



Gemeinde Bispingen
Landkreis Heidekreis

Bebauungsplan Nr. 83 - Neuaufstellung
„Reitanlage Seestraße / Rosenhof“
in Behringen

mit örtlichen Bauvorschriften

Vorentwurf

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

Frühz. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gem. § 4 (1) BauGB

Stand: 04.11.2025

Bearbeitung:

HP H&P Ingenieure
& Laatzten / Soltau

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 58 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) und der §§ 80, 84 Abs. 3 der Nds. Bauordnung (NBauO) hat der Rat der Gemeinde Bispingen am diesen Bebauungsplan Nr. 83 - Neuaufstellung „Reitanlage Seestraße / Rosenhof“ mit örtlichen Bauvorschriften bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften (ÖBV) als Satzung und die Begründung beschlossen.

Bispingen, den

Der Bürgermeister

L. S.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bispingen hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 83 - Neuaufstellung „Reitanlage Seestraße / Rosenhof“ mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bispingen, den

Der Bürgermeister

L. S.

Kartengrundlage

Liegenschaftskarte

Maßstab: 1 : 1.000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung

© 2025  **LGLN**
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 Grenzen und baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

ÖBVI Mittelstädt & Treu

Siegel

Unterschrift

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 83 - Neuaufstellung „Reitanlage Seestraße / Rosenhof“ mit örtlichen Bauvorschriften wurde ausgearbeitet von der H&P Ingenieure GmbH, Albert-Schweitzer-Straße 1, 30 880 Laatzen.

Planverfasser

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bispingen hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 83 - