

SATZUNG ZUR 3. ÄNDERUNG
BEBAUUNGSPLAN HIPSTEDT-HEINSCHENWALDE NR. 7
"WOCHENENDHAUSGEBIET OTTEN" GEMEINDE HIPSTEDT
- Bestandteil des § 1 Abs. 2 der Satzung von 1965 -
SAMTGEMEINDE GEESTEQUELLE - LANDKREIS ROTENBURG (W)

Aufgrund des § 1 Abs. 3 sowie der §§ 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. 1 S. 2253) und der §§ 56, 91, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der zur Zeit geltenden Fassung, hat der Rat der Gemeinde Hipstedt

die nachstehende 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Wochenendhausgebiet Otten" als Satzung beschlossen :

§ 1 GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich der 3. Änderung betrifft den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 7 "Wochenendhausgebiet Otten" in der Fassung der Bekanntmachung von 1965 einschließlich der 1. und 2. Änderung.

Planungsrechtlich betroffen sind die Flurstücke 9/36, 9/37, 9/39, 9/40, 9/42 - 9/47, 9/52, 9/61 - 9/63, 9/66, 9/67, 9/71 tlw. und 9/73 nordöstlich der Kreisstraße 106 (Postweg) in der Flur 2 der Gemarkung Heinschenwalde (vgl. Anlage – Auszug aus der ALK).

§ 2 INHALT DER 3. ÄNDERUNG

- 2.1 Die im SO-Gebiet mit der Zweckbestimmung Wochenendhausgebiet (§ 10 (3) BauNVO) **zulässig überbaubare Grundfläche (GR) ist auf maximal 90 qm pro Wochenendhaus-Grundstück** festgesetzt.
- 2.2 Für ebenerdige Terrassen ist eine Überschreitung der in Ziffer 2.1 festgesetzten überbaubaren Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,1 der Grundstücksfläche zulässig.
- 2.3 Es sind nur eingeschossige Gebäude zulässig.
- 2.4 Dächer sind mit einer Dachneigung von 15 bis 25 Grad auszuführen.
- 2.5 Garagen nach § 12 BauNVO sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind allseits offene Stellplätze mit Schutzdach (Carport).
- 2.6 Nebenanlagen in Form von Gebäuden nach § 14 (1) BauNVO sind innerhalb eines Abstandes von 5 Metern, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie, nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind nicht überdachte Stellplätze.
- 2.7 Als interne Kompensationsmaßnahme (§ 1a (3) BauGB) sind Abgänge von bestehenden Bäumen oder zu entfernende Bäume aufgrund zusätzlicher Versiegelung / Überbauung durch Anpflanzung von Einzelbäumen standortheimischer Gehölzarten zu ersetzen (vgl. Gehölzliste mit Angaben zu Art und Qualität als Anlage zur Begründung).
- 2.8 Als externe Kompensationsmaßnahme (§ 1a (3) BauGB) werden im Sinne von § 135 BauGB der SO-Nutzung zwei Pflanzmaßnahmen als Wegerandbepflanzungen zugeordnet :
 - Weg zum Moor (Flur 1, Flurstück 7/14) Baumreihe ca. 330 Meter Länge mit 41 Bäumen
 - Eichenweg (Flur 2, Flurstücke 83/10 und 12/3 und in Flur 3 Flurstück 61/1) Baumreihe ca. 530 Meter Länge mit 67 Bäumen.Angaben zu Art, Qualität sowie Pflanzschema vgl. Anlage zur Begründung.

HINWEIS :

IM GELTUNGSBEREICH DER 3. ÄNDERUNG SIND DIE NICHT BETROFFENEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN SOWIE DIE ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN DES URSPRUNGPLANES SOWIE SEINER 1. UND 2. ÄNDERUNG WEITERHIN ANZUWENDEN.

§ 3 INKRAFTTRETEN

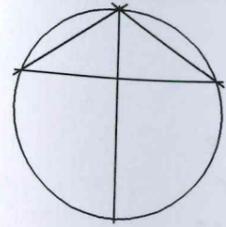
Die Satzung tritt mit dem Tage der Bekanntmachung im Amtsblatt des Landkreises Rotenburg (W) in Kraft.

HIPSTEDT, den 11.12.2003

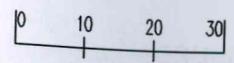
(DS)

gez. Poredda

.....
- Bürgermeister -



Maßstab: 1 : 1.000



Gemeinde Hipstedt
Gemarkung Heinschenwalde
Flur 2

ANLAGE zur 3. Änderung :

Bebauungsplan Heinschenwalde Nr. 7
"Wochenendhausgebiet Otten"

Darstellung baulicher Bestand in
Geltungsbereich der 3. Änderung



PLANZEICHENERKLÄRUNG :

- Geltungsbereich B.-Plan Nr.7 von 1965
- eingemessener Einzelbaum als Kennzeichnung

Planunterlage im Maßstab 1:1000

Vermessungs- und Katasterbehörde Rotenburg / Stade
 -Katasteramt Bremervörde-
 Amtsallee 7
 27432 Bremervörde
 Tel.: 04761 / 81-4900
 Fax: 04761 / 81-4926

BEGRÜNDUNG

3. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN HEINSCHENWALDE NR. 7 "WOCHENENDHAUSGEBIET OTTEN" GEMEINDE HIPSTEDT SAMTGEMEINDE GEESTEQUELLE - LANDKREIS ROTENBURG

1 RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanzV)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO)
jeweils in der z. Zt. geltenden Fassung

2 VERFAHREN

- Beschluss zur 3. Änderung gem. § 2 (4) BauGB vom 28.01.2002
- Beratung über Inhalt und Auswirkung der Änderung am 25.02.2003
- Beteiligung der betroffenen Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB mit Anschreiben vom 17.04.2003
- Nach Beratung der abwägungserheblichen Stellungnahmen (Änderung der Festsetzungen sowie Abstimmung der Kompensationsstrategie mit der UNB) Beschluss zur öffentlichen Auslegung
- Öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 25.10.2003
- Satzungsbeschluss nach § 10 BauGB durch den Rat der Gemeinde nach Beratung der abwägungserheblichen Stellungnahmen am 09.12.2003
- Nach Bekanntmachung gem. § 10 BauGB rechtswirksam seit 31.12.2003.

3 ZIEL UND ZWECK DER 3. ÄNDERUNG

Berücksichtigung privater Belange aufgrund gestiegener Ansprüche im Bereich des hier angesiedelten Freizeitwohnens.

Die Änderung soll zur Umsetzung / Durchsetzung von bauordnungsrechtlichen Auflagen beitragen und den Betroffenen helfen, die vorhandene bauliche Situation planungsrechtlich wie auch bauordnungsrechtlich ab zu sichern.

Sicherung des Planbereiches als Sonderbaufläche für Freizeitwohnen. Absichten bzw. Voraussetzungen zur Umwidmung in ein allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO liegen nicht vor.

4 ÄNDERUNGSBEREICH

Die 3. Änderung betrifft den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 7 "Wochenendhausgebiet Otten" von 1965 einschließlich der 1. und 2. Änderung.

Diese Änderung ist Bestandteil des § 1 Abs. 2 der v. g. Satzung von 1965.

Die 1. Änderung von 1973 hatte die Erhöhung der zulässigen Grundfläche von 40 qm im Ursprungsplan auf nunmehr 50 qm Grundfläche zum Inhalt.

Die 2. Änderung von 1979 hob den im Ursprungsplan festgesetzten Spielplatz ersatzlos auf und erweiterte die SO-Nutzung um die v.g. Fläche.

5 VERANLASSUNG / ZIEL UND ZWECK DER PLANUNGSABSICHT

Veränderungen im Freizeitverhalten sowie die gestiegenen Ansprüche im Sektor Freizeitwohnen sind auch in diesem eher ländlich geprägten Sonderbaugebiet mit der Zweckbestimmung Wochenendwohnen erkennbar. Der hierfür geltende rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 7 sieht seit der 1. und 2. Änderung innerhalb der festgesetzten Baugrenzen eine überbaubare Grundfläche für Wochenendhäuser von maximal 50 qm einschließlich überdachter Terrasse vor. Des Weiteren besteht die Vorgabe einer Mindestgrundstücksgröße von 1.200 qm pro Wochenendgrundstück.

Das mit dem Ursprungsplan von 1965 festgesetzte Maß der baulichen Nutzung als überbaubare Grundfläche von 40 qm bzw. die im Rahmen der 1. Änderung von 1973 vorgenommene Erhöhung auf 50 qm ist inzwischen bei allen Wochenendhäusern, bis auf 3 Ausnahmen, überschritten worden. Aus der aktuellen Liegenschaftskarte (ALK) wird ersichtlich, dass im Gebiet Grundflächen von 52 qm bis 93 qm entgegen gültigem Plan- und Bauordnungsrecht errichtet worden sind.

Der bauliche Bestand des Geltungsbereiches ist als Anlage der Begründung beigelegt (vgl. Ausschnitt aus der aktuellen ALK - Maßstab 1 : 1.000).

Aus den erwähnten Abweichungen lassen sich derzeit aber noch keine Rückschlüsse auf ein Umbrechen der Wochenendhaus-Nutzung in eine Dauer-Wohnnutzung ableiten. Eine für die Gemeinde derart unerwünschte Entwicklung ist generell nicht erkennbar. Es bestehen zwar 2 oder 3 Nutzer mit Ambitionen, aus dem Wochenend-Wohnen als Rentner wohl ein saisonales Wohnen zu gestalten und die Situation ihrer Belegenheit im Baugebiet für sich als temporär begrenztes „Lebensglück“ zu genießen.

Aufgrund der damit verbundenen kommunalen Folgekosten bzw. Bedarfsansprüche der Anwohner hat die Gemeinde kein Interesse an einer Nutzungsänderung von einer Wochenendhaus-Nutzung in ein dauerhaft zu nutzendes Wohngebiet.

Außerdem ist im Rahmen einer Befragung bzw. Beteiligung der Bewohner zu diesem Änderungsverfahren auch überwiegend kein Votum in Richtung auf ein Dauer-Wohnen festgestellt worden.

In dieser Hinsicht ist auch von Belang, dass die Gemeinde eine ausreichende Anzahl von Wohnbaugrundstücken in der zentralen Ortslage vorhält. Insofern besteht nach wie vor ein Interesse daran, das SO-Gebiet im Sinne der regionalplanerischen Aufgabe innerhalb des Samtgemeindegebietes für die Erholungsfunktion als Angebot verstanden zu wissen.

Die somit mögliche Vergrößerung der überbaubaren Grundfläche ist aufgrund der allgemeinen Erhöhung des Freizeitwohn-Standards gerechtfertigt, wie u.a. auch aus Vergleichszahlen der Gebäude- und Wohnungszählung 1987 des Statistischen Bundesamtes, Wiesbaden, ersichtlich wird. Danach lag hinsichtlich der Wohnungsgröße der Hauptanteil der Freizeitwohn-Einheiten bei den Sparten 40-60 qm und 60-80 qm Wohnfläche (veröffentlicht i. d. Fachserie 5 von Bautätigkeit und Wohnen, Heft 3, i. A. für das Statistische Bundesamt im Verlag Metschler/Poeschel Stuttgart). Darin ist allerdings nicht unterschieden zwischen Wochenend- und Ferienwohnen im Sinne der Baunutzungsverordnung. Die Definition der Baunutzungsverordnung ist nach Auskunft der Deutschen Gesellschaft für Freizeit (GDF), Erkrath, für die Ansprüche an den Standard des Freizeitwohnens nicht maßgebend, da in vielen Fällen und je nach Lage und Ausstattung der Landschaft sowie ggf. zusätzlichen Freizeiteinrichtungen eine Unterscheidung zwischen den planungsrechtlich festgesetzten Gebietskategorien im Sinne der Baunutzungsverordnung nicht erkennbar bzw. für die Nutzer visuell erlebbar ist.

Nach Aussagen des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung, Referat Wohnungswesen, ist das Institut für Entwicklungsplanung und Strukturforchung an der Universität Hannover u.a. beauftragt, die Daten für den Sektor Freizeitwohnen im Rahmen der nächsten Gebäude und Wohnungszählung differenzierter zu betrachten. Bei deren Recherchen in v. g. Angelegenheit sowie bei Ermittlungen von Datenmaterial u.a. auch bei privaten Immobiliengesellschaften (vgl. Informationen von Immobilien-Scout, Berlin) liegt die Nachfrage aktuell deutlich bei 80 qm nachgefragter Wohnfläche im Mittel und darüber.

