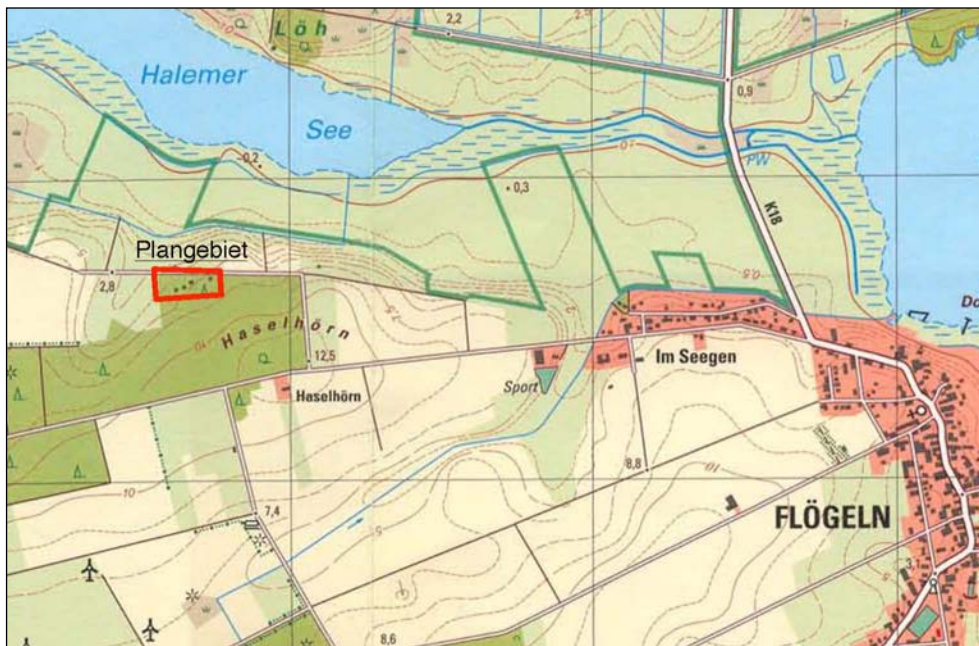


Gemeinde Flögeln
Samtgemeinde Bederkesa
Landkreis Cuxhaven

B-Plan Flögeln Nr. 12
"Haselhörn"



Kartengrundlage TK25 © 2011 LGLN

Begründung

04.08.2011

Inhaltsverzeichnis	Seite
Teil I Begründung	
1 Allgemeines	3
1.1 Planungsanlass und Entwicklungsziele	3
1.2 Bestand und Zustand des Plangebietes	4
2 Planungsrechtliche Grundlagen	5
2.1 Ursprünglicher B-Plan-Entwurf	5
2.2 Derzeit wirksamer Flächennutzungsplan (FNP)	6
2.3 Verordnung für Campingplätze Wochenendplätze und Wochenendhäuser (CPl-Woch-Vo)	6
3 Planung	7
3.1 Bemessung der baulichen Nutzung	7
3.2 Festsetzungen und Inhalte des B-Planes	9
4 Eingriffe / Auswirkungen der Planung	11
 Teil II Umweltbericht	
1 Einleitung	12
1.1 Gesetzliche Grundlagen	12
1.2 Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung	12
1.3 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des B-Planes	13
1.4 Darstellungen des Flächennutzungsplanes (FNP)	13
2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	14
2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung	14
3 Sonstiges	15
3.1 Entwicklungsprognosen / anderweitige Planungsmöglichkeiten ..	15
3.2 Maßnahmen zur Vermeidung von Auswirkungen	15
3.3 Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)	15
3.4 Allgemein verständliche Zusammenfassung	15

Bearbeitung:

Planungsbüro Dierk Brockmüller

Städteplaner Architekten

20459 Hamburg / Gerstäckerstr. 4
www.brockplan.de

1 Allgemeines

1.1 Planungsanlass und Entwicklungsziele

(1) Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes Flögeln Nr. 12 "Haselhörn" soll ein bereits bestehendes kleines Wochenendhausgebiet ca. 1,3 km westlich von Flögeln in dem Waldgebiet "Haselhörn" baurechtlich legalisiert und zugleich eng auf seinen Bestand begrenzt werden. Eine Erweiterung bzw. Weiterentwicklung der vorhandenen Bebauung und Nutzung wird aufgrund der Lage in einem Waldgebiet nicht angestrebt und soll ausgeschlossen werden.

(2) Mit der Erhaltung und Legalisierung sollen die weit zurückliegenden möglichen Versäumnisse und Verfahrensfehler "geheilt" werden, die den heutigen Eigentümern und Nutzern nicht anzulasten sind. Bereits 1972 hat der Entwurf eines entsprechenden B-Planes (Flögeln Nr. 5 Wochenendhausgebiet "Im Begraben") für die 1936 mit der "Jagdhütte" begonnene und 1955-56 um 4 weitere Häuser erweiterte Hausgruppe vorgelegen. Am 20.12.1975 wurde der vom Landkreis Wesermünde entwickelte Entwurf als Satzung beschlossen, anschließend jedoch nicht genehmigt und nicht veröffentlicht.

(3) Parallel zur Bearbeitung des B-Planes Nr. 5 erfolgte auch die Aufstellung des Flächennutzungsplanes (FNP) für das gesamte Gebiet der Samtgemeinde Bederkesa, der im Jahr 1977 Rechtskraft erlangte und in dem die Gebäudegruppe als Sonderbaufläche "Wochenendhausgebiet" dargestellt ist. Somit kann zumindest davon ausgegangen werden, dass diese Darstellung das Verfahren zur FNP-Aufstellung damals ordnungsgemäß durchlaufen und letztlich Zustimmung erfahren hat, also genehmigt wurde. Möglicherweise wurde anschließend schlichtweg vergessen, das Verfahren für den bereits seit 2 Jahren zuvor beschlossenen B-Plan Nr. 5 zu Ende und zur Rechtswirksamkeit zu führen.

