

Gemeinde Garstedt, Landkreis Harburg

**Bebauungsplan Nr. 8 "Weißer Sand"
mit örtlicher Bauvorschrift**

Inhaltsverzeichnis

Titelblatt mit Übersichtsplan

Präambel und Hinweise

Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

Lageplan

Begründung

Verfahrensvermerke

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Garstedt diesen Bebauungsplan Nr. 8 „Weißer Sand“, bestehend aus den nachstehenden textlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschrift, als Satzung beschlossen:

Garstedt, den

.....
stellv. Bürgermeister

.....
Siegel

.....
Bürgermeister

HINWEISE ZUM VERFAHREN - RECHTSGRUNDLAGEN

- | | | |
|---|------------------|---------------------------------|
| - Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung | berichtigt | vom 27.08.1997
am 16.01.1998 |
| - Baunutzungsverordnung (BauNVO) | zuletzt geändert | vom 23.01.1990
am 22.04.1993 |
| - Niedersächsische Bauordnung (NBauO) | zuletzt geändert | vom 13.07.1995
am 28.05.1996 |

BEBAUUNGSPLAN MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT

1.0 Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 „Weißer Sand“

Zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes gehören die Flurstücke

Nr.	Flur- stück	Nutzung	Nr.	Flur- stück	Nutzung	Nr.	Flur- stück	Nutzung
1	73/32	1 Wochenendhaus	36	73/68	unbebaut	71	258/75	1 Wochenendhaus
2	73/31	1 Wohnhaus	37	73/62	unbebaut	72	75/1	1 Wochenendhaus
3	251/73	1 Wochenendhaus	38	73/4	unbebaut	73	256/75	unbebaut
4	250/73	1 Wohnhaus	39	73/6	unbebaut	74	75/2	unbebaut
5	73/22	unbebaut	40	73/5	1 Wohnhaus	75	255/75	1 Wochenendhaus
6	73/26	1 Wochenendhaus	41	241/73	unbebaut	76	75/13	1 Nebenanlage
7	73/34	Weg	42	73/1	unbebaut	77	75/9	2 Wochenendhäuser
8	73/30	1 Wohnhaus	43	73/2	unbebaut	78	75/12	Weg
9	73/29		44	73/11	1 Nebenanlage	79	75/17	Weg
10	73/53	Weg	45	73/10	1 Wohnhaus	80	75/16	1 Wochenendhaus
11	73/52	Weg	46	237/73	unbebaut	81	75/14	unbebaut
12	73/40	unbebaut	47	236/73	1 Wohnhaus	82	75/10	1 Wochenendhaus
13	73/38	1 Wochenendhaus	48	73/72	unbebaut	83	75/15	unbebaut
14	73/36	unbebaut	49	73/71	unbebaut	84	75/11	1 Wochenendhaus
15	73/39	unbebaut	50	234/73	unbebaut	85	223/75	1 Wochenendhaus
16	73/37	unbebaut	51	233/73	unbebaut	86	75/18	unbebaut
17	73/35	1 Wochenendhaus	52	232/73	unbebaut	87	75/8	unbebaut
18	73/19	unbebaut	53	231/73	1 Wochenendhaus	88	75/19	1 Wohnhaus
19	73/55	unbebaut	54	230/73	unbebaut	89	76/12	Weg
20	73/56	Weg	55	73/43	1 Wochenendhaus	90	76/5	unbebaut
21	73/54	unbebaut	56	73/44	1 Wochenendhaus	91	76/6	unbebaut
22	73/28	1 Nebenanlage	57	73/69	1 Wochenendhaus	92	76/7	unbebaut
23	73/27	1 Wochenendhaus	58	73/70	1 Wohnhaus	93	76/11	Weg
24	73/58	unbebaut	59	73/14	1 Wohnhaus	94	76/10	unbebaut
25	73/51	unbebaut	60	73/15	1 Wochenendhaus	95	76/9	unbebaut
26	73/48	unbebaut	61	73/16	2 Wochenendhäuser	96	76/8	1 Wochenendhaus
27	73/49	Weg	62	224/73	1 Wohn-, 1 Woch.-Haus	97	75/5	1 Wohnhaus
28	73/59	1 Wochenendhaus	63	225/73	1 Wohnhaus	98	75/6	unbebaut
29	73/57		64	73/18	Weg	99	221/76	1 Wochenendhaus
30	73/65	1 Wochenendhaus	65	73/17	Wilh.-Sander-Weg	100	76/3	1 Wohnhaus
31	73/42	unbebaut	66	72/2	2 Wohnhäuser	101	76/2	1 Wohnhaus
32	73/64	unbebaut	67	263/75	1 Wochenendhaus	102	76/4	unbebaut
33	73/63 + 73/66	1 Wochenendhaus	68	264/75	1 Wochenendhaus	103	220/76	unbebaut
34	73/41	unbebaut	69	259/75	1 Wochenendhaus	104	101	Weg "Weißer Sand"
35	73/67	1 Wohnhaus	70	265/75	1 Wohnhaus	105	74	unbebaut

Zur Übersichtlichkeit werden der Geltungsbereich und die Nummerierung der Flurstücke im Lageplan 1 : 5.000 (Seite 12) gekennzeichnet.

- 2.0 Art der Bodennutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1)
- 2.1 Die Art der Bodennutzung wird mit „WALD“ festgesetzt. Die Waldfunktion wird durch Dauer- bzw. Wochenendwohnnutzung eingeschränkt.
- 3.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 u. 2 i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)
- 3.1 Zulässig ist ein Wohngebäude mit einer zulässigen Grundfläche von höchstens 100 m² auf den Flurstücken 73/67, 73/10, 73/70, 236/73, 73/14, 225/73, 250/73, 73/31, 265/75, 75/19, 75/05, 76/03 und 76/02 jeweils auf dem ursprünglichen Standort und unter Einschluss des bereits seit dem 01.01.1998 vorhandenen Wohngebäudes. Auf dem Flurstück 73/05 ist ein Wohngebäude von 110 m² zuzüglich einer Terrasse von 25 m² auf dem ursprünglichen Standort und unter Einschluss des bereits seit dem 01.01.1998 vorhandenen Wohngebäudes zulässig. Auf dem Flurstück 73/29 mit 73/30 ist ein Wohngebäude von 110 m² auf dem ursprünglichen Standort und unter Einschluss des bereits seit dem 01.01.1998 vorhandenen Wohngebäudes zulässig.
- 3.2 Zulässig ist ein Wochenendhaus mit einer zulässigen Grundfläche von höchstens 60 qm einschließlich überdachtem Freisitz auf den Flurstücken 73/65, 73/63, 73/69, 231/73, 73/43, 73/44, 73/15, 73/32, 251/73, 73/26, 73/38, 73/35, 73/27, 258/75, 223/75, 264/75, 263/75, 259/75, 75/01, 75/16, 255/75, 75/11, 76/08, 221/76, von höchstens 62 qm auf dem Flurstück 258/75, von höchstens 65 m² auf dem Flurstück 73/57 mit 73/59, von höchstens 78 qm auf dem Flurstück 73/15 und von höchstens 75 m² auf dem Flurstück 75/10 auf dem ursprünglichen Standort und unter Einschluss des jeweils bereits seit dem 01.01.1998 vorhandenen Wochenendhauses.
- 3.3 Zulässig sind
- a) zwei Wohngebäude mit jeweils einer zulässigen Grundfläche von höchstens 100 qm auf dem Flurstück 72/2,
 - b) ein Wochenendhaus mit einer zulässigen Grundfläche von höchstens 60 qm einschließlich überdachtem Freisitz und ein Wohngebäude mit einer zulässigen Grundfläche von höchstens 100 qm auf dem Flurstück 73/16,
 - c) zwei Wochenendhäuser mit jeweils einer zulässigen Grundfläche von höchstens 60 qm einschließlich überdachtem Freisitz auf den Flurstücken 224/73 und 75/9
- jeweils auf den ursprünglichen Standorten und unter Einschluss der jeweils bereits seit dem 01.01.1998 vorhandenen Hauptgebäude mit der am 01.01.1998 vorhandenen Nutzung.
- 3.4 Bei Wohngebäuden nach Ziffer 3.1 mit Ausnahme der Flurstücke 250/73 und 73/05 sind für jede Hauptanlage Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO mit einer Grundfläche von insgesamt höchstens 20 m² und im Falle des Flurstücks 250/73 von insgesamt höchstens 66 m² zulässig. Bei dem Wohnge-

- bäude auf dem Flurstück 73/05 sind keine Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO zulässig. Nebenanlagen, die der Ver- und Entsorgung dienen wie beispielsweise Kleinkläranlagen und Gastanks, sowie bereits seit dem 01.01.1998 vorhandene Schwimmbäder sind generell nicht hinzuzurechnen.
- 3.5 Bei Wochenendhäusern nach Ziffer 3.2 sind je Hauptanlage Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO mit insgesamt höchstens 20 m³ Brutto-Rauminhalt zulässig. Nebenanlagen, die der Ver- und Entsorgung dienen wie beispielsweise Kleinkläranlagen und Gastanks, sowie bereits seit dem 01.01.1998 vorhandene Schwimmbäder sind hier nicht hinzuzurechnen.
- 3.6 Auf den unter 3.3 benannten Flurstücken sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO mit einer Grundfläche von insgesamt höchstens 30 m² zulässig. Nebenanlagen, die der Ver- und Entsorgung dienen wie beispielsweise Kleinkläranlagen und Gastanks, sowie bereits seit dem 01.01.1998 vorhandene Schwimmbäder sind hier nicht hinzuzurechnen.
- 3.7 Für jedes Wohngebäude mit Ausnahme des Wohngebäudes auf dem Flurstück 73/05 ist eine Garage mit einer Grundfläche von höchstens 20 qm zulässig.
- 3.8 Bei Wochenendhäusern mit Ausnahme der Flurstücke 221/76, 73/27 und 73/32 sind Garagen ausgeschlossen. Bei dem Wochenendhaus auf dem Flurstück 221/76 ist eine Garage von höchstens 26 m², auf dem Flurstück 73/27 von höchstens 32 m² und auf dem Flurstück 73/32 von höchstens 44 m² zulässig. Bei jedem Wochenendhaus, bei dem keine Garage zulässig ist, ist ein überdachter Stellplatz bis zu einer Grundfläche von höchstens 20 m² zulässig.
- 3.9 Nebenanlagen und Garagen dürfen nur innerhalb einer Fläche von 700 qm je Hauptgebäude um das vorhandene Hauptgebäude errichtet werden. Ausgenommen hiervon sind die der Ver- und Entsorgung dienenden Nebenanlagen wie beispielsweise Kleinkläranlagen und Gastanks. Es darf ausschließlich diese Fläche von 700 qm mit einer Einfriedung versehen werden (vgl. Anlage 1).
- 3.10 Die zulässige Traufhöhe für Wohngebäude beträgt mit Ausnahme der Wohngebäude auf den Flurstücken 73/31 und 73/67 höchstens 3,5 m, und die zulässige Firsthöhe für Wohngebäude beträgt mit Ausnahme des Wohngebäudes auf dem Flurstück 73/67 höchstens 8,0 m über der gewachsenen Geländeoberfläche gemäß § 16 NBauO. Die zulässige Traufhöhe für das Wohngebäude auf dem Flurstück 73/31 beträgt höchstens 3,9 m und für das Wohngebäude auf dem Flurstück 73/67 höchstens 3,75 m über der gewachsenen Geländeoberfläche gemäß § 16 NBauO. Die zulässige Firsthöhe des Wohngebäudes auf dem Flurstück 73/67 beträgt höchstens 9,25 m über der gewachsenen Geländeoberfläche gemäß § 16 NBauO. Bei hängigem Gelände muss mindestens eine Gebäudeseite die festgesetzte Höhe einhalten. Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der äußeren Dachhaut (siehe Anlage 2).
- 3.11 Die zulässige Traufhöhe für Wochenendhäuser beträgt höchstens 3,0 m, und die zulässige Firsthöhe für Wochenendhäuser beträgt höchstens 6,5 m über der gewachsenen Geländeoberfläche gemäß § 16 NBauO. Bei hängigem Gelände muss mindestens eine Gebäudeseite die festgesetzte Höhe ein-

halten. Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der äußeren Dachhaut (siehe Anlage 2).

4.0 Festsetzungen von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

4.1 Auf allen Flurstücken außerhalb der zulässigen Einfriedungen sind keine Bepflanzungen zulässig und ggf. zu beseitigen, die nicht der standortgerechten Waldvegetation entsprechen (vgl. Anlage 1).

4.2 Durch die zusätzlich ermöglichte bauliche Entwicklung in Teilbereichen und die geplanten Ausweichstellen in den Verkehrsflächen bereitet der Bebauungsplan einen Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild vor. Als Ausgleich hierfür werden allen ermöglichten Eingriffen im Plangebiet die flächenhaften Ausgleichsmaßnahmen gemäß der Festsetzungen 4.3 und 4.4 zugeordnet.

4.3 Der westliche Teilbereich des Flurstücks 72/2 ist auf einer Fläche von 4.056 m² (z.Z. Pferdeweide, Lage siehe Plan auf dem Deckblatt) mit standortgerechten Laubbäumen geeigneter Herkunft nach forstfachlichen Gesichtspunkten aufzuforsten. Die gesamte Fläche ist zum Schutz vor Wildverbiss für einen Zeitraum von 5 - 7 Jahren mit einem rehwildsicheren Zaun zu umgeben. Ausfälle sind zu ersetzen.

4.4 Eine zusammenhängende Teilfläche in einer Größe von 4 ha des Flurstücks 299/56, Flur 4, Gemarkung Garstedt (Lage siehe Plan auf dem Deckblatt) ist durch Unterpflanzung des Kiefernwaldes mit Rotbuchen nach forstlichen Gesichtspunkten in einen naturnahen Mischwald umzuwandeln.

5.0 Erschließung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Nr. 21 BauGB)

5.1 Die für die Flurstücke (siehe 1.0) notwendigen Erschließungen, das sind die Straßen „Am Weißen Sand“, „Wilhelm-Sander-Weg“, „Birkenweg“ und „Am Fuchsberg“ sind als mindestens 3,5 m breite Wege auszubilden.

