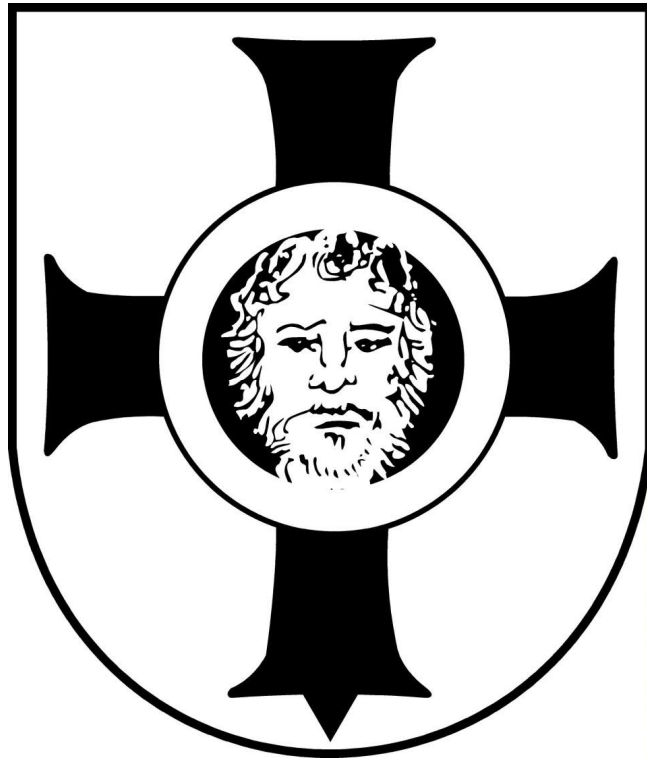


# **1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 (Neufassung)**

- Ferien- und Freizeitanlage Wüstenhof –

mit örtlichen Bauvorschriften



**STADT VISSELHÖVEDE**

LANDKREIS ROTENBURG (WÜMME)

## Inhaltsverzeichnis

<b>PRÄAMBEL</b> .....	<b>3</b>
<b>SATZUNG</b>	<b>4</b>
<b>VERFAHRENSVERMERKE</b> .....	<b>6</b>
<b>LAGE UND NUTZUNG DES GELTUNGSBEREICHES</b> .....	<b>9</b>
1.1    Allgemeine Lage des Planänderungsgebietes .....	9
1.2    Nutzung des Plangebietes, umliegende Nutzung .....	10
<b>2. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN</b> .....	<b>10</b>
2.1    Landes- und Regionalplanung.....	10
2.2    Flächennutzungsplan .....	10
2.3    Aufhebung rechtsverbindlicher Bebauungspläne.....	10
2.4    Anwendbarkeit des § 13 BauGB .....	10
<b>3. ZIELE, ZWECK UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</b> ...	<b>11</b>
3.1    Städtebauliche Zielsetzung.....	11
3.2    Festsetzungen des Bebauungsplanes .....	12
3.2.1    Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung.....	12
3.2.2    Überbaubare Grundstücksflächen.....	13
3.2.3    Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern .....	13
3.3    Belange von Natur, Landschaft und Klima.....	14
3.4    Verkehr .....	14
<b>4. VER- UND ENTSORGUNG</b> .....	<b>15</b>
<b>5. BODENORDNUNG</b> .....	<b>15</b>

## **PRÄAMBEL**

Auf Grund des § 10 i.V.m. § 13 Baugesetzbuch (BauGB), der §§ 80 und 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sowie der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Visselhövede die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 (Neufassung) "Ferien- und Freizeitanlage Wüstenhof", bestehend aus dem Satzungstext und der Begründung, als Satzung beschlossen.

Visselhövede, den

.....  
(André Lüdemann)  
Bürgermeister

L.S.

# SATZUNG

der Stadt Visselhövede über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30  
(Neufassung) "Ferien- und Freizeitanlage Wüstenhof"

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) sowie der §§ 80 und 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) hat der Rat der Stadt Visselhövede diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 als Satzung beschlossen.