(4) In der Zwischenzeit sind mehrere Eigentümerwechsel erfolgt und die Kaufinteressenten sind jeweils von der Rechtmäßigkeit der Bebauung ausgegangen. Der Erwerb der Immobilien und die anschließenden Investitionen für Renovierungen, Modernisierungen und teilweise auch erheblichen Erweiterungen erfolgten somit im guten Glauben an die Rechtssicherheit. Letztlich bleibt festzustellen, dass der heutige Zustand zwar das Ergebnis abgestimmter und so beschlossener Planungsziele ist, aber aufgrund eines Verwaltungsfehlers leider ohne rechtliche Legitimation geblieben ist.

(5) Unter Beachtung dieser Vorgeschichte ist es nur recht und billig die ursprüngliche Zielsetzung wieder aufzunehmen und mit diesem neuen B-Plan-Verfahren zu Ende zu führen, um somit einen möglichen Schaden für die Betroffenen zu relativieren, auch wenn nach heutigem Planungsverständnis eine Neuplanung dieser Art innerhalb eines Waldgebietes keine Aussicht auf Genehmigung mehr hätte. Der B-Plan beruht aber auf einer Planung von 1975 und ist in seiner heutigen Fassung als ordnungsgemäß aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (§ 8 (2) BauGB).



1.2 Bestand und Zustand des Plangebietes

(1) Das Plangebiet befindet sich ca. 1,3 km westlich von Flögeln innerhalb aber am Rande des Waldgebietes "Haselhörn". Der Grundcharakter des Gebietes ist eindeutig als "Mischwald" einzustufen. Die Auslichtungen aufgrund der parasitären Nutzung für Wochenendhäuser sind verhältnismäßig gering. Von außerhalb des Waldes gesehen verdeckt der Baumbestand die Bebauung vollständig. Der Geltungsbereich des B-Planes Flögeln Nr. 12 hat eine Größe von ca. 1,5 ha und das Wochenendhausgebiet selbst eine Größe von ca. 1,2 ha.

(2) Bei dem Wald handelt es sich um einen Wirtschaftswald mit 2 Eigentümern. Eigentümerin der größeren westlichen Teilfläche (Flurstück 36) ist die Realgemeinde Flögeln und die etwas kleinere östliche Fläche (Flurstück 35) gehört der Forstgemeinschaft Flögeln. Bei der Rechtsform für die Wochenendhäuser handelt es sich um Pachtverhältnisse ohne Bezug auf entsprechende Baugrundstücke.

(3) Die vorhandenen fünf Wochenendhäuser sind sämtlich in eingeschossiger Holzbauweise errichtet. Die Dächer sind in der Regel Flachdächer oder gering geneigte Sattel- und Walmdächer. Nur ein einziges Haus hat ein symmetrisch geneigtes Satteldach mit einer Dachneigung von ca. 45°. Die Qualität der Baubsubstanz entspricht allgemein der Lage und dem Nutzungszweck. Die Nebenanlagen weisen sehr unterschiedliche Konstruktionsweisen auf. So kommen Bauten mit soliden Holzverschalungen und Pfannendeckung genauso vor wie einfache halboffene Verschläge aus Flechtwänden und leichten Überdachungen. Insgesamt sind 5 Wochenendhäuser mit 6 Nebenanlagen vorhanden.

(4) Die Struktur der Freiflächen wirkt ungeordnet. Das Fehlen von klaren Nutzungsabgrenzungen führt zu einer "Zerfledderung" einzelner Nutzungsbereiche. Lediglich das älteste Haus im Osten - die sogenannte "Jagdhütte" - ist vollständig eingezäunt und weist somit eine klare Nutzungsstruktur und zugleich den Charakter eines Waldgrundstückes auf. Die Freifläche der sehr großen Anlage ganz im Westen entwickelt sich dagegen zu einer Gartenanlage mit Blühpflanzen und Scherrasen. In einem Fall erstreckt sich eine übermäßig große gepflasterte Fläche in den freien Raum zwischen den Bäumen. Insgesamt macht die Anlage einen ungeordneten und etwas ungepflegten Eindruck.

(5) Die äußere Erschließung erfolgt über einen land-/forstwirtschaftlichen Weg, der im Osten angebunden ist an den Neuenwalder Weg zwischen Flögeln im Osten und der L 119 im Westen. Die innere verkehrliche Erschließung erfolgt über einen unbefestigten Weg, der jedoch nicht durchgängig befahrbar ist und daher über 2 Anbindungen an den Hauptweg verfügt.

(6) Hinsichtlich der allgemeinen Ver- und Entsorgung ist das Gebiet autark. Es bestehen keinerlei Einbindungen in öffentliche Ver-/Entsorgungsnetze. Die Wasserversorgung erfolgt über vorhandene Brunnen. Zusätzlich gibt es eine Löschwasserentnahmestelle (Hydrant) am Hauptweg ca. 180 m westlich des Plangebietes, die gem. Auskunft der Ortsfeuerwehr als ausreichend ist. Zumindest ein Haus verfügt über einen Generator zur Stromerzeugung. Ansonsten wird Licht mittels Gaslampen erzeugt. Zur Wärmeerzeugung dienen Holzöfen, die regelmäßig durch einen Schornsteinfeger geprüft und abgenommen werden.

