

Gemeinden Calberlah/ Isenbüttel, Landkreis Gifhorn

PRÄAMBEL

Der Rat der Gemeinde Isenbüttel hat in seiner Sitzung am 20.12.0011 und der Rat der Gemeinde Calberlah in seiner Sitzung am 11.05.2011 aufgrund der §§ 6 und 40 Abs. 1 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 22. August 1996 (Nds. GVBl. S. 382), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. April 2005 (Nds. GVBl. S. 110) und der §§ 56 und 97 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 10. Februar 2003 (Nds. GVBl. S. 89), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 5. November 2004 (Nds. GVBl. S. 404) die folgende Satzung "Örtliche Bauvorschrift Erholungsgebiet Tankumsee", 1. Änderung beschlossen.

Calberlah, den 18. Mai 2011


.....
(Bürgermeister)



Isenbüttel, den 18. Mai 2011


.....
(Bürgermeister)



§ 1 GELTUNGSBEREICH

(1) RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH:

Diese örtliche Bauvorschrift gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Erholungsgebiet Tankumsee-Neufassung" und seine Änderungen. Der Geltungsbereich ergibt sich aus dem anliegenden Plan, der Bestandteil dieser örtlichen Bauvorschrift ist.

(2) SACHLICHER GELTUNGSBEREICH:

Diese örtliche Bauvorschrift regelt:

- die Gestaltung der Dächer (§§ 2, 3 und 4)
- die Gestaltung der Außenwände (§ 5)
- die Gestaltung der Einfriedungen (§ 6)
- Werbeanlagen (§ 7)
- Ausnahmen (§ 8)

§ 2 DACHFORMEN

- (1) Für Haupt- und Nebengebäude sind nur Satteldächer mit einer Neigung von 15 – 30° zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind Walmdächer. Im WA 2 sind für Reihenhäuser ausnahmsweise auch Flachdächer zulässig.

Ausnahmsweise zulässig sind "Nur-Dach-Häuser" im WA 1 mit Dachneigungen bis zu 75°.

"Nur-Dach-Häuser" im Sinne dieser Festsetzung sind Gebäude, die nur aus dem Dachraum eines Satteldaches bestehen.

- (2) Für die Dachflächen ist nur eine beidseitig gleiche Dachneigung der einander gegenüberliegenden Dachflächen zulässig.
- (3) Die Dachneigung von Nebengebäuden muss der Dachneigung des zugehörigen Hauptgebäudes entsprechen. Garagen sind als Gebäudeteil vom Dach des Hauptgebäudes abzuschleppen. Hiervon ausgenommen sind Nebengebäude und Garagen auf Grundstücken mit "Nur-Dach-Häusern" im Sinne von § 2 (1) dieser Bauvorschrift.
- (4) Die Dachneigung von Doppelhäusern, Hausgruppen oder Reihenhäusern ist jeweils einheitlich zu wählen.

§ 3 DACHAUFBAUTEN

- (1) Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind unzulässig.
- (2) Dachflächenfenster und Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind zulässig. Die Regelungen gem. § 4 (3) dieser Bauvorschrift gelten für Fenster entsprechend.

§ 4 ANFORDERUNGEN AN DIE GESTALTUNG DER DACHDECKUNG

- (1) Als Dachdeckungsmaterial für geneigte Dächer sind naturrote, grüne, graue oder braune Dachziegel bzw. -steine und Gründächer zulässig.
- (2) Für Dachziegel bzw. -steine sind die folgenden Farben der RAL Farbkarte 840 HR, Farbreihe Rot, Grün, Grau und Braun zulässig:

Farbreihe ROT	Farbreihe GRÜN	Farbreihe GRAU	Farbreihe BRAUN
RAL 3003	RAL 6003	RAL 7013	RAL 8011
RAL 3004	RAL 6004	RAL 7014	RAL 8012
RAL 3005	RAL 6005	RAL 7015	RAL 8013
RAL 3007	RAL 6006	RAL 7021	RAL 8014
RAL 3009	RAL 6007	RAL 7026	RAL 8015
RAL 3010	RAL 6008		RAL 8016
RAL 3011	RAL 6009		RAL 8017
	RAL 6012		RAL 8019
	RAL 6014		RAL 8020
	RAL 6015		RAL 8021
	RAL 2020		RAL 8022

Zwischentöne der genannten Farbtöne innerhalb je einer Farbreihe sind zulässig.

- (3) Im Sinne der Nutzung regenerativer Energien ist der Einbau bzw. Aufbau von Sonnenkollektoren und Solarzellen in/ bzw. auf die Dachfläche zulässig.