## § 1

### Geltungsbereich

Die 1. Änderung umfasst den gesamten Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 30 (Neufassung) "Ferien- und Freizeitanlage Wüstenhof".

## § 2

### Inhalt der Änderung

1. Die örtlichen Bauvorschriften werden wie folgt neu festgesetzt:

- Im Plangebiet sind nur Dächer mit einer Dachneigung von mind. 12 Grad zulässig. Ausgenommen hiervon sind Tonnendächer, Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO, Garagen i.S.d. § 12 BauNVO, Wintergärten, Dachaufbauten, Terrassendächer und untergeordnete Gebäudeteile gemäß § 5 Abs. 4 Nr.1 NBauO.
- Im Plangebiet sind Dacheindeckungen nur in den Farben rot bis rotbraun und anthrazit zulässig. Ausgenommen hiervon sind Photovoltaikanlagen, Photovoltaikdachziegel, begrünte Dächer sowie Wintergärten.
- Im Plangebiet dürfen für die Aussenwände nur nicht reflektierende Materialien in den Farben weiss, braun, anthrazit, grau, rot, blau, grün und gelb als gedeckte Farbtöne und Glas verwendet werden.
- Einfriedungen innerhalb der Sondergebietsflächen sind nur als Laubschnitthecken oder Holzzäune mit senkrechter oder waagerechter Lattung zulässig.
- Zur Einfriedung der Gesamtanlage der Ferien- und Freizeitanlage ist ein Drahtzaun zulässig.
- HINWEIS - Ordnungswidrigkeiten: Ordnungswidrig handelt, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer den Bestimmungen der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung zuwider handelt. Die Ordnungswidrigkeiten nach § 80 Abs. 3 NBauO können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit Geldbußen bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

2. Folgende textliche Festsetzung wird neu aufgenommen:  
In der östlichen Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft „Hecke“ ist ein Durchgang in 2 m Breite mit wassergebundener Decke für Fußgänger und Radfahrer zulässig.  
Als Ausgleich für den abgängigen Gehölzbestand sind innerhalb des Planänderungsgebietes durch den Grundstückseigentümer vier standortgerechte einheimische Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzungen haben mindestens in der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt mit einem mind. Stammumfang von 12-14 cm zu erfolgen.

§ 3

Inkrafttreten

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

Visselhövede, den

.....  
(André Lüdemann)  
Bürgermeister

L.S.

# VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Visselhövede hat in seiner Sitzung am .....die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 (Neufassung) "Ferien- und Freizeitanlage Wüstenhof" beschlossen.

Visselhövede, den

..... L.S.  
(André Lüdemann)  
Bürgermeister

---

2. Kartengrundlage: Liegenschaftskarte (ALKIS)

Maßstab: 1:1.000

**Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen,**

©2022  **LGLN**

**Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung  
Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Otterndorf**

---

3. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 (Neufassung) wurde ausgearbeitet von der

Planungsgemeinschaft Nord GmbH

Große Straße 49

27356 Rotenburg (Wümme)

Tel.: 04261 / 92930

Fax: 04261 / 929390

E-Mail: info@pgn-architekten.de

Rotenburg (Wümme), den

.....  
Planverfasser

---

4. Der Rat der Stadt Visselhövede hat in seiner Sitzung am .....dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 (Neufassung) und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 (Neufassung) und der Begründung haben vom ..... bis zum ..... gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Visselhövede, den .....

..... L.S.  
(André Lüdemann)  
Bürgermeister

5. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Visselhövede hat in seiner Sitzung am ..... dem geänderten Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 (Neufassung) und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 (Neufassung) und der Begründung haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Visselhövede, den .....

