



**TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
ZUM BEBAUUNGSPLAN
„BERNSTEINSEE – NEUFASSUNG; 2. ÄNDERUNG“**

in der Ortschaft Stüde, Gemeinde Sassenburg

Urschrift, Stand 22.03.2023

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BAUGB UND BAUNVO)

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

1.1 Sondergebiet, das der Erholung dient (§ 10 Abs. 1 BauNVO)

1.1.1 Das Sondergebiet SO WOCH hat die Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiet Bernsteinsee“. Es dient zu Zwecken der Erholung dem Freizeitwohnen in Wochenendhäusern und Wochenendwohnungen.

Zulässig sind im SO WOCH

- 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.
- d. Anlagen für die Verwaltung, Pflege und Instandhaltung des Wochenendhausgebiets.

1.2 Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)

1.2.1 Sondergebiet „Sport-Freizeit-Erholung“ (SSO 1 bis 5)

Die sonstigen Sondergebiete SSO 1 bis 5 haben 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.

Das Sondergebiet in den **Teilflächen SSO 1, SSO 2 und SSO 4** dient vorwiegend für:

- a. Hotel, Ferienwohnungen, Ferienhäuser,
- b. Freizeitunterkünfte, wie Baumhäuser und Stelzenhäuser, Ferienhütten.
- 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.

Zulässig sind im **SSO 3** ausschließlich

- a. Anlagen und Einrichtungen für den Reitsport,
- b. Anlagen und nicht störenden Einrichtungen für sportliche Zwecke in der Freizeitgestaltung,
- c. im unmittelbaren Bereich des Bernsteinsees 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/Stegterrasse, Wasserspielgeräte sowie
- d. Badeplätze.

Zulässig sind im **SSO 5** 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 Freizeitwecke, die das Freizeitwohnen nicht wesentlich stören.
- d. Anlagen für die Verwaltung, Pflege und Instandhaltung des Sonstigen Sondergebietes.

1.2.2 Sondergebiet „Freizeitsport, Naturerfahrungsraum und Betriebshof Am Charlottenhof“ (SSO 6)

Das sonstige Sondergebiet wird mit der Zweckbestimmung „Freizeitsport, Naturbeobachtung und Betriebshof Am Charlottenhof“ festgesetzt. Zulässig sind:

- a. Anlagen und Einrichtungen für sportliche Zwecke in der Freizeitgestaltung.

- b. Anlagen und Einrichtungen, die der Naturbeobachtung und dem Naturerlebnis dienen.
- c. Anlagen für den Betrieb, die Pflege und Instandhaltung des Wochenend- und Ferienhausgebiets Bernsteinsee.
- d. Stellplätze und Garagen für nicht genutzte Wohnwagen und Wohnmobile.
- e. Ausnahmsweise Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter und MitarbeiterInnen, die dem Sport-, Freizeit- und Erholungsbetrieb zugeordnet und in Summe 200 m² nicht überschreiten.

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

2.1 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

2.1.1 Die Höhe der baulichen Anlagen beträgt im Sondergebiet, das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiet Bernsteinsee“ (SO WOCH 1 + 2), maximal 5,50 m, gemessen von der Oberkante Fertigfußboden bis zum oberen Bezugspunkt.

In den sonstigen Sondergebieten SSO 1 und SSO 6 darf die Höhe der baulichen Anlagen 12,50 m nicht überschreiten.

Im sonstigen Sondergebiet SSO 2 darf die Höhe der baulichen Anlagen bei Baumhäusern oder Stelzenhäusern 8,50 m nicht überschreiten (H1). Dabei darf die Plattformhöhe 5 m nicht überschreiten.

Alle anderen baulichen Anlagen dürfen nicht höher als 5,50 m sein, gemessen von der Oberkante Fertigfußboden bis zum oberen Bezugspunkt. (H2).

Im sonstigen Sondergebiet SSO 3 darf die Höhe der baulichen Anlagen 4 m nicht überschreiten.

