

**PLANZEICHENERKLÄRUNG**  
(Planzeichenverordnung - PlanZV)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
  - 1.4.1. Sondergebiete die der Erholung dienen (§ 10 BauNVO)
  - z.B. GRZ 0,6
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 14 BauNVO)
  - z.B. FH12m
- Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
  - z.B. GOK max. 5m üNHN
  - z.B. TF IIb
- Baugrenze
- Verkehrsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
  - 6.1. Öffentliche Straßenverkehrsfächen
  - 6.2. Straßenbegrenzungslinie
  - 6.3. Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung Zufahrt
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
  - 9. Private Grünflächen
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 4 BauGB)
  - 10.2. Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
  - 13.2.1. Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Strüchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a, Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)
  - 13.2.1. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)
  - 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

**Legende**

- Beleuchtung, elektrisch
- Trunne / Gully
- Kanaldeckel / Schmutzwasser
- Kanaldeckel / Regenwasser
- Höhenspunkt, Geländepunkt
- Wasserschleier
- Hydrant
- Gasschieber
- Durchlass / Öffnung
- Verteilerkasten
- Hecke
- Baum mit Bezeichnung
- Parkplatz

**Legende**

- Sinkkasten, Gully, Platzierung mittig
- Laubbaum
- Durchlaß
- Höhenspunkt, Geländepunkt
- Kanaldeckel, rund, Regenwasser
- D-Deckelhöhe

**PRÄAMBEL**

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nummer 1 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.08.2020 und des § 10 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010, zuletzt geändert am 15.07.2020, hat der Rat der Gemeinde Tespe am ..... den Bebauungsplan Nr. 9 „Erholungsgebiet Niedersachsenring“:

- Änderung, bestehend aus dem Lageplan und den nachstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Tespe, den ..... Gemeindedirektor

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**Teilfläche I b**

Auf der Teilfläche I b gelten ausschließlich die nachfolgenden textlichen Festsetzungen.

- Bauliche Nutzung**
  - In dem Sondergebiet Ferien- und Betriebsleiterwohnungen auf der Teilfläche I b sind folgende der Erholung dienende Nutzungen zulässig:
    - Ferienwohnungen
    - Wohnungen für Betriebsinhaber, Betriebsleiter und Bereitschaftspersonal
    - den Hauptnutzungen dienende Garagen und Stellplätze sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO
  - Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche sind Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen sowie mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern einzubeziehen. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 Abs. 3 BauNVO
  - In dem Sondergebiet Ferien- und Betriebsleiterwohnungen darf die Grundfläche bis zu 30 von Hundert überschritten werden. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO
  - Unterer Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Firsthöhe ist die Oberkante des Erdgeschossfußbodens. Diese darf im Sondergebiet „Ferien- und Betriebsleiterwohnungen“ maximal 5,20 m über NHN liegen. § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB; § 18 Abs. 1 BauNVO
- Grünordnung**
  - Auf der Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen sowie mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern sind die vorhandenen Gehölze, insbesondere die aus der Plangrundlage zu erhaltenden 4 großkronigen Eichen, zu erhalten. Sie sind durch Gehölzanzpflanzungen gemäß der nachfolgenden Pflanzenliste auf der Fläche verteilt im Abstand von 1,5 bis 2 m untereinander zu ergänzen. Die Gehölzanzpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall gemäß der Pflanzenliste zu ersetzen. Wird die Entnahme der großkronigen Eichen aus Verkehrssicherungsgründen erforderlich, sind Ersatzpflanzungen je eines Hochstamms Quercus robur, Stammumfang 16 bis 18 cm, 3x verpflanzt vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB

**Pflanzenliste**

Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Rhamnus frangula	Faulbaum
Salix aurita	Ohr-Weide
Salix cinerea	Grauweide
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Rosa canina	Hundsrose

Pflanzqualität: Sträucher, verpflanzt, 100 bis 125 cm hoch.

2.2 Die private Grünfläche ist von baulichen Anlagen freizuhalten. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

**Teilfläche II b**

Auf der Teilfläche II b gelten ausschließlich die nachfolgenden textlichen Festsetzungen.