.....  
(André Lüdemann)  
Bürgermeister

6. Der Rat der Stadt Visselhövede hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 (Neufassung) nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Visselhövede, den

..... L.S.  
(André Lüdemann)  
Bürgermeister

---

7. Der Beschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 (Neufassung) ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... im Elektronischen Amtsblatt des Landkreises Rotenburg (Wümme) bekannt gemacht worden. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 (Neufassung) ist damit am ..... wirksam geworden.

Visselhövede, den

..... L.S.  
(André Lüdemann)  
Bürgermeister



# BEGRÜNDUNG

## LAGE UND NUTZUNG DES GELTUNGSBEREICHES

### 1.1 Allgemeine Lage des Planänderungsgebietes

Die Planänderung umfaßt den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 30 (Neufassung), nördlich des Kernorts der Stadt Visselhövede, westlich der Verbindungsstraße nach Buchholz in der Flur 9 der Gemarkung Buchholz (siehe Übersichtsplan).

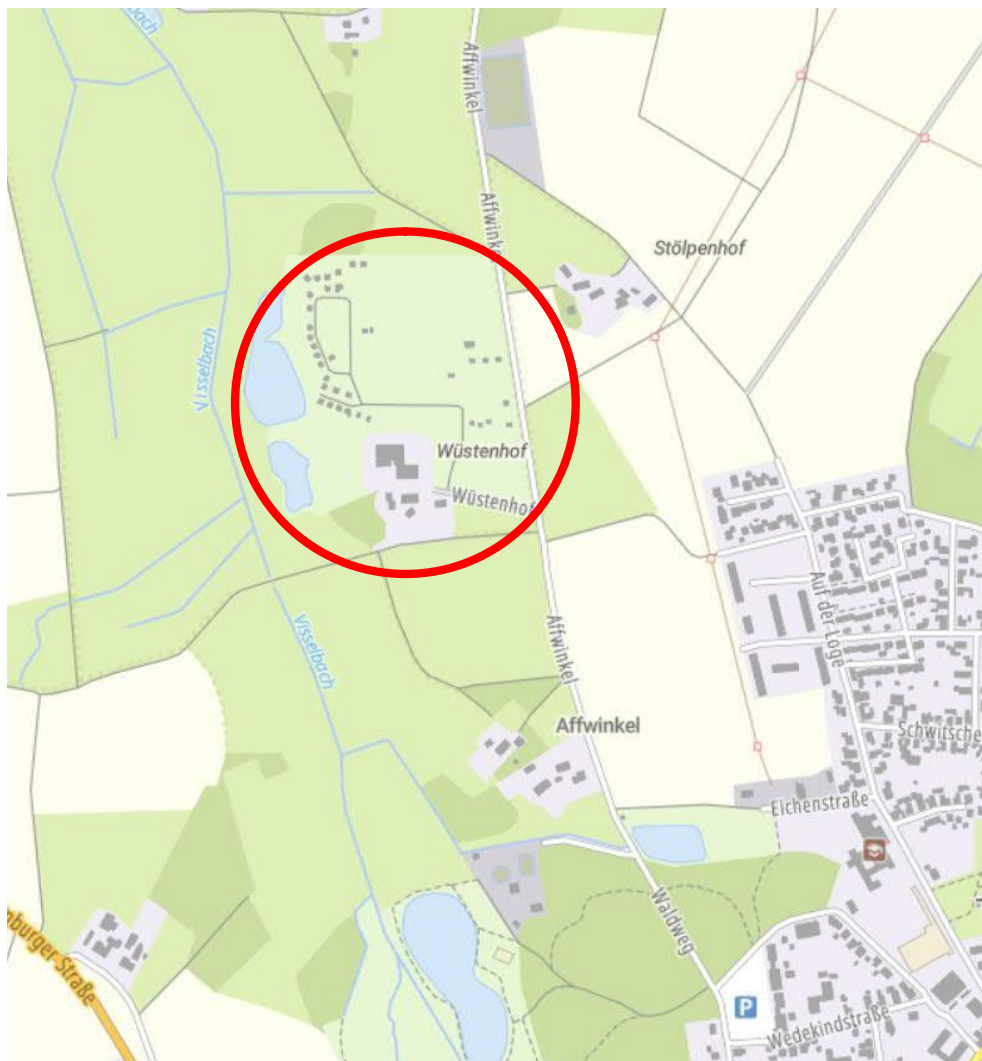


Abb. 1: Lage des Planänderungsgebietes (ohne Maßstab) – LGLN; Auszug aus den Geobasisdaten der Landesvermessung Niedersachsen; © 2021