In den sonstigen Sondergebieten SSO 4 und SSO 5 darf die Höhe der baulichen

Anlagen 5,50 m nicht überschreiten, gemessen von der Oberkante Fertigfußboden bis zum oberen Bezugspunkt. Im SSO 4 dürfen ausnahmsweise die Masten für die Wassersportanlage höher als 5,50 m sein.

2.1.2 In dem Sondergebiet, das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiet Bernsteinsee“ (SO WOCH 1 + 2) sowie im sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Sport-Freizeit-Erholung“ SSO2, SSO 4, SSO 5 muss die Oberkante Fertigfußboden (OKF) im Erdgeschoss maximal 25 cm über dem unteren Bezugspunkt liegen.

2.1.3 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).

2.1.4 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. 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.

2.2 Grundflächenzahl und die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen (§ 19 BauNVO)

2.2.1 In dem Sondergebiet, das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiet Bernsteinsee“ (SO WOCH 1+2+3), beträgt die Grundflächenzahl (GRZ) 0,2.

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 SSO 5: 0,2. Im sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Freizeitsport, Naturerlebnisraum und Betriebshof“ (SSO 6) beträgt die Grundflächenzahl 0,2.

2.2.2 Die zulässige Grundfläche (GR) beträgt im Sondergebiet, das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiet Bernsteinsee“ (SO WOCH 1) sowie in den sonstigen Sondergebieten mit der Zweckbestimmung „Sport, Freizeit, Erholung“ SSO 4 und SSO 5 für Wochenend- und Ferienhäuser, maximal 75 m². Bei den im SSO 2 zulässigen Baum- und Stelzenhäuser beträgt die maximal zulässige Grundfläche 20 m².

Die zulässige Grundfläche (GR) beträgt im Sondergebiet, das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiet Bernsteinsee“ (SO WOCH 2) maximal 250 m².

2.2.3 Aufenthaltsräume in anderen als Vollgeschossen sind im Sondergebiet, das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiet Bernsteinsee“ (SO WOCH) sowie in den sonstigen Sondergebieten mit der Zweckbestimmung „Sport, Freizeit, Erholung“ bei der Berechnung der zulässigen Grundfläche mitzurechnen.

2.2.4 Im Sondergebiet, das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiet Bernsteinsee“ (SO

WOCH 1 +2) sowie in den Sondergebieten „Sport-Freizeit-Erholung“ SSO 5 (vollständig) und SSO 4 (nur für die Ferienhausgrundstücke), beträgt die zulässige Grundfläche für überdachte oder nicht überdachte Stellplätze mit ihren Zufahrten (§ 12 Abs. 2 BauNVO) sowie für untergeordnete Nebenanlagen wie z.B. Terrassen nach § 14 Abs. 1 BauNVO insgesamt maximal 40 m² (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).

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

2.2.5 Im Sondergebiet, das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiet Bernsteinsee“ (SO WOCH 1+2+3) sowie in den Sonstigen Sondergebieten SSO 2, 3, und 6, gilt § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nicht.

2.3 Anzahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Die Anzahl der Vollgeschosse beträgt

- im Sondergebiet, das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiet Bernsteinsee“ (SO WOCH 1 +2) ein Vollgeschoss;
- im sonstigen Sondergebiet (SSO), mit der Zweckbestimmung „Sport-Freizeit-Erholung“ im SSO 1 drei Vollgeschosse, im SSO 3, SSO 4 und SSO 5 jeweils ein Vollgeschoss.
- im sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Freizeitsport, Naturerfahrungsraum und Betriebshof Am Charlottenhof“ SSO 6 zwei Vollgeschosse.

2.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

2.4.1 Ausgeschlossen sind gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO im Sondergebiet, das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiet Bernsteinsee“, Garagen, Anlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung, sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, mit Ausnahme von unterirdischen Speichern zur Nutzung von Regenwasser (Zisternen).

2.4.2 In allen Gebieten dieses Bebauungsplans sind die der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser, Telekommunikationsdienstleistungen und sonstige Medien dienenden Anlagen sowie Anlagen zur Ableitung von Abwasser gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO als Ausnahmen zugelassen.