- Bauliche Nutzung**
  - In dem Sondergebiet „Wochenend- und Ferienwohnen“ auf der Teilfläche II b sind folgende der Erholung dienende Nutzungen zulässig:
    - Plätze zum Aufstellen von kleinen Häusern, so genannten Minihäusern oder Tiny Houses, zur Nutzung als Wochenend- und Ferienhäuser mit einer maximalen Grundfläche von 50 m<sup>2</sup> je Wochenend- und Ferienhaus zuzüglich 10 m<sup>2</sup> für eine Terrasse
    - Einrichtungen und bauliche Anlagen für sportliche Zwecke, z.B. Aufstellen bzw. Anbringen von Tischtennisplatten oder einem Basketballfeld
    - untergeordnete Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO
  - Unterer Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Firsthöhe ist die Geländeoberkante von 5,00 m ü NHN. § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB; § 18 Abs. 1 BauNVO
  - Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu 100 vom Hundert überschritten werden. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO
  - Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche für das Anpflanzen und den Erhalt von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen einzubeziehen. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 Abs. 3 BauNVO
- Grünordnung**
  - Auf der Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen sowie mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen ist ein dichter Gehölzbestand anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Es sind Gehölze aus der nachfolgenden Pflanzenliste zu verwenden, Bäume, die nicht der Pflanzenliste entsprechen, dürfen entnommen werden. Dabei sind mindestens 3 Bäume im Norden und Süden der Fläche zu erhalten, um den Anforderungen des Artenschutzes gerecht zu werden. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB
  - Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen ist ein dichter Gehölzbestand anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Zum Anpflanzen sind Gehölze aus der nachfolgenden Pflanzenliste zu verwenden. Bäume, die nicht der Pflanzenliste entsprechen, dürfen entnommen werden.

**Pflanzenliste**

Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Rhamnus frangula	Faulbaum
Salix aurita	Ohr-Weide
Salix cinerea	Grauweide
Rosa canina	Hundsrose

Pflanzqualität: Sträucher, verpflanzt, 100 bis 125 cm hoch.

**3. Oberflächenerklärung**

Das anfallende Oberflächenwasser ist auf dem jeweiligen Grundstück durch entsprechende Anlagen, wie flache Mulden und Riegeln zurückzuführen und über die belebte Bodenschicht zur Versickerung zu bringen. Nur der Notüberlauf darf im Falle von Starkregenereignissen an die Vorflut angrenzender Gewässer abgegeben werden. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

**4. Artenschutz**

4.1 An im Plangebiet zu erhaltenden Bäumen sind insgesamt 3 Vogelnistkästen (2 Nisthöhlenkästen, z.B. Fa. Schwegler Model ZGR und 1 Nischenkasten, z.B. Fa. Schwegler Model IN) und 3 Fledermauskästen (z. B. Fa. Schwegler Model IFF) anzubringen. Diese CEF-Maßnahme ist vor der Fällung der zur Entnahme vorgesehenen Bestandsbäume umzusetzen, sodass sie zum Zeitpunkt des Eingriffs bereits ihre Wirksamkeit entfaltet hat. Die installierten Fledermauskästen und Vogelnistkästen sind mindestens jährlich auf ihre Funktionsfähigkeit zu überprüfen. In diesem Rahmen muss auch eine Reinigung der Kästen (Entfernen von Vogel- und anderen alten Nestern, Fledermauskot, verendeten Tieren etc.) erfolgen. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB

**Teilfläche IV b**

Auf der Teilfläche IV b gelten ausschließlich die nachfolgenden textlichen Festsetzungen:

- Bauliche Nutzung**
  - In dem Sondergebiet „Erholung, Versorgung und Betreuung“ sind nur folgende Nutzungen zulässig:
    - Wohnmobilstellplätze
    - überwiegend der Versorgung des Erholungsgebietes Niedersachsenring dienende, nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe
    - dem Erholungsgebiet Niedersachsenring dienende Gastronomie, Läden und Kioske
    - überwiegend der Versorgung des Erholungsgebietes Niedersachsenring dienende, nicht störende Handwerksbetriebe
    - Einrichtungen für soziale Zwecke, z.B. eine Einrichtung zur Tagespflege
    - Büro- und Verwaltungsräume
    - Garagenutzungen zum Abstellen von PKW, Wohnmobilen, Wohnwagen und Booten
    - dem Erholungsgebiet Niedersachsenring dienende Anlagen und Einrichtungen zur zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien
    - Lagerräume
    - Stellplätze gem. § 12 BauNVO, Lagerplätze sowie untergeordnete Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO
  - Dem Sondergebiet „Erholung, Versorgung und Betreuung“ wird ein Schutzanspruch gegenüber Lärmimmissionen zugestanden, der dem von Mischgebieten entspricht. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 Abs. 2 BauNVO
  - Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen einzubeziehen. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 Abs. 3 BauNVO
- Grünordnung**
  - Auf der Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine 3-reihige Heckenanzpflanzung vorzunehmen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall gemäß der Pflanzenliste zu ersetzen. Der Pflanzabstand in der Reihe und untereinander beträgt 1,5 m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB

**Pflanzenliste**

Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Rhamnus frangula	Faulbaum
Salix aurita	Ohr-Weide
Salix cinerea	Grauweide
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Rosa canina	Hundsrose

Pflanzqualität: Sträucher, verpflanzt, 100 bis 125 cm hoch.

