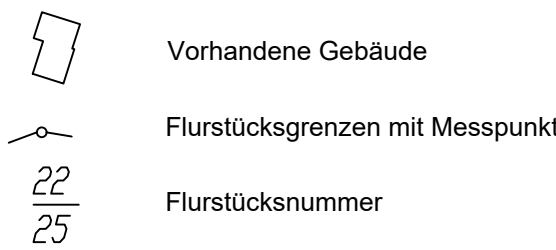
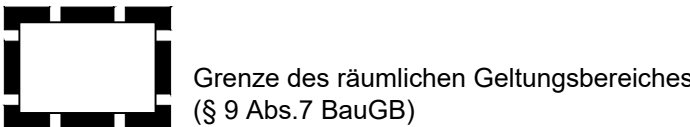


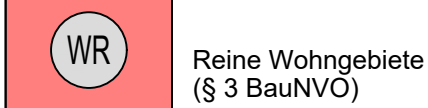
PLANUNTERLAGE



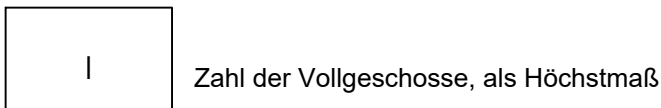
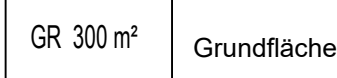
PLANZEICHENLEGENDE



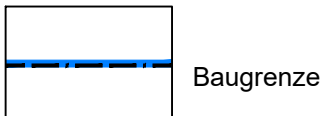
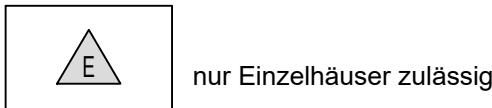
Art der baulichen Nutzung



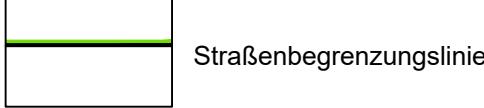
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)



Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)



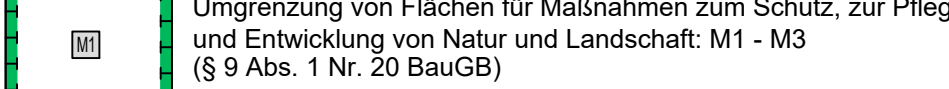
Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Wasserflächen und Flächen für die Wasserversorgung, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs.1 Nr.16 und Abs.4 BauGB)



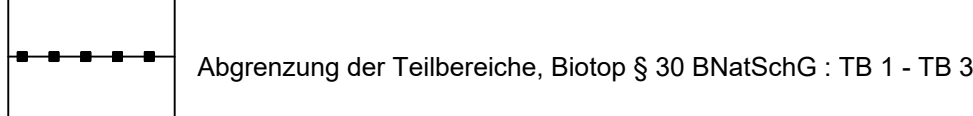
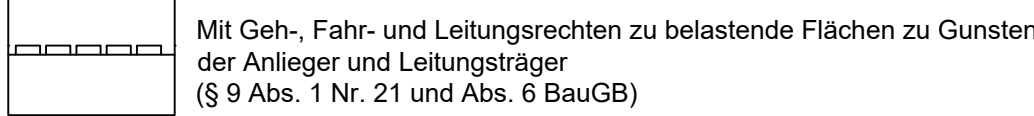
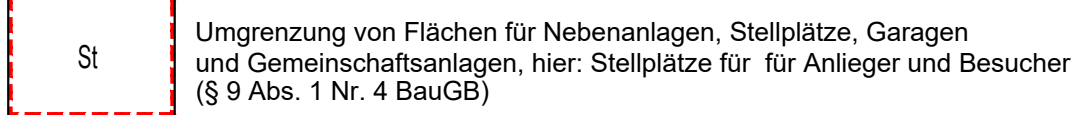
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)



Sonstige Planzeichen



ALLGEMEINE HINWEISE

I. Denkmalschutz

Der Landkreis Heidekreis weist darauf hin, dass sich im betroffenen Gebiet die archäologische Fundstelle Hützel FStNr. 49, die sich aus Feuersteinartefakten zusammensetzt befindet. Daher ist mit archäologischen Strukturen im Boden zu rechnen. Aus denkmalfachlicher Sicht ist es erforderlich, den Erdarbeiten Prospektionen voranzustellen, die das Areal auf mögliche archäologische Bodenfunde überprüfen. Es sollten auf der betroffenen Fläche mit Hilfe eines Hydraulikbaggers mit flacher Grabenschaufel im Abstand von 10 m parallel verlaufende Prospektionsschnitte von 2 bis 3 m Breite angelegt werden, die bei Bedarf seitlich zu erweitern sind. Die genaue Lokalisierung der Prospektionsschnitte ist mit den zuständigen Denkmalbehörden abzustimmen. Anhand der Sondageschnitte entscheiden die Denkmalbehörden über die Notwendigkeit weiterer archäologischer Maßnahmen.

Die archäologischen Arbeiten müssen durch einen Sachverständigen durchgeführt werden. Hierfür kann eine archäologische Grabungsfirma herangezogen werden, die über nachgewiesenen Fachverstand für die Durchführung der archäologischen Maßnahmen verfügt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes besteht die Möglichkeit des Auftretens archäologischer Bodenfunde. Auf das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz, NDSchG, § 6, „Erhaltungspflicht“, § 10 „Genehmigungspflichtige Maßnahmen“, § 11 „Anzeigepflicht“, § 12 „Ausgrabungen“, § 13 „Erdarbeiten“ und § 14 „Bodenfunde“ wird besonders hingewiesen. Archäologische Bodenfunde unterliegen der Meldepflicht. Sie sind bei Zutagetreten durch Baumaßnahmen unverzüglich bei der Unteren Denkmalschutzbehörde, Landkreis Heidekreis, anzuzeigen.

II. Bodenschutz

Bei Bekanntwerden von Anzeichen einer möglichen schädlichen Bodenverunreinigung ist die Untere Bodenschutzbehörde, Landkreis Heidekreis, unverzüglich einzuschalten. Dies können z.B. Vergrabungen (Hausmüll, Bauschutt usw.) oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens (Verfärbungen, Geruch usw.) sein.

III. Bauzeitenregelung:

Alle Arbeiten an Gehölzen (Fällung/Rodung/Beseitigung) haben zum allgemeinen Schutz von Brutvögeln in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar stattzufinden. Der gleiche Zeitraum ist im Falle eines Abrisses der vorhandenen Nebengebäude vorzusehen.

IV. Gem. § 30 BNatSchG geschützte Biotope

Im Plangebiet befinden sich einige Bereiche, die aufgrund Ihrer Biotopausstattung als besonders geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG zu beurteilen sind. Vgl. hierzu die zeichnerische Abgrenzung in der Planzeichnung:

Teilbereich I:

- GMA: Mageres-mesophiles Grünland kalkarmer Standorte
- BNA: Weiden-Sumpfgewächsbüsch nährstoffarmer Standorte

Teilbereich II:

- SOZ: Sonstiges naturnahes nährstoffarmes Stillgewässer
- VO: Verlandungsbereiche nährstoffarmer Stillgewässer

Teilbereich III:

- Verlandungsbereiche nährstoffreicher Stillgewässer

Hinweis Wald

In unmittelbarer Umgebung zum Plangebiet befindet sich Wald. Es wird darauf hingewiesen, dass sich durch die bestehende Verkehrssicherungspflicht im Bereich der Waldränder keine „schleichende“ Waldumwandlung einstellen darf.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Zulässige Nutzungen im Reinen Wohngebiet WR, § 3 BauNVO

- Allgemein zulässig sind:
- Wohngebäude;
 - Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen.
- Nicht zulässig sind:
- Läden oder nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfes für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes;
 - Sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

§ 2 Maßnahmen zur Eingriffsminderung (Artenschutz), § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Bauzeitenregelung:
Alle Arbeiten an Gehölzen (Fällung/Rodung/Beseitigung) haben zum allgemeinen Schutz von Brutvögeln entsprechend der gesetzlichen Regelungen des §39 (5) 1. BNatSchG in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar stattzufinden. Gleiches ist im Falle von Eingriffen in die Gebäude und Gewässer vorzusehen.

CEF-Maßnahmen:

- Nisthilfen für Rauchschwalben bei Eingriffen in den Gebäudebestand:
Sind Eingriffe / Sanierung der Gebäude geplant, sind je Neststandort 2 Nisthilfen fachgerecht im geeigneten Umfeld anzubringen. Insgesamt 4 Nisthilfen.
- Der Habitatbaum ist auf natürliche Weise abgängig. Daher sind 2 Starenkästen im geeigneten Umfeld fachgerecht anzubringen. Darüber hinaus sind in diesem Fall ebenfalls 2 Fledermaus-Höhlenkästen im geeigneten Umfeld fachgerecht anzubringen.
- Im Fall von Eingriffen in die Amphibienlebensräume sind CEF-Maßnahmen in Form von Ersatzhabitaten im geeigneten Umfeld zu leisten.

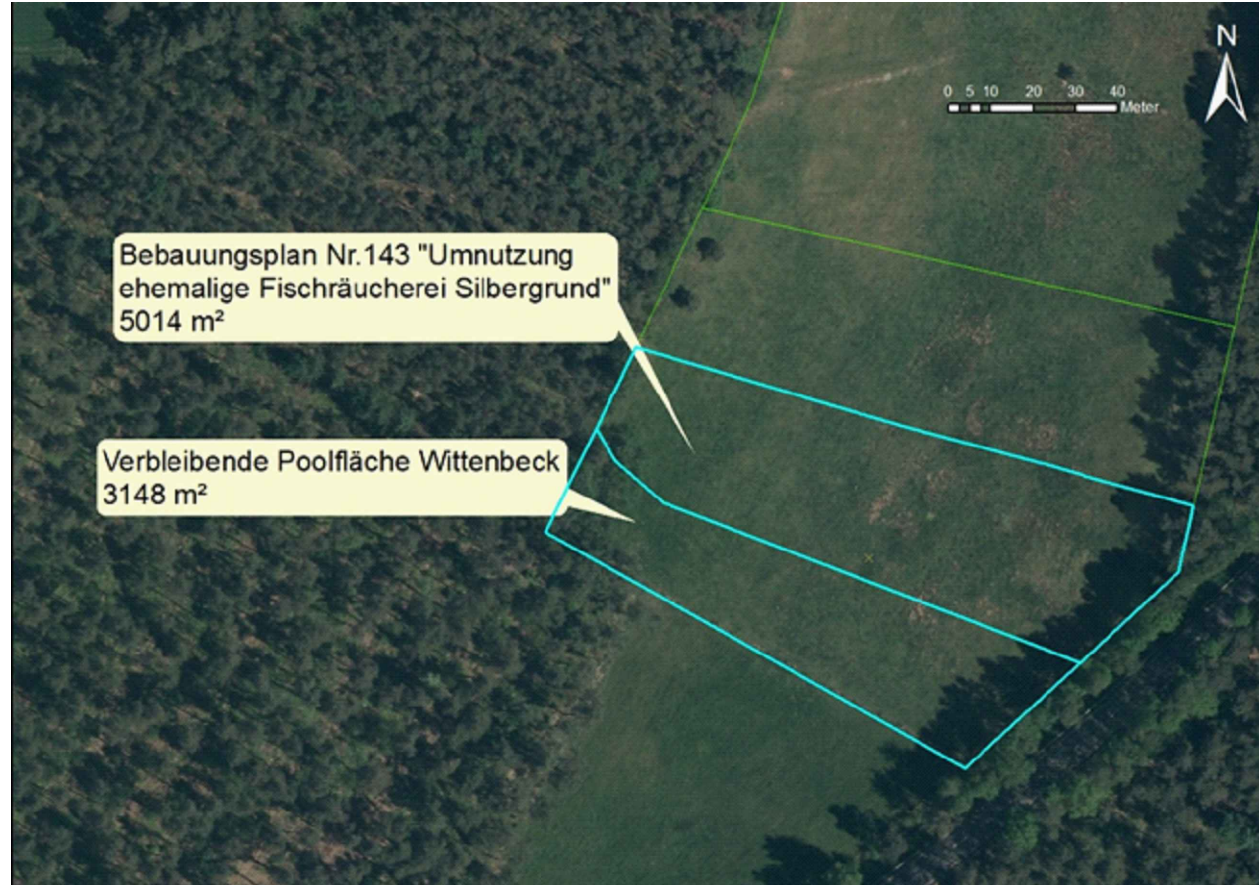
Abbildung: Plan CEF-Maßnahmen



§ 3 Externe Kompensation

3.1 Das Kompensationsdefizit von 2.507 m² wird auf der gemeindlichen Poolfläche im Quellbereich der Wittenbeck in der Gemarkung Hützel, Flur 11, Flurstück 10/4 abgegolten. Hier stehen der Gemeinde Bispingen noch ausreichend Wertpunkte zur Verfügung. Auf der Fläche ist als Zielkonzept ein Konzept für Offenlandarten, wie die Feldlerche, das Rebhuhn und den Neuntöter umgesetzt worden.