Der Abstand von Sonnenkollektoren bzw. Solarzellen zum Ortsgang muss mindestens 1,20 m, zum Grat mindestens 0,80 m und zur Firstlinie mindestens 0,80 m bzw. mindestens je 3 Pfannenreihen betragen. Die Unterkante der Sonnenkollektoren bzw. Solarzellen muss vom Schnittpunkt der Fassade mit der Dachfläche einen Abstand von ebenfalls mindestens 0,80 m bzw. mindestens 3 Pfannenreihen einhalten.

- (4) Die Dachfarbe von Doppelhäusern, Hausgruppen oder Reihenhäusern ist jeweils einheitlich zu wählen.

§ 5 AUSSENWANDFLÄCHEN

- (1) Bei Hauptgebäuden als Einzel- oder Doppelhaus, Hausgruppen und Nebengebäuden sind die äußeren Wandflächen in Holzmaterial zu erstellen.

Sockel bis zu einer Höhe von 0,50 m über Terrain sind in Massivbauweise zulässig. Ausnahmsweise kann ein höherer Sockel gewählt werden, wenn die Entwässerungsverhältnisse dies erfordern.

- (2) Bei Reihenhäusern können die Außenwandflächen aus Sichtmauerwerk aus gleichformatigen Mauersteinen ausgeführt werden. Sichtbare Holzkonstruktionen und Holzverkleidungen sind zulässig.

- (3) Nebengebäude und Garagen sind dem zugehörigen Hauptgebäude in äußerer Form und Farbe anzupassen.

Gemeinden Calberlah/ Isenbüttel, Landkreis Gifhorn

- (4) Für die Holzbauteile sind nichtglänzende und diffusionsoffene Schutzanstriche in den Farben der RAL Farbkarte 840 HR, Farbreihe Gelb, Grün, Braun und Grau, zulässig:

Farbreihe GELB	Farbreihe GRÜN	Farbreihe BRAUN	Farbreihe GRAU
RAL 1000	RAL 6000	RAL 8000	RAL 7002
RAL 1001	RAL 6011	RAL 8001	RAL 7003
RAL 1002	RAL 6013	RAL 8003	RAL 7032
RAL 1011	RAL 6014	RAL 8004	RAL 7033
RAL 1019	RAL 6015	RAL 8008	RAL 7034
RAL 1020	RAL 6016	RAL 8023	
RAL 1021	RAL 6017	RAL 8024	
RAL 1022	RAL 6018	RAL 8025	
RAL 1023	RAL 6019		
RAL 1024	RAL 6020		
	RAL 2021		

Farblose Schutzanstriche und Zwischentöne der genannten Farbtöne sind innerhalb einer Farbreihe zulässig.

- (5) Die Ausführung von Doppelhäusern, Hausgruppen oder Reihenhäusern ist jeweils einheitlich vorzunehmen.

§ 6 EINFRIEDUNGEN

- (1) Allseitige Einfriedungen sind nur zulässig als:
- lebende Hecken oder lebende Hecken in Verbindung mit grünem Maschendrahtzaun,
 - Staketenzäune aus Holz mit senkrechten Latten und geradem horizontalem Abschluss mit einer maximalen Höhe von 1 m.
- (2) Zur optischen Kennzeichnung der Grundstücksgrenzen ist die Errichtung von naturfarbenen Holzpfosten mit einem waagerechten Holm mit einer Höhe von maximal 0,30 m ohne Tür und Tor zulässig.
- (3) Sichtschutzzäune mit einer maximalen Höhe von 1,80 m und einer maximalen Länge je Grundstück von 10 lfm sind nur an schutzwürdigen Bereichen zulässig.

§ 7 WERBEANLAGEN

- (1) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- (2) Für Ferienhäuser sind Schilder oder Schaukästen bis zur Größe DIN A 3 zulässig.
- (3) Werbeanlagen in den Sondergebieten dürfen je Leistungsstätte bis zu 2 m² groß sein. Werbeschilder dürfen nur während des Betriebes bei Dunkelheit dauerhaft beleuchtet oder angestrahlt werden. Wechselnde oder bewegte Beleuchtung ist unzulässig. Die Verwendung leuchtender, greller oder reflektierender Farben ist sowohl für den Un-

Gemeinden Calberlah/ Isenbüttel, Landkreis Gifhorn

tergrund als auch die Beschriftung unzulässig, ebenso das Bemalen, Beschriften oder Bekleben der Wände für Werbezwecke.

§ 8 AUSNAHMEN

Ausgenommen von den Regelungen der §§ 2 bis 6 dieser örtlichen Bauvorschrift sind bauliche Anlagen in den festgesetzten Sondergebieten.

§ 9 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Ordnungswidrig handelt, wer gegenüber den §§ 2 bis 7 dieser ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT zuwider handelt (§ 91 Abs. 3 NBauO). Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße geahndet werden (§ 91 Abs. 5 NBauO).

§ 10 INKRAFTTRETEN

Diese Örtliche Bauvorschrift tritt mit dem Tag der amtlichen Bekanntmachung in Kraft.