2.4.3 Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und überdachte Stellplätze nach § 21a BauNVO dürfen im SO WOCH 1+2+3 sowie in den Sondergebieten „Sport-Freizeit-Erholung“ SSO 5 (vollständig) und im SSO 4 (nur die Ferienhausgrundstücke betreffend), mit Ausnahme von Zufahrten und Einfriedungen nicht außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

2.4.4 Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und überdachte Stellplätze nach § 21a BauNVO müssen im SO WOCH 1 sowie im Sondergebiet „Sport-Freizeit-Erholung“ SSO 5 (vollständig) und im SSO 4 (nur die Ferienhausgrundstücke betreffend) einen Mindestabstand von 1,5 m zum Wochenend- oder Ferienhaus aufweisen.

2.4.5 In der im Sondergebiet, das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiet Bernsteinsee“ (SO WOCH 3) festgesetzten Fläche für Nebenanlagen sind Stellplätze, Carports und Fahrradabstellanlagen zulässig.

3 Bauweisen, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Bauweisen

3.1.1 Als Bauweise wird gemäß § 22 BauNVO in allen Baufeldern bis auf das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Sport-Freizeit-Erholung“ SSO 1 und das sonstige Sondergebiet „Freizeitsport, Naturerfahrungsraum und Betriebshof Am Charlottenhof“ (SSO 6), die offene Bauweise festgesetzt.

3.1.2 Für das sonstigen Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Sport-Freizeit-Erholung“ (SSO 1) und das sonstige Sondergebiet „Freizeitsport, Naturerfahrungsraum und Betriebshof Am Charlottenhof“ (SSO 6) wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Sie entspricht der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO, ermöglicht es aber, Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zu errichten.

3.1.3 Zugelassen sind im Sondergebiet, das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiet Bernsteinsee“ (SO WOCH 1+2), gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 ausschließlich Einzelhäuser, in den sonstigen Sondergebieten mit der Zweckbestimmung „Sport-Freizeit-Erholung“ und im sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Freizeitsport, Naturerfahrungsraum und Betriebshof Am Charlottenhof“, sind ebenfalls nur Einzelhäuser zulässig.

3.2 Baugrenzen

3.2.1 Im Sondergebiet, das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiet Bernsteinsee“ (SO WOCH 1+2) sowie den sonstigen Sondergebieten mit der Zweckbestimmung „Sport-Freizeit-Erholung“ SSO 5 (vollständig) und SSO 4 (nur für die Ferienhausgrundstücke) werden Baugrenzen festgesetzt:

- a) In allen Baufeldern mit einem Abstand von jeweils drei Metern zur vorderen Straßenbegrenzungslinie der privaten Verkehrsflächen.
- b) In einem Abstand von 37 m zur östlichen Plangebietsgrenze.

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

4.1 Es werden vier Flächen, die von der jeglicher Bebauung, auch von Nebenanlagen wie Schuppen, freizuhalten sind, festgesetzt. Die Zweckbestimmung dieser Flächen besteht im vorbeugenden Brandschutz.

4.1.1 Brandschutzstreifen B.1: An der östlichen Grenze des Plangebietes wird entlang der Kreisstraße ein Brandschutzstreifen mit einer Tiefe von 15 m festgesetzt. 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.

4.1.2 Brandschutzstreifen B.2: Die private Verkehrsfläche (Feuerkrautstraße/Meisenweg/ Holunderweg), die als hauptsächliche Erschließung des Wochenendhausgebietes dient, sowie Teilflächen der Flurstücke 306/196, 306/197, 306/543, 306/544, 306/294, 306/295, 306/296 werden in einen insgesamt 15 m breiten Brandschutzstreifen integriert.

Außerhalb der befestigten Fahrbahn wird dieser Brandschutzstreifen als halbrundere Gras- und Staudenflur (UHM) angelegt.

4.1.3 Brandschutzstreifen B.3: Entlang der nördlichen Grenze des Plangebietes wird ein 25 m breiter Brandschutzstreifen festgesetzt. 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.

4.1.4 Brandschutzstreifen B.4: Entlang der südöstlichen Grenze des Plangebietes wird ein 15 m tiefer Brandschutzstreifen festgesetzt. 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.