Abbildung: Lage der Poolfläche



§ 4 Nebenanlagen

Die festgesetzte Grundfläche (GR) darf im Bereich des Reinen Wohngebietes für Stellplätze, Lagerflächen, Erschließungsflächen, sowie Zufahrten und Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 0,4 überschritten werden.

§ 5 Abwasserbeseitigung, § 9 (1) Nr. 14 BauGB

Anfallendes Regenwasser der Dachflächen sowie befestigter Flächen soll örtlich versickert werden.

§ 6 Maßnahmenfläche, § 9 (1) Nr. 20 BauGB

6.1 Innerhalb der Maßnahmenfläche M1 und M2 gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind die ehemaligen Halberteiche offen zu halten. Dies kann durch Mahd oder durch Beweidung erfolgen. Gehölzanflug ist zu beseitigen. Die vorhandenen Biotopstrukturen (hier insbesondere die Amphibienlebensräume) sind zu erhalten. Maßgebliche Eingriffe in das vorhandene Gewässerregime sind nicht zulässig. Eine Verbuschung und Verschattung der Flächen ist zu vermeiden.

6.2 Eine intensive Nutzung der Teiche ist nicht zulässig.

6.3 Innerhalb der Maßnahmenfläche M3 ist das vorhandene Biotop zu erhalten.

6.4 Es ist eine Wegeführung / Erschließung des Gebäudes „Wittenbecksweg 59“ gem. Baulastenkataster innerhalb der Maßnahmenfläche zulässig (Aktenzeichen: 96900279, Anlage zum Baulastenblatt Nr. 336 Seite 2 Nr. 12).

§ 7 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, § 9 (1) Nr. 25 BauGB

Die vorhandenen Bäume und Sträucher sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zu erhalten und bei Abgang entsprechend zu ersetzen. Die vorhandenen Nebengebäude sind weiterhin zulässig.

§ 8 Durchlassbauwerk

Im Bereich des Durchlassbauwerks ist das Lichtraumprofil für die Wittenbeck entsprechend ausreichend dimensioniert zu gestalten, sodass der Durchfluss der Wittenbeck ungehindert gewährleistet ist.

Für diese Planung sind folgende Rechtsquellen maßgebend:

- Baugesetzbuch (BauGB), in Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.08.2025 (BGBl. I S. 189) m.W.v. 15.08.2025).
- Bauordnungsverordnung, BauNVO, in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.01.2025 (Nds. GVBl. Nr. 3).
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25.06.2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 52).

PRÄAMBEL

Aufgrund der § 1 Abs. 3 sowie § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKG) hat der Rat der Gemeinde Bispingen den Bebauungsplan Nr. 143 „Umnutzung ehemalige Fischräucherei Silbergrund“ in Hützel, bestehend aus der Planzeichnung sowie den textlichen Festsetzungen beschlossen.

Bispingen, den

Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

Kartengrundlage

Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung

© 2021 GeoBasis DE/LGN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Sulingen-Verden

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

Sollau, den

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Sulingen-Verden
- Katasteramt Sollau -

Siegel

Unterschrift

Planverfasser

Der Bebauungsplan Nr. 143 „Umnutzung ehemalige Fischräucherei Silbergrund“ in Hützel wurde ausgearbeitet von:

H&P Ingenieure GmbH
Albert-Schweitzer-Straße 1
30880 Laatzen

Laatzen, den

Planverfasser

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Bispingen hat in seiner Sitzung am..... die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 143 „Umnutzung ehemalige Fischräucherei Silbergrund“ in Hützel beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bispingen, den

Bürgermeister

Veröffentlichung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bispingen hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 143 „Umnutzung ehemalige Fischräucherei Silbergrund“ in Hützel und der Begründung zugestimmt und die Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden am ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 143 „Umnutzung ehemalige Fischräucherei Silbergrund“ in Hützel und der Begründung wurden vom bis einschließlich gemäß § 3 Abs. 2 BauGB veröffentlicht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom beteiligt.