1.0 Begründung der Festsetzungen / Rechtslage

Die Gemeinden Calberlah und Isenbüttel haben für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Erholungsgebiet Tankumsee" eine Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung und über Feuerungsanlagen, die 1986 in Kraft getreten ist. Seitdem ist das Erholungsgebiet vollständig realisiert worden und aufgrund der Bauvorschriften weist es ein vorbildlich homogenes Gestaltbild auf, das sich in hervorragender Weise in die Umgebung, die durch den Baumbestand geprägt ist, einfügt.

Der Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschrift erstreckt sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Erholungsgebiet Tankumsee - Neufassung" und seine Änderungen. Zurzeit wird das Sondergebiet für Ferienhäuser im Rahmen der 6. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes in ein allgemeines Wohngebiet umgewandelt. Der Bebauungsplan ist ebenso geändert worden.

Mit der vorliegenden 1. Änderung der Örtlichen Bauvorschrift sollen die Gestaltregelungen übernommen und auf die Festsetzungen des neuen Bebauungsplanes bezogen werden.

Durch die alte Bauvorschrift ist ein homogenes gut in den Waldcharakter am Tankumsee eingefügtes Baugebiet entstanden. Durch die Umwandlung von einem Sondergebiet für Ferienhäuser in ein allgemeines Wohngebiet, in dem auch die Ferienhäuser, die nach wie vor als solche genutzt werden, Bestand haben, soll der Gestaltcharakter nicht verändert oder beeinträchtigt werden. Insofern wird die Bauvorschrift entsprechend der Erfordernisse des künftigen Bebauungsplanes modifiziert. Nach wie vor sollen Regelungen zur Gestaltung der Dächer, der Außenwände, der Einfriedungen und der Werbeanlagen getroffen werden. Regelungen, für die im Rahmen einer Gestaltungssatzung keine Rechtsgrundlage besteht, wie z. B. Feuerungsanlagen oder zum Erhalt von Bepflanzungen oder zum Anbringen von Antennen oder elektrischen Leitungen entfallen. Sofern rechtlich möglich sind hierzu im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes Regelungen getroffen worden.

1.1 Zu § 1 Geltungsbereich

Der in dem anliegenden Plan dargestellte räumliche Geltungsbereich dieser Örtlichen Bauvorschrift umfasst den Bebauungsplan "Erholungsgebiet Tankumsee - Neufassung" und seine Änderungen. Mit im räumlichen Geltungsbereich sind insofern neben den bebauten Bereichen und dem Campingplatz, auch der See selbst und Teile des umgebenden Waldes erfasst.

Der Geltungsbereich erstreckt sich auf eine Fläche von rd. 210 ha.

Der sachliche Geltungsbereich erstreckt sich auf die Gestaltung der Dächer, Außenwandflächen, Einfriedungen und Werbeanlagen. Die weiterhin rechtskräftig festgesetzten Sondergebiete, wie z. B. das Hotel oder die Vereinsheime zu den Sportanlagen sind von den Regelungen der §§ 2 – 6 ausgenommen worden (vgl. Kap. 1.8 zu § 8 Ausnahmen).

1.2 Zu § 2 Dachformen

Das Erholungsgebiet Tankumsee ist durch Satteldächer mit einer Neigung von 15° bis 30° und vereinzelt Walmdächern geprägt. Reihenhäuser sind in Flachdachbauweise ausgeführt worden. Einige Häuser wurden als "Nur-Dach-Häuser" realisiert. Um das homogene Gestaltbild der Dachformen auch weiterhin zu gewährleisten, werden die Formen und Dachneigungen aus der bisher gültigen Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung übernommen.

Für die Gestaltung von Doppelhäusern, Hausgruppen und Reihenhäusern ist im Interesse eines einheitlichen Bildes die gleiche Dachform und Neigung zu wählen. Die zugehörigen Nebengebäude müssen der Dachform und Neigung des zugehörigen Hauptgebäudes entsprechen. Garagen sind als Gebäudeteile vom Dach des Hauptgebäudes abzuschleppen; ausgenommen von dieser Vorschrift sind aufgrund der Bautypologie die Nebengebäude und Garagen bei "Nur-Dach-Häusern". Im Rahmen dieser Regelungen ist gewährleistet, dass ein einheitliches Gestaltbild, wie seit den 80er Jahren vorhanden, auch für die Zukunft gesichert wird. Im Rahmen der Gestaltregel bestehen jedoch ausreichende Gestaltungsspielräume.

1.3 Zu § 3 Dachaufbauten

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sollen nach wie vor unzulässig sein. So wird auch weiterhin ein harmonisches Bild der Dachlandschaft im Erholungsgebiet Tankumsee gewährleistet. Um die Nutzung regenerativer Energien zu ermöglichen, werden Sonnenkollektoren oder Photovoltaikanlagen zugelassen. Um einen Dachausbau sinnvoll zu ermöglichen, werden Dachflächenfenster zugelassen. Die Ausführungen wie zu § 2 Dachformen gelten entsprechend.

1.4 Zu § 4 Anforderungen an die Gestaltung der Dachdeckung

Seit der Entstehung des Erholungsgebietes Tankumsee sind in dem Gebiet naturrote, grüne, graue und braune Dachdeckungen vorzufinden. Die Regelungen hierzu werden aus der bisher geltenden Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung übernommen. Die bisher zulässigen Farben laut RAL-Farbkarte 840 HR (Farbregister mit matter Oberfläche) sind im Einzelnen aufgeführt. Die Zwischentöne der genannten Farbtöne innerhalb einer Farbreihe sind zulässig. Um angemessen gestaltete Dachflächen zu gewährleisten und gleichzeitig die Nutzung regenerativer Energien zu ermöglichen, werden Regelungen getroffen für die Abstände, die Sonnenkollektoren, Solarzellen oder Dachflächenfenster zum Ortgang, zur Firstlinie und zur Traufe mindestens einzuhalten haben.

Die Traufe i. S. dieser Regelungen ist der Schnittpunkt der lotrechten Außenwandfläche mit der Dachfläche. Ist keine Traufe vorhanden (z. B. Nur-Dach-Häuser) hat der Abstand zum Rand der Dachfläche mindestens 0,80 m bzw. mindestens drei Pfannenreihen zu betragen.

Um Ensembles harmonisch zu gestalten wird festgesetzt, dass Doppelhäuser, Hausgruppen oder Reihenhäuser jeweils in einheitlicher Dachfarbe zu decken sind. So wird auch für die Zukunft ein harmonisches Erscheinungsbild des Erholungsgebietes Tankumsee gesichert.

1.5 Zu § 5 Außenwandflächen

Im Erholungsgebiet Tankumsee sind die Einzel- oder Doppelhäuser und Hausgruppen in Holzbauweise errichtet worden bzw. als Holzbau gestaltet. Lediglich im Bereich der Reihenhäuser sind Sichtmauerwerke anzutreffen. Durch die alte Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung ist festgesetzt, dass Sockel bis zu einer Höhe von 50 cm über dem Terrain in sichtbarer Massivbauweise zulässig sind. Höhere Sockel sind nur dann zulässig, wenn die Entwässerungsverhältnisse dies erfordern. Nebengebäude und Garagen sind nach wie vor dem zugehörigen Hauptgebäude in äußerer Form und Farbe anzupassen. Die zulässigen Farben gem. RAL-Farbkarte 840 HR sind aus der bisher gültigen Örtlichen Bauvorschrift übertragen. Es sind Gestaltungen in den Farbreihen Gelb, Grün, Braun und Grau sowie farblose Schutzanstriche zulässig. Wie auch im Rahmen der Gestaltung der Dächer ist die Ausführung von Doppelhäusern, Hausgruppen oder Reihenhäuser jeweils einheitlich vorzunehmen.

So wird gewährleistet, dass das ansprechende Gestaltbild des Erholungsgebietes auch in Zukunft und bei Neubauten entsprechend der vorhandenen Gestaltung erfolgt. Ein harmonisches Ortsbild wird gesichert.

1.6 Zu § 6 Einfriedungen

Das Erholungsgebiet Tankumsee ist durch seine besondere Lage am See im Wald geprägt. Insofern sind allseitige Einfriedungen nur zulässig als lebende Hecken oder Staketenzäune aus Holz mit senkrechten Latten und geradem horizontalem Abschluss, die maximal eine Höhe von 1,00 m aufweisen dürfen. Zur optischen Kennzeichnung der Grundstücksgrenzen sind zudem maximal 30 cm hohe Holzpfosten mit einem waagerechten Holm ohne Tür und Tor zulässig. Diese Gestaltregeln zu Einfriedungen und optischen Kennzeichnungen entsprechen dem vorhandenen Ortsbild und gewährleisten, dass dieses auch in Zukunft erhalten wird.

Im Gebiet hat es sich gezeigt, dass für bestimmte schutzwürdige Nutzungen wie z. B. Gartenduschen oder Terrassen das Bedürfnis besteht, Sichtschutzzäune zu errichten. Insofern wird zugelassen, dass je Grundstück insgesamt maximal 10 laufende Meter direkt an den jeweiligen schutzwürdigen Bereichen mit einer Höhe bis zu 1,80 m errichtet werden können. So wird den Bedürfnissen nach geschützter Privatsphäre entsprochen und gleichzeitig sicher gestellt, dass der Charakter des Erholungsgebietes nicht durch "Verbarrikadierungen" beeinträchtigt wird. Unter dem Aspekt der Verhältnismäßigkeit wird diese Vorgehensweise als angemessen erachtet.

1.7 Zu § 7 Werbeanlagen

Um Disharmonien im Erholungsgebiet vorzubeugen, werden Werbeanlagen nur an der Stätte der jeweiligen Leistung zugelassen. Für Ferienhäuser sind Schilder oder Schaukästen mit einer Größe bis zum Format DIN A 3 zulässig. In den Sondergebieten werden entsprechend weitergehender Werbebedürfnisse Werbeschilder bis zu 2 m² Größe zugelassen, die jedoch nur bei Dunkelheit und während des Betriebes der Leistungsstätte beleuchtet oder angestrahlt werden dürfen. Wechselnde oder bewegte Beleuchtungen sind im Interesse der Vermeidung von Beeinträchtigungen durch flackerndes Licht unzulässig. Die Verwendung leuchtender greller oder reflektierender Farben ist ebenso unzulässig, wie das Bemalen, Beschriften oder Bekleben

Gemeinden Calberlah/ Isenbüttel, Landkreis Gifhorn

der Wände für Werbezwecke. In diesem Zusammenhang wird auch auf die Regelungen gemäß § 5 zu den Außenwandflächen verwiesen.

Durch die Regelungen für die Werbeanlagen wird vermieden, dass die Anwohner und/ oder Erholungssuchende durch flackernde Lichter oder aufdringliche Werbung beeinträchtigt werden. Ein harmonisches Gestaltbild wird gewährleistet.

1.8 Zu § 8 Ausnahmen

Um für die festsetzten Sondergebiete wie z. B. den Bereich des Hotels oder der Sportanlagen größere Gestaltungsspielräume zu ermöglichen, sind diese von den Regelungen der § 2 bis § 6 der Örtlichen Bauvorschrift ausgenommen. Für Sondernutzungen werden so auch Sonderformen ermöglicht.

1.9 Zu § 9 Ordnungswidrigkeiten

Der Hinweis auf Ordnungswidrigkeiten wird durch die Vorschrift der Bauordnung begründet. Ordnungswidrig handelt, wer gegenüber den § 2 bis § 7 dieser Örtlichen Bauvorschrift zuwider handelt (§ 91 Abs. 3 NBauO). Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße geahndet werden (§ 91 Abs. 5 NBauO).

1.10 Zu § 10 In-Kraft-Treten

Nach den gesetzlichen Regelungen tritt diese Örtliche Bauvorschrift mit dem Tag der amtlichen Bekanntmachung in Kraft.

2.0 Umweltbericht

2.1 Einleitung

2.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans

Die vorliegende Örtliche Bauvorschrift "Erholungsgebiet Tankumsee", 1. Änderung bezieht sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Erholungsgebiet Tankumsee – Neufassung" und seine Änderungen. Sie erfasst eine Fläche von ca. 210 ha bebauter Bereiche, des Campingplatzes, den See und die umgebenden Waldflächen.

Die 1. Änderung wird erforderlich, da im Zuge der 6. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes die Sondergebiete für Ferienhäuser in allgemeine Wohngebiete umgewandelt werden. Die Bezüge zu der bisher gültigen Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung "Erholungsgebiet Tankumsee" müssen entsprechend des neuen Gebietscharakters modifiziert werden.

Das rd. 39 ha große Plangebiet des Bebauungsplanes "Erholungsgebiet Tankumsee - Neufassung", 6. Änderung wird im Norden durch die Kreisstraße K 117 (Tankumsee-Randstraße) und im Westen durch waldartige Grünflächen bzw. ebenfalls durch die K 177 begrenzt. Südlich des Plangebiets liegt ein Campingplatz und östlich befindet sich der Tankumsee mit seinen Uferzonen (Liegeflächen, Grill- und Kinderspielplatz, etc.) und das Seehotel sowie – im Nordosten – der große Sammelparkplatz.

In den in allgemeine Wohnbaugebiete zu ändernden Sondergebieten (Zweckbestimmung: touristisch genutztes ferienmäßiges Wohnen) wird tatsächlich zu 80 % dauerhaft gewohnt. 5 % stellt die Ferienhausvermietung dar, 15 % die Wochenendhausnutzung.

Die Gemeinde verfolgt mit der Änderung des Ferienhausgebietes in ein Wohngebiet folgende Planungsziele:

- Entsprechend der tatsächlichen Nutzung soll eine Dauernutzung Wohnen zugelassen werden. Insoweit soll das Maß der baulichen Nutzung geringfügig erhöht werden.
- Die Ferienhausnutzung soll unbeschränkt weiter zulässig bleiben (also nicht nur "ausnahmsweise" gem. § 4 (3) Nr. 1 BauNVO) gem. § 1 (6) Nr. 2 BauNVO).
- Zur Gewährleistung der aufgelockerten Bebauung und Wohnruhe sollen störende Nutzungen eines WA möglichst weitgehend ausgeschlossen werden, ohne das jedoch ein WR entstehen kann.
- Immissionskonflikte zu zentralen Anlagen, Sport- und Freizeitanlagen sowie Verkehrsflächen sind zu untersuchen und ggf. durch Festsetzungen zu regeln.

Weiteres Planungsziel der Gemeinde ist der Erhalt des waldartigen Charakters des gegenwärtigen Ferienhausgebiets. Entsprechend werden im Bebauungsplan vor allem Erhaltungsfestsetzungen für die Gehölze auf öffentlichen und privaten Flächen getroffen.

Die Gestaltregelungen der Bauvorschrift von 1986 sollen so angepasst werden, dass der bestehende Charakter der Waldsiedlung und das Ortsbild gewahrt werden.

2.1.2 Ziele des Umweltschutzes

Die Gemeinde berücksichtigt bei der Planaufstellung insbesondere folgende, in den einschlägigen Fachgesetzen und Normen festgelegten Ziele des Umweltschutzes:

- Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ¹⁾
- Schutz und Vermeidung vor/von schädlichen Umweltein- oder -auswirkungen ²⁾³⁾
- Nachhaltige Sicherung und Wiederherstellung der Bodenfunktion ⁴⁾

Konkrete Ziele und Bewertungsmaßstäbe werden in den umweltbezogenen Darstellungen und Festlegungen des Regionalen Raumordnungsprogramms ⁵⁾, des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Isenbüttel und des Landschaftsrahmenplans des Landkreises Gifhorn abgeleitet. Im Sinne von § 1 a BauGB i. V. m. § 21 BNatSchG werden diese berücksichtigt.

Bei der Bewertung der Umweltbelange wurde der derzeitige Zustand von Natur und Landschaft in der Örtlichkeit zugrunde gelegt und den Regelungen der 1. Änderung der Örtlichen Bauvorschrift gegenübergestellt. Für die Schutzgüter werden erhebliche Beeinträchtigungen nicht erwartet, da alle Gestaltregelungen sinngemäß übernommen werden.

Ausgleichsmaßnahmen werden nicht erforderlich.

2.1.3 Methodik

Grundsätzlich sind zwei Bewertungsmethoden zu unterscheiden:

1. Die naturschutzfachliche Bewertung des Bestandes hinsichtlich der Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild.
2. Die Bewertung der Umweltauswirkungen hinsichtlich ihrer Erheblichkeit.

Die Untersuchungen der Umwelterheblichkeit beschränken sich in der Hauptsache auf das Plangebiet selbst. Hierbei werden die örtlichen Gegebenheiten ausgewertet. Inhaltlich wurden die Schutzgüter gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB untersucht.

Da die Bauvorschrift sich im Wesentlichen auf das künftige allgemeine Wohngebiet bezieht, das im Rahmen der 6. Änderung des Bebauungsplanes "Erholungsgebiet Tankumsee – Neufassung" festgesetzt wird, wird die Umweltprüfung gemeinsam mit der für den Bebauungsplan durchgeführt.

¹⁾ Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

²⁾ Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

³⁾ DIN 18005

⁴⁾ Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

⁵⁾ Zweckverband Großraum Braunschweig: Regionales Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig

Verwendete Bewertungsmodelle:

Zur Bewertung der Erheblichkeit der Beeinträchtigungen in die Schutzgüter des Naturschutzes werden die "Naturschutzfachlichen Hinweise zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" des Niedersächsischen Landesamtes für Ökologie 1/94, Ergänzung 2004, angewendet.

2.2 Beschreibung und Bewertung der Umwelt und Umweltauswirkungen

Innerhalb der Umweltprüfung wurden die naturräumlichen Belange gegliedert nach den Schutzgütern Mensch, Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser, Klima/ Luft, Landschaft sowie Kultur- und sonstige Sachgüter untersucht und die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter im Umweltbericht ermittelt.

Die Prüfung erfolgt schutzgutbezogen auf der Grundlage der Auswertung übergeordneter Planungen und Fachgutachten.

2.2.1 Bestand

Das rd. 39 ha große Plangebiet der 6. Änderung des Bebauungsplanes "Erholungsgebiet Tankumsee – Neufassung" wird im Norden durch die Kreisstraße K 117 (Tankumsee-Randstraße) und im Westen durch waldartige Grünflächen bzw. ebenfalls durch die K 177 begrenzt. Südlich des Plangebiets liegt ein Campingplatz und östlich befindet sich der Tankumsee mit seinen Uferzonen (Liegeflächen, Grill- und Kinderspielplatz, etc.) und das Seehotel sowie – im Nordosten – der große Sammelplatz.

