



## **Erläuterungen zum Verfahren**

# **BEBAUUNGSPLAN „BERNSTEINSEE – NEUFASSUNG; 2. ÄNDERUNG“**

in der Ortschaft Stüde, Gemeinde Sassenburg

Vorentwurf

12.05.2021



**Amtshof Eicklingen**  
Kompetenz im ländlichen Raum

Amtshof Eicklingen Planungsgesellschaft mbH & Co. KG

Michael Schmidt

Laura-Charline Bulat

Mühlenweg 60

29358 Eicklingen

05149 186080

[info@amtshof-eicklingen.de](mailto:info@amtshof-eicklingen.de)

# **Gemeinde Sassenburg, Landkreis Gifhorn Bebauungsplan Bernsteinsee-Neufassung, 2. Änderung – Vorentwurf**

## **1 Ausgangslage**

Der Bebauungsplan „Bernsteinsee-Neufassung“ der Gemeinde Sassenburg vom Januar 2012 setzte ein Sondergebiet nach § 10 BauNVO fest, welches der Erholung dient und die Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiet“ aufweist. Dieses Sondergebiet erfasst 46 % der Gesamtfläche des Bebauungsplans.

Sondergebiete, die der Erholung dienen, sind durch eine zeitliche Dauer des Aufenthaltes gekennzeichnet, ohne eine dauerhafte Wohnnutzung zuzulassen. 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 vorwiegend der Unterbringung von Wochenendhäusern als sogenannte „Hauptnutzung“ auf den Wochenendhausparzellen/-grundstücken dient. Die Überbaubarkeit wurde durch eine Grundflächenzahl von 0,2 für die Hauptnutzung Wochenendhäuser gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO und durch eine maximale Grundfläche der Wochenendhäuser von 120 m<sup>2</sup> geregelt.

Im Gebiet des Bebauungsplans Bernsteinsee-Neufassung lebten mit Stand vom 16. Mai 2019 allerdings insgesamt 740 Personen mit Haupt- oder alleiniger Wohnung. Von den 581 genutzten bzw. sich in Bau befindlichen Wochenendhäusern im Plangebiet waren zu diesem Zeitpunkt

- 408 unter 70 m<sup>2</sup> groß,
- 124 zwischen 70 und 100 m<sup>2</sup> groß,
- 16 zwischen 100 und 120 m<sup>2</sup> groß,
- 15 zwischen 120 und 200 m<sup>2</sup> groß,
- 18 größer als 200 m<sup>2</sup>.

Die Wohngebäude bis 100 m<sup>2</sup> Fläche befinden sich eher im südlichen und mittleren Teil, die Wohngebäude über 120 m<sup>2</sup> Fläche befinden sich vor allem im nördlichen Teil. Tatsächlich waren 33 Wochenendhäuser (5,6 %) genehmigt und gebaut worden, die eine Grundfläche zwischen 120 m<sup>2</sup> bis 226 m<sup>2</sup> Grundfläche aufweisen. Die Nutzung einer großen Anzahl der Wochenendhäuser im Plangebiet als Haupt- bzw. alleinige Wohnung entspricht nicht der planerischen Festsetzung als Wochenendhausgebiet. Um die eingetretene dauerhaften Wohnnutzung der Wochenendhäuser zur alleinigen oder Hauptnutzung legitimieren zu können, hätte das Wochenendhausgebiet in ein Wohngebiet umgewandelt werden müssen. Dies ist von der regionalen Raumordnung nicht vorgesehen. Im RROP 2008 ist das Gebiet des Bernsteinsees vielmehr als „Regional bedeutsamer Erholungsschwerpunkt“ festgesetzt. Eine Änderung dieser Festsetzung ist nicht vorgesehen.