Am Ende des Wilhelm-Sander-Wegs und der Straße „Am Fuchsberg“ sind Wendeanlagen gemäß EAE 85/95, S. 52, Bild 33, Wendeanlagentyp 5 oder vergleichbarer Anlagentyp einzurichten. Am Ende des Birkenweges ist eine Wendeanlage für PKW gemäß EAE 85/95, S. 52, Bild 32, Wendeanlagentyp 3 oder vergleichbarer Anlagentyp einzurichten (vgl. Anlage 3).

5.2 Angepasst an die topografischen und verkehrstechnischen Gegebenheiten sind in den Bereichen folgender Flurstücke Ausweichstellen in den Abmessungen 10,0 m x 2,5 m herzustellen und dauerhafte Befahrbarkeit sicher zu stellen:

Wilhelm-Sander-Weg:	73/31	im Bereich der Grundstückszufahrt
	73/67	im Bereich der Kuppe
	73/1 mit 73/2 mit 73/10	im Bereich der Grundstückszufahrt
	232/73	
Am Fuchsberg:	72/2	im Bereich der Grundstückszufahrt
	229/75	gegenüber von 264/75

258/75 im Bereich der Grundstückszufahrt
255/75 mit 75/17 mit 75/14
im Bereich des Privatweges
75/4 oder 75/19
Kurveninnen- oder -außenbereich
76/5 mit 76/11 mit 76/10
im Bereich der Zufahrt,
gegenüber Zufahrt 75/5

- 5.3 Bei den Wendeanlagen an der Straße „Am Fuchsberg“ und am Wilhelm-Sander-Weg sind jeweils Notausfahrten in mindestens 3,5 m Breite vorzusehen. Die dauerhafte Befahrbarkeit ist sicher zu stellen.
- 5.4 Für die neu zu verlegende Trinkwasserleitung wird innerhalb der unter 5.1. benannten Wege und ihrer Seitenräume ein Leitungsrecht zugunsten des Leitungsträgers festgesetzt. Für den erforderlichen Ringschluss der Trinkwasserleitungen am Ende des "Wilhelm-Sander-Weges" und des Weges "Am Fuchsberg" werden die Flurstücke 220/76, 76/2, 76/4, 74, 224/73 und 225/73 mit einem Leitungsrecht für eine 5,0 m breite, nach den örtlichen Erfordernissen zu bestimmende Trasse zugunsten des Leitungsträgers belastet.
- 6.0 Sonstige Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- 6.1 An der Straße „Am Weißen Sand“ ist eine zentrale Müllsammelstelle einzurichten. Die Zugänglichkeit und Wendemöglichkeit für die im Landkreis Harburg üblichen Müllfahrzeuge ist sicher zu stellen.

Örtliche Bauvorschrift gem. § 56 NBauO

1. Bei Wohngebäuden und Wochenendhäusern sind Einfriedungen nur in einer Höhe von höchstens 1,5 m zulässig.
2. Die Grundstücksflächen dürfen außerhalb der möglichen Einfriedungsbereiche nicht versiegelt werden. Ausgenommen hiervon sind Standorte von der Ver- und Entsorgung dienenden Nebenanlagen wie beispielsweise Kleinkläranlagen und Gastanks. Die notwendigen Zufahrten zu den Wohn- bzw. Wochenendhäusern sind ausschließlich als wassergebundene Fahrbahn auszuführen, sofern eine Befestigung überhaupt durchgeführt werden soll.

Anlagen zu den textlichen Festsetzungen

1. Beispielhafte Darstellungen zu Gebäudestellungen und Einfriedungen
2. Schematische Darstellungen zu festgesetzten Trauf- und Firsthöhen

3. Beispielhafte Darstellungen zur Ausführung der Wendeanlagen

4. Tabellarische Übersicht der Festsetzungen für die bebauten Flurstücke

Anlage 4: Tabellarische Übersicht der Festsetzungen für die bebauten Flurstücke

Nr.	Flurstück	Nutzung	Grundfläche	Größe NG	Carport (C) Garage (G)	Traufhöhe	Firsthöhe
1	73/32	1 Wochenendhaus	61 m ²	20 m ³	G 44 m ²	3,00 m	6,50 m
2	73/31	1 Wohnhaus	100 m ²	20 m ²	G 20 m ²	3,90 m	8,00 m
3	251/73	1 Wochenendhaus	60 m ²	20 m ³	C 20 m ²	3,00 m	6,50 m
4	250/73	1 Wohnhaus	100 m ²	66 m ²	G 20 m ²	3,50 m	8,00 m
6	73/26	1 Wochenendhaus	60 m ²	20 m ³	C 20 m ²	3,00 m	6,50 m
8,9	73/30, 73/29	1 Wohnhaus	110 m ²	20 m ²	G 20 m ²	3,50 m	8,00 m
13	73/38	1 Wochenendhaus	60 m ²	20 m ³	C 20 m ²	3,00 m	6,50 m
17	73/35	1 Wochenendhaus	60 m ²	20 m ³	C 20 m ²	3,00 m	6,50 m
22, 23	73/28, 73/27	1 Wochenendhaus	60 m ²	20 m ³	G 32 m ²	3,00 m	6,50 m
28, 29	73/59, 73/57	1 Wochenendhaus	65 m ²	20 m ³	C 20 m ²	3,00 m	6,50 m
30	73/65	1 Wochenendhaus	60 m ²	20 m ³	C 20 m ²	3,00 m	6,50 m
33	73/63, 73/66	1 Wochenendhaus	60 m ²	20 m ³	C 20 m ²	3,00 m	6,50 m
35	73/67	1 Wohnhaus	100 m ²	20 m ²	G 20 m ²	3,75 m	9,25 m
40	73/5	1 Wohnhaus	110 m ² + 25 m ² Terrasse	0 m ²	0 m ²	3,50 m	8,00 m
44, 45	73/10, 73/11	1 Wohnhaus	100 m ²	20 m ²	G 20 m ²	3,50 m	8,00 m
47	236/73	1 Wohnhaus	100 m ²	20 m ²	G 20 m ²	3,50 m	8,00 m
53	231/73	1 Wochenendhaus	60 m ²	20 m ³	C 20 m ²	3,00 m	6,50 m
55	73/43	1 Wochenendhaus	60 m ²	20 m ³	C 20 m ²	3,00 m	6,50 m
56	73/44	1 Wochenendhaus	60 m ²	20 m ³	C 20 m ²	3,00 m	6,50 m
57	73/69	1 Wochenendhaus	60 m ²	20 m ³	C 20 m ²	3,00 m	6,50 m
58	73/70	1 Wohnhaus	100 m ²	20 m ²	G 20 m ²	3,50 m	8,00 m
59	73/14	1 Wohnhaus	100 m ²	20 m ²	G 20 m ²	3,50 m	8,00 m
60	73/15	1 Wochenendhaus	78 m ²	20 m ³	C 20 m ²	3,00 m	6,50 m
61	73/16	1 Wohn-, 1 Woch.-H.	100 / 60 m ²	30 m ² ges.	1 G 1C je 20 m ²	3,50 m/ 3,00 m	8,00 m/ 6,50 m
62	224/73	2 Wochenendhäuser	je 60 m ²	30 m ² ges.	2 C je 20 m ²	3,00 m	6,50 m
63	225/73	1 Wohnhaus	100 m ²	20 m ²	G 20 m ²	3,50 m	8,00 m
66	72/2	2 Wohnhäuser	je 100 m ²	30 m ² ges.	2 G je 20 m ²	3,50 m	8,00 m
67	263/75	1 Wochenendhaus	60 m ²	20 m ³	C 20 m ²	3,00 m	6,50 m
68	264/75	1 Wochenendhaus	60 m ²	20 m ³	C 20 m ²	3,00 m	6,50 m
69	259/75	1 Wochenendhaus	60 m ²	20 m ³	C 20 m ²	3,00 m	6,50 m
70	265/75	1 Wohnhaus	100 m ²	20 m ²	G 20 m ²	3,50 m	8,00 m
71	258/75	1 Wochenendhaus	62 m ²	20 m ³	C 20 m ²	3,00 m	6,50 m
72	75/1	1 Wochenendhaus	60 m ²	20 m ³	C 20 m ²	3,00 m	6,50 m
75	255/75	1 Wochenendhaus	60 m ²	20 m ³	C 20 m ²	3,00 m	6,50 m
76, 77	75/9, 75/13	2 Wochenendhäuser	je 60 m ²	30 m ² ges.	2 C je 20 m ²	3,00 m	5,50 m
80	75/16	1 Wochenendhaus	60 m ²	20 m ³	C 20 m ²	3,00 m	6,50 m
82	75/10	1 Wochenendhaus	75 m ²	20 m ³	C 20 m ²	3,00 m	6,50 m
84	75/11	1 Wochenendhaus	60 m ²	20 m ³	C 20 m ²	3,00 m	6,50 m
85	223/75	1 Wochenendhaus	60 m ²	20 m ³	C 20 m ²	3,00 m	6,50 m
88	75/19	1 Wohnhaus	100 m ²	20 m ²	G 20 m ²	3,50 m	8,00 m
96	76/8	1 Wochenendhaus	60 m ²	20 m ³	C 20 m ²	3,00 m	6,50 m
97	75/5	1 Wohnhaus	100 m ²	20 m ²	G 20 m ²	3,50 m	8,00 m
99	221/76	1 Wochenendhaus	60 m ²	20 m ³	G 26 m ²	3,00 m	6,50 m
100	76/3	1 Wohnhaus	100 m ²	20 m ²	G 20 m ²	3,50 m	8,00 m
101	76/2	1 Wohnhaus	100 m ²	20 m ²	G 20 m ²	3,50 m	8,00 m

BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis

0. Hinweise

1.0 Anlass und allgemeine Ziele der Planung

2.0 Räumliche und strukturelle Situation

- 2.1 Lage und Topografie des Plangebietes
- 2.2 Historischer Entwicklung des Gebietes
- 2.3 Derzeitige Flächennutzung

3.0 Rechtliche Situation

- 3.1 Darstellungen des Regionalen Raumordnungsprogramms
- 3.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes
- 3.3 Naturschutz und Landschaftspflege
- 3.4 Nieders. Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG)
- 3.5 Bauordnungsrechtliche Situation
- 3.6 Wasserschutzgebietsplanung

4.0 Planungsziele im Hinblick auf eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung

5.0 Wesentlicher Planinhalt

- 5.1 Art der Bodennutzung
- 5.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 5.2.1 Hauptgebäude
 - 5.2.2 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO
 - 5.2.3 Stellplätze und Garagen
- 5.3 Verkehrliche Erschließung, Schulwegsicherheit
- 5.4 Oberflächenentwässerung
- 5.5 Ver- und Entsorgung
 - 5.5.1 Trinkwasser
 - 5.5.2 Strom, Erdgas und Telekommunikation
 - 5.5.3 Abfall
 - 5.5.4 Abwasser
- 5.6 Brandschutz
- 5.7 Natur und Landschaft
- 5.8 Örtliche Bauvorschrift

6.0 Auswirkungen des Bebauungsplanes

0. Hinweise

Der Rat der Gemeinde Garstedt hat in seiner Sitzung am 20.04.2000 beschlossen, einen textlichen Bebauungsplan für das südwestlich von Garstedt gelegene Gebiet "Weißer Sand" aufzustellen. Die zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes gehörigen Flurstücke sind in den textlichen Festsetzungen aufgeführt. Die räumliche Zuordnung ergibt sich aus dem beigefügten Übersichtsplan. Neben textlichen Festsetzungen und Übersichtsplan beinhaltet der Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift außerdem die Präambel, die Verfahrensvermerke und die Begründung.

Wesentliche Rechtsgrundlagen für die Erstellung dieses Bebauungsplanes stellen das Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 27.08.1997, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 22.04.1993, die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 13.07.1995 und das Niedersächsische Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) vom 31.03.2002.

Darüber hinaus orientiert sich die Ausarbeitung des Bebauungsplanes an den Empfehlungen des Leitfadens "Bauordnungsrechtliche und bauplanungsrechtliche Behandlung ungenehmigter Bauten im Landkreis Harburg" (Herausgeber: Niedersächsisches Ministerium für Frauen, Arbeit und Soziales), im Folgenden zur Vereinfachung als "Leitfaden" bezeichnet.

1.0 Anlass und allgemeine Ziele der Planung

Südlich von Garstedt sind Ende der 30er Jahre von Hamburger Bürgern einfache Wochenendhäuser mit Genehmigung durch die zuständigen Genehmigungsbehörden auf den damals überwiegend von Heide bewachsenen Flächen westlich des Hamberges errichtet worden. Ende der fünfziger Jahre und Anfang der sechziger Jahre sind in dem mittlerweile durch Kiefernanzflug bewaldeten Gebiet weitere Ferienhäuser und kleine Wohnhäuser entstanden, nachdem die Gemeinde Garstedt 1954 aufgrund eines damals in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes für diesen Bereich Ansiedlungsgenehmigungen mit Zustimmung des Landkreises erteilt hatte.

Nach Einstellung neuer Baugenehmigungen ab Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes (BBauG) am 30.06.1961 erfolgten auf den bebauten Grundstücken bauliche Veränderungen von Gebäuden oder Neubauten von Nebenanlagen, um die bauliche Nutzung an die nunmehr gestiegenen Wohnbedürfnisse anzupassen. Teilweise gingen die Veränderungen mit einer Änderung der Nutzung vom Wochenendwohnen zum Dauerwohnen einher. Diese Änderungen erfolgten teils mit Baugenehmigung, teils jedoch auch ohne Zustimmung der zuständigen Behörden. Durch die Änderungen sind bauliche Anlagen entstanden, die der städtebaulichen Ordnung im Sinne des BauGB widersprechen und zu Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft geführt haben. Für 6 Hauptgebäude ist keine ursprüngliche Baugenehmigung vorhanden. 31 der insgesamt 49 Hauptgebäude verfügen über eine Grundgenehmigung, aber der daraus resultierende ursprüngliche Bestandsschutz ist aufgrund gegenüber der ursprünglichen Baugenehmigung massiven Erweiterung ohne Genehmigung oder aufgrund der Umnutzung eines Wochenendhauses zum Dauerwohnen erloschen. In der Folge wurden für materiell rechtswidrige bauliche Anlagen Abrissverfügungen erlassen, wobei aus sozialen Gründen eine mehrjährige Frist zur Durchführung der Anordnung erlassen wurde.