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift "Erholungsgebiet Tankumsee – Neufassung", 1. Änderung erfasst darüber hinaus auch den See, den Campingplatz, den Großparkplatz und den umgebenden Wald. Er erstreckt sich auf rd. 210 ha, die durch den See und den Wald maßgeblich geprägt sind.

2.2.2 Entwicklungsprognose

Ohne die Änderung der Bauvorschrift blieben die engen Gestaltregeln, die teilweise nicht mit den durch die 6. Änderung des Bebauungsplanes ermöglichten Bebauungen korrespondieren, wirksam. Es bestünde ein Widerspruch, der zur Unwirksamkeit der Bauvorschriften führen könnte. Um weiterhin die Einhaltung des Gestaltrahmens zu gewährleisten, wird die dem geplanten Bebauungsplan entsprechende Bauvorschrift erlassen.

2.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation

Um die Eingriffe in das Orts- und Landschaftsbild so gering wie möglich zu halten, wird die Bauvorschrift nur in dem Maße geändert, dass es nicht zu Widersprüchen mit dem Bebauungsplan kommt, der beispielsweise Höhenregelungen trifft.

Verwendete Bewertungsmodelle:

Zur Bewertung der Erheblichkeit der Beeinträchtigungen in die Schutzgüter des Naturschutzes werden die "Naturschutzfachlichen Hinweise zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" des Niedersächsischen Landesamtes für Ökologie 1/94, Ergänzung 2004, angewendet.

2.2 Beschreibung und Bewertung der Umwelt und Umweltauswirkungen

Innerhalb der Umweltprüfung wurden die naturräumlichen Belange gegliedert nach den Schutzgütern Mensch, Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser, Klima/ Luft, Landschaft sowie Kultur- und sonstige Sachgüter untersucht und die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter im Umweltbericht ermittelt.

Die Prüfung erfolgt schutzgutbezogen auf der Grundlage der Auswertung übergeordneter Planungen und Fachgutachten.

2.2.1 Bestand

Das rd. 39 ha große Plangebiet der 6. Änderung des Bebauungsplanes "Erholungsgebiet Tankumsee – Neufassung" wird im Norden durch die Kreisstraße K 117 (Tankumsee-Randstraße) und im Westen durch waldartige Grünflächen bzw. ebenfalls durch die K 177 begrenzt. Südlich des Plangebiets liegt ein Campingplatz und östlich befindet sich der Tankumsee mit seinen Uferzonen (Liegeflächen, Grill- und Kinderspielplatz, etc.) und das Seehotel sowie – im Nordosten – der große Sammelplatz.

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift "Erholungsgebiet Tankumsee – Neufassung", 1. Änderung erfasst darüber hinaus auch den See, den Campingplatz, den Großparkplatz und den umgebenden Wald. Er erstreckt sich auf rd. 210 ha, die durch den See und den Wald maßgeblich geprägt sind.

2.2.2 Entwicklungsprognose

Ohne die Änderung der Bauvorschrift blieben die engen Gestaltregeln, die teilweise nicht mit den durch die 6. Änderung des Bebauungsplanes ermöglichten Bauungen korrespondieren, wirksam. Es bestünde ein Widerspruch, der zur Unwirksamkeit der Bauvorschriften führen könnte. Um weiterhin die Einhaltung des Gestaltrahmens zu gewährleisten, wird die dem geplanten Bebauungsplan entsprechende Bauvorschrift erlassen.

2.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation

Um die Eingriffe in das Orts- und Landschaftsbild so gering wie möglich zu halten, wird die Bauvorschrift nur in dem Maße geändert, dass es nicht zu Widersprüchen mit dem Bebauungsplan kommt, der beispielsweise Höhenregelungen trifft.

Gemeinden Calberlah/ Isenbüttel, Landkreis Gifhorn

2.2.4 Planungsalternativen

Die Alternative zur vorliegenden Anpassung der Bauvorschrift an die Regelungen des Bebauungsplanes bestünde lediglich in der Aufhebung der Bauvorschriften. Dies wurde verworfen, um auch in Zukunft eine angemessene Gestaltung des Gebietes im Wald zu gewährleisten und den bestehenden Charakter der Waldsiedlung zu erhalten.

2.3 Zusatzangaben

2.3.1 Verwendete Verfahren/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung

Bei der Planung wurde insbesondere der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Gifhorn ausgewertet. Eine Schwierigkeit besteht darin, dass die Gemeinde nicht über einen Landschaftsplan verfügt.

2.3.2 Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt

Die Gemeinde wird auch in Zukunft auf die Einhaltung der von ihr erlassenen Satzung achten.