## **1.2 Nutzung des Plangebietes, umliegende Nutzung**

Im Planänderungsgebiet befinden sich Wochenend- und Ferienhäuser in unterschiedlichen Größen und verschiedene Ferien- und Freizeiteinrichtungen. Im westlichen Teil befinden sich Wasserflächen und parkartige Offenlandflächen. Das Plangebiet ist mit einer durchgehenden Baumstrauchhecke eingegrünt.

Angrenzend an das Planänderungsgebiet befindet sich freie Landschaft, die überwiegend landwirtschaftlich genutzt wird.

## **2. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN**

### **2.1 Landes- und Regionalplanung**

Die Ziele der Landes- und Regionalplanung werden durch diese Bebauungsplanänderung nicht berührt, da lediglich die örtlichen Bauvorschriften bezüglich der Farbgebung geändert werden.

### **2.2 Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Visselhövede stellt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes für die bebauten Flächen „Sondergebiet Camping- und Freizeitanlage“ dar.

### **2.3 Aufhebung rechtsverbindlicher Bebauungspläne**

Die örtlichen Bauvorschriften des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 30 „Ferien- und Freizeitanlage Wüstenhof“ (Neuaufstellung) werden mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 vollständig aufgehoben.

### **2.4 Anwendbarkeit des § 13 BauGB**

Das Satzungsverfahren soll gem. § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden. Die Voraussetzungen für dieses Verfahren sind gegeben. Durch die Satzung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem „Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung“ (UVPG) oder dem niedersächsischen „Gesetz zur Umsetzung europarechtlicher Vorschriften zum Umweltschutz“ unterliegen. Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhal-

tungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes). Auch bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Somit kann die Satzung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden.

### **3. ZIELE, ZWECK UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

#### **3.1 Städtebauliche Zielsetzung**

Das Planänderungsgebiet ist in Teilen mit Ferien- und Wochenendhäusern bebaut. Diese Gebäude sind überwiegend in Holzbauweise errichtet und weisen entsprechend des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes erdfarbene dunkle Farbtöne der Aussenwände auf. Diese Farbtöne sind ausschließlich nicht mehr zeitgemäß, zumal für Neubauten eine große Material- und Farbvielfalt zur Verfügung steht. Inzwischen werden in dem Plangebiet auch vermehrt sog. Tiny-Häuser nachgefragt, die aus modernen, auch klimagerechten Materialien und helleren Farbtönen bestehen. Vielfach kommen auch sog. Schwedenhäuser mit entsprechender roter Farbgebung zum Einsatz.

Ebenso werden im Altbestand Pflegearbeiten und neue Farbanstriche vorgenommen.

Insgesamt soll die Attraktivität der Ferien- und Freizeitanlage gesteigert und die Ansiedlung weiterer Ferienhäuser ermöglicht werden.

Dies macht es erforderlich, die örtlichen Bauvorschriften zu ändern bzw. zu erweitern.

Ebenso soll die Erreichbarkeit der unmittelbaren Umgebung zu Naherholungszwecken verbessert werden. Dazu soll eine fußläufige Verbindung zur Verbindungsstraße hergestellt werden. Somit ist ein schmaler Durchgang durch die parallel verlaufende Maßnahmenfläche für Fußgänger und Radfahrer zu schaffen.