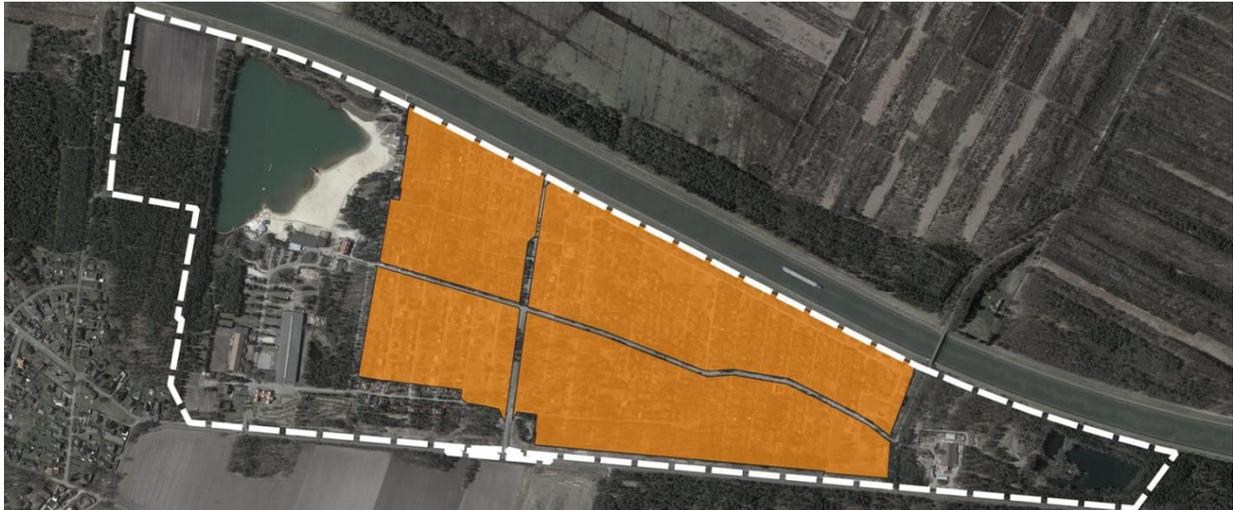
Dem eingetretenen und nicht gewollten städtebaulichen Missstand soll die 2. Änderung des Bebauungsplan „Bernsteinsee-Neufassung“ Abhilfe leisten. Es sollen solche Änderungen durchgeführt werden, die keinen direkten Anreiz mehr schaffen, weitere Gebäude als Hauptwohnsitz zu errichten. Die zweite Änderung erfasst die anderen ausgewiesenen Sondergebietsflächen, die der Erholung dienen und die 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 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.

# Gemeinde Sassenburg, Landkreis Gifhorn Bebauungsplan Bernsteinsee-Neufassung, 2. Änderung – Vorentwurf

## 2 Planerische Zielsetzung der 2. Änderung

Die planerische Zielsetzung der 2. Änderung ist in konstruktiver Zusammenarbeit mit der Gemeinde Sassenburg erarbeitet worden. In die Vorentwurfsfassung flossen auch Anregungen aus einer informativen Sitzung des Bau- und Umweltausschuss am 19. April 2021 ein.

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 Festsetzungen nach dem Maß der baulichen Nutzung. Zur Übersicht werden die wesentlichen textlichen Festsetzungen nach dem Maß der baulichen Nutzung hier aufgeführt:

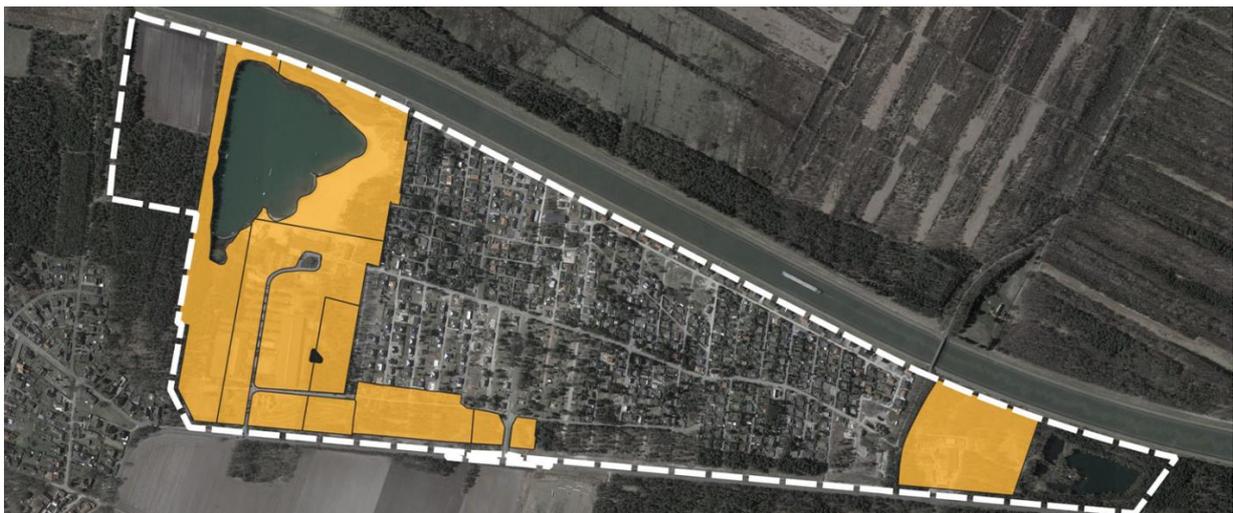
<b>Wesentliche textliche Festsetzungen</b>	
Maximal erlaubte Höhe baulicher Anlagen	5,75 m
Grundflächenzahl	0,2 (= 20 %)
Zulässige maximale Grundfläche (Grundriss)	80 m <sup>2</sup>
Anzahl zulässige Vollgeschosse	1
Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, überdachte oder nicht überdachte Stellplätze	Ausgeschlossen sind zu allen Seiten umschlossener Stellplätze (Garagen), Anlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung und Schwimmbäcken und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird.
Überschreitung der Grundflächenzahl für Nebenanlagen, überdachte oder nicht überdachte Stellplätze und ihre Zufahrten	Insgesamt um maximal 25 m <sup>2</sup>
Bauweise	Offene Bauweise