Gleichzeitig wurde festgestellt, dass dieses Gebiet die Voraussetzungen erfüllt, um durch gemeindliche Planung und unter Berücksichtigung der Ziele des Niedersächsischen Gesetzes über den Wald und die Landschaftsordnung, des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes und des Bauplanungsrechtes eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Sinne des Baugesetzbuches zu erreichen. Das Erfordernis für diese Bauleitplanung ergibt sich in erster Linie aus sozialen Gesichtspunkten aufgrund der jahrzehntelangen Verfestigung der baulichen Anlagen. Die Gemeinde Garstedt hat sich daher dazu entschlossen, den vorliegenden Bebauungsplan mit dem Ziel der dauerhaften Absicherung vorhandener baulicher Anlagen, des Erreichens von Rechtseindeutigkeit und der Herstellung einer städtebaulichen Ordnung durchzuführen. Die untere Bauaufsichtsbehörde hat zugesichert, von dem Vollzug zur Beseitigung der unrechtmäßigen baulichen Anlagen abzusehen, solange die Gemeinde die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgversprechend betreibt.

Während der ersten öffentlichen Auslegung (29.05.2001 - 02.07.2001) und der ersten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden sind zahlreiche Stellungnahmen eingegangen. In der Sitzung des Rates der Gemeinde Garstedt am 12.12.2002 sind die Anregungen abgewogen worden. Insbesondere die sich hieraus ergebenden Änderungen zum Ausgleich für Waldverluste, zu Ausnahmen für bestimmte bauliche Anlagen sowie zu den Erschließungswegen führten zur erneuten öffentlichen Auslegung und erneuten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange. Nach Abwägung der Stellungnahmen der zweiten Auslegung wurde am 23.02.2004 der Satzungsbeschluss gefasst.

2.0 Räumliche und strukturelle Situation

2.1 Lage und Topografie des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich ca. 250 m bis 1.200 m vom südlichen Ortsrand von Garstedt entfernt innerhalb eines Waldgebietes. Das insgesamt 57,5 ha große Plangebiet (Größe ohne mittleres Waldstück 38,9 ha) umfasst 105 Flurstücke der Flur 4 der Gemarkung Garstedt. Im Plangebiet liegen insgesamt 49 Hauptgebäude und eine Vielzahl den Hauptgebäuden zugeordneter Nebenanlagen.

Das Gebiet steigt von Nordwesten nach Südosten um ca. 35 m an. Der Wald besteht überwiegend aus Kiefern. Dazwischen kommen vereinzelt Buchen, Eichen, Birken und Vogelbeeren vor. Die Humusdecke des Waldes ist unterschiedlich stark. Im Plangebiet liegen im Nordwesten trockene, nährstoffarme, meist steinige Sandböden vor, während gen Südosten trockene, zum Teil schwach lehmige Sandböden zu finden sind.

2.2 Historische Entwicklung des Gebietes

Im Bereich südlich von Garstedt befanden sich gemäß den Darstellungen in historischen topografischen Karten 1913 bis 1938 südlich des Weges "Am Weißen Sande" weitläufige Heideflächen und nördlich hiervon Kiefernbestände mit eingesprengten Laubbäumen. Ende der dreißiger Jahre erwarben Hamburger Bürger Grundstücke am heutigen "Wilhelm-Sander-Weg" und am Weg "Am Fuchsberg", um hier Wochenendhäuser mit einfachen Ver- und Entsorgungseinrichtungen zu errichten. Bis 1942 waren ca. 15 Wochenend- und Ferienhäuser mit Zustimmung der

damaligen Genehmigungsbehörden auf großzügig zugeschnittenen Parzellen erbaut worden.

Am Ende des Zweiten Weltkrieges und in der Nachkriegszeit wurden die Häuser zunehmend als Behelfsheime und Notunterkünfte und damit auch zum Dauerwohnen genutzt. In dieser Zeit entstanden auch die ersten Ver- und Entsorgungseinrichtungen und baulichen Veränderungen und Erweiterungen. Den Bauaufsichtsbehörden waren die Bauaktivitäten bekannt und wurden zum Teil genehmigt oder auch geduldet.

Eine zweite Welle von Ferienhäusern und kleinen Wohnhäusern entstand Ende der fünfziger Jahre und Anfang der sechziger Jahre, nachdem die Gemeinde Garstedt 1954 im Vorwege zur Aufstellung eines geplanten Bebauungsplanes, der jedoch letztlich nicht zur Rechtskraft gelangte, Ansiedlungsgenehmigungen, d.h. das Recht, sich im Außenbereich anzusiedeln, mit Zustimmung des Landkreises erteilt hatte.

1948 wurde eine erste Verordnung für das Landschaftsschutzgebiet "Garlstorfer Wald und weitere Umgebung", zu dem auch das Plangebiet gehört, erlassen. Diese Verordnung wurde inzwischen mehrfach geändert, insbesondere um die an das Landschaftsschutzgebiet angrenzenden Ortschaften aus dem Schutzgebiet zu entlassen.

1968 wurde der Flächennutzungsplan dahingehend geändert, dass die bisherige Darstellung eines Wochenendhausgebietes "Am Weißen Sande" zugunsten einer Darstellung "Fläche für die Forstwirtschaft" aufgegeben wurde. Zwischenzeitlich stellte sich das Gebiet auch äußerlich betrachtet als Wald dar, da sich aus der ehemaligen Heidefläche durch Kiefernanzucht zunehmend ein Kiefernwald entwickelt hatte. Eine forstwirtschaftliche Nutzung im eigentlichen Sinne fand jedoch auf den bebauten Grundstücken nicht statt.

Mit Einstellung von Baugenehmigungen durch Gemeinde und Landkreis wurde eine Verdichtung der Bebauung, wie sie entsprechend der abgeschlossenen Parzellierung vorgezeichnet schien, verhindert, so dass heute nur im südlichen und nördlichen Teil des "Wilhelm-Sander-Weges" eine verhältnismäßig dichtere Bebauung vorherrscht. Allerdings erfolgten auch später - überwiegend ungenehmigte - bauliche Veränderungen von Gebäuden oder Neubauten von Nebenanlagen, die teilweise mit einer ungenehmigten Änderung der Nutzung vom Wochenendwohnen zum Dauerwohnen einher gingen. Dadurch haben die meisten baulichen Anlagen mit ursprünglicher Baugenehmigung inzwischen ihren Bestandsschutz verloren.

2.2 Derzeitige Flächennutzung

Innerhalb des insgesamt ca. 57,5 ha großen, mit Kiefernwäldern mittleren Alters bestandenen Areals befinden sich auf sehr unterschiedlich großen Flurstücken insgesamt 49 Hauptgebäude, wovon 18 dem Dauerwohnen und 31 dem Wochenendwohnen dienen. Mindestens drei der Wochenendhäuser waren bei Ortsbesichtigung im September 2000 allerdings offensichtlich schon seit längerem unbewohnt. Die durchschnittliche Größe der Hauptgebäude beträgt insgesamt 68 m². Die größten Gebäude sind 312 m² bzw. 220 m² groß, das kleinste ist nur 10,5 m² groß.

Im Nordosten und Südosten des Gebietes ist die Bebauung vergleichsweise dicht und die Flurstücke sind im Durchschnitt „nur“ ca. 2000 m² groß. In diesen im Verhältnis zum gesamten Plangebiet verdichtet bebauten Bereichen tritt die Flächennutzung „Wald“ weniger hervor, da die kleineren Grundstücke einer stärkeren gärtnerischen Umgestaltung unterlagen. Insbesondere im mittleren Abschnitt des östlichen Plangebietes sind dagegen nur wenige Grundstücke bebaut und die hier liegenden Wochenendhäuser sind von geringer Größe und mit nur wenig Nebenanlagen versehen. Die bebauten Grundstücke sind hier im Gegensatz zu den beiden anderen Bereichen nicht eingezäunt.

Der westliche Teil des Plangebietes stellt sich hingegen hinsichtlich der baulichen Dichte etwas homogener dar und vermittelt zwischen den beiden beschriebenen unterschiedlichen Flächennutzungen am „Wilhelm-Sander-Weg“.

Alle Wege, Stichwege und Zuwegungen im Gebiet sind unbefestigt bzw. wassergebunden befestigt. Die Breite der Hauptwege beträgt im Durchschnitt ca. 3,5 m. Sie enden ohne ausreichende Wendemöglichkeit auch für Pkw an den Grundstückszufahrten („Am Fuchsberg“, „Birkenweg“, die meisten Stichwege) oder verfügen über eine Wendemöglichkeit ausreichend für Pkw („Wilhelm-Sander-Weg“).

3.0 Rechtliche Situation

3.1 Darstellungen des Regionalen Raumordnungsprogramms

Das Plangebiet gehört zu Vorsorgegebieten für die Trinkwassergewinnung, für Natur und Landschaft, für Erholung und für Forstwirtschaft.

Zum Themenbereich "Siedlungsentwicklung, Wohnen, Schutz siedlungsbezogener Freiräume" führt das Regionale Raumordnungsprogramm unter anderem aus: "Bestehende Wochenendhausgebiete sind, unter besonderer Berücksichtigung der Umweltverträglichkeit, zu ordnen."

In Bezug auf Forstwirtschaft sind folgende Aussagen für die vorliegende Planung relevant: "Ersatzaufforstungen für unvermeidbare Waldumwandlungen sind möglichst zeit- und ortsnah sowie ökologisch wert- und flächengleich mit standortgemäßen Baum- und Straucharten durchzuführen. Alter des Waldes, Naturnähe, Siedlungsnähe und Bewaldungsprozent sind Faktoren, die eine Vergrößerung der Ersatzaufforstung begründen können. Eine nachhaltige forstliche Bewirtschaftung der Ersatzaufforstungen ist zu gewährleisten. Zusammenhängende Waldgebiete, die wesentliche Waldfunktionen wie Erholung, Trinkwasserschutz und ungestörte Entwicklung von Waldlebensgemeinschaften noch gewährleisten können, sind insbesondere vor raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu schützen."

3.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Salzhausen als "Fläche für Wald" dargestellt worden. Die Grenzen des Landschaftsschutzgebietes „Garlstorfer Wald und Umgebung“, innerhalb derer das Plangebiet sich befindet, sind im Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommen worden. Der Bebauungsplan ist aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

Der Flächennutzungsplan enthält keine nachrichtlichen Darstellungen von ur- und frühgeschichtlichen Fundplätzen im Plangebiet und in der Ausgleichsfläche. Auch dem Helms-Museum für Archäologie und Urgeschichte sind solche Fundplätze nicht bekannt. Sollten dennoch im Zuge von Erdarbeiten für eine mögliche Erweiterung von baulichen Anlagen Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 14 DenkmSchG die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten.

3.3 Naturschutz und Landschaftspflege

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Harburg (1994) stellt die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftsplanung dar. Nach der Karte „Wichtige Bereiche für Vielfalt, Eigenart und Schönheit“ im Landschaftsrahmenplan gehört das Gebiet zu einem „Raum, der die Kriterien für einen wichtigen Bereich für Vielfalt, Eigenart und Schönheit zum Teil erfüllt“. Dem Gebiet kommt hiernach eine mittlere Erholungseignung zu. In der Planungskarte des Landschaftsrahmenplanes wird als Anforderung an die derzeitige Nutzung formuliert, in dem Gebiet langfristig die Nadelwälder in naturnähere Wälder umzuwandeln. Des weiteren wird gefordert, das "Wochenendgebiet" nicht auszuweiten oder zu verfestigen. Die Gemeinde bewertet jedoch die sozialen Belange der im Plangebiet wohnhaften Bevölkerung höher als die naturschutzfachlichen Ziele und stellt daher diesen Bebauungsplan auf, der mit Einschränkungen eine Verfestigung des Wochenendgebietes beinhaltet.

Das Landschaftsschutzgebiet "Garlstorfer Wald und weitere Umgebung", zu dem auch das Plangebiet gehört, wird im Landschaftsrahmenplan nachrichtlich übernommen. Wie bereits an anderer Stelle erwähnt, wurde bereits 1948 das Landschaftsschutzgebiet "Garlstorfer Wald und weitere Umgebung" ausgewiesen. Die 1967 dann erlassene Verordnung wurde inzwischen mehrfach geändert, zuletzt 1992. Aufgrund von festgestellten Formfehlern in den Verordnungen war allerdings die Rechtskraft der Schutzgebietsverordnung nicht abschließend geklärt.

In der Schutzgebietsverordnung wurde die zu diesem Zeitpunkt bereits bestehende Bebauung im Plangebiet nicht beachtet, woraus stete Konflikte zwischen Landschaftsschutz und Baurecht resultierten. In der Vergangenheit erfolgten daher mehrere Initiativen des Vereins „Bau- und Landschaftsschutz im Weißen Sande e.V.“ zur erneuten Änderung der Landschaftsschutzgebietsverordnung mit dem Ziel der Entlassung des durch die baulichen Anlagen überprägten Gebietes aus dem Schutzgebiet, die letztlich erfolgreich waren: Im August 2003 wurde eine Neufassung der LSG-Verordnung vom Kreistag beschlossen, die im September 2003 in Kraft trat. In dieser Neufassung unterliegen die baulich geprägten Flächen des Gebietes nicht mehr dem Landschaftsschutz. In der Karte auf der Seite 12 des Bebauungsplans sind die Grenzen des Landschaftsschutzgebietes nachrichtlich eingetragen worden. Durch diese Neufassung der LSG-Verordnung sind die Festset-

zungen des vorliegenden Bebauungsplans mit dem Landschaftsschutzgebiet vereinbar. Im Grundsatz wäre der Bebauungsplan aber auch ohne Herausnahme von Teilen des Plangebietes aus dem Landschaftsschutzgebiet realisierbar.