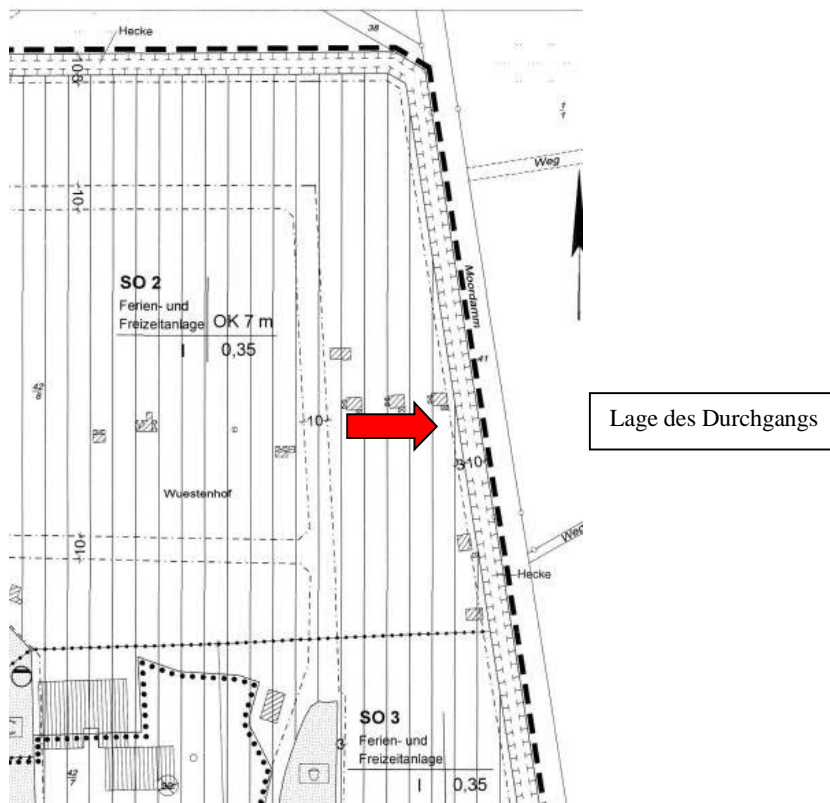


Abb. 2: Bebauungsplan Nr. 30 „Ferien- und Freizeitanlage Wüstenhof“ (Neufassung)

Es ist Ziel der Stadt Visselhövede, mit der Planänderung den Erholungs- und Freizeitanstandort zu stärken und einen zeitgemäßen Rahmen für die gestalterischen Vorschriften zu schaffen.

### 3.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes

#### 3.2.1 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung werden im Planänderungsgebiet des Bebauungsplanes Nr. 30 (Neuaufstellung) die örtlichen Bauvorschriften, die die Dachneigung, die Materialien und Farbgebung der Dächer und Aussenwände sowie die Einfriedungen regeln, wie folgt neugefasst:

Im Plangebiet sind nur Dächer mit einer Dachneigung von mind. 12 Grad zulässig. Ausgenommen hiervon sind Tonnendächer, Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO, Garagen i.S.d. § 12 BauNVO, Wintergärten, Dachaufbauten, Terrassendächer und untergeordnete Gebäudeteile gemäß § 5 Abs. 4 Nr.1 NBauO).

Im Plangebiet sind Dacheindeckungen nur in den Farben rot bis rotbraun und anthrazit zulässig. Ausgenommen hiervon sind Photovoltaikanlagen, Photovoltaikdachziegel, begrünte Dächer sowie Wintergärten.

Im Plangebiet dürfen für die Aussenwände nur nicht reflektierende Materialien in den Farben weiss, braun, anthrazit, grau, rot, blau, grün und gelb als gedeckte Farbtöne und Glas verwendet werden.

Einfriedungen innerhalb der Sondergebietsflächen sind nur als Laubschnitthecken oder Holzzäune mit senkrechter oder waagerechter Lattung zulässig.  
Zur Einfriedung der Gesamtanlage der Ferien- und Freizeitanlage ist ein Drahtzaun zulässig.