**VERFAHRENSVERMERKE**

**Plangrundlage**  
Kartengrundlage: ALKIS (Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem)  
Flurstücke 105, Teilflächen aus 104, 106, 107, 109, Flur 16, Gemarkung Tespe  
Flurstücke 14/2, 15, Teilflächen aus 13, 14/1, Flur 12, Gemarkung Tespe  
Maßstab: 1 : 1.000  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2020 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Lüneburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand 27.08.2020). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Plangebiet 2  
Maßstab: 1 : 1.000  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2020 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Lüneburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand 21.03.2023). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Winsen, den ..... Dipl. Ing. Jan Kuchenbecker  
Offenl. besteller  
Vermessungingenieur

**Planverfasserin**

Der Bebauungsplan Nr. 9 „Erholungsgebiet Niedersachsenring“, 1. Änderung wurde ausgearbeitet vom Büro Mehring, Stadt- und Landschaftsplanung, Inhaberin Silke Wübbenhorst, Stadtkoppel 34, 21337 Lüneburg, Tel.: 04131-4004880, mehring@slplanung.de

Lüneburg, den ..... Planverfasserin

**Aufstellungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde Tespe hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Erholungsgebiet Niedersachsenring“, 1. Änderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsblich bekannt gemacht.

Tespe, den ..... Gemeindedirektor

**Öffentliche Auslegung**

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 9 „Erholungsgebiet Niedersachsenring“, 1. Änderung hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis zum ..... öffentlich ausgelegen. Mit Schreiben vom ..... hat die Gemeinde Tespe gem. § 4 Abs. 2 BauGB und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB außerdem die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die benachbarten Gemeinden aufgefordert, bis zum ..... eine Stellungnahme abzugeben.

Tespe, den ..... Gemeindedirektor

**Satzungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde Tespe hat den Bebauungsplan Nr. 9 „Erholungsgebiet Niedersachsenring“, 1. Änderung nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung sowie die dazugehörige Begründung beschlossen.

Tespe, den ..... Gemeindedirektor

**Inkrafttreten**

Der Bebauungsplan Nr. 9 „Erholungsgebiet Niedersachsenring“, 1. Änderung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... ortsblich im Amtsblatt des Landkreises Harburg bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Tespe, den ..... Gemeindedirektor

**Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften**

Innerhalb von einem Jahr nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 9 „Erholungsgebiet Niedersachsenring“, 1. Änderung ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Tespe, den ..... Gemeindedirektor