5 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

5.1 Es werden drei private Grünflächen festgesetzt.

5.1.1 Die private Grünfläche I hat die Zweckbestimmung „Naturerlebnis- und Naturerfahrungsraum“. Zulässig sind Anlagen und Einrichtungen zur Naturbeobachtung und zum Naturerlebnis sowie untergeordnete Anlagen zum Freizeitsport, wie z.B. Schutzhütten, Unterstände und Lagerhütten.

5.1.2 Die private Grünfläche II hat die Zweckbestimmung „Parkanlage“.

5.1.3 Die private Grünfläche III hat die Zweckbestimmung „Schutzfläche“.

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

6.1 Es werden drei Wasserflächen festgesetzt.

6.1.1 Die Wasserfläche I besteht aus mehreren Teilflächen und hat die Zweckbestimmung „Naturerlebnis- und Naturerfahrungsraum“.

6.1.2 Die Wasserfläche II hat die Zweckbestimmung „Naturerlebnis- und Naturerfahrungsraum“.

6.1.3 Die Wasserfläche III hat die Zweckbestimmung „Sport-Freizeit-Erholung“. Zulässig sind Anlagen und Einrichtungen zur Sport- und Freizeitgestaltung und für kulturelle und andere Veranstaltungen, z.B. eine Seebühne.

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

7.1 Aktiver Schallschutz:

Der festgesetzte Lärmschutzwall hat eine Scheitelbreite von einem Meter und wird mit einer Höhe von drei Metern ($h = 3 \text{ m}$) über der natürlichen Geländeoberfläche festgesetzt. Der Wall muss einen Mindestabstand von zwei Metern zur östlichen Plangebietsgrenze einhalten. Er dient zusammen mit seiner Brandschutzbepflanzung B1 dem Lärmschutz der Umgebung.

7.2 Passiver Schallschutz

Innerhalb der festgesetzten Lärmpegelbereiche sind gemäß DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau (Fassung 01/2018) für Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bauschalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ entsprechend den in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten maßgeblichen Außenlärmpegeln L_a auszulegen:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel La in dB(A)
III	65
IV	70
V	75

7.2.1 Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergibt sich aus den maßgeblichen Außenlärmpegeln L_a unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten entsprechend Gleichung (6) der DIN 4109-1 (Fassung 01/2018) wie folgt: $R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$.

Mindestens einzuhalten sind $R'_{w,ges} = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und ähnliches.

7.2.2 Die Einhaltung der Anforderungen ist im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Antragverfahrens gemäß DIN 4109-2 (Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise zur Erfüllung der Anforderungen, Januar 2018, Bezugsquelle Beuth Verlag GmbH Berlin) nachzuweisen.

NATURSCHUTZFACHLICHE FESTSETZUNGEN (§ 1A ABS. 3 BAUGB)

1.1 Die Waldkompensation erfolgt ausschließlich im Gemeindegebiet auf den folgenden Kompensationsflächen:

- 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).
- Kompensationsbereich „Appel“ (Stüde): ca. 1,35 ha Sand-Lehmacker, Gemarkung Stüde, Flur 5, Flurstück 14/27 tlw. (bereits aufgeforstet).

1.2 Vorgaben zum Pflanz- und Saatgut

Das Pflanz- bzw. Saatgut hat den folgenden Gesetzen und Verordnungen zu entsprechen:

- Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG) vom 22.05.2002; BGBl I Nr. 32, S.