(7) Die Entsorgung des Abwassers und der Fäkalien erfolgt über Gruben, die regelmäßig geleert werden. Die Müllabfuhr erfolgt wöchentlich. Teilweise werden auch Müllsäcke an einem festgelegten Standort zur Abholung bereitgestellt. Fazit: Insgesamt ist die Ver- und Entsorgungslage für ein Wochenendhausgebiet dieser Art, Lage und Größe ausreichend und angemessen.

2 Planungsrechtliche Grundlagen

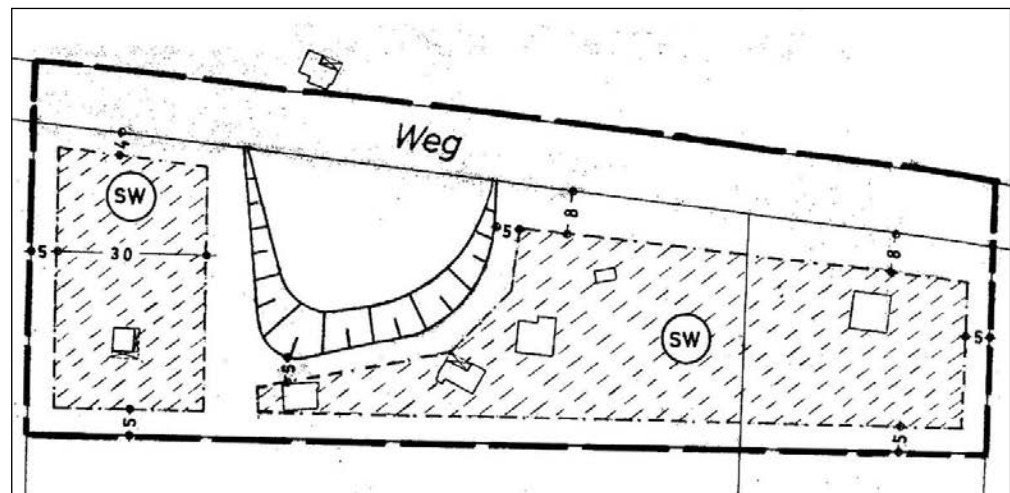
2.1 Ursprünglicher B-Plan-Entwurf

(1) Bereits 1972 war ein B-Plan-Entwurf für ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Wochenendhausgebiet" durch den damaligen Landkreis Wesermünde als Planverfasser erarbeitet worden. Titel dieses B-Plan-Entwurfes war Flögeln Nr. 5 Wochenendhausgebiet "Im Begraben". Im Jahr 1975 erfolgte der Satzungsbeschluss.

Nach der Genehmigung des gleichzeitig aufgestellten Flächennutzungsplanes (FNP) war der B-Plan jedoch nicht bekannt geworden worden. Der FNP der Samtgemeinde Bederkesa hat 1977 Rechtswirksamkeit erlangt. Ein besonderer Grund für das Versäumnis der Bekanntmachung hat vermutlich nicht vorgelegen.

B-Plan-Entwurf
von 1972

Flögeln Nr. 5
Wochenendhausgebiet
"Im Begraben"



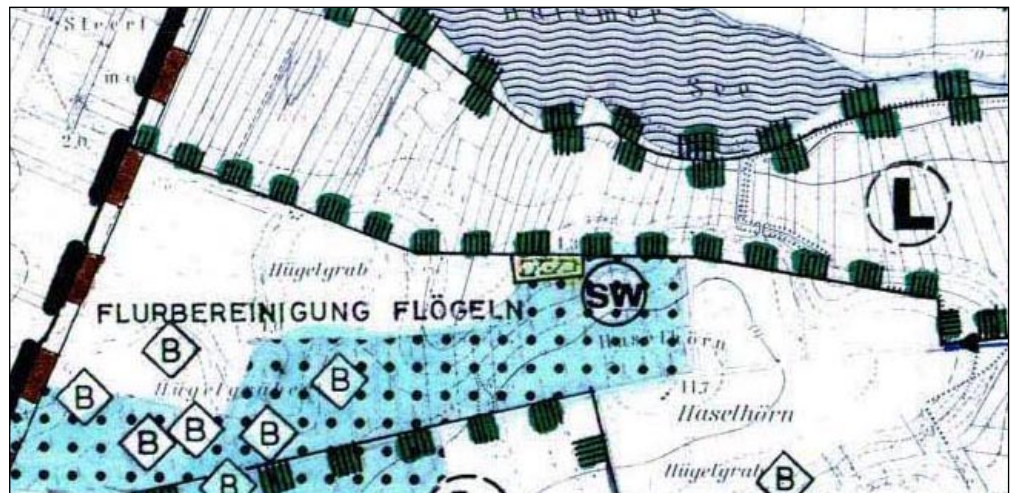
(2) Die Festsetzungen im B-Plan-Entwurf von 1972 hatten einen sehr begrenzten Umfang und beschränkten sich neben der Nutzungsart und den Baugrenzen auf folgende Zulässigkeiten bzw. Beschränkungen:

- eingeschossig;
- offene Bauweise;
- Grundflächenzahl GRZ 0,1;
- Grundfläche der Wochenendhäuser max. 55 m²;

Die Anzahl der Wochenendhäuser war nicht begrenzt worden und die Grundfläche galt nur für die Hauptgebäude. Gemäß der bei Aufstellung des B-Planes geltenden BauNVO 1968 wurden Nebenanlagen, Terrassen etc. damals nicht in die Grundfläche einbezogen.