Für die Planungsabsicht der Gemeinde bedeutet diese Entwicklung ein klares Votum für die Erhöhung der Grundfläche auf 90 qm, wobei die Netto-Wohnfläche (ohne Terrassenanteil) dann zwischen ca. 80 bis 85 qm liegt (= ca. 10 % niedriger als die festgesetzt zulässige Brutto-Grundfläche je nach Bauart).

Damit will die Gemeinde dem aktuellen Standard, der dem Anschein aller Prognosen weiter steigen wird, im Bereich des örtlichen Freizeitwohnens einen gehobenen Gebietsstandard Rechnung tragen (keine Entwicklung zum „Datschen-“ oder „Laubenpieper“-Gebiet).

Im Zusammenhang mit dem Planungsziel ist auch von Bedeutung, dass die Baunutzungsverordnung in § 17 für Wochenendhausgebiete eine Grundflächenzahl von 0,2 als Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung vorgibt.

Aufgrund der im Rahmen der Änderung festgesetzten Grundfläche von 90 qm pro Wochenendhausgrundstück und der weiterhin bestehenden Vorgabe, je Wochenendhausgrundstück eine Mindestgröße von 1.200 qm vorzuhalten, ist eine Überbauung für die Hauptnutzung möglich, die nach wie vor wesentlich unter der vorgenannten Obergrenze des § 17 der BauNVO liegt. Zusammen mit den Örtlichen Bauvorschriften ist zu erwarten, dass insgesamt der Charakter eines Wochenendhausgebietes gewahrt bleibt.

6 INHALT DER 3. ÄNDERUNG

6.1 Städtebauliche Festsetzungen

Die Planungsabsicht hinsichtlich der Vergrößerung der zulässigen Grundfläche soll nicht dazu führen, dass die Wahrnehmung des jetzigen Wochenendhaus-Charakters sich wesentlich verändert. Die geänderte Grundfläche kann und wird in einigen Fällen nachträglich zu einer Erweiterung oder einem Anbau führen. In Anbetracht der unter Ziffer 5 genannten Rahmenbedingungen ist daher die Erweiterung der bisher zulässigen Grundfläche von 50 qm auf 90 qm für die Wochenendhaus-Nutzung - quasi als gehobener Standard - beabsichtigt. Im Landkreis Rotenburg (W) sind zur Zeit bereits Grundflächen von 70 bis 80 qm die Regel. Zum einen soll hiermit die z. T. bestehende Nutzungsgröße zur planungsrechtlichen Legalisierung erfasst und zum anderen künftige Erweiterungen im Sinne des sich wandelnden Freizeitwohnstandart ermöglicht werden.

Ferner sollen die vorhandenen Ansätze zu ausbaubaren Dachstühlen durch die vorgegebene Dachneigung eingeschränkt werden, um den v. g. Wochenendhaus-Charakter im Sinne der Planungsabsicht zu wahren. Somit kann gewährleistet werden, dass als wesentliches visuelles Merkmal der Wochenendhaus-Charakter durch flache Dachneigung und nicht ausgebaute Dachgeschosse erhalten bleibt. Aus diesem Grund ist ausdrücklich eine selbstständige Nutzung im Dachgeschoss nicht gewollt.

Ferner wird festgesetzt, dass zur Begrenzung von gebietsfremden Nutzungen zugunsten der für Erholungs- und Freizeitwecken, Garagen im Sinne von § 12 (6) BauNVO auf dem Grundstück nicht zulässig sind. Mittels dieser Festlegungen der 3. Änderung soll u.a. auch versucht werden, dass Dauerwohnen nur für „Minimalisten“ attraktiv erscheint bzw. der Ausschluss von Garagen die Nutzungen von freizeitaktiven Zwecken auf den Grundstücken sichert und damit die Erholungsfunktion eines Wochenendhaus-Gebietes erhalten bleibt.

Bestehende und genehmigte Garagen innerhalb des Planbereiches stellen Ausnahmen dar und sind im Bestand geschützt. Zulässig sind lediglich offene Garagen, in der Ausführung eines allseits offenen Stellplatz mit Schutzdach (Carport).

6.2 Eingriffsregelung / Naturschutzfachliche Festsetzungen

Durch diese 3. Änderung wird planungsrechtlich der Maßstab der möglichen Überbauung bzw. Versiegelung geändert. Dies bedeutet Eingriffe insbesondere in die Schutzgüter Boden, Wasser, Arten- und Lebensgemeinschaften sowie für das Orts- und Landschaftsbild.

