## 2021/072

Beschlussvorlage öffentlich



# Bauleitplanung der Gemeinde Sassenburg hier: Bebauungsplan "Bernsteinsee - Neufassung; 2. Änderung" Beschluss über die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Organisationseinheit:	Datum
Fachbereich 2 - Technische Dienste Bearbeitung:	19.04.2021
Jörg Wolpers	

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Status
Bau- und Umweltausschuss (Vorberatung)		Ö
Verwaltungsausschuss (Entscheidung)		N

### Beschlussvorschlag

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes "Bernsteinsee - Neufassung; 2. Änderung" wird zur Kenntnis genommen.

Das Verfahren der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß  $\S$  3 (1) und  $\S$  4 (1) BauGB ist durchzuführen.

#### Sachverhalt

Der Bebauungsplan "Bernsteinsee – Neufassung" ist seit dem 31.05.2013 rechtsverbindlich.

Seit der Neufassung des B-Planes im Jahre 2013 hat sich gezeigt, dass vermehrt Gebäude im Wochenendhausgebiet zum "Dauerwohnen" genutzt werden, was jedoch aufgrund der Festsetzungen des B-Planes zweifelsohne unzulässig und somit rechtswidrig ist.

Die allgemeine oder ausnahmsweise Zulassung von Wohngebäuden würde zu einer Art Mischgebiet führen, für das die Baunutzungsverordnung keine rechtliche Grundlage abgibt.

Ein wichtiger Grund für das "Dauerwohnen" könnte neben dem erheblichen Siedlungsdruck, der auf den Orten in der Umgebung von Wolfsburg lastet, die bislang festgesetzte maximale Grundfläche der Wochenendhäuser von bis zu 120 m² sein, die für ein Wochenendhausgebiet laut aktueller Rechtsprechung als untypisch angesehen werden. Typisch für Wochenendhausgebiete ist z.B. eine zulässige Grundfläche von höchstens 80 m².

Zudem hat sich die Nutzung des Freizeitgebiets seit der Erstaufstellung des Bebauungsplanes in Teilen geändert und erweitert. Um dies an die neuen Erfordernisse anzupassen, erfasst die Änderung auch die Sondergebietsflächen außerhalb des Wochenendhausgebiets. Der bislang geplante Campingplatz entfällt, so dass diese Vermeidung des geplanten Eingriffs ebenfalls berücksichtigt werden sollte.

Aus diesen Gründen besteht nach § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) ("Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.") die Notwendigkeit, den bestehenden Bebauungsplan anzupassen.

#### **Bisheriges Verfahren:**

Mit Aufstellungsbeschluss vom 19.12.2019 wurde das Bauleitplanverfahren förmlich eingeleitet.

Das wesentliche Ziel der Planung besteht in der Aufhebung konfliktträchtiger Nutzungen, insbesondere durch den Sachverhalt, dass vermehrt die Gebäude im Wochenendhausgebiet zum "Dauerwohnen" genutzt werden, was jedoch aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes "Bernsteinsee-Neufassung" unzulässig ist.

Zur Sicherung der Planung hat der Rat der Gemeinde Sassenburg in seiner Sitzung am 19.12.2019 auf der Grundlage der §§ 14 Abs. 1 und 16 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), in Verbindung mit § 10 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG), jeweils in der derzeit geltenden Fassung, für den Änderungsbereich eine Veränderungssperre beschlossen (Vorlage Nr. 2019/149).

Der Vorentwurf wurde von der Amtshof Eicklingen Planungsgesellschaft in enger Abstimmung mit der Gemeinde Sassenburg und RA Dr. Eichhorn (Appelhagen Rechtsanwälte Steuerberater PartGmbB) erstellt.

## Städtebauliches Konzept / Inhalte Bebauungsplan:

Das Sondergebiet nach § 10 BauNVO, das der Erholung dient und die Zweckbestimmung "Wochenendhausgebiet" hat, wird in der Art der baulichen Nutzung nicht verändert.

Geändert werden aber die Festsetzungen nach dem Maß der baulichen Nutzung. Durch die Festsetzungen soll bewirkt werden, dass neu errichtete Wochenendhäuser nicht als Wohnhäuser genutzt werden.

Die weiteren Sondergebiete, die der Erholung dienen und gewerblich genutzt werden, werden ebenfalls geändert. Hier betrifft die Änderung auch die Art der baulichen Nutzung, da sie künftig in der Art ihrer baulichen Nutzung als "Sonstige Sondergebiete" gemäß § 11

BauNVO ausgewiesen werden.

Der Grund für diese Änderung liegt darin, dass sie nicht allein den Zwecken der Erholung dienen, sondern auch sonstigen gewerblichen und anderen Zwecken in der Beherbergung und der Freizeitgestaltung, die weit über den Bedarf des Gebiets hinausgeht und dem Ziel der regionalen Raumordnung entspricht, ein regional bedeutsames Erholungsgebiet zu sein.

Die ursprünglich ausgewiesenen Grünflächen sind zwar weiterhin vorhanden, werden aber ebenfalls durch ihre diverse Nutzung in die Gesamtnutzung als "Sonstige Sondergebiete" einbezogen.

Die Wasserflächen verbleiben in der 2. Änderung, die Grünflächen werden reduziert.

Wegfallen wird durch die 2. Änderung vollständig der in der Urfassung an dieser Stelle noch ausgewiesene Campingplatz. Die dafür vorgesehene Fläche bleibt, was sie war und ist, Flächen für Wald und Landwirtschaft.

## Finanzielle Auswirkungen

Anlage/n

·	
1	Erläuterung zur 2. Änderung Bernsteinsee-Neufassung (öffentlich)
2	B-Plan-Entwurf Bernsteinsee 21-05-12 (öffentlich)
3	Textl. Festsetzungen Bernsteinsee 21-04-28 (öffentlich)