3.4 Nieders. Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG)

Durch die Festsetzung "Wald" als Art der Bodennutzung (s.u.) gelten unter anderem die Bestimmungen des Niedersächsischen Gesetzes über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) vom 21. März 2002. Ziel des Gesetzes ist es unter anderem, die Bewaldung des Landes in ihrem Bestand zu sichern und die günstigen Wirkungen des Waldes für die Umwelt, insbesondere die allgemeine Erholung im Wald, zu fördern. Eine Einzäunung des Waldes ist nur mit Genehmigung des Landkreises möglich. Die Genehmigung darf nur erteilt werden, wenn ein ausreichender Grund hierfür vorliegt. Führen die Festsetzungen des Bebauungsplanes dazu, dass die Waldfunktionen durch ermöglichte neue Bebauung oder Einzäunung eingeschränkt werden, so ist es als Eingriff zu werten und es werden Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Aufgrund der vorhandenen Bebauung gehört das Plangebiet nach Auskunft der Bezirksregierung Lüneburg zum befriedeten Bezirk. Ein Jagdrecht wird nicht ausgeübt.

3.5 Bauordnungsrechtliche Situation

Im Plangebiet befinden sich bauliche Anlagen, die bauordnungsrechtlich unterschiedlich zu beurteilen sind. Bezüglich der Hauptgebäude sind insgesamt 5 Beurteilungsfälle zu unterscheiden:

- Gebäude mit Baugenehmigung und der Genehmigung entsprechender Nutzung und Bauausführung, zutreffend für 2 Wohnhäuser und 16 Wochenendhäuser (Bestandsschutz)
- Ursprüngliche Baugenehmigung für Wochenendhäuser, der Genehmigung entsprechende Bauausführung, jedoch ungenehmigte Nutzung zum Dauerwohnen, zutreffend für 4 Hauptgebäude (durch Umnutzung Bestandsschutz untergegangen und daher formellrechtlich illegal)
- Ursprüngliche Baugenehmigung als Wochenendhaus, jedoch ungenehmigt veränderte Bauausführung, zutreffend für 11 Wochenendhäuser (durch veränderte Bauausführung Bestandsschutz untergegangen und daher formellrechtlich illegal)
- Ursprüngliche Baugenehmigung als Wochenendhaus, jedoch ungenehmigt veränderte Bauausführung und ungenehmigte Nutzung zum Dauerwohnen, zutreffend für 10 Hauptgebäude (durch veränderte Bauausführung und Umnutzung Bestandsschutz untergegangen und daher formellrechtlich illegal)
- Wochenend- und Wohnhäuser ohne (auffindbare) Baugenehmigung, zutreffend für 4 Wochenend- und 2 Wohnhäuser.

Hinsichtlich der Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, Garagen und Carports ist die Situation wesentlich differenzierter; es ist jedoch davon auszugehen, dass die Mehrzahl der Nebengebäude ohne eine Baugenehmigung errichtet wurde.

Nach § 89 NBauO sind die Bauaufsichtsbehörden und nach § 63 NNatG die Naturschutzbehörden dazu verpflichtet, im Falle von rechtswidrigen baulichen Anlagen Maßnahmen zu treffen, um Rechtsverstöße zu beseitigen. In der Vergangenheit wurden daher für einige Hauptgebäude rechtskräftige Abriss- und Beseitigungsverfügungen mit einer mehrjährigen Frist für die Herstellung ordnungsgemäßer Zustände ausgestellt, teilweise wurde auch eine personengebundene weitere Nutzung auf Lebenszeit mit der Auflage eines späteren Abrisses ermöglicht.

Nach Satzungsbeschluss können für nunmehr zulässige, aber zuvor illegale bauliche Anlagen gemäß § 75 NBauO Baugenehmigungen nach den Maßgaben dieses Bebauungsplanes erteilt werden, wenn die Bauten nicht dem öffentlichen Baurecht widersprechen. Für die Bauten, die nicht in der jetzigen Ausführung durch den Bebauungsplan legalisiert werden können und sollen, wird ein Rückbau bzw. eine den Festsetzungen entsprechende Nutzungsänderung unumgänglich sein. Die Bauaufsichtsbehörden werden im Rahmen ihrer pflichtgemäßen Tätigkeiten prüfen, inwieweit der Bestand den Festsetzungen des Bebauungsplanes entspricht und gegebenenfalls Maßnahmen treffen, die geeignet sind, die Rechtsverstöße zu beseitigen.

3.6 Wasserschutzgebietsplanung

Nach Auskunft des Landkreises Harburg ist die Ausweisung eines Wasserschutzgebietes Garstedt geplant. Bis zum Jahre 2004/5 soll die Ausweisung abgeschlossen sein. Nach derzeitigem Stand des Verfahrens ist davon auszugehen, dass sich das Plangebiet dann in der Zone III A des Schutzgebietes befindet. Die Schutzgebietsverordnung würde vergleichbare Bestimmungen wie andere Wasserschutzgebietsverordnungen im Landkreis enthalten. Hiernach wären im zukünftigen Wasserschutzgebiet unter anderem Abwassergruben, Abwasserverregnung und -versickerung sowie die Verwendung von wassergefährdenden, auswasch- oder auslaugbaren Materialien zum Straßen-, Wege- und Wasserbau nicht zulässig. Spätestens mit Inkrafttreten der Wasserschutzgebietsverordnung wird daher eine Nachrüstung bezüglich der Abwasserentsorgung im Plangebiet (zur Zeit Kleinkläranlagen und Sammelgruben) notwendig.

4.0 Planungsziele im Hinblick auf eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung

Der "Leitfaden" nennt Ziele, die durch die Bauleitplanung insbesondere erreicht werden sollen. Diese allgemein für Bauleitplanungen zur Legalisierung ungenehmigter baulicher Anlagen im Landkreis Harburg genannten Ziele können für das Plangebiet "Weißer Sand" wie folgt konkretisiert und ergänzt werden:

- Dauerhafte Sicherung des Bestands an Hauptgebäuden bei gleichzeitigem Ausschluss neuer Bebauungsmöglichkeiten für zusätzliche Hauptgebäude über den Bestand hinaus,
- Beschränkung der Wohn- und Wochenendhausnutzung auf das mit der Waldfunktion verträgliche Maß zur Herstellung einer städtebaulichen Ordnung unter besonderer Berücksichtigung einer sozial nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung (hier auch im Sinne einer Legalisierung von jahrzehntelang verfestigter Nutzung aus Gründen der sozialen Verantwortung zu verstehen),

- Verbesserung des Zustandes von Natur und Landschaft unter besonderer Berücksichtigung der Erhaltung und Pflege des Waldes mit seinen günstigen Wirkungen für die Umwelt und die allgemeine Erholung,
- Schaffung von Rechtssicherheit insbesondere für die Bewohnerinnen und Bewohner, die Gemeinden, die Bauaufsichtsbehörden und die Naturschutzbehörde,
- Festlegen von Art und Umfang der Erschließung und anderer öffentlicher Infrastruktureinrichtungen, hier insbesondere Trinkwasserversorgung, Abwasserentsorgung und Abfallentsorgung,
- Sicherung eines wirksamen Waldbrandschutzes.

5.0 Wesentlicher Planinhalt

5.1 Art der Bodennutzung

Entsprechend den Zielsetzungen "Beschränkung der Wohn- und Wochenendhausnutzung auf das mit der Waldfunktion verträgliche Maß" und "Verbesserung des Zustandes von Natur und Landschaft unter besonderer Berücksichtigung der Erhaltung und Pflege des Waldes" wird die Art der Bodennutzung mit "Wald" festgesetzt. Mit Ausnahme der verdichtet bebauten Bereiche am nördlichen und südlichen Abschnitt des "Wilhelm-Sander-Weges" entspricht die geplante Art der Bodennutzung auch dem derzeitigen Zustand, denn es herrschen ein walddtypisches Binnenklima und walddtypische Tier- und Pflanzenarten vor. Die benannten Bereiche, in denen die Waldfunktionen nicht mehr im Vordergrund stehen, sind zukünftig als Ordnungsbereiche dieser Art der Bodennutzung, soweit wie mit der zulässigen baulichen Nutzung vereinbar, zuzuführen. Durch die ergänzende Festsetzung "die Waldfunktion wird durch Dauer- bzw. Wochenendwohnnutzung eingeschränkt" soll das Ziel der Sicherung und Entwicklung des vorhandenen Waldes mit dem Ziel der Sicherung der vorhandenen Bebauung zum sachgerechten Ausgleich gebracht werden. Dies ist auch deshalb sachgerecht, weil ein Teil der Häuser bereits vor der Entstehung des Waldes vorhanden war.

Dem Wald gemäß NWaldLG kommt eine Wirtschafts- und Erholungsfunktion sowie eine ökologische Funktion zu. Die Wirtschaftsfunktion des Waldes wird durch die Nutzung und ggf. Vermarktung des Holzes gewährleistet. Grundlage für die Erholung im Wald ist die gesetzlich verankerte freie Zugänglichkeit des Waldes für jedermann zusammen mit der in der Natur des Waldes liegenden klimatischen Wohlfahrtswirkung und der Naturnähe im Vergleich zu anderen Landschaften oder Siedlungen. Zu den ökologischen Funktionen von Wäldern gehört die Funktion als Lebensraum für zahlreiche Arten ebenso wie die Funktion für den Klimahaushalt und die Grundwasserreinigung und -neubildung. Diese Waldfunktionen sind bereits zum jetzigen Zeitpunkt durch die vorhandene und genehmigte Bebauung eingeschränkt. Unter Beachtung der auch zukünftig zulässigen baulichen Nutzung ergeben sich gegenüber einem vergleichbaren Wald ohne gleichzeitige bauliche Nutzung folgende Einschränkungen der Waldfunktionen:

- Verringerung der Gesamtfläche des Waldes und damit seiner günstigen Umweltwirkungen durch Überbauung von Teilflächen,
- Minderung der Bedeutung für die allgemeine Erholung durch verminderte Zugänglichkeit des Waldes aufgrund der zulässigen Einfriedungen um bauliche An-

lagen und der mit der baulichen Nutzung einhergehenden Veränderung des Landschaftsbildes,

- Minderung der Bedeutung für die Umwelt, hier speziell als Lebensraum für walddtypische Tier- und Pflanzenarten durch die zulässige Beseitigung walddtypischer Vegetation im Umfeld baulicher Anlagen,
- Einschränkung der Nutzfunktion durch Verlust von Waldfläche durch Überbauung und gärtnerische Überprägung.

Die bebaute Fläche beträgt ca. 5 % der Plangebietsfläche ohne das mittlere Waldstück ($49 \times 700 \text{ m}^2 = 34.300 \text{ m}^2$). Die von diesen Einschränkungen betroffene Gesamtfläche kann aufgrund der über die bebaute Fläche hinaus reichenden Wirkungen (z.B. Störungen) oder aber darunter bleibenden Wirkungen (z.B. Klima) nicht exakt bemessen werden.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

5.2.1 Hauptgebäude

Auf Grundlage des Planungsziels, einerseits die vorhandene Wochenend- und Wohnnutzung aus sozialen Gründen zu sichern, aber andererseits keine neuen Bauplätze zu schaffen, wird in den textlichen Festsetzungen 3.1 - 3.3 die Zulässigkeit von Wohngebäuden und Wochenendhäusern auf den jeweiligen Flurstücken näher bestimmt. Um ausschließlich die vorhandenen Baustandorte von Hauptgebäuden festzusetzen, werden diese nur an dem ursprünglichen Standort und unter Einschluss der jeweils bereits seit dem 01.01.1998 vorhandenen Hauptgebäude für zulässig erklärt.

Ausschlaggebend für die Zulässigkeit von Dauerwohnen bzw. Wochenendwohnen in den Hauptgebäuden ist die Art der tatsächlich ausgeübten Nutzung am 01.01.1998 und nicht die Art der zulässigen Nutzung gemäß Baugenehmigung soweit vorhanden. Dieses Vorgehen der Nutzungsfestsetzung nach der ausgeübten Nutzung wird aus sozialen Gründen gewählt, da viele Eigentümer dort teilweise bereits seit Jahrzehnten mit einzigem Wohnsitz wohnhaft sind und die Gemeinde dem daraus resultierendem Wohnbedürfnis der Eigentümer nachkommen möchte. Diese teilweise in Jahrzehnten manifestierte Wohnnutzung geht außerdem mit erheblichen Investitionen an Gebäuden einher, die bei einer Aufgabe der Nutzung für das Dauerwohnen verloren gingen.

Neben den seit langem durch dieselben Eigentümer bewohnten Gebäuden sollen aus Gründen der Gleichbehandlung aller Bewohner bzw. Eigentümer auch diejenigen Gebäude legalisiert werden, die erst vor wenigen Jahren neu bezogen wurden oder aber sogar seit kurzer Zeit in Folge der ungeklärten Rechtslage in der Vergangenheit leer stehen.

In den textlichen Festsetzungen 3.1 bzw. 3.2 werden Flurstücke benannt, auf denen jeweils ein Wohngebäude bzw. ein Wochenendhaus zulässig sind. In der textlichen Festsetzung 3.3 werden Flurstücke aufgeführt, die mit zwei Hauptgebäuden bestanden sind. Hier sind drei Fälle aufgrund der verschiedenen Nutzungen der beiden Hauptgebäude zu unterscheiden. In der textlichen Festsetzung 3.3 wird im Falle der Flurstücke 73/16 und 224/73 auf Antrag des Eigentümers von der Festsetzung der Art der Nutzung gemäß Melderegister abgewichen. Diese zwei Flurstücke mit insgesamt drei Wochenendhäusern und einem Wohnhaus liegen in der Hand eines

Eigentümers. Nach Festsetzung aufgrund Melderegister wäre es erforderlich, an einem derzeitigen Wochenendhaus und an dem derzeitigen Wohnhaus Veränderungen vorzunehmen, da beide Hauptgebäude die zulässigen Größen für die jeweiligen Nutzungen überschreiten. Wird dagegen ein derzeitiges Wochenendhaus zukünftig als Wohnhaus und umgekehrt das Wohnhaus als Wochenendhaus festgesetzt, so ist nur ein Gebäude zurückzubauen. Der finanzielle Aufwand für den Eigentümer ist dadurch deutlich geringer. Von dem "Tausch" ist kein Dritter betroffen und die Anzahl der Wohn- und Wochenendhäuser ändert sich gegenüber einer Festsetzung aufgrund der zuletzt ausgeübten Nutzung nicht.