Die planungsrelevante Eingriffsstrategie sieht im Sinne von § 1a BauGB einen Ausgleich innerhalb des Planbereiches sowie zwei externe Ersatzmaßnahmen als Kompensation vor :

- der langfristig entstehende Eingriff durch den Abgang der Nadelbäume soll intern durch Ersatzpflanzungen kompensiert werden (vgl. Festsetzung Ziffer 2.7).
- der Eingriff durch zusätzliche Versiegelung und Überbauung wird durch externe Wegerandbepflanzungen kompensiert (vgl. Festsetzung Ziffer 2.8).

Mit den durchzuführenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden die Eingriffe in die v. g. Schutzgüter ausreichend kompensiert.

Die Wegerandbepflanzungen sollen mit Stieleichen (*Quercus robur*) im Abstand von ca. 8 Metern untereinander erfolgen. Angaben zur Qualität vgl. Anlage zur Begründung.

Die Pflanzungen sind zwischenzeitlich mit der Gemeinde und der UNB des LK ROW abgestimmt.

7 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN

Die Anhebung der zulässig überbaubaren Grundfläche pro Wochenend-Grundstück hat keine erhebliche Auswirkungen auf das Baugebiet, da bis auf wenige Nutzungen alle vorhanden sind und die Erhöhung im Verhältnis zur Grundstücksgröße (1.200 qm – 1.500 qm) unmaßgeblich ist.

Mit der Entscheidung der Gemeinde für die 3. Änderung mag die latente Tendenz zum Dauerwohnen im Gebiet gewachsen sein. Die Problematik ist der Gemeinde aufgrund der Lage und der sonst für Wochenendhausnutzern bzw. Freizeitnutzern fehlenden Infrastruktur- / Erholungseinrichtungen bewusst. Gerade die Lage des Gebietes in Bezug auf die gewachsene Ortslage von Heinschenwalde lässt aber eine Umnutzung für die Zukunft nur vermuten.

Die Begrenzung der Kubatur der Wochenendhäuser sowie die Ausschlusswirkung in Bezug auf Garagen und Nebenanlagen ist als Eingriffsminderung in die ökologischen Belange des vorhandenen Baumbestandes sowie des Ortsbildes zu werten.

Die Änderung wirkt sich insbesondere auf das Ortsbild nicht wesentlich aus, da der vorhandene Bestand zum Teil bereits die beabsichtigte Erhöhung der zulässig überbaubaren Grundfläche erreicht hat. Für die ökologische Funktion ergibt sich hinsichtlich der erhöhten Verdichtung ebenfalls keine wesentliche Auswirkung. Aufgrund der sich entwickelnden Vegetation wird sich langfristig die Waldstruktur (Fichte / Tanne) auflösen. Eine Veränderung / Entstehung zum standortheimischen Laubwald ist durch den Ersatz von abgängigen Einzelbäumen vorgegeben.

Die beabsichtigten Änderungen sind unter Berücksichtigung des Bestandsschutzes zu verstehen.

8 DURCHFÜHRUNG / SONSTIGE BELANGE

Da die Grundzüge der rechtskräftigen Planung mit der Änderung berührt werden, ist ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB nicht anzuwenden.

Das erforderliche Änderungsverfahren berücksichtigt insbesondere private Belange. Erkennbar stehen der Durchführung keine öffentlichen Belange entgegen.

Die Bauflächen des Geltungsbereiches befinden sich jeweils in Privateigentum; die Verkehrsflächen im Eigentum der Gemeinde.

Die Ver- und Entsorgung ist gesichert.

Die Entsorgung des Hausmülls erfolgt wie bisher durch zentrale Sammlung und Bereitstellung eines Hausmüll-Containers. Der Standort im Einmündungsbereich "Wiesengrund / Fichtenkamp" ist innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche ist zwischen Gemeinde und Entsorgungsunternehmen abgestimmt. Private und öffentliche Belange sind damit hinreichend berücksichtigt.

HINWEIS :

Mit in Krafttreten dieser 3. Änderung werden die entgegenstehenden Festsetzung der rechtsverbindlichen Satzung aufgehoben und durch die geänderten bzw. ergänzenden Festsetzungen ersetzt bzw. erweitert.