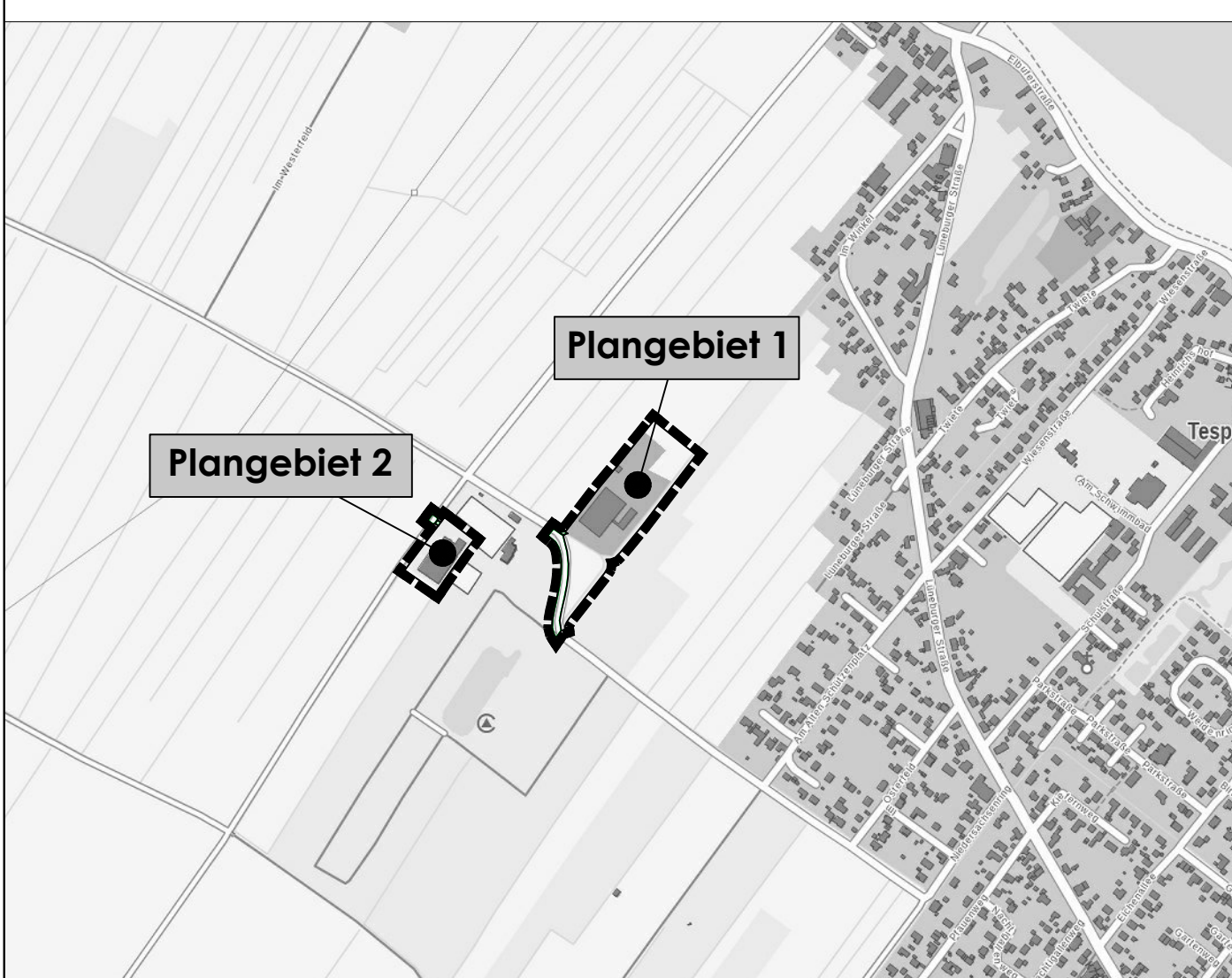
**Mängel in der Abwägung**

Innerhalb von einem Jahr nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 9 „Erholungsgebiet Niedersachsenring“, 1. Änderung sind beachtliche Mängel in der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Tespe, den ..... Gemeindedirektor

**HINWEISE**

- Bodendenkmalpflege**
  - Es wird auf die Anzeigepflicht von Kulturdenkmälern (§ 14 NDSchG) hingewiesen. Sachen oder Spuren, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (Bodenfunde), sind unverzüglich einer Denkmalbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege (§ 22 NDSchG) anzuzeigen.
- Artenschutz**
  - Gehölzbeseitigungen und die Baufeldfreimachung haben entsprechend den gesetzlichen Regelungen des § 39 Abs. 5 Nr. 1 BNatSchG nur in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar stattfinden.
  - Bestehende Gebäude auf der Teilfläche IV b sind vor Beginn von Umbaumaßnahmen durch einen spezialisierten Gutachter auf die Besiedelung durch geschützte Tierarten bzw. das Vorhandensein von Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu untersuchen. Falls geschützte Tierarten oder Fortpflanzungs- und Ruhestätten vorhanden sind, sind in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde geeignete Schutzmaßnahmen festzulegen.
- Boden- und Grundwasserschutz**
  - Aus auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken oberflächennah zur Versickerung zu bringen. Das nicht zur Versickerung zu bringende überschüssige Oberflächenwasser wird demnach in den Gräben und den Teichen im Plangebiet gesammelt und dem Vorfluter zugeführt. Es wird auf § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) hingewiesen: Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, versiegelt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserrechtliche Belange entgegenstehen.
- Rechtsgrundlagen**
  - Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017, zuletzt geändert am 04.01.2023
  - Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017, zuletzt geändert am 04.01.2023
  - Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 14.06.2021
  - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009, zuletzt geändert am 08.12.2022
  - Niedersächsisches Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2010, zuletzt geändert am 22.09.2022
  - Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010, zuletzt geändert am 22.09.2022
  - Verordnung über Campingplätze, Wochenendplätze und Wochenendhäuser (CPL-Woch-VO) vom 12.04.1984, zuletzt geändert am 13.11.2012



**Übersichtsplan**  
Quelle: WebGIS der Gemeinde Tespe, Maßstab: 1 : 10.000, Geoportal Landkreis Lüneburg  
Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2020 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGN)

**Gemeinde Tespe**  
Bebauungsplan Nr. 9  
„Erholungsgebiet Niedersachsenring“, 1. Änderung  
Entwurf

Bearbeitet:	Wübbenhorst	Datum:	02.05.2023
Gezeichnet:	Stüwe	Planformat:	M 1 : 1.000
Stüwe			540 x 1189 mm

**BÜRO MEHRING**  
Inh. Dipl. Ing. Silke Wübbenhorst  
Stadtkoppel 34 · 21337 Lüneburg  
Tel.: 04131 400 488-0 · Fax 04131 400 488-9  
E-Mail: mehring@slplanung.de

**STADT + LANDSCHAFTSPLANUNG**