Bispingen, den

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Bispingen hat den Bebauungsplan Nr. 143 „Umnutzung ehemalige Fischräucherei Silbergrund“ in Hützel, nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die dazugehörige Begründung beschlossen.

Bispingen, den

Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan Nr. 143 „Umnutzung ehemalige Fischräucherei Silbergrund“ in Hützel ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am in Kraft getreten.

Bispingen, den

Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Nr. 143 „Umnutzung ehemalige Fischräucherei Silbergrund“ in Hützel, sind

- die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des genannten Planwerks gemäß § 214 Abs. 1 BauGB,
- eine gemäß § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungs- und Flächennutzungsplanes und
- nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.

Bispingen, den

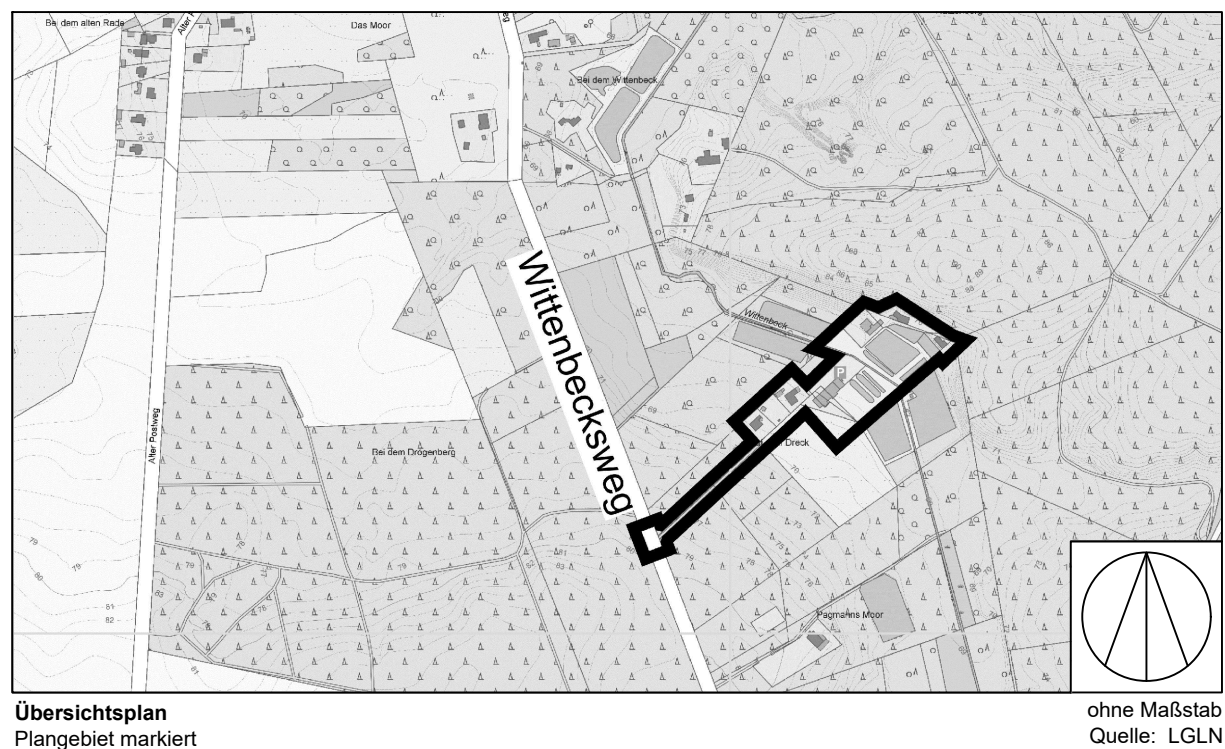
Bürgermeister



Gemeinde Bispingen
Landkreis Heidekreis

Bebauungsplan Nr. 143

„Umnutzung ehemalige
Fischräucherei Silbergrund“
in Hützel



Übersichtsplan
Plangebiet markiert
ohne Maßstab
Quelle: LGLN

Entwurf

Veröffentlichung gemäß § 3 (2) BauGB
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gemäß § 4 (2) BauGB

Stand: 03.11.2025