Nach den Vorgaben des Leitfadens soll die höchstens zulässige Grundfläche gemäß § 19 BauNVO als absolutes Maß und unterschieden aufgrund der Nutzung zum Wochenendwohnen bzw. Dauerwohnen festgesetzt werden. Wegen der Uneinheitlichkeit der Grundstücksstruktur und der Tatsache, dass auf einigen Grundstücken zwei Hauptgebäude vorhanden sind, ist das Festsetzen einer Grundflächenzahl nicht sinnvoll. Der Leitfaden empfiehlt, aufgrund der festgesetzten Art der Bodennutzung "Wald" die zulässige Grundfläche von 100 m² für Wohngebäude und von 40 m² für Wochenendhäuser in der Regel nicht zu überschreiten.

Im vorliegenden Bebauungsplan wurde als höchstens zulässige Grundfläche für Wohngebäude im Regelfall 100 m² und für Wochenendhäuser 60 m² festgesetzt. Um die für die hier vorliegende Bebauung festzusetzende, höchstens zulässige Grundfläche zu bestimmen, erfolgte zunächst eine sorgfältige Auswertung des vorhandenen Bestandes.

Die Auswertung ergab, dass bereits Baugenehmigungen für Wohnhäuser auf zwei Flurstücken existieren. Die genehmigte Grundfläche beträgt 60 m² bzw. 70 m². 18 der insgesamt 49 Hauptgebäude im Plangebiet dienen mittlerweile dem Dauerwohnen. Vielfach sind ursprünglich als Wochenendhäuser genehmigte Gebäude durch Anbauten so vergrößert worden, dass sie den Bedürfnissen für einen dauerhaften Aufenthalt besser gerecht werden. Daher beträgt die durchschnittliche Größe aller zur Zeit zum Dauerwohnen genutzten Hauptgebäude 101 m². Auch im Falle der Wohnhäuser ist die Größe der einzelnen Gebäude jedoch sehr unterschiedlich: Viele Gebäude sind zwischen ca. 60 m² und 80 m² groß und liegen damit deutlich unterhalb der ermittelten Durchschnittsgröße. Die deutlich höhere Durchschnittsgröße ist somit insbesondere auf zwei Wohngebäude von 312 m² und 220 m² zurückzuführen. Das größte, bezüglich der Grundfläche genehmigte Hauptgebäude weist eine Grundfläche von 116 m² auf, allerdings wurde die Baugenehmigung für dieses bereits jahrzehntelang dem Dauerwohnen dienende Gebäude lediglich für das Wochenendwohnen erteilt.

Aufgrund der durchschnittlichen Größe der derzeit dem Dauerwohnen dienenden Hauptgebäude von 101 m² erscheint eine sich hieran orientierende Festsetzung von 100 m² als höchstens zulässige Grundfläche als gerechtfertigt und orientiert sich an den Empfehlungen des "Leitfadens". Eine deutlich geringere höchstzulässige Grundfläche würde von der Gemeinde nicht gewollte soziale Härten durch den erforderlichen Rückbau (in der Regel Abriss) zur Folge haben, die dem Planungsziel einer sozial nachhaltigen Nutzung nicht entsprechen.

In zwei begründeten Fällen wird von der Regelfestsetzung von 100 m² Grundfläche aus folgenden Gründen abgewichen:

Für das dauerbewohnte Hauptgebäude auf dem Flurstück 73/5 mit einer Grundfläche von ca. 220 m² ist der konstruktive Aufwand für einen Rückbau dieses Ge-

bäudes auf eine Grundfläche von 100 m² so unverhältnismäßig hoch, dass es einem Abriss mit Neubau gleich käme. Dieses stellt eine ungewollte Härte des Bebauungsplans dar, denn das Ziel des Bebauungsplans ist gerade der Erhalt vorhandener Gebäudesubstanz aus sozialen Gründen bis zu einer höchstzulässigen Grundfläche, die gleichzeitig noch mit dem Schutz des Außenbereichs vereinbar ist. Ein Teilabriss und Umbau zum Erreichen der festgesetzten Grundfläche wird danach als zumutbar bewertet, nicht jedoch der vollständige Abriss. Aus diesem Grunde wird in diesem Fall abweichend von den sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplans eine Grundfläche von 110 m² zuzüglich einer Terrasse von 25 m² festgesetzt. Die Einhaltung dieser Grundfläche kann gemäß Prüfung der Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Harburg durch einen zumutbaren Rückbau erreicht werden. Im Gegenzug wird in diesem Fall aber der Erhalt oder die Errichtung von Nebenanlagen außer den für die Ver- und Entsorgung erforderlichen Nebenanlagen ausgeschlossen (siehe Kapitel 5.2.2). Dadurch ergibt sich insgesamt eine vergleichbare Versiegelung wie auf anderen Grundstücken ohne dass es zu unbeabsichtigten Härten kommt.

Das Wohnhaus auf den Flurstücken 73/29 und 73/30 ist nur als Wochenendhaus, aber mit 118 m² Grundfläche genehmigt worden. Mit der Umnutzung zum Dauerwohnen ist die Genehmigung verwirkt worden, so dass in der Konsequenz auch für dieses Hauptgebäude 100 m² Grundfläche festzusetzen wäre. Ziel dieses Bebauungsplans nach Leitfaden ist die Sicherung der vorhandenen Hauptgebäude aus sozialen Gründen mit ihrer derzeit ausgeübten Nutzung und in einer bestimmten Größe. Dieses Ziel wäre durch die Festsetzung von 100 m² Grundfläche nicht erreicht, denn ein Rückbau wäre nur bis zu ca. der Hälfte der aktuellen Grundfläche, aber nicht bis zu 100 m² Grundfläche möglich, d.h. auch in diesem Fall wäre zur Ausnutzung von 100 m² Grundfläche zunächst ein erheblicher Abriss und anschließend ein neuer Anbau erforderlich. Es würde daher auch hier zu ungewollten sozialen Härten kommen. Im Sinne des Gleichbehandlungsgrundsatzes soll daher einheitlich zu dem Vorgehen im Falle des Flurstücks 73/5 auch hier eine unbeabsichtigte Härte dadurch ausgeräumt werden, dass eine Grundfläche von 110 m² festgesetzt wird, die in der Gesamtabwägung aller Interessen in diesem Fall noch mit dem Schutz des Außenbereichs vereinbar ist. Die Bauaufsichtsbehörde wird im Rahmen ihres Ermessensspielraumes über die Umsetzung dieser Festsetzung im konkreten Bauantrag entscheiden.

Durch die gewählten Festsetzungen sind insgesamt nur zwei Hauptgebäude von einem Rückbau betroffen, was auch bei etwas großzügigerer Bemessung der höchstzulässigen Grundfläche nicht verhindert worden wäre. Andererseits wird für viele Wohnhäuser eine Erweiterung ermöglicht, so dass den jetzigen und künftigen Bewohnern die Möglichkeit eines zeitgemäßen Wohnens eröffnet wird. Bei einer Durchschnittsgröße aller mit Wohnhäusern bebauten Grundstücke von deutlich mehr als 4.000 m² ist außerdem die Festsetzung des Gebietes als Wald mit seinen ökologischen Funktionen trotz der bei unterdurchschnittlich großen Wohnhäusern teilweise auch ermöglichten Erweiterungen noch gegeben.

Die Auswertung ergab im Falle der genehmigten und unveränderten Wochenendhäuser eine durchschnittliche Größe nach Baugenehmigung von 44 m². Die Streuung ist jedoch sehr groß, da in der Vergangenheit Baugenehmigungen auch für Wochenendhäuser erteilt wurden, die die Durchschnittsgröße deutlich überschreiten. So liegen z.B. für drei heute noch als solche genutzte Wochenendhäuser alleine am Birkenweg Genehmigungen für Grundflächen zwischen 50 und 60 m²

vor. Die Durchschnittsgröße aller zur Zeit als Wochenendhaus genutzten Hauptgebäude beträgt unter Berücksichtigung auch ungenehmigter An- und Ausbauten 56 m².

Auch im Falle der Wochenendhäuser soll sich aus Gründen der Gleichbehandlung von Wohn- und Wochenendhäusern die festzusetzende, höchstens zulässige Grundfläche an der durchschnittlichen Größe orientieren und wird daher mit 60 m² bestimmt. Der „Leitfaden“ empfiehlt hingegen eine höchstens zulässige Größe von 40 m², die jedoch als nicht zeitgemäß anzusehen ist. Allein schon aus dem Grunde, dass die durchschnittliche Größe nach Baugenehmigung für Wochenendhäuser 44 m² beträgt, erscheint eine Festsetzung von 40 m² als deutlich zu gering. Die festgesetzte, maximal zulässige Grundfläche von 60 m² beinhaltet auch einen überdachten Freisitz, wie er vielfach bei den Wochenendhäusern im Plangebiet vorkommt. Für einige Flurstücke liegt eine Baugenehmigung für Wochenendhaus von mehr als 60 m² Größe vor. Eine solche rechtmäßig in dem genehmigten Umfang errichtete und gemäß Genehmigung genutzte bauliche Anlage unterliegt dem Bestandsschutz, auch wenn sie die festgesetzten Größen des Bebauungsplanes überschreitet. Eine solche Anlage ist so lange sie besteht entsprechend vor Eingriffen durch eine später geänderte Rechtslage, hier geschaffen durch den Bebauungsplan, geschützt. Der Bestandsschutz erlischt jedoch im Falle eines vollständigen Untergangs der Anlage, z.B. durch einen Brand. In dem Fall wird eine Baugenehmigung auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplans erteilt. Im konkreten Fall kann dann nur eine Baugenehmigung für ein höchstens 60 m² großes Wochenendhaus erteilt werden. Um einen Planungsschadensanspruch in einem solchen Fall durch eine Baugenehmigung mit geringerer Grundfläche wie ursprünglich genehmigt zu vermeiden, wird der Bebauungsplan nunmehr um Ausnahmen für diesen Fall ergänzt. Daher werden in der textlichen Festsetzung 3.2 für bestimmte Flurstücke Wochenendhäuser von mehr als 60 m² Größe für zulässig erklärt.

Bei voller Ausnutzung der Erweiterungsmöglichkeiten für Wochenendhäuser ergäben sich lediglich ca. 300 m² zusätzlicher Versiegelung. Die gesamte versiegelte Fläche für Wochenendhäuser würde dann 1.751 m² innerhalb des 38,9 ha großen Plangebietes ohne mittleres Waldgrundstück betragen (= 0,45 %).

Der Zielsetzung des Bebauungsplanes folgend sollen die Baukörper in ihrer optischen Wirkung hinter der des Waldes zurücktreten. Deshalb ist neben der notwendigen Begrenzung der Grundfläche von Hauptgebäuden auch eine Begrenzung der Gebäudehöhe notwendig. Vor dem Hintergrund eines topografisch bewegten Geländes darf die Firsthöhe der Wohnhäuser 8,0 m, die der Wochenendhäuser 6,5 m nicht überschreiten. Damit wird gewährleistet, dass sich die Gebäude der Höhenentwicklung des bestehenden Waldes unterordnen und das Landschaftsbild somit nicht dominieren. In Verbindung mit der festgesetzten Traufhöhe von 3,5 m für Wohnhäuser bzw. 3,0 m für Wochenendhäuser zielt der Bebauungsplan auf die Errichtung eingeschossiger Gebäude. Für Gebäude, die die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen überschreiten, werden die vorhandenen Höhen festgesetzt, da ein Rückbau auf die für die anderen Gebäude festgesetzten Höhen mit kostenintensiven Veränderungen am Dachstuhl verbunden wäre ohne dass die positive Auswirkung auf das Landschaftsbild hierzu in einem angemessenen Verhältnis stünde.

5.2.2. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auf den meisten Grundstücken vorhanden. Offenbar fehlen sie bei kleinen Wochenendhäusern. Vielfach handelt es sich um einfache Geräte- oder Holzlagerschuppen. Die Größe schwankt sehr, im Durchschnitt finden sich jedoch Schuppen von 10 - 20 m² Grundfläche am häufigsten. Das größte genehmigte Nebengebäude ist 66 m² groß und befindet sich auf dem Grundstück eines der beiden genehmigten Wohnhäuser.

Für Wohnhäuser wird aufgrund des vorhandenen Bestandes davon ausgegangen, dass eine höchstens zulässige Grundfläche für alle einem Hauptgebäude zugeordneten Nebenanlagen von 20 m² ausreichend dimensioniert ist. Diese Größe ist hinreichend zum Unterbringen eines Lagerschuppens sowie weiterer im Gebiet häufiger Nebenanlagen wie z.B. Hundezwinger oder Brennholzschuppen. Andererseits ist die Größe so gering, dass die Nebenanlagen dem höchstens 100 m² großen Hauptgebäude deutlich untergeordnet bleiben. Im Falle des Flurstücks 250/73 sind bereits Nebenanlagen in einer Gesamtgröße von 66 m² genehmigt worden. Für dieses Flurstück wird, um Planungsschadensansprüche an die Gemeinde im Falle einer Totalbeseitigung der Nebenanlagen und anschließenden Wiederaufbau zu vermeiden (vgl. Ausführungen zur Festsetzung der höchstzulässigen Grundfläche für Wochenendhäuser), die genehmigte Größe anstelle der allgemein zulässigen 20 m² Grundfläche festgesetzt. Für das Flurstück 73/5 ist bereits ein Hauptgebäude von 110 m² anstatt wie im Regelfall von 100 m² Grundfläche ermöglicht, so dass im Sinne der Gleichbehandlung und der Vermeidung von zusätzlicher Versiegelung Nebenanlagen außer solchen, die der Ver- und Entsorgung dienen, und Garagen unzulässig sind.