1658-1666, In Kraft getreten am 01.01.2003),

- Forstvermehrungsgut-Zulassungsverordnung (FoVZV) vom 20.12.2002; BGBl I. Nr. 88 vom 31.12.2002, S. 4721-4729; mit Berichtigung vom 07.01.2003; BGBl I. Nr. 1 vom 14.01.2003, S. 50,
- Erste Verordnung zur Änderung der Forstsaat-Herkunftsgebietsverordnung vom 15.01.2003; BGBl I. Nr. 8 vom 27.02.2003, S. 238,
- Forstvermehrungsgut-Durchführungsverordnung (FoVDV) vom 20.12.2002; BGBl I. Nr. 88 vom 31.12.2002, S. 4711-4720; mit Berichtigung vom 13.01.2003; BGBl I. Nr. 2 vom 20.01.2003, S. 61 sowie
- Verordnung über Herkunftsgebiete für forstliches Vermehrungsgut (Forstsaat-Herkunftsgebietsverordnung) v. 07.10.1994; BGBl I, S. 3578

Die Bezugsquelle und die Provenienz sind vor Umbau oder Initialisierung der Waldparzellen der Genehmigungsbehörde bekannt zugeben (z.B. NFA Fallersleben-Dandorf, Abt. 2343a3, 2346b3, 2331a2 -

Reg.Nr.03 4 817 03 - 614 2, - 615 2 - 613 2 - 1b, Bezug der Danndorfer und anderer Eichelsaat zentral nur über Forstamt Oerrel; Tel. 05192 / 980430). Die Pflanzung werden gegattert. Die Ausbringung hat durch ein Fachunternehmen zu erfolgen.

1.3 Für die Kompensationsbereiche wird folgendes festgesetzt:

1.3.1 Kompensationsbereich A (Großes Moor)

Um den parkähnlichen Offenlandcharakter des Kompensationsgebietes A zu erhalten, dürfen nur maximal 3 ha der Flächen von waldartigen Beständen eingenommen werden. Entwicklungsziel sind waldartige Bestände, die den Biotoptypen Moor- und Sumpfgbüsch (Biotop-Code BN), Birken-Kiefern-Bruch (Biotop-Code WB) sowie Birken-Erlen-Bruchwald nährstoffärmerer Standorte des Tieflandes (Biotop-Code WAT) entsprechen. Es darf ausschließlich eine Naturschutznutzung erfolgen.

Die waldartigen Bestände sind ausschließlich im Ostbereich auf Intensivgrünland durch Abschieben von Blänken zu entwickeln. Die Blänken sind bis ca. 0,6 m unter GOK abzuschleppen.

Die zwischen dem Intensivgrünland liegenden höherwertigen und nach § 30 BNatSchG geschützten Nassgrünlandbestände dürfen bei den Maßnahmen nicht geschädigt werden.

Zur Unterstützung der Maßnahmen ist der Scheidegraben am nördlichen Rand der Flächen zu kammern, um das Wasserdargebot für den Sumpfwald ganzjährig zu sichern. Der südliche Gewässerrand des Scheidegrabens, der das Flurstück 17/1 nach Norden begrenzt, ist bis 10 m Breite ebenfalls als linearer Weiden-Birken-Erlen-Sumpfwald zu entwickeln, um die parkartige Struktur des Gebietes zu ergänzen.

Eine Ausführungs- bzw. Detailplanung mit Auspflockung und eine fachliche Begleitung der Ausführung sind notwendig.

Es ist sicherzustellen, dass der verbleibenden Grünlandbereich des Flurstücks 17/1 weiterhin als Grünland genutzt wird bzw. einmalig ab Anfang August gemäht wird (inkl. Abfuhr des Mähgutes). Das im Süden anschließende Grünland soll in jedem Fall eine Grünlandverbindung zu den restlichen Grünlandflächen des Flurstücks 17/1, westlich des Kompensationsbereichs A behalten.

Gemäß § 6 Abs. 1 der Verordnung zur Schau- und Unterhaltungsordnung der Gewässer III. Ordnung im Landkreis Gifhorn ist an Gewässern III. Ordnung ein beidseitiger 5 m breiter Streifen entlang der oberen Böschungskante so zu bewirtschaften, dass die Unterhaltung nicht beeinträchtigt wird.

Dieser Streifen muss mit Räumgeräten befahrbar sein. Der Unterhaltungstreifen am neuen Abfanggraben auf dem Flurstück 17/1 der Flur 7, Gemarkung Neudorf-Platendorf, ist in einer Breite von 5 m ab Böschungsoberkante von Bepflanzungen freizuhalten, um die Gewässerunterhaltung nicht zu behindern.