Die verbleibenden textlichen und zeichnerischen Festsetzungen der rechtsverbindlichen Satzung sind nicht betroffen und behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

HIPSTEDT, den 11.12.2003

(DS)

gez. Poreda

.....
- Bürgermeister -

Für die Gemeinde Hipstedt aufgestellt :

GULEKE + PARTNER
21640 HORNEBURG
PARTNER BEI STADT-LAND-FLUSS

BÜRO FÜR KOMMUNALE ENTWICKLUNGSPLANUNG
☎ 04163 - 7731
PLANER + ARCHITEKTEN

ANLAGE :

GEHÖLZLISTE

- Wegerandbepflanzung (externe Kompensation)

Die Wegerandbepflanzung soll mit Stieleichen (*Quercus robur*) im Abstand von ca. 8 Metern untereinander erfolgen.

Angaben zur Qualität : Hochstamm 2x verpflanzt, Stammumfang mind. 10-12 cm.

Die Maßnahmen sind im Sinne der DIN 18916 - Pflanzen und Pflanzarbeiten - durchzuführen.

Die Bäume sollen eine Krone ausbilden und sich als Baum entwickeln. Dazu sind sie vor Wildverbiss dauerhaft zu schützen.

- Ersatzpflanzungen (intern Kompensation) - standortheimische Gehölze (Auswahl) :

Großbäume (Ersatz 1 : 1)

- Buche (*Fagus sylvatica*)
- Stieleiche (*Quercus robur*)
- Traubeneiche (*Quercus petraea*)
- Moorbirke (*Betula pubescens*)
- Sandbirke (*Betula verrucosa*)
- Zitterpappel (*Populus tremula*)

Angaben zur Qualität : Hochstamm 2x verpflanzt, Stammumfang mindestens 10-12 cm.

- Empfehlung zur Gestaltung und Bepflanzung im Planbereich

Innerhalb der Eingriffsfläche bzw. dem bebauten Wochenendhausgebiet ist die potentielle natürliche Vegetation - im Übergang bzw. kleinflächigen Wechsel vom trockenen zum feuchten Eichen-Buchenwald - als Eichen-Buchenwald (*Fago-Quercetum*) anzusprechen.

Die tatsächlich vorhandene Vegetation sind angepflanzte Forste mit Kiefern, Fichten und Lärchen, im Wochenendhausgebiet teilweise ausgelichtet und durch Ziersträucher ergänzt.

Gärtnerische Anlagen mit z.B. Rhododendren, Cotoneaster, Forsythien und Scheinzypressen sind hier nicht angebracht, da es sich um ein in die Waldlandschaft eingebettetes Wochenendhausgebiet handelt.

Ebenso ist die Entwicklung eines (Klein-) Gartencharakters durch ausgeprägten Obst- oder Gemüseanbau auf den Grundstücken zu vermeiden. Um die Eigenart der Landschaft wieder herauszubilden, ist die Liste der standortheimischen Gehölze bei Pflanzungen auf den Wochenendhausgrundstücken zu befolgen. Gehölze für eine standortheimische Bepflanzung sind :

- Buche (*Fagus sylvatica*)
- Stieleiche (*Quercus robur*)
- Traubeneiche (*Quercus petraea*)
- Moorbirke (*Betula pubescens*)
- Sandbirke (*Betula verrucosa*)
- Zitterpappel (*Populus tremula*)
- Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
- Faulbaum (*Frangula alnus = Rhamnus frangula*)
- Stechpalme (*Ilex aquifolium*)
- Brombeere (*Rubus fruticosus*).

Des Weiteren passen übertriebene Schmuckelemente wie eingefasste Beete, auffallende Zäune, Pergolen und Leuchten, Gartenzwerge u.a. nicht in eine natürliche Landschaft. Nach Möglichkeit sind Zäune insgesamt zu vermeiden oder schlicht und unauffällig (z.B. als Senkrechtlatenzaun, Staketenzaun) zu gestalten.

Laub soll auf dem Waldboden verbleiben und nicht verbrannt werden. Die Grundstückseigentümer bzw. Pächter sollen angehalten werden, ihre Aktivitäten nicht auf die umgebenden ungenutzten Grundstücke auszuweiten.