Weiterhin wird ein Hinweis auf Ordnungswidrigkeiten aufgenommen.

### **3.2.2 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die Baugrenzen bleiben in ihrem Verlauf unberührt.

Die weiteren Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 30 (Neuaufstellung) bleiben weiterhin bestehen.

### **3.2.3 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern**

Als Ausgleich für den, mit der Änderung verbundenen, abgängigen Gehölzbestand, sind innerhalb des Planänderungsgebietes durch den Grundstückseigentümer vier standortgerechte einheimische Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Folgende Arten sind zu verwenden:

- Sandbirke (*Betula pendula*)
- Rotbuche (*Fagus sylvatica*)
- Stieleiche (*Quercus robur*)
- Traubeneiche (*Quercus petraea*)
- Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)
- Vogelkirsche (*Prunus avium*)

Die Pflanzungen haben mindestens in der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt mit einem mind. Stammumfang von 12-14 cm zu erfolgen. Als Anwuchshilfe sind pro Hochstamm mind. zwei Anbindepfähle (inkl. Anbindung) vorzusehen. Die Anpflanzung

ist zum Schutz vor Verbiss 5 - 8 Jahre mit einem Einzelstammschutz zu versehen. Dieser ist anschließend zu entfernen.

### **3.3 Belange von Natur, Landschaft und Klima**

Es soll die Erreichbarkeit der unmittelbaren Umgebung zu Naherholungszwecken verbessert werden. Dazu soll eine fußläufige Verbindung zur Verbindungsstraße nach Buchholz hergestellt werden, um die Ferien- und Freizeitanlage an einer weiteren Stelle als der einzigen südlichen Zufahrt betreten bzw. verlassen zu können. Hierzu wird ein 2 m breiter unbefestigter Durchgang für Fußgänger und Radfahrer durch die parallel zur Verbindungsstraße verlaufende Maßnahmenfläche festgesetzt. Betroffen ist eine Fläche von ca. 20 m<sup>2</sup>. Durch den damit einhergehenden Verlust der Hecke entstehen erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Pflanzen.

Als Ausgleich für diese Änderung ist festgesetzt, den abgängigen Gehölzbestand durch Anpflanzung von Einzelbäumen im Planänderungsgebiet zu ersetzen. Demzufolge sind innerhalb des Planänderungsgebietes vier standortgerechte einheimische Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Zur Beschreibung der Ausgestaltung und Umsetzung der Maßnahmen wird auf Kap. 3.2.3 der Begründung verwiesen.

Nach Durchführung der Kompensationsmaßnahme gilt die erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Pflanzen als vollständig kompensiert.

Weitere erhebliche Beeinträchtigungen sind, aufgrund der geringfügigen Änderungen, im Zuge der Planänderung nicht zu erwarten.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht ausgelöst bzw. können vermieden werden. Als artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme ist zu beachten, dass die Rodung der Gehölze außerhalb der Brut- und Setzzeit sowie gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. durchzuführen ist. Mit der Beseitigung von ca. 20 m<sup>2</sup> der vorhandenen Hecke wird sich das Brutplatzangebot nicht wesentlich verringern. Es verbleibt ausreichend Gehölzbestand, welcher auch zukünftig uneingeschränkt als Lebensstätte zur Verfügung steht.

### **3.4 Verkehr**

Das Plangebiet ist über die öffentliche Verbindungsstraße nach Buchholz erreichbar. Im Geltungsbereich werden die Gebäude über private Erschließungswege erschlossen.

#### **4. VER- UND ENTSORGUNG**

Die Ver- und Entsorgung ist bereits über den rechtsverbindlichen Bebauungsplan geregelt und bleibt unverändert.

#### **5. BODENORDNUNG**

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Visselhövede, den

.....

Bürgermeister

Stand 01/2024