## **Gemeinde Sassenburg, Landkreis Gifhorn Bebauungsplan Bernsteinsee-Neufassung, 2. Änderung – Vorentwurf**

Geändert wird im Wesentlichen die maximal zulässige Grundfläche (Grundriss) der Wochenendhäuser. Durfte in der Urfassung die maximale Grundfläche der Wochenendhäuser 120 m<sup>2</sup> nicht überschreiten, darf in der 2. Änderung die Grundfläche der Wochenendhäuser maximal 80 m<sup>2</sup> betragen. Die 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“. Die Grundfläche wird in Fußbodenhöhe an den fertigen Wandoberflächen gemessen, also inklusive Holzverkleidungen, Wärmedämmung und Außenputz. Die festgesetzte Grundfläche erfasst auch die Terrasse, Brüstungsmauern, Sonnenschutz (Markise) und Pergola, da es sich um an das Hauptgebäude angebaute Grundstücksteile handelt (VGH BW, U. v. 30.09.1976 – II 780/75 – BBS 30 Nr.99)

Eine weitere Änderung betrifft die zugelassenen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO. 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, um 50% überschritten werden. In der 2. Änderung darf die Grundflächenzahl für Nebenanlagen, überdachte oder offene Stellplätze und ihre Zufahrten insgesamt nur noch um maximal 25 m<sup>2</sup> überschritten werden. Garagen, Anlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung und Schwimmbecken und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, dürfen gar nicht mehr errichtet werden.

Die weiteren Sondergebiete, die der Erholung dienen und gewerblich genutzt werden, werden ebenfalls geändert. Hier betrifft die Änderung auf 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. Die entspricht auch viel nicht mehr den vielfältigen unternehmerischen Vorhaben und Ideen des Unternehmens.