Für Wochenendhäuser wird der zulässige Brutto-Rauminhalt der Nebenanlagen nach § 14 BauNVO auf höchstens 20 cbm begrenzt. Für eine Nebenanlage mit einer Höhe von z.B. 2,20 m bedeutet dieses eine maximal zulässige Grundfläche von ca. 9 m². Auch diese Größe gewährleistet, dass sich die Nebenanlagen den höchstens 60 m² großen Wochenendhäusern unterordnen. Dem Vorschlag im „Leitfaden“, den maximal zulässigen Brutto-Rauminhalt auf 6 cbm zu begrenzen, wird nicht gefolgt, da diese Größe als nicht ausreichend erachtet wird, um z.B. die ebenso wie bei Wohnnutzung bei Wochenendnutzung benötigten Geräte für Gartenarbeit oder Sitzmöbel für die Terrasse unterzubringen (ein Schuppen von z.B. 2,10 m Höhe wäre dann nämlich nur bei einer Grundfläche von weniger als 3 m² zulässig). Die Mehrzahl der Wochenendhaus-Grundstücke hat zwar Nebenanlagen mit deutlich mehr als 6 cbm Brutto-Rauminhalt, jedoch Hauptgebäude mit weniger als 60 m² Grundfläche. Bei einer Beschränkung der Nebenanlagen auf 6 cbm wäre zu erwarten, dass in diesen Fällen die derzeitigen Nebenanlagen dem Hauptgebäude angegliedert werden, wodurch die Gesamtversiegelung auf den betroffenen Flurstücken aber identisch bliebe.

Da sich Nebenanlagen in einigen Fällen nicht auf dem Flurstück des Hauptgebäudes sondern auf einem benachbarten Grundstück befinden, werden Art und Grundfläche zulässiger Nebenanlagen sowie deren Stellung auf die Hauptanlage bezogen. Nebenanlagen können somit unter bestimmten Voraussetzungen auch auf einem dem Flurstück des Hauptgebäudes benachbarten Flurstück stehen.

In der textlichen Festsetzung 3.9 werden höchstens Flächen von 700 m² für die Unterbringung von Hauptgebäude und Nebenanlagen vorgesehen, um den Wald mit seinen vielfältigen Funktionen auf möglichst geringer Fläche durch Bebauung und Wohn- bzw. Wochenendnutzung zu beeinflussen. Diese Flächen können auch

eingezäunt werden. Die Bebauung wird somit auf einer kleinen Fläche komprimiert. Die im „Leitfaden“ vorgeschlagene Lösung eines eingezäunten Bereiches im Abstand von höchstens 10 m um ein Hauptgebäude wäre in vielen Fällen für die vorhandenen Stellung der baulichen Anlagen eine zu starre Regelung. Nebenanlagen, die der Ver- und Entsorgung dienen wie z.B. Kleinkläranlagen und Gastanks, können von den Hauptgebäuden weiter entfernt stehen, wie es auch im Bestand überwiegend der Fall ist. Zumindest im Fall der Kleinkläranlagen wäre eine Verlagerung in Richtung Hauptgebäude auch nur mit hohem, dem Einzelnen unzumutbaren Aufwand möglich und wäre auch aus hygienischen Gründen nicht gewollt.

Nebenanlagen, die der Ver- und Entsorgung dienen wie z.B. Kleinkläranlagen und Gastanks werden nicht auf die zulässige Grundfläche angerechnet, da sonst nach dem Bau dieser zwingend notwendigen Anlagen gerade im Fall von Wochenendhäusern kaum noch Spielraum für ebenfalls erforderliche Geräteschuppen gegeben wäre. Da auch den Eigentümern von naturgemäß raumbeanspruchenden Schwimmbädern der Bau von z. B. notwendigen Geräteschuppen ohne den aufwändigen Rückbau eines Schwimmbades ermöglicht werden soll, sollen die vorhandenen Schwimmbäder ebenfalls nicht auf die Grundfläche für Nebenanlagen angerechnet werden.

5.2.3 Stellplätze und Garagen

Im Plangebiet befinden sich Garagen sowohl bei Wochenend- als auch bei Wohnhäusern. Ziel ist auch hier eine Beschränkung der Anzahl der baulichen Anlagen auf das unbedingt notwendige Maß. Dies führt zu einer restriktiveren Regelung als es bisherige Genehmigungspraxis war, da vorhandene Garagen in der Regel größer als 20 m² und teilweise auch genehmigt sind (z.B. genehmigte Doppelgarage von 40 m²).

Die textlichen Festsetzungen 3.7 und 3.8 beinhalten, obwohl im Bestand größere Garagen vorhanden sind, die Beschränkung der Zulässigkeit von Garagen bei Wohngebäuden auf 20 m² Grundfläche und schließen Garagen für Wochenendhäuser aus, falls nicht bereits Genehmigungen für Garagen bestimmter Größe vorhanden sind. Bei Wochenendhäusern ohne genehmigter Garage werden Stellplätze, die auch überdacht sein können, bis zu einer Grundfläche von 20 m² für zulässig erklärt. Damit wird der Forderung des „Leitfadens“ nach einer Beschränkung von Garagen und Stellplätzen auf das unbedingt notwendige Maß nachgekommen.

An dieser Stelle sei darauf hingewiesen, dass Nebenanlagen an Garagen oder an überdachte Stellplätze mit dem Ziel der Konzentration baulicher Anlagen angebaut werden können. Dadurch entstehen in der Gesamtheit bauliche Anlagen, die größer als 20 m² sind. Die überdachten Stellplätze können durch einen solchen Anbau auch an einer Seite mit einer Wand geschlossen sein.

5.3 Verkehrliche Erschließung, Schulwegsicherheit

Das Plangebiet wird von der Ortzerschließungsstraße "Zum Hamberg" über den Zufahrtsweg "Am Weißen Sande" erschlossen, der gleichzeitig als Hauptweg für die Forstwirtschaft und für Waldbrandeinsätze dient sowie vorrangig von Erholungssuchenden frequentiert wird und von dem aus fünf Grundstücke direkt und ein

Grundstück über einen Stichweg erschlossen werden. Von diesem Weg aus zweigen die Erschließungswege "Wilhelm-Sander-Weg" im Osten, der Birkenweg und der Weg "Am Fuchsberg" ab. Über den "Wilhelm-Sander-Weg" werden 21 Hauptgebäude erschlossen. Der Birkenweg dient der Erschließung von fünf Hauptgebäuden und am Weg "Am Fuchsberg" liegen 17 Hauptgebäude direkt bzw. über kurze Stichwege an. Die Flächen des Weges "Am Fuchsberg" und der Birkenweg sind zur Zeit mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger bzw. der Leitungsträger belastet. Der Wilhelm-Sander-Weg befindet sich im Eigentum des Vereins "Bau- und Landschaftsschutz Weißer Sand e.V."

Um möglichst geringfügige Eingriffe in den Wald vorzunehmen, sollen die Wege auch zukünftig nur im unbedingt erforderlichen Maße befestigt werden, wobei jedoch eine auch für Lkw ausreichende Mindestbreite von 3,50 m festgesetzt wird. Bei einer Ortsbegehung wurden durchschnittlich alle 200 m in Abhängigkeit von den Sichtverhältnissen und den Erfordernissen der Verkehrssicherheit Ausweichstellen festgesetzt. Die Abmessungen der Ausweichstellen sind auf die Erfordernisse der Feuerwehr ausgerichtet. Die soweit möglich genaue örtliche Zuordnung wird in der textlichen Festsetzung 5.2 vorgenommen. Durch diese Festsetzungen wird eine dem Charakter des Gebietes entsprechende Erschließung erreicht.

Die bestehenden funktionalen Einrichtungen zur Oberflächenentwässerung der Wege sollen nicht verändert werden, um möglichst wenige neue Eingriffe herbeizuführen. Die Versickerung des Oberflächenwassers erfolgt wie auch bisher gegeben in den Wegeseitenräumen. An starken Gefällestrecken ist die Ausbildung von Rinnen erforderlich, damit ein Ausspülen der Wege vermieden wird.

Die an den Enden der Wege "Wilhelm-Sander-Weg" und "Am Fuchsberg" erforderlichen Wendeanlagen sind gemäß Wendeanlagentyp 5 oder 6 der EAE mit einem Wenderadius von 18 m auszubauen. Dies ist erforderlich, damit im Fall eines Waldbrandes das Rangieren und die Koordination der Rettungsfahrzeuge gewährleistet ist. Fahrzeuge für die Anlieferung von z. B. Heizöl oder Möbeln benötigen ebenfalls teilweise große Wenderadien. Am nur ca. 150 m langen "Birkenweg" wird eine für Pkw ausreichende Wendeanlage gemäß Wendeanlagentyp 3 der EAE als ausreichend erachtet. In der Anlage 3 zu den textlichen Festsetzungen werden die Typen beispielhaft skizziert.

Eine Bushaltestelle für den Schulbusverkehr würde nur im Bereich des Weges „Im Weißen Sande“ nahe Abzweig „Wilhelm-Sander-Weg“ in Betracht kommen. Eine weitere Schulbushaltestelle wird seitens der Gemeinde als nicht erforderlich erachtet, um das Waldgebiet nicht mehr als erforderlich zu frequentieren.

5.4 Oberflächenentwässerung

Im Plangebiet kommen in den oberen Schichten sehr unterschiedliche Bodenarten von Feinsand bis Schluff vor. Untersuchungen im Plangebiet haben ergeben, dass im Bereich der teilweise bindigen Böden mit geringer Durchlässigkeit das Oberflächenwasser nicht flächendeckend direkt in den Untergrund gelangen kann, sondern oberflächlich bzw. in den obersten Bodenschichten abfließen muss. Aufgrund der starken Hängigkeit des Geländes ist eine sorgfältige Ableitung des Oberflächenwassers von den Wegen in die angrenzenden Seitenräume erforderlich, wo es dann zur Versickerung kommen kann.

Auch eine durch den Bebauungsplan mögliche geringe Mehrversiegelung von unter 1 % bezogen auf das Plangebiet wird keine Veränderung des bisher funktionierenden Oberflächenabflusses nach sich ziehen.

5.5 Ver- und Entsorgung

5.5.1 Trinkwasser

Zur Zeit erfolgt die Trinkwasserversorgung durch Eigenversorgung mit Bohrbrunnen. Seitens des Wasserverbandes ist das Verlegen einer Ringleitung zur ausreichenden Versorgung des Gebietes mit Lösch- und Trinkwasser geplant.

Der Wasserverband Harburg hat im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange eine schriftliche Stellungnahme abgegeben. Hierin wird darauf hingewiesen, dass für die neu zu verlegenden Trinkwasserleitungen die erforderlichen Trassen bereitzustellen sind und dass das Gebiet sich zur Hälfte innerhalb der geplanten Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes Garstedt befindet, in der die allgemein geltenden Schutzgebietsbestimmungen einzuhalten sind.

In der textlichen Festsetzung 5.4 wird ein Leitungsrecht zugunsten des Wasserverbandes im Bereich der Erschließungswege und der südlichen Grundstücke festgesetzt, die für eine Querverbindung zwischen Wilhelm-Sander-Weg und "Am Fuchsberg" in Betracht kommen. Von der Festsetzung eines noch detaillierteren Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes wird abgesehen, weil sich der genaue Trassenverlauf erst aus der Ausführungsplanung ergibt. Insbesondere über den genauen Verlauf der südlichen Ost-West-Verbindung kann nach heutigem Planungsstand keine Aussage getroffen werden.

5.5.2 Strom, Erdgas und Telekommunikation

Die Stromversorgung erfolgt durch die Avacon. Das Leitungssystem wurde bereits in den fünfziger Jahren in einer vorgezogenen Erschließungsmaßnahme mit Erdkabeln installiert. Die Versorgung mit Telekommunikationseinrichtungen erfolgt durch die Telekom. Eine Zentralversorgung mit Erdgas ist nicht vorgesehen.

Falls neue Kabelverlegungen notwendig werden, sollten diese Arbeiten mit der Verlegung der Trinkwasserleitungen koordiniert werden. Die Verlegungen sollen in den Wegeseitenräumen erfolgen.

5.5.3 Abfall

Das Gebiet ist an die Abfallentsorgung des Landkreises Harburg angeschlossen. Zur Zeit befindet sich im Nordosten des Plangebietes am "Wilhelm-Sander-Weg" ein zentraler Müllsammelplatz.

Da geplant ist, die Wendeanlagen an den Enden der Erschließungswege so auszubauen, dass sie auch für Löschfahrzeuge ausreichend dimensioniert sind, stellt sich die Frage, ob auch Müllfahrzeuge diese Wege nutzen sollten und ob somit eine Müllabfuhr direkt an den Grundstücken stattfinden kann. Diese Lösung wird jedoch von den Anwohnern als weniger geeignet angesehen, da das Bereitstellen der Behälter für Wochenendbewohner zu Problemen führen kann. Diese bestünden z. B. in der vorzeitigen und unregelmäßigen Bereitstellung und im Hereinholen

der Behälter. Die derzeitige Lösung ist akzeptiert und stellt eine geordnete Entsorgung der Abfälle und Wertstoffe sicher. Durch soziale Kontrolle der Sammelstelle ist der Fremdmüllanteil zu vernachlässigen. Zudem halten die Wege einer regelmäßigen Belastung durch schwere Fahrzeuge zur Zeit nicht stand, so dass weiterhin an der derzeitigen Lösung mit einer zentralen Sammelstelle festgehalten wird.

5.5.4 Abwasser

Die Abwasserentsorgung erfolgt zur Zeit zum Teil durch Kleinkläranlagen auf den Grundstücken und zum Teil durch Sammelgruben, die regelmäßig entleert werden. Auch zukünftig ist ein zentraler Anschluss an die Schmutzwasserkanalisation in dem beplanten Gebiet seitens der Samtgemeinde Salzhausen nicht vorgesehen. Aufgrund des geplanten Wasserschutzgebietes ist auch das Beibehalten oder die zukünftige Anlage von Kleinkläranlagen (zur Verrieselung) nicht möglich, soweit es sich nicht um vollbiologische Anlagen handelt. Daher erscheint aus Sicht der Samtgemeinde nur eine zentrale Abwasserentsorgung für das Gebiet realistisch. Zur Lösung sollte eine vertragliche Lösung zwischen Samtgemeinde und Verein angestrebt werden. Mögliche Lösungen sind dezentrale vollbiologische Kleinkläranlagen für jeweils mehrere Haushalte oder regelmäßig zu entleerende Sammelbehälter.