Für den linearen Weiden-Birken-Sumpfwald am südlichen Gewässerrand des Scheidegrabens auf dem Flurstück 17/1 ist eine Ausnahme von der Unterhaltungsordnung zu beantragen.

1.3.2 Kompensationsbereich B1:

Entwicklungsziel auf dem Acker (B1) ist ein Bruchwald, der nach v. DRACHENFELS (2021) grundsätzlich dem Biotoptyp Birken-Erlen-Bruchwald nährstoffärmerer Standorte des Tieflandes (Biotop-Code WAT) bzw. einem Erlenwald entwässerter Standorte (WU) entspricht. Die Schwarz-Erle (*Alnus glutinosa*) soll einen Anteil von ≥ 50 Prozent an den Baumarten aufweisen.

Der Bereich ist nach vorherigem Ausschleiben einzelner Blänken, Tiefpflügen bis zum mineralischen Untergrund und Gatterung durch Schwarz-Erlen-Aussaats als Wald zu entwickeln.

Insbesondere in den Blänken ist die Beimischung der Biotoptypen Moor und Sumpfgewächsbüsch (Biotop-Code BN) bis zu 30 % der Gesamtfläche und Birken-Kiefern-Bruch (Biotop-Code WB) bis zu 30% der Gesamtfläche zulässig. Die natürliche Sukzession kann zugelassen werden.

Auf bis zu 30% der Gesamtfläche soll sich in den trockeneren Bereichen auch ein Birken-Kiefernwald entwässerter Moore (Biotop-Code WV) durch natürliche Sukzession (Nutzungsaufgabe) entwickeln.

Es ist ausschließlich eine Naturschutznutzung vorgesehen.

Am Gewässer III. Ordnung südlich entlang des Flurstücks 32/3 der Flur 2, Gemarkung Neudorf-Platendorf, ist der Unterhaltungstreifen in einer Breite von 5 m ab Böschungsoberkante freizuhalten.

1.3.3 Kompensationsbereich Appel

Entwicklungsziel der bereits aufgeforsteten Ackerfläche war die Etablierung eines Eichenmischwaldes bodensaurer bis mesophiler Standorte (Biotop-Codes WQL/WQE). Dieser Eichenmischwald ist dauerhaft zu erhalten.

KENNZEICHNUNG VON FLÄCHEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9 ABS. 5 UND ABS. 6 BAUGB)

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.

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 m² entspricht.

HINWEISE

1 Brandschutz

1.1 Löschwasserentnahmestellen

1.1.1 Die vorhandenen Löschwasserentnahmestellen müssen jederzeit zugänglich und frei von Schnee sein.

1.1.2 Löschwasserentnahmestellen sind in einem Abstand von 250 m zueinander vorzuhalten.

1.1.3 Die erste Löschwasserentnahmestelle sollte nicht weiter als 75 m Lauflinie von den entsprechenden Gebäuden entfernt sein.

1.1.4 Die Einrichtung einer Wasserentnahmestelle am Bernsteinsee wird empfohlen.

1.1.5 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.

1.1.6 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.

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

1.2 Zugang für Rettungsfahrzeuge

1.2.1 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

1.2.2 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.

1.2.3 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)

1.3 Umfahrung des Sees

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

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 NDSchG). Möglicherweise auftretende Funde und Befunde sind zu sichern, die Fundstelle unverändert zu belassen und vor Schaden zu schützen (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

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.

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.

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.

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, Wasserskianlagen, Wasserspielgeräte etc., Unterstände u.Ä. zu, ebenso wie für Aufschüttungen oder Abgrabungen am Gewässer.

Veränderungen der Gewässer oder ihrer Ufer bedürfen einer wasserrechtlichen Plangenehmigung 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.



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 Neubilanzzierung 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 Wochenendhausgebiet entgegenzuwirken, konnten die Einwendungen der Öffentlichkeit größtenteils nur zur Kenntnis genommen werden. Die zulässige Größe der Grundfläche der Hauptanlagen im Wochenendhausgebiet 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 Einwänden in dieser Frage nicht entsprochen werden. Andere Einwände 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.