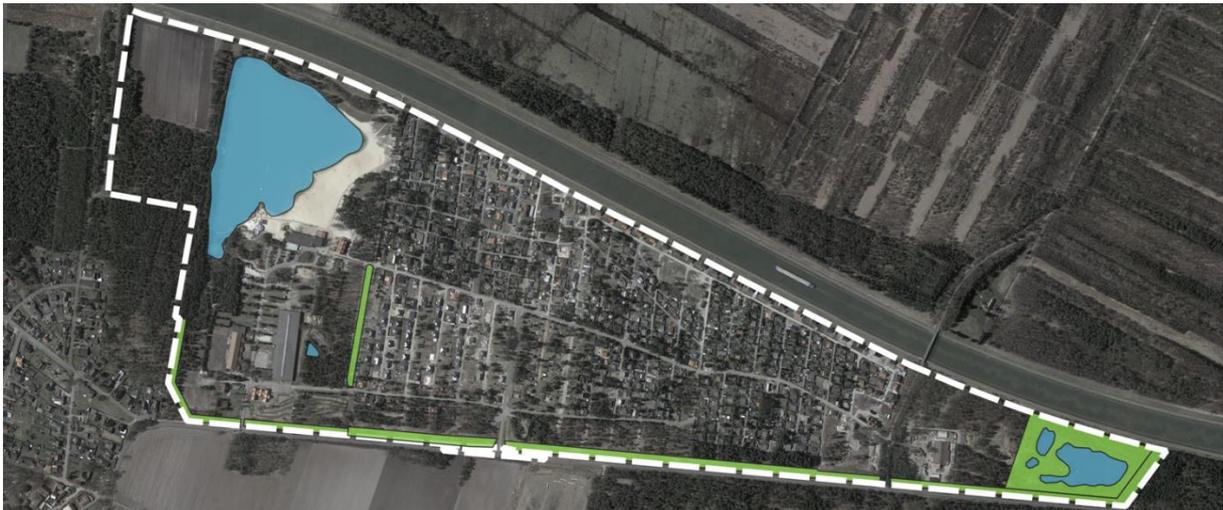


Die Sonstigen Sondergebiete erhalten die Zweckbestimmung „Sport-Freizeit-Erholung“. Sie dienen zu Zwecken der allgemeinen, zeitlich befristeten Beherbergung, für Tagungen und Kongresse, der Erholung, zur Sport- und Freizeitgestaltung sowie der Unterbringung von sportlichen und kulturellen Anlagen am Bernsteinsee.

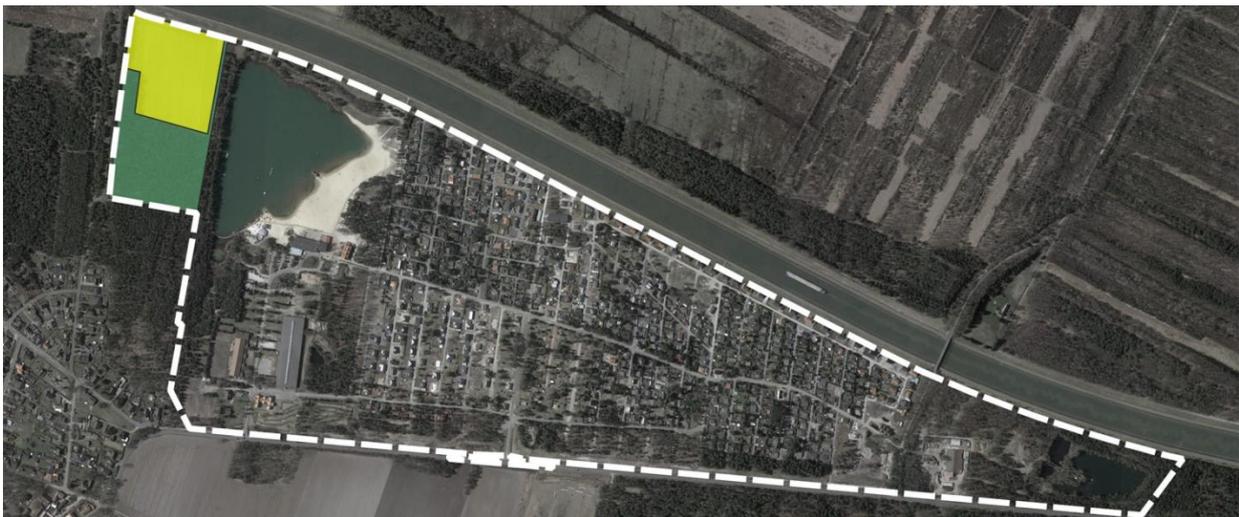
## Gemeinde Sassenburg, Landkreis Gifhorn Bebauungsplan Bernsteinsee-Neufassung, 2. Änderung – Vorentwurf

Nur das Sonstige Sondergebiet, das im Norden liegt (rechts im Bild) erhält die Zweckbindung „Freizeitsport, Naturbeobachtung und Betriebshof Am Charlottenhof“ festgesetzt. Zulässig sind hier u.a. Anlagen und Einrichtungen für sportliche Zwecke in der Freizeitgestaltung, Anlagen und Einrichtungen, die der Naturbeobachtung und dem Naturerlebnis dienen, Anlagen für den Betrieb, die Pflege und Instandhaltung des Wochenend- und Ferienhausgebiets Bernsteinsee. In allen Sonstigen Sondergebieten sind künftig Wohnungen für Betriebsinhaber, Mitarbeiter:innen nur noch in Ausnahmen zulässig, um auch in diesen Gebieten keine ungewollten Dauerwohnflächen zu erzeugen.

Erfasst werden auch ein Großteil der ursprünglich ausgewiesenen Grünflächen. Diese sind zwar weiterhin vorhanden, werden aber ebenfalls durch diverse Nutzung in die Gesamtnutzung einbezogen. Die Wasserflächen verbleiben in der 2. Änderung, die Grünflächen werden auf die dargestellten reduziert.



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



Quellen: Google Maps, eigene Bearbeitung, 2021