5.6 Brandschutz

Durch den geplanten Anschluss des Gebietes an die zentrale Wasserversorgung mittels Ringleitung kann an allen Stellen die notwendige Löschwassermenge bereitgestellt werden. Der Abstand der Löschwasser-Hydranten ist nach brandschutztechnischen Erfordernissen vorzusehen. Sie sollten jedoch nicht im Bereich von Ausweichstellen liegen, sondern direkt davor oder dahinter.

Um unter anderem einen ausreichenden Brandschutz sicherzustellen, wird die Länge der geplanten Ausweichstellen auf mindestens 10,0 m festgesetzt. Die Wendeanlagen an den Enden der Wege sind mit einem Radius von 18,0 m vorgesehen, wodurch der Feuerwehr genügend Bewegungsspielraum gegeben wird.

Vom Ende des Wilhelm-Sander-Weges zum Weg "Am Fuchsberg" soll jeweils eine Notausfahrt gen Süden vorgesehen werden. Als Notausfahrt aus dem gesamten Gebiet im Brandfall ist die vorhandene Trasse der Hochspannungsleitung in der Verlängerung des Wilhelm-Sander-Weges geeignet.

Aus Sicht des vorbeugenden Brandschutzes ist eine teilweise Unterpflanzung des Bestandes mit Laubholzarten sinnvoll.

5.7 Natur und Landschaft

Bestand

Das Gebiet wird außerhalb des Einflussbereiches der Bebauung von einem lichten bis dichteren, mittelalten Kiefernwald sandiger, trockener Standorte eingenommen. Insbesondere in den südwestlichen Parzellen, auf denen bindigere und feuchtere Böden vorkommen, ist der Wald mit Buchen, Eichen, Birken und Vogelbeeren durchsetzt. Im Unterwuchs überwiegt die Draht-Schmiele (*Deschampsia flexuosa*) als das für solche Wälder typische Gras. Der Bestand an Reh-, Rot- oder Mufflonwild ist nach Auskunft der Anwohner im Plangebiet bedingt durch die bauliche Überprägung des Waldgebietes gering.

Im Umfeld der Bebauung ist seit den 30er Jahren ein Kiefernwald entstanden, der nach den jeweils eigenen Vorlieben, aber offenbar auch in Abhängigkeit von der Nutzung zum Dauerwohnen oder für das Wochenendwohnen mehr oder minder umgestaltet worden ist. Während des Krieges und in der anschließenden Notzeit sind in den Bereichen, in denen Häuser als Notunterkünfte dienten, Nutzgärten zur eigenen Versorgung angelegt worden. Diese Flächen sind insbesondere im verdichtet bebauten nordwestlichen und südwestlichen Teil des Plangebietes noch als offenbar intensiv gepflegten Gärten mit ausgedehnten Rasenflächen, Staudenbeeten, Rhododendrongebüsch und teilweise randlichen Einfriedungen mit Fichten erkennbar. Nur die wenigsten Grundstücke lassen außerhalb der bebauten Flächen und notwendigen Zuwegungen eine natürliche Waldentwicklung erkennen. Auf den meisten Grundstücken ist hingegen zumindest im unmittelbaren Umfeld der Bebauung der Baumbestand aufgelockert oder verhindert worden. In Teilbereichen ist der Kiefernwald durch Wind- und Schneebruch in der Vergangenheit aufgelockert.

Das Plangebiet ist für das Landschaftsbild als Kiefernwaldgebiet auf bewegtem Gelände von mittlerer Bedeutung. Die Naturnähe ist durch die vorhandene Bebauung eingeschränkt.

Vorbelastung

Durch die in der Vergangenheit erfolgten Baumaßnahmen sind Naturhaushalt und Landschaftsbild bereits beeinträchtigt worden, da Teilflächen verdichtet und versiegelt wurden, das Landschaftsbild beeinflusst und der Lebensraum für freilebende Tiere und Pflanzen eingeschränkt wurde. Die Nutzung des Gebietes für störepfindliche Tierarten ist sehr eingeschränkt. Im insgesamt ohne das mittlere Waldstück ca. 38,9 ha großen Waldgebiet ist in der Vergangenheit durch Versiegelung ca. 0,5 ha Wald dem Naturhaushalt verloren gegangen. Weitere ca. 0,5 ha des gesamten Plangebietes werden von unbefestigten, aber verdichteten und frequentierten Flächen in Form von Grundstückszufahrten und kleinen Wegen eingenommen.

Mehr als die Hälfte der Gesamtfläche des Plangebietes ohne mittleres Waldgrundstück gerechnet und ca. 80 % der bebauten Grundstücke ist bzw. sind eingezäunt worden. Die Auswirkungen der Einzäunungen für die Fauna sind jedoch sehr unterschiedlich zu beurteilen, da einige Zäune nur für größere Säugetiere, andere hingegen auch für Kleinsäuger undurchlässig sind. Die Zäune verhindern grundsätzlich die Nutzbarkeit des Waldes für Erholungssuchende, wobei allerdings zur Zeit gemäß Landschaftsschutzgebietsverordnung das Betreten außerhalb der Wege ohnehin

unzulässig wäre. Das Ausmaß der gärtnerischen Umnutzung des Waldes ist nur sehr schwer zu beurteilen.

Generell lassen sich im Plangebiet vollständig zu Gärten umgestaltete ehemalige Waldflächen, Waldflächen mit gärtnerischer Überprägung und überwiegend naturbelassene Waldparzellen unterscheiden. Alle Typen finden sich sowohl auf den eingefriedeten als auch auf nicht eingezäunten Parzellen. Die Bestandsaufnahme von Natur und Landschaft ergab, dass eine vollständige Waldumwandlung zu Gärten, d.h. ohne Betrachtung der versiegelten Flächen, lediglich auf ca. 1 ha, entsprechend ca. 3 % der gesamten, unversiegelten Fläche des Plangebietes erfolgt ist. In den meisten Fällen erfolgte nur eine Auflichtung des Waldes im Umfeld der bebauten Flächen und ein Einbringen von Zierpflanzen in die vorhandene Vegetation vorzugsweise in der Nähe der Bebauung. Solche gärtnerisch überprägten Waldflächen finden sich auf höchstens insgesamt ca. 3 ha Fläche, entsprechend ca. 8 % des gesamten Plangebietes. Ca. 0,7 ha Fläche des Plangebietes (entsprechend ca. 2 %) werden zur Zeit als Pferdeweide genutzt. Sieht man von den - durchaus wesentlichen - Beeinträchtigungen durch Zäune und Frequentierung des Gebietes durch die Bewohner ab, so ergibt sich, dass von der ohne mittleres Waldgrundstück insgesamt ca. 38,9 ha großen Fläche des Plangebietes sich noch ca. 33,2 ha (entsprechend 85 %) hinsichtlich Vegetation und Kleintierwelt als waldtypisch darstellen. Hierin enthalten sind auch der Weg "Am weißen Sande" (der bereits 1913 kartiert war und auch als Katastrophenweg dient), und die Wege "Am Fuchsberg" und "Wilhelm-Sander-Weg", die vermutlich auch ohne Bebauung als forstliche Wirtschaftswege vorhanden wären.

Zusätzlich ermöglichte Eingriffe

Durch die zusätzlich ermöglichte Überbauung kommt es bei Inanspruchnahme der neuen Baurechte zu einem weiteren Verlust von belebten Boden. Auf diesen Flächen kann der Boden seine Funktionen als Filterapparat, Grundwasserspeicher und als Standort und Lebensraum für wildlebende, waldtypische Tiere und Pflanzen nicht mehr erfüllen. Durch den Vergleich der Versiegelung durch den derzeitigen Gebäudebestand mit dem ermöglichten Bestand gemäß Festsetzungen ergibt sich, dass 790 m² zusätzlicher Erweiterungsspielraum für Hauptgebäude und 1030 m² Spielraum für Nebengebäude gegeben ist.

Im Plangebiet befinden sich derzeit acht nicht eingefriedete Haus-Parzellen. Zukünftig wird hier die Einfriedung von jeweils 700 m² Fläche erlaubt. Diese mit Ausnahme der bereits bebauten Fläche bisher bewaldete Fläche kann zukünftig dem Wald entzogen und umgestaltet werden.

Eingriffe in den Bodenwasserhaushalt sind nicht zu erwarten, da das von den versiegelten Flächen abgeführte Wasser vor Ort zur Versickerung kommt. Aufgrund des geringen Ausmaßes an zusätzlicher Versiegelung sind erhebliche Veränderungen des Kleinklimas nicht zu erwarten.

Auch bei vollständiger Ausschöpfung der neuen Baurechte sind Veränderungen des Landschaftsbildes nur in geringem Umfang zu erwarten und als nicht erheblich einzustufen, da keine neuen Grundstücke bebaut werden, sondern nur einzelne, bereits vorhandene Gebäude in geringem Umfang vergrößert werden. Die baulichen Erweiterungen sind aufgrund der Waldbestockung des Gebietes nur in der unmittelbaren Umgebung erkennbar.

Ausgleichserfordernis

Im "Leitfaden" wird die Auffassung vertreten, dass nach § 1 a BauGB ein naturschutzfachlicher Ausgleich für Eingriffe nicht erforderlich ist, soweit sie bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind. Die Bausubstanz ist auch weit vor dem Erlass der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach dem BNatSchG bzw. NNatG entstanden. Daraus ergibt sich, dass der Bebauungsplan Ausgleichsmaßnahmen nach Naturschutzrecht nur für zusätzlich zum jetzigen Bestand ermöglichte zukünftige Eingriffe vorsieht. Dieses Vorgehen ist unabhängig von dem Vorliegen einer Baugenehmigung, denn entscheidend für die Anwendung der Eingriffsregelung ist allein der Zeitpunkt des Eingriffes. Demnach wäre aus naturschutzrechtlicher Sicht lediglich der Ausgleich für 1.820 m² (790 m² + 1.030 m²) zusätzlich mögliche Versiegelung zu leisten. Naturschutzrechtlich betrachtet werden weitere Eingriffe nicht stattfinden, da der zukünftige Zustand von Natur und Landschaft durch die geplante Begrenzung der Einfriedungen auf eine Fläche von 700 m² im Umfeld der Gebäude und durch Rücknahme der gärtnerischen Überprägung auf der nicht einfriedbaren Flächen im Vergleich zum Ist-Zustand verbessert wird. Allerdings sind mögliche negative Veränderungen im Plangebiet durch die Verfestigung der derzeitigen Nutzung nur schwer als Eingriffe im naturschutzrechtlichen Sinne abschätzbar. So sind möglicherweise einige Anwesen aufgrund der unsicheren Situation in der Vergangenheit (tw. rechtskräftige Abrissverfügungen) nur selten genutzt worden, wohingegen sie nunmehr nach Schaffung der rechtlichen Grundlagen durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wieder intensiver frequentiert werden und wodurch die Störungen im Waldgebiet zunehmen würden. Insgesamt wird aber davon ausgegangen, dass sich die benannten positiven und negativen Veränderungen durch Zurücknahme der Einzäunungen und erhöhte Nutzungsdichte auf der anderen Seite gegenseitig aufheben.

Zusätzlich zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sind hier allerdings die Bestimmungen des NWaldLG anzuwenden. Nach § 1 NWaldLG ist der vorhandene Bestand in der bestehenden Größe zu erhalten, d.h. Waldverluste ohne vorherige Umwandelungsgenehmigung (hier also alle Waldverluste durch illegale Bebauung) sind auszugleichen. Ein Ausgleich ist für alle Eingriffe in den Wald erforderlich, die erst durch den Bebauungsplan legalisiert (d.h. bereits erfolgte Eingriffe, die nicht über eine Baugenehmigung abgedeckt sind) oder ermöglicht werden. Wald geht dabei nicht nur durch Versiegelung (Gebäude, Zufahrten) verloren, sondern auch durch Einfriedungen (Waldverlust durch fehlende freie Betretbarkeit nach NWaldLG). In diesem Zusammenhang ist auch zu erwähnen, dass ohne Aufstellung des Bebauungsplanes ein Rückbau von Gebäuden bis zu den Ausmaßen gemäß ursprünglicher Baugenehmigung erforderlich wäre. Nach derzeitigem Stand wäre von dem Rückbau ca. 1/3 der jetzigen Bausubstanz betroffen. Mit Ausnahme zweier Gebäude wäre auch nur eine Wochenendnutzung zulässig.

Für nunmehr planungsrechtlich ermöglichten Waldverlust durch Einzäunungen und mögliche Umgestaltung (möglich auf 700 m² Fläche) ist daher Ersatz vorzusehen. Wenn man davon ausgeht, dass mit einer Baugenehmigung im Bereich von 3 m um das Gebäude ebenfalls eine Waldumwandlung verbunden ist, so ist im Falle genehmigter Hauptgebäude ein Waldverlust von 500 m² und im Falle von ungehemigten Hauptgebäuden (6 Fälle im Plangebiet) 700 m² Waldverlust auszugleichen. Weitere ca. 800 m² Waldverlust resultieren aus künftigen Wendepunkten und Ausweichstellen. Es ist allerdings zu berücksichtigen, dass für Anwesen ohne Beanstandungen und ohne Erweiterungsspielräume auch kein weiterer Waldverlust

durch die Planung zu verzeichnen sein wird (betrifft vier Grundstücke). Des Weiteren ist zu berücksichtigen, dass kein Waldverlust mehr zu erwarten ist, wenn der bauliche Bestand legal errichtet ist und im weiteren Umfeld des Hauptgebäudes kein Wald mehr vorhanden ist (betrifft ein Grundstück). Danach wäre $(0 \text{ m}^2 \times 5) + (500 \text{ m}^2 \times 38) + (700 \text{ m}^2 \times 6) + 800 \text{ m}^2 = 2,4 \text{ ha}$ Waldverlust auszugleichen.

