-01.10.2021. Dem vorangegangen waren zwei öffentliche Informationsveranstaltungen für die allgemeine Öffentlichkeit am 30.09.2019 im Hotel am Bernsteinsee sowie am 10.10.2019 in der IGS Sassenburg. An beiden Veranstaltungen nahmen sehr viele Menschen teil. Im Verfahrensschritt gem. § 3 (1) BauGB gingen 23 Hinweise ein, die als Unterschriftenaktion von bis zu 180 Anwohnenden unterschrieben wurden.

Die eingebrachten Äußerungen forderten mehrheitlich die Legitimierung des Dauerwohnens und enthielten zudem Forderungen, die kommerzielle Freizeitnutzung in den Sonstigen Sondergebieten im Umfeld des Bernsteinsees einzuschränken. Aufgrund des übergeordneten Planungsziels, dem Dauerwohnen im Wochenendendhausgebiet entgegenzuwirken, konnten die Einwendungen der Öffentlichkeit größtenteils nur zur Kenntnis genommen werden. Die zulässige Größe der Grundfläche der Hauptanlagen im Wochenendendhausgebiet wurde auf 75 m² erhöht, um den energetischen Vorgaben zu genügen. Zudem wurde die Größe der zulässigen Nebenanlagen im

Wochenendhausgebiet um 10 m² erhöht, da der Bau eines Carports wie auch einer Terrasse in Wochenendhausgebieten nicht unüblich ist.

Weitere Einwände zur schlecht funktionierenden Regenwasserentsorgung sowie zur Löschwasserversorgung führten zur Aktualisierung des Baugrundgutachtens sowie zu einer Prüfung des Gemeindebrandmeisters zum vorbeugenden Brandschutz.

Behörden

Die frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB erfolgte ebenfalls der Zeit vom 30.08. - 01.10.2021. Es gingen insgesamt 15 Hinweise ein. Die daraus hervorgegangenen wesentlichen Anregungen zu den Themen Löschwasserversorgung/ Brandschutz vorhandene Leitungen wurden als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

4.2 Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung

Öffentlichkeit

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB fand im Zeitraum vom 28.11.2022 – 02.01.2023 statt. Insgesamt wurden 46 Stellungnahmen eingereicht, von denen ein Großteil den gleichen Wortlaut hatte.

Aufgrund des übergeordneten Planungsziels, dem Dauerwohnen im Wochenendhausgebiet entgegenzuwirken, konnte den Einwendungen in dieser Frage nicht entsprochen werden. Andere Einwendungen der Öffentlichkeit befassten sich mit der festgesetzten Größe der Grundfläche für die Haupt- und Nebenanlagen, die als zu gering angesehen wurden. Im Sondergebiet Freizeit, Sport, Erholung wurden mehr Grünflächen gefordert sowie größere Abstandsflächen zu den Wochenendhäusern. Den meisten Anregungen konnte nicht entsprochen werden, da es sich um eine Planung im Bestand handelt. Der im Sonstigen Sondergebiet zugelassene Laden mit Waren des täglichen Bedarfs soll auch Sport- und Freizeitartikel anbieten können.

In zwei Grundstücken im SO Woch, die beidseitig der Einfahrt in das Wochenendhausgebiet an der Feuerkrautstraße liegt, soll auf dem nördlichen Grundstück die Größe der Grundfläche auf 250 m² erhöht werden, um dort ein Verwaltungsgebäude errichten zu können. Auf der südlichen Fläche soll eine Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen ausgewiesen werden. Die am Seepferdchenweg gelegenen Strandhäuser sollen wieder in das SSO 4 zurückgeführt werden, da sie als Ferienhäuser genutzt werden.

Behörden

Die Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB erfolgte ebenfalls der Zeit vom 28.11.2022 – 02.01.2023. Es gingen insgesamt 17 Stellungnahmen ein.

Es wurden Hinweise vom Gemeindebrandmeister und vom Landkreis Gifhorn aufgenommen, insbesondere jene zum vorbeugenden Brandschutz. Der Landkreis regte an, Baugrenzen zum eindeutigen Verständnis in der Planzeichnung einzutragen. Dem wurde der besseren Lesbarkeit wegen nicht entsprochen und auf die textliche Festsetzung verwiesen. Zudem wurde neu eine Fläche für die Abfallentsorgung eingefügt, dort wird der im Plangebiet gesammelte Müll zentral weiter entsorgt. Die LSW Netz GmbH & Co KG regte an, ihre beiden Trafostationen in der Planzeichnung darzustellen.

4.3 Erneute öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung

Aufgrund veränderter Planinhalte (siehe voriges Kapitel) fand vom 06. – 20.02.2023 verkürzt eine erneute öffentliche Auslegung statt. Es konnten nur Stellungnahmen zu den Änderungen des Bebauungsplans abgegeben werden und nur die betroffenen TÖB wurden um Stellungnahme gebeten. Es gingen drei Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange und keine aus der Öffentlichkeit ein.

Ergänzt wurde allein ein Hinweis der unteren Wasserbehörde des Landkreises Gifhorn für Genehmigungsanforderungen in und an Gewässern und für die Herstellung oder wesentliche Umgestaltung von Gewässern.

5 PRÜFUNG UND ABWÄGUNG ANDERWEITIGER PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans „Bernsteinsee-Neufassung“ verfolgte das übergeordnete Ziel, die infolge der bauleitplanerischen Festsetzungen und Ausweisungen hervorgerufenen städtebaulichen Missstände einzuschränken, bestenfalls zu verhindern. Das übergeordnete raumordnerische Ziel im RROP 2008, ein regional bedeutsamer Erholungsschwerpunkt zu sein, verhindert den von der Öffentlichkeit vorgetragenen Wunsch, das Dauerwohnen zu legalisieren, da hierdurch ein neuer Ortsteil der Gemeinde Sassenburg gebildet worden wäre. Eine anderweitige Planungsmöglichkeit und eine Abwägung alternativer Planungsmöglichkeiten gab es daher nicht. Die gab es ebenso wenig für die Sport-, Freizeit- und Erholungsflächen außerhalb des Wochenendhausgebiets, da diese Anlagen schon im Bestand vorhanden sind und das Ziel der Raumordnung im Freiraumkonzept für den Regionalverband Großraum Braunschweig 2020 für dieses Gebiet ein „Vorranggebiet Tourismusschwerpunkt“ mit „regional bedeutsamen Sportanlagen“ lautet.