2.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Örtliche Bauvorschrift "Erholungsgebiet Tankumsee", 1. Änderung erstreckt sich auf das gesamte Erholungsgebiet Tankumsee einschließlich des Sees und des umgebenden Waldes mit einer Größe von ca. 210 ha. Der Planung liegt die bisherige Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung und über Feuerungsanlagen für das "Erholungsgebiet Tankumsee" zugrunde. Durch die Neustrukturierung des Bebauungsplanes für das bisherige Sondergebiet "Ferienhäuser", das durch den Bebauungsplan "Erholungsgebiet Tankumsee – Neufassung", 6. Änderung als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden soll, wird es erforderlich, die Regelungen der Örtlichen Bauvorschrift an die neuen Vorgaben des Bebauungsplanes anzupassen. Sie sollen jedoch sinngemäß Bestand haben und den Ortscharakter der Waldsiedlung auch für die Zukunft sichern.

3.0 Hinweise der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

- Altablagerungen

Der **Landkreis Gifhorn** weist am 09.06.2008 auf die Altlagerung 151 404 404 im Geltungsbereich hin.

4.0 Ablauf des Bauleitplanverfahrens

4.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist mit dem Vorentwurf durchgeführt worden. Stellungnahmen von Bürgern wurden nicht vorgebracht.

4.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB sowie die Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB wurden mit Schreiben vom 09.05.2008 zur Stellungnahme bis zum 09.06.2008 aufgefordert.

4.3 Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB wurde gem. § 4a (2) BauGB parallel zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB durchgeführt. Sie wurden zur Stellungnahme innerhalb der Auslegungsfrist aufgefordert.

4.4 Öffentliche Auslegung

Die Offenlage gem. § 3 (2) BauGB erfolgte in der Zeit vom 16.07.2010 bis 16.08.2010 in der Verwaltung der Gemeinde Calberlah und im Rathaus der Samtgemeinde Isenbüttel.

5.0 Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 (4) BauGB

5.1 Planungsziel

Die Örtliche Bauvorschrift "Erholungsgebiet Tankumsee", 1. Änderung erstreckt sich auf das gesamte Erholungsgebiet Tankumsee einschließlich des Sees und des umgebenden Waldes mit einer Größe von ca. 210 ha. Der Planung liegt die bisherige Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung und über Feuerungsanlagen für das "Erholungsgebiet Tankumsee" zugrunde. Durch die Neustrukturierung des Bebauungsplanes für das bisherige Sondergebiet "Ferienhäuser", das durch den Bebauungsplan "Erholungsgebiet Tankumsee – Neufassung", 6. Änderung als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden soll, wird es erforderlich, die Regelungen der Örtlichen Bauvorschrift an die neuen Vorgaben des Bebauungsplanes anzupassen. Sie sollen jedoch sinngemäß Bestand haben und den Ortscharakter der Waldsiedlung auch für die Zukunft sichern.

Gemeinden Calberlah/ Isenbüttel, Landkreis Gifhorn

5.2 Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligungsverfahrens / Abwägung

Mit der 6. Änderung des Bebauungsplanes "Erholungsgebiet Tankumsee - Neufassung" erfolgte die Umwandlung der Sondergebiete "Ferienhäuser" in ein allgemeines Wohngebiet. Hierzu wurde die örtliche Bauvorschrift angepasst, ohne dass die Inhalte in ihrem gestalterischen Sinne geändert wurden. Insofern trägt die Planung dazu bei, Eingriffe in das Ortsbild zu vermeiden. Der zeitliche Ablauf der einzelnen Verfahrensschritte ist dem Kapitel 4.0 der Begründung zu entnehmen. Planungsbeiträge wurden zum Immissionsschutz, der Oberflächenentwässerung und dem Altstandort im Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift gegeben. Sie wurden in der Begründung berücksichtigt, obwohl sie keinerlei Auswirkungen auf die Regelungen der Bauvorschriften zur Gestaltung haben.

Alle Stellungnahmen wurden zum Gegenstand der Abwägung gem. § 1 (7) BauGB gemacht. Die Bauvorschrift und ihre Begründung wurden von den Gemeinden Calberlah und Isenbüttel beschlossen.

6.0 Verfahrensvermerk

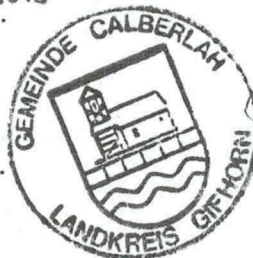
Die Örtliche Bauvorschrift hat mit der Begründung und Übersichtskarte gem. § 3 (2) BauGB vom 16.07.2010 bis zum 16.08.2010 öffentlich ausgelegen.

Sie wurde in der Sitzung am 20.12.2010 durch den Rat der Gemeinde Isenbüttel und in der Sitzung am 11.05.2011 durch den Rat der Gemeinde Calberlah unter Berücksichtigung der Stellungnahmen zu dem Bauleitplanverfahren zur Satzung beschlossen.

Calberlah, den 18. Mai 2012

Isenbüttel, den 18. Mai 2012


.....
(Bürgermeister)




.....
(Bürgermeister)