2.2 Derzeit wirksamer Flächennutzungsplan (FNP)

wirksamer FNP
von 1977
Blatt 1
(Ausschnitt)



(1) Das Planungsgebiet ist im wirksamen FNP bereits seit 1977 als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung "Wochenendhausgebiet" dargestellt worden (SW im Kreis). Weitere Darstellungen enthält der FNP im Plangebiet nicht. Der derzeit wirksame FNP stellt somit eine ausreichende planungsrechtliche Grundlage für die Aufstellung des B-Planes dar. Der B-Plan Flögeln Nr. 12 "Haselhorn" gilt als aus dem FNP gem. § 8 (2) BauGB entwickelt.

2.3 Verordnung für Campingplätze, Wochenendplätze und Wochenendhäuser (CPI-Woch-VO)

(1) Für den Betrieb von Wochenendhausgebieten gilt grundsätzlich die Verordnung für Campingplätze, Wochenendplätze und Wochenendhäuser (CPI-Woch-VO) in der Fassung vom 12.04.1984, die jedoch für so kleine Anlagen mit nur 5 Häusern höchstens in ihren grundsätzlichen Anforderungen anwendbar ist.

(2) Die Anlage "Haselhorn" ist lediglich hinsichtlich der baulichen Nutzung als Wochenendhausgebiet einzustufen, nicht aber als juristische Einrichtung. Es gibt keinen Betreiber, sondern nur die Pachtverhältnisse mit Vereinbarungen über die Bebauung und die Nutzung. Es handelt sich somit nicht um einen Wochenendplatz im Sinne von § 1 der Verordnung.

(3) Hinsichtlich der Grundfläche von Wochenendhäusern ist der Verordnung keine Begrenzung der maximal zulässigen Fläche zu entnehmen. Es kann somit von einer allgemeinen Definition für ein Wochenendhaus ausgegangen werden, als kleines Haus oder eine Hütte, das sich der Besitzer oder Erbauer in idyllischer oder abgeschiedener Lage errichtet hat, um dort das Wochenende oder seine Urlaubszeit in Ruhe zu verbringen, ohne auf vertraute Dinge verzichten zu müssen. Die vorhandenen Häuser entsprechen durchaus dieser Definition, trotz der ungewöhnlichen Größe des ganz im Westen stehenden Hauses mit ca. 103 m².

(4) Den allgemeinen Anforderungen an die Ver- und Entsorgung, die Erschließung und den Brandschutz wird dem Bestand entsprechend bereits in angemessener Weise entsprochen.

3 Planung

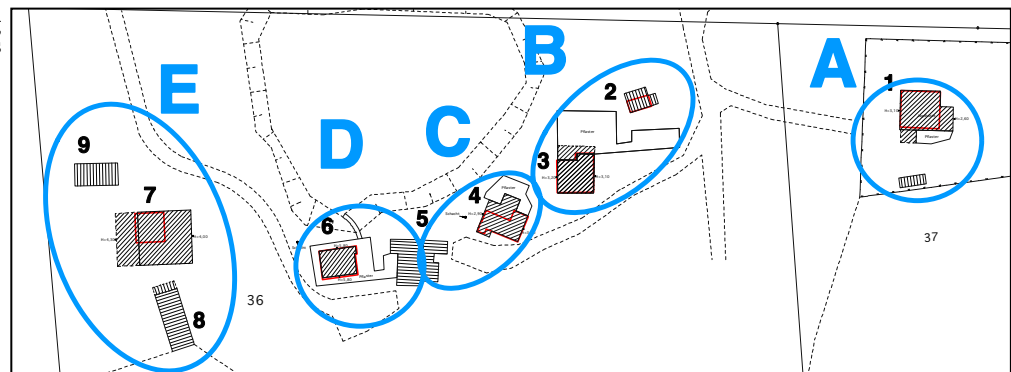
3.1 Bemessung der baulichen Nutzung

(1) Die Bemessung der zukünftig zulässigen baulichen Nutzung muss unter Beachtung der ursprünglichen Planungsziele von 1975, der damals angewendeten BauNVO 1968, des 2011 festgestellten Bestands, der aktuellen Entwicklung bei Wochenendhäusern und den besonderen Standortbedingungen erfolgen.

(2) Auf Basis des nicht wirksam geworden B-Planes von 1975 wäre für 5 Wochenendhäuser eine Grundfläche von jeweils 55 m² und insgesamt 275 m² bebaubar gewesen. Gemäß der damals geltenden BauNVO 1968 wären Nebenanlagen, Loggien, Terrassen und Balkone aber nicht mit anzurechnen gewesen. Die notwendige Fläche für diese Anlagen dürfte nochmal mindestens die gleich Größe erreicht haben. Für sämtliche bauliche Anlagen hätte die Versiegelung bzw. die Überdeckung vermutlich mindestens bei 550 m² gelegen, oder je Anlage durchschnittlich ca. 110 m². Im Einzelfall wäre auch eine höhere Versiegelung zulässig gewesen und es wären auch weitere Wochenendhäuser möglich gewesen.

(3) In Ermangelung klar abgrenzbarer Parzellen müssen die baulichen Anlagen als Ensembles mit je einem Wochenendhaus, den dazugehörigen Nebenanlagen und befestigten Freiflächen gegliedert werden.

Darstellung der Ensembles



Flächenermittlung

Grundflächen Bestand 2011 (m ²)	Wochenendhaus	Veranden Vordächer	Terrassen Freiflächen	Nebengebäude	Gesamt
WoEndHaus Nr. A (Gebäude Nr. 1)	69,0	7,4	14,7	9,5	100,6
WoEndHaus Nr. B (Gebäude Nr. 3)	47,8	14,8	121,1	19,0	202,7
WoEndHaus Nr. C (Gebäude Nr. 4)	53,0	0,0	32,5	25,8	111,3
WoEndHaus Nr. D (Gebäude Nr. 6)	34,5	0,0	71,9	46,0	152,4
WoEndHaus Nr. E (Gebäude Nr. 7)	103,0	42,6	0,0	90,9	236,5
Summen	307,3	64,8	240,2	191,2	803,5

Im Ergebnis ist festzustellen, dass 3 Wochenendhäuser die 1975 konzipierte Grundfläche von 55 m² auch heute nicht überschreiten. 2 Wochenendhäuser wurden seitdem auf ca. 69 m² bzw. ca. 103 m² erweitert und wären auch auf Grundlage des ursprünglichen B-Plan-Entwurfes in der Größe unzulässig. Die umfangreichen Nebenanlagen und Befestigungen wären unter Anwendung der BauNVO 1968 jedoch nicht zu beanstanden. Diese Entwicklung ist mit dem heutigen Planungsverständnis allerdings nicht in Einklang zu bringen.

(4) Maßgeblich für die 1975 festgesetzte Grundfläche von 55 m² war vermutlich die "Jagdhütte" als ältestes Gebäude aus den 1930er Jahren ganz im Osten. Die Grundfläche bezog sich damals allerdings nur auf das Gebäude in den Umfassungswänden ohne Überdachungen, Veranden, Terrassen und Nebenanlagen. In den vergangenen 35 Jahren wurde dieses Haus um ca. 14 m² auf insgesamt ca. 69 m² erweitert, eine Größe, die für zeitgemäße Wochenendhäuser nicht unüblich, also durchaus angemessen ist.

(5) Vergleichsweise kann der relativ junge B-Plan Kührstedt Nr. 8 "Wochenendhausgebiet an der Ringstedter Brücke" aus dem Jahr 2008 herangezogen werden, der ebenfalls unter Berücksichtigung eines baulichen Bestands aufgestellt wurde. In diesem Wochenendhausgebiet gelten folgende Obergrenzen für überbaubare Grundflächen als zulässig:

- für Wochenendhäuser	80 m ² ;
- für am Wochenendhaus angegliederte Terrassen/Loggien	20 m ² ;
- für einen Stellplatz oder Carport	20 m ² ;
- für weitere freistehende Nebenanlagen	20 m ² ;
- insgesamt	140 m ² .

(6) Auf das Plangebiet "Haselhörn" lassen sich diese Werte nicht einfach übertragen, weil hier beispielsweise zu einem kleineren Wochenendhaus eine größer Nebenanlage gehört, der Gesamtwert aber trotzdem eingehalten werden kann, und Carports oder befestigte Stellplätze nicht erforderlich sind. In Anlehnung an die Vergleichswerte Kührstedter B-Planes und unter besonderer Berücksichtigung des Bestands am "Haselhörn" sind in diesem Plangebiet folgende überbaubare Grundflächen angemessen:

- für Wochenendhäuser in der Umfassung der Außenwände	70 m ² ;
- für Wochenendhäuser mit Veranden und Vordächer	insg. 80 m ² ;
- für Wochenendhäuser insg. u. mit Nebengebäuden	insg. 100 m ² ;
- für befestigte Freiflächen	50 m ² ;
- insgesamt	150 m ² ;
- insgesamt für 5 Wochenendhäuser	750 m ² .

(7) Mit den o.g. Grundflächen kann der Rückbau auf ein unbedingt erforderliches Maß beschränkt werden. Erhaltenswerte Bausubstanz kann erhalten bleiben und mit kleineren Gebäuden im Ensemble verrechnet werden. Die für das Plangebiet insgesamt zukünftig zulässige Grundfläche von 750 m² bleibt unter dem Bestandwert von insgesamt 803,5 m².

3.2 Festsetzungen und Inhalte des B-Planes

(1) Gemäß des vorangegangenen Kapitels über die Bemessung der baulichen Nutzung und unter Berücksichtigung der allgemeinen Planungsziele, nämlich Erhaltung der bestehenden Nutzung unter Beschränkung auf eine angemessene bauliche Größe, werden folgende Festsetzungen getroffen:

• **Art und Maß der baulichen Nutzung** (§§ 10 u. 16 BauNVO)

(2) Art der baulichen Nutzung ist ein Sondergebiet, das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung "Wochenendhäuser". Zugleich ist das Baugebiet von der Nutzungsart "Wald" überlagert. Dabei ist die Nutzung als Wochenendhausgebiet der forstwirtschaftlichen Nutzung untergeordnet.

(3) Eine Erweiterung des Wochenendhausgebietes soll nicht erfolgen. Das Maß der baulichen Nutzung beschränkt sich deshalb auf die Erhaltung des Bestands mit höchstens 5 Wochenendhäuser sowie den dazugehörigen Nebenanlagen und befestigten Freiflächen.

(4) Die Erweiterung der einzelnen Ensembles soll zwar ebenfalls grundsätzlich unterbleiben, aber aufgrund der notwendigen Gleichbehandlung aller 5 Pächter ist die geringfügige Ergänzung kleinerer Ensembles nicht zu vermeiden. Die Höhe der festgesetzten Grundflächen sind auch unter den besonderen Standortbedingungen angemessen und werden zumindest von 4 vorhandenen Ferienhäusern derzeit nicht überschritten. Die Zusammenfassung der Hauptanlage mit Nebengebäuden zu einer gemeinsamen Grundfläche soll z.B. einen größeren Schuppen neben einem kleineren Wochenendhaus erlauben. Für jeweils ein Ensemble gelten folgende gestaffelte Grundflächen (GR) als Höchstmaße:

- | | |
|--|----------------------|
| - Hauptgebäude im Umriss der Außenwände bis | 70 m ² ; |
| - Hauptgebäude einschließlich Veranda oder Vordach bis | 80 m ² ; |
| - Hauptgebäude gesamt einschließlich Nebengebäude bis | 100 m ² ; |
| - bebaute und versiegelte Fläche insgesamt bis | 150 m ² . |

Die Grundflächen sind als Obergrenzen zu verstehen. Eine gemäß § 19 (4) BauNVO allgemein zulässige Überschreitung der Grundfläche für dort genannten Nebenanlagen ist deshalb ausgeschlossen.

• **Bauweise** (§ 22) BauNVO)

(5) Es sind ausschließlich eingeschossige Wochenendhäuser als Einzelhäuser mit ihren Nebenanlagen in offener Bauweise zulässig. Nebenanlagen dürfen jedoch aneinander gebaut werden, sofern sie innerhalb der dafür festgesetzten Fläche errichtet werden. Ein zusätzlicher Eingriff in die Bodenstruktur des Waldes und damit in die Wurzelbereiche der Bäume soll unterbleiben. Unterkellerungen sind deshalb unzulässig.

• **Gebäudestellung, Bauweise, Überbaubarkeit** (§ 9 (1) 2 BauGB)

Zur Minimierung der Eingriffe in den Wald und des Bodens sollen sich die unvermeidbaren Bodenversiegelungen auf die bisher versiegelten Bereiche beschränken. Die Errichtung von Gebäuden ist deshalb nur innerhalb der dafür vorgesehenen Flächen zulässig, Wochenendhäuser nur innerhalb der Baugrenzen und Nebenanlagen nur innerhalb der entsprechend gekennzeichneten Flächen.

- **Verkehrsflächen** (§ 9 (1) 11 BauGB)

(1) Der nördlich an das Sondergebiet angrenzende Wirtschaftsweg stellt die Hauptschließung und Verbindung zur Gemeindestraße "Neuenwalder Weg" dar und ist mit diesem Abschnitt in den Geltungsbereich einbezogen. Dieser Teil des Weges ist als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung "Landwirtschaft und Anlieger" festgesetzt.

(2) Die innere Erschließung des Wochenendhausgebietes erfolgt über einen unbefestigten Weg, dessen Verlauf auch forstwirtschaftlichen Belangen unterworfen ist. Eine Festsetzung als Verkehrsfläche ist nicht erforderlich. Änderungen des Wegeverlaufes können nach den Bedürfnissen der Grundstückseigentümer (Realgemeinde / Forstgemeinschaft) in Abstimmung mit den Pächtern und im Rahmen der Pachtverträge erfolgen.

- **Grünordnung / Wald** (§ 9 (1) 18 b BauGB)

Die bauliche Nutzung "Wochenendhausgebiet" ist durch die Nutzungsart "Wald" überlagert. Die forstwirtschaftliche Nutzung hat dabei grundsätzlich Vorrang. Die bauliche Nutzung durch Wochenendhäuser ist als parasitäre Nutzung zu verstehen und bleibt auf die Rahmenbedingungen der Pachtverhältnisse beschränkt. Sämtliche Bereiche außerhalb der festgesetzten Baugrenzen, der Flächen für Nebenanlagen und der Wege sind als Wald zu erhalten oder zu entwickeln. Entstandene Lücken sind erneut aufzuforsten. Die Nutzung durch den Eigentümer als Wirtschaftswald bleibt uneingeschränkt zulässig.

Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 56 (1) NBauO)

Die Mehrheit der vorhandenen Wochenendhäuser verfügt lediglich über Flachdächer oder flach geneigte Dächer, die eine Nutzung des Dachraumes nicht erlauben. Lediglich eines der Häuser verfügt über ein ausgebautes und genutztes Satteldach. Nach Größe, Höhe und allgemeiner Gestaltung ist dieses Haus als vorbildhaft an diesem Standort und erhaltenswert anzusehen. Die Grundmaße des Daches dienen deshalb als Maßstab für die gestalterischen Festsetzungen.

- **Dächer / Firsthöhen**

Für die Hauptdachflächen der Hauptanlagen sind nur symmetrisch geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 40° und höchstens 50° zulässig.

- Firsthöhe für Hauptanlagen max. + 5,8 m ü.Terr.

Als Bezugspunkt für die Firsthöhen gilt der natürlich gewachsene Boden des jeweiligen Gebäudestandortes.

- **Zu widerhandlungen/ Bußgeldvorschrift (§ 91(3) NBauO)**

Zu widerhandlungen gegen die oben genannten Bauvorschriften stellen eine Ordnungswidrigkeit im Sinne des § 91 (3) NBauO dar und können mit einem Bußgeld geahndet werden.



Hinweise

Der Bebauungsplan wird durch folgende Hinweise ergänzt:

1. Bodendenkmale

(1) Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Knochensplitter sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Archäologischen Denkmalpflege des Landkreises Cuxhaven (im Hause Museum Burg Bederkesa, Telefon 04745/94390) unverzüglich gemeldet werden.

(2) Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

2. Abwasser

Das Wochenendhausgebiet ist nicht an die kommunale Abwasserbeseitigungsanlage angeschlossen. Die Entsorgung des häuslichen Abwassers hat über Abwassergruben oder Kleinkläranlagen zu erfolgen und obliegt den Eigentümern der Ferienhäuser - § 2 der "Satzung zur Übertragung der Abwasserbeseitigungspflicht des häuslichen Abwassers aus dezentralen Abwasseranlagen auf die Nutzungsberechtigten der Grundstücke" der Samtgemeinde Bederkesa vom 10.12.2003 -. Anträge zur Herstellung und zum Betrieb der erforderlichen Gruben oder Kleinkläranlagen sind gemäß dem Niedersächsischen Wassergesetz (NWG) an das Amt für Wasser- und Abwasserwirtschaft des Landkreises Cuxhaven zu richten.

4 Eingriffe / Auswirkungen der Planung

Mit diesem Bebauungsplan wird ein bestehendes Wochenendhausgebiet einerseits legalisiert und andererseits in seiner Entwicklung klar eingeschränkt. Ein zusätzlicher Eingriff im Sinne des Natur- und Umweltschutzes wird nicht vorbereitet. Vielmehr werden die Festsetzungen dieses B-Planes teilweise zu einem Rückbau und zu einer Entsiegelung von bisher versiegelten Flächen führen. Betroffen sind somit nur die Pächter als Eigentümer der zu reduzierenden Anlagen. Eingriffe im Sinne des Umweltrechts entstehen nicht.



Teil II: Umweltbericht

1 Einleitung

1.1 Gesetzliche Grundlagen

(1) Gemäß § 9 (8) BauGB ist dem Bebauungsplan eine Begründung mit den Angaben nach § 2a BauGB beizufügen. Gemäß § 2a sind in der Begründung entsprechend dem Stand des Verfahrens 1. die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans und 2. in dem Umweltbericht nach der Anlage 1 zum BauGB die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen.

(2) Gemäß § 2 (4) BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nr. 7 (Belange des Umweltschutzes) und § 1a BauGB (ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz) eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Anlage 1 des BauGB (Inhalt des Umweltberichtes) ist anzuwenden. Die Gemeinde legt dazu fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist.

1.2 Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

(1) Gemäß § 2 (4) Satz 3 BauGB bezieht sich die Umweltprüfung auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode(n) sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bebauungsplanes angemessener Weise verlangt werden kann. Aus der frühzeitigen Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB ergaben sich umweltrelevante Anregungen.

(2) So wurde unter Verweis auf § 42 (44 neu) des Bundes-Naturschutzgesetzes (BNatSchG) und damit auf die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten hingewiesen und eine umfassende Erfassung der Arten als erforderlich angesehen. Diese Anregung wurde jedoch nicht aufgegriffen, da mit der vorliegenden Planung kein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet wird.

(3) Auch für die Vergangenheit kann nicht von einem Eingriff in ein Waldgebiet ausgegangen werden, da sich der Wald in den vergangenen 80 Jahren zeitgleich mit den Wochenendhäusern entwickelt hat. Möglicherweise in diesem Areal vorkommende besonders geschützte Arten wären also offensichtlich nicht durch die bestehende Nutzung bedroht. Im übrigen bezieht sich der § 42 BNatSchG (alt) auch im Wortlaut auf *Handlungen zur Durchführung eines Eingriffes oder Vorhabens* (§ 42 (5) BNatSchG) und dem Artenschutz. Das trifft hier nicht zu !

(4) Der zur erwartende Eingriff betrifft lediglich die Bebauung und Versiegelung, die mit diesem Verfahren auf ein Maß reduziert werden sollen, das ursprünglich vor ca. 40 Jahren als angemessen angesehen worden war und heutigen Anforderungen entsprechend nur geringfügig modifiziert werden sollen. Dabei sollen die unvermeidlichen Abrisse und Entsiegelungen auf den unbedingt erforderlichen Umfang reduziert werden, um unnötige Störungen für die Natur zu vermeiden.

(5) Im übrigen ist davon auszugehen, dass die vor 40 Jahren durchgeführten Verfahren zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes und des ursprünglichen B-Planes auch die damals geltenden naturschützenden Belange unter Berücksichtigung der konkreten Sachlage hinreichend beachtet hatten. In diesem Sinne kommt auch dem § 2 (4) Satz 5 BauGB Bedeutung zu, wonach umweltbezogene Fragestellungen, die bereits auf vorhergehenden Planungsstufen abgehandelt wurden und zu denen sich keine vertiefenden Erkenntnisse ergeben haben, nicht noch einmal behandelt werden müssen (Abschichtung). Umfangreiche biologische Kartierungen sind nicht erforderlich!

1.3 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des B-Planes

(1) Planungsgegenstand ist ein kleines und bereits seit mehreren Jahrzehnten bestehendes Wochenendhausgebiet mit insgesamt 5 Wochenendhäusern sowie den dazugehörigen Nebenanlagen, bestehend aus Schuppen, Holzlagern, überdachten Veranden, Terrassen und anderen befestigten Freiflächen. Das Baugebiet ist als **Sondergebiet, das der Erholung** dient, mit der Zweckbestimmung "**Wochenendhäuser**" in Überlagerung mit der Festsetzung als "**Wald**" festgesetzt. Diese Festsetzungen entsprechen den bestehenden Nutzungsarten.

(2) Das übergeordnete Ziel des Verfahrens ist die Klärung der nutzungs- und baurechtlichen Situation einer bestehenden baulichen Anlagen, ausgehend von dem vor ca. 40 Jahren konzipierten baulichen Umfang sowie unter Berücksichtigung zeitgemäßer Anforderungen aus vergleichbaren Anlagen. Mit der Festsetzung als Wochenendhausgebiet soll zugleich der Umfang der Anlage begrenzt werden, und zwar auf **maximal 5 Wochenendhäuser** mit Nebenanlagen und einer zulässigen **Grundfläche von jeweils 150 m²** einschließlich aller befestigter Flächen. Die sich für das gesamte Gebiet ergebende zulässige Grundfläche beträgt also maximal 750 m² und ist damit geringer als die derzeit versiegelte Fläche von insgesamt 803,5 m².

(3) Ein **Rückbau von bestehenden übermäßigen baulichen Erweiterungen** wird unvermeidlich sein und entspricht den Zielsetzungen der Gemeinde. Allerdings soll der Rückbau für die betroffenen Eigentümer möglichst gerecht bemessen sein und zur Vermeidung von unnötigen Störungen der im Wald frei lebenden Tiere sollen auch übertriebene Abrissaktivitäten unbedingt vermieden werden. Insbesondere werden drei der fünf Wochenendhäuser konkret betroffen sein, deren derzeit versiegelte Fläche von zusammen 591,6 m² die festgesetzte Obergrenze von zusammen 450 m² um **141,6 m²** überschreitet und im Anschluss an dieses Verfahren entsprechend zurückgebaut werden muss.

1.4 Darstellungen des Flächennutzungsplans (FNP)

(1) Der derzeit geltende Flächennutzungsplan ist 1977 rechtswirksam geworden und er enthält für das Plangebiet eine Darstellung als Sonderbaufläche, das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung "Wochenendhäuser". Die Fläche ist dabei nicht gleichzeitig als Wald dargestellt.

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

Schutzgüter: Sachgüter, Boden, Wald

Beschreibung:

Das Plangebiet wurde über einen Zeitraum von ca. 80 Jahren zu einem Wald unter Einbindung der parasitären Nutzung als Wochenendhausgebiet entwickelt. Es handelt sich um einen Nutzwald mit erheblichen Nadelholzanteilen, der im Bereich der Wochenendhäuser jedoch überwiegend aus Laubbäumen besteht. Das Wochenendhausgebiet besteht aus 5 Häusern mit Nebenanlagen und befestigten Freiflächen. Der Umfang der Versiegelung durch bauliche Anlagen beträgt insgesamt 803,5 m². Aufgrund des Vergleiches mit Planunterlagen von 1975 und dem heutigen Zustand sind bei einigen Häusern bauliche Erweiterungen festzustellen, die zwischenzeitlich erfolgt sind und deren Ausmaß vor allem bei zwei Häusern mit der ursprünglichen Konzeption nicht vereinbar sind. Die gemeinschaftlich genutzten Zuwege sind unbefestigt. Das Bodenrelief ist durch eine frühere Bodenentnahme von Sand und Mergel stark verändert. Eine Kuhle ist auch heute noch deutlich erkennbar. Die Häuser gruppieren sich um diese ehemalige Bodenentnahmestelle herum. Eine Erweiterung der Anlage findet nicht statt.

Auswirkungen: Die Umsetzung der Planung wird zu einem Rückbau der Wochenendhäuser auf ein reduziertes Maß führen, das im Sinne der ursprünglichen Konzeption noch vertretbar und unter Berücksichtigung zeitgemäßer Anforderungen durchaus angemessen ist. Insgesamt werden Gebäude und versiegelte Fläche in einer Größenordnung von 141,6 m² zurückgebaut werden müssen. Falls die weniger intensiv ausgebauten Häuser zukünftig erweitert werden sollten, dann bleibt der zulässige Gesamtumfang der Versiegelung für die Anlage auf 750 m² beschränkt und damit um 53,5 m² geringer als der derzeitige Ausbauzustand.

Ergebnis: Die Umsetzung des Bebauungsplanes wird für einzelne Wochenendhäuser zu einem erheblichen Rückbau führen. Insgesamt wird die Versiegelung des Bodens verringert. Ein weitere unkontrollierte bauliche Entwicklung wird verhindert. Die unvermeidlichen Abrisstätigkeiten bleiben auf ein für den Lebensraum Wald vertretbaren Umfang beschränkt. Abgesehen von den Sachgütern (Wochenendhäuser) ergeben sich keine erheblichen Benachteiligungen oder Beeinträchtigungen von Schutzgütern.

3 Sonstiges

3.1 Entwicklungsprognosen / anderweitige Planungsmöglichkeiten

Da es sich bei diesem Verfahren um eine reine Bestandsregulierung handelt, erübrigt sich die Formulierung von Entwicklungsprognosen zur Durchführung bzw. Nichtdurchführung der Planung. Das gleiche gilt für die Betrachtung anderweitiger Planungsmöglichkeiten.

3.2 Maßnahmen zur Vermeidung von Auswirkungen

Aufgrund der Geringfügigkeit der Veränderungen für die Umwelt ergeben sich keine Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich von erheblich nachteiligen Auswirkungen.

3.3 Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)

Der Rückbau von baulichen Anlagen bedarf einer entsprechenden Anordnung durch die Bauaufsicht des Landkreises Cuxhaven.

3.4 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der vorgesehenen Planung wird die nutzungs- und baurechtliche Situation eines bestehenden Wochenendhausgebietes geklärt und zugleich auf ein angemessenes wie vertretbares Maß zurückgeführt. Infolge des Verfahrens werden in einigen Fällen Rückbaumaßnahmen erforderlich, die für einzelne Hauseigentümer erheblich sein können. Eingriffe im Sinne des Natur- oder Umweltschutzes entstehen jedoch nicht.



Beschluss über die Begründung mit Umweltbericht

Die Begründung mit Umweltbericht wurde vom Rat der Gemeinde Flögel in seiner Sitzung am beschlossen.

Flögel, den

.....

(Der Bürgermeister)