Ausgleichsmaßnahmen

Der Ausgleich kann in erster Priorität durch Aufforstung einer geeigneten Fläche im Verhältnis von 1 : 1 oder in zweiter Priorität durch Umbau von Nadelwald in Laubmischwald im Verhältnis von 1 : 2 erbracht werden. Ein Ausgleich durch Umwandlung von Nadelwald in Laubwald ist in den Fällen, wo eine Grundgenehmigung vorliegt, möglich, da de facto nicht von einem tatsächlichen Waldverlust ausgegangen werden kann, sondern durch die Genehmigung bereits eine bauliche Überprägung des Waldes in Kauf zu nehmen ist. Darüber hinaus ist die Mehrzahl der Hauptgebäude auf der Grundlage der Angaben des Landkreises (Stand 02.04.2000) vor in Kraft Treten des Landeswaldgesetzes entstanden. Nach diesen Angaben ist bei 36 Hauptgebäuden die Erstgenehmigung vor 1978 erfolgt. Davon sind 15 Gebäude bis 1940 zu einer Zeit genehmigt worden, in der das Plangebiet gänzlich unbewaldet war.

Vorgesehen wird zum einen eine Ersatzaufforstung auf einer 4.056 m^2 großen Fläche innerhalb des Plangebietes als Ausgleich für den Waldverlust durch erstmalige Legalisierung von Bebauung auf Grundstücken ohne jegliche Baugenehmigung (entsprechend Eingriff in den Wald auf $700 \text{ m}^2 \times 6 = 4.200 \text{ m}^2$). Es ist somit abzüglich der 4.000 m^2 Waldverlust, die durch Aufforstung im Verhältnis 1 : 1 ersetzt werden, ein Ausgleich für weitere 2 ha Waldverlust zu erbringen. Der Ausgleich hierfür soll durch Unterbaumaßnahmen im Verhältnis 1 : 2 erfolgen, wofür eine Fläche von 4 ha außerhalb des Plangebietes vorgesehen wird.

Bei der zur Aufforstung vorgesehene Fläche handelt es sich zur Zeit um eine bedingt durch die intensive Nutzung (teilweise auch in den Wintermonaten) relativ artenarmen Pferdeweide, die von wenig anspruchsvollen Grasarten dominiert wird und somit für den Naturschutz von nur geringer Bedeutung ist. Da die Pferdehaltung zukünftig im Gebiet nicht mehr zulässig ist, steht die Fläche als Aufforstungsfläche zur Verfügung. Bei der Anlage der Ersatzaufforstung auf dem Flurstück 72/2 ist eine Mindestpflanzenzahl von 7000 Stück/ha standortgerechter Laubbaumarten vorzusehen. Geeignete Arten sind in Absprache mit dem Forstamt der Landwirtschaftskammer Hannover nach detaillierter Standortansprache zu bestimmen. Nach derzeitigem Erkenntnisstand kommen hierfür vermutlich in erster Linie zwei- oder dreijährige Eichen oder Buchen in Betracht. Die Kultur muss für einen Zeitraum von 5 - 7 Jahren vor Wildverbiss durch einen rehwildsicheren Zaun (Mindesthöhe 1,6 m) geschützt werden.

Die Fläche für Unterbaumaßnahmen ist den Eingriffen durch Wegebau und durch Legalisierung von vorhandener oder künftiger Bebauung auf Flurstücken mit grundgenehmigtem Hauptgebäude zugeordnet. In Abstimmung mit der Forstbetriebsgemeinschaft Salzhausen werden Maßnahmen zum Unterbau von Rotbuchen im Kiefernwald mit dem Ziel einer mittelfristigen Entwicklung von Kiefern-Buchen-Mischwald auf einer Fläche von 4 ha festgesetzt. Eine nach forstlichen Gesichtspunkten für diese Maßnahme geeignete Kiefernwaldfläche wurde in Zusammenarbeit mit der Forstbetriebsgemeinschaft Salzhausen ausgewählt und für die

Maßnahme gesichert. Bei der Fläche handelt es sich um das Flurstück 299/56, Flur 4, Gemarkung Garstedt, das sich unmittelbar nördlich des Plangebietes befindet (siehe Lageplan auf dem Deckblatt). Innerhalb des insgesamt ca. 27 ha großen Flurstückes wird eine geeignete Teilfläche von 4 ha durch die Forstbetriebsgemeinschaft ausgewählt. Bei der Fläche handelt es sich um einen ca. 70-jährigen Kiefernwald auf armen Sandboden und mit überwiegend nur wenig Unterwuchs aus Pionierbaumarten (Birke, Eberesche). Gepflanzt werden zweijährige Buchensämlinge im Verband von 2 x 2 m nach Auflichtung des Kiefernbestandes bis zu einem Kronenschluss von 0,7. Bei dieser Stückzahl wird nach Aussagen des Forstamtes der Landwirtschaftskammer voraussichtlich eine Zäunung als Schutz gegen das Rehwild nicht erforderlich.

Der Ausgleich erfolgt im Sinne eines Sammelausgleichs für das gesamte Plangebiet. Eine Zuordnung zu einzelnen Flurstücken kann aufgrund der Differenziertheit der einzelnen Nutzungen und Eingriffswirkungen nicht erfolgen. Vielmehr wird der Ansatz vertreten, dass durch vorhandene und geänderte Nutzungen bezogen auf das gesamte Plangebiet die Funktionen des Waldes eingeschränkt wurden und werden und für die zukünftige Einschränkung der Waldfunktionen Ausgleich erforderlich wird. Die Sicherung der Maßnahme erfolgt durch städtebaulichen Vertrag.

5.8 Örtliche Bauvorschrift

In der örtlichen Bauvorschrift wird hinsichtlich der Ausführung einer Einfriedung die Höhe auf maximal 1,5 m begrenzt. Somit entstehen keine Einfriedungen oberhalb der Sichthöhe, die das Landschaftsbild im Nahbereich erheblich stören würden. Weitere Einschränkungen zur Gestaltung der Einfriedungen werden aufgrund der Lage der Gebäude im Wald und der dadurch fehlenden Fernwirkung der Einfriedungen nicht getroffen.

Aus ökologischen Gründen wird in einer weiteren Festsetzung bestimmt, dass die Grundstücksflächen außerhalb der möglichen Einfriedungsbereiche nicht versiegelt werden dürfen. Da bauliche Anlagen hier auch mit Ausnahme von der Ver- und Entsorgung dienenden Nebenanlagen nicht zulässig sind, besteht zudem keine Notwendigkeit, in diesem Bereich Flächen zu befestigen.

6.0 Auswirkungen des Bebauungsplanes

Nach Rechtskrafterlangung des Bebauungsplanes sind von den Eigentümern der bebauten Grundstücke für bereits vorhandene baugenehmigungspflichtige bauliche Anlagen Bauanträge einzureichen, wenn keine rechtskräftige Baugenehmigung vorliegt. Es sei darauf hingewiesen, dass Bauanträge grundsätzlich auch für Wochenendhäuser, die für diese Nutzung genehmigt worden sind, gestellt werden müssen, wenn diese zukünftig in Übereinstimmung zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes als Wohnhaus genutzt werden sollen.

Nicht für alle im Gebiet vorhandenen, zur Zeit ungenehmigten baulichen Anlagen und Bodennutzungen wird durch den Bebauungsplan eine Legalisierung ermöglicht. In diesen Fällen wird ein Rückbau bzw. eine den Festsetzungen entsprechende Nutzungsänderung unumgänglich sein. Die Bauaufsichtsbehörden werden im Rahmen ihrer pflichtgemäßen Tätigkeiten prüfen, inwieweit der Bestand den Festsetzungen des Bebauungsplanes entspricht und gegebenenfalls Maßnahmen treffen, die geeignet sind, die Rechtsverstöße zu beseitigen.

Um unter anderem die Auswirkungen des Bebauungsplanes festzustellen, wurden soweit möglich der derzeitige Gebäudebestand und die Bodennutzungen im Plangebiet aufgenommen und mit den Festsetzungen verglichen. In der nachfolgenden Tabelle werden die voraussichtlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der textlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung aufgezeigt. Dabei sind nur die Fälle aufgeführt, die nach Begehung und vorhandenen Unterlagen sicher dokumentiert werden können.

Abweichung bezüglich...	Anzahl betroffener Grundstücke Dauerwohnen*	Anzahl betroffener Grundstücke Wochenendnutzung*
textliche Festsetzungen 3.1 - 3.3: Größenüberschreitung Hauptgebäude	2 ohne Genehmigung, 1 mit Genehmigung	3 ohne Genehmigung, 1 geringfügig und mit Genehmigung
textliche Festsetzungen 3.4 - 3.6: Größenüberschreitung Nebengebäude	6 ohne Genehmigung, 1 mit Genehmigung	8 ohne Genehmigung, davon 2 nur geringfügige Überschreitung
textliche Festsetzung 3.7: Größe Garage	7	
textliche Festsetzung 3.8: Wochenendhäuser mit Garage	-	2 ohne Genehmigung, 3 mit Genehmigung

*: Angegebene Zahl der Fälle nach eigener Begehung und nach verschiedenen Unterlagen - keine abschließende Angabe!

Ein Rückbau wird, wie oben beschrieben, nur in den Fällen erforderlich, für die keine Baugenehmigung vorliegt. Es zeigt sich, dass hinsichtlich der Hauptgebäude ein Rückbau vermutlich nur in insgesamt 5 Fällen notwendig ist, wohingegen die übrigen 43 Hauptgebäude auf Grundlage des Bebauungsplanes voraussichtlich genehmigungsfähig sein dürften.

Zu den Änderungen, die sich aufgrund der textlichen Festsetzung 3.9 ergeben, können keine abschließenden Aussagen getroffen werden, da die Entscheidung über die Lage und Form der höchstens 700 m² großen Fläche, die für bauliche Anlagen auf dem Grundstück genutzt werden kann, den Eigentümern überlassen bleiben soll. Es ist aber anhand der vorliegenden Lagepläne und Flurkarten davon auszugehen, dass nicht in allen Fällen eine 700 m² große Fläche bestimmt werden kann, die alle zu erhaltenden baulichen Anlagen, soweit sie nicht der Ver- und Entsorgung dienen, umfasst. In diesen wenigen Fällen wird ein Umsetzen von Nebenanlagen erforderlich.

Auf voraussichtlich ca. 1/3 - 2/3 der bebauten Grundstücke werden jedoch Änderungen an Zäunen und Vegetation notwendig, da die Zäune sich, soweit vorhanden, überwiegend an den Grundstücksgrenzen befinden, wodurch ein wesentlich größeres Areal als zukünftig zulässig eingefriedet ist. In vielen Fällen ist das Grundstück auch auf größerer Fläche als zulässig gärtnerisch umgestaltet worden, insbesondere durch das Einbringen von Rhododendren als schattenverträglichen Ziersträuchern. Hier sind die Zäune zurückzusetzen und die standortfremde Vegetation außerhalb eines Areals von 700 m² je Hauptgebäude zu beseitigen.

Nach Umsetzung der erforderlichen Maßnahmen wird das Landschaftsbild mehr als jetzt durch den Wald bestimmt und der Wald wird auf weitaus größerer Fläche seine Funktionen erfüllen können. Die baulichen Nutzungen werden sich trotz der im geringen Umfang ermöglichten Erweiterung auf eine insgesamt wesentlich klei-

nerer Fläche konzentrieren. Die Versiegelung insgesamt wird voraussichtlich vergleichbar bleiben, da dem erforderlichen Rückbau an einigen Hauptgebäuden und vielen Nebengebäuden neue Baurechte für zusätzliche Nebenanlagen und Anbauten an vorhandenen Gebäuden an anderer Stelle gegenüber stehen.

Der Rat der Gemeinde Garstedt hat die Begründung beschlossen.

Garstedt, den

.....
 Bürgermeister Siegel Stellvertr. Bürgermeister

	Verfasser	Geschr./ Datum	Korrigiert durch	Ergänzung Nr. 1	Ergänzung Nr. 2	Ergänzung Nr. 3
MEYER ARC LÜNEBURG	Schi/Hag	18.04.2001	30.04.2001 ME	17.05.2001 HAG	16.12.2002 HAG/SCHI	30.03.2004 HAG

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan

Der Rat der Gemeinde Garstedt hat in seiner Sitzung am 20.04.2000 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Weißer Sand“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht.

Garstedt, den
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss für die örtliche Bauvorschrift

Der Rat der Gemeinde Garstedt hat in seiner Sitzung am 17.05.2001 die Aufstellung einer örtlichen Bauvorschrift für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 „Weißer Sand“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht.

Garstedt, den
Bürgermeister

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 8 „Weißer Sand“ und die dazugehörige Begründung wurde ausgearbeitet von

MEYER ARC · LÜNEBURG Büro für Architektur + Städtebau
Dipl. Ing. Architekten Heinz Meyer, Birgit Meyer-Thaut M.Arch.
Neuetorstraße 3, 21339 Lüneburg, Telefon 04131/24306-0

Lüneburg, den
Planverfasser

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 17.05.2001 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 8 „Weißer Sand“ mit örtlicher Bauvorschrift und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 8 „Weißer Sand“ mit örtlicher Bauvorschrift und die Begründung haben vom 29.05.2001 bis 02.07.2001 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Garstedt, den

Bürgermeister

Erneute öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 08.02.2003 dem überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 8 „Weißer Sand“ mit örtlicher Bauvorschrift und der überarbeiteten Begründung zugestimmt und seine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am 07.07.2003 ortsüblich bekanntgemacht. Der überarbeitete Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 8 „Weißer Sand“ mit örtlicher Bauvorschrift und die überarbeitete Begründung haben vom 17.07.2003 bis 04.08.2003 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Garstedt, den

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Nach Prüfung der Anregungen hat der Rat der Gemeinde Garstedt in seiner Sitzung am 23.02.2004 den Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Garstedt, den

Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan Nr. 8 „Weißer Sand“ mit örtlicher Bauvorschrift ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am im Amtsblatt bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Garstedt, den
Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans mit örtlicher Bauvorschrift ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Garstedt, den
Bürgermeister

Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans mit örtlicher Bauvorschrift sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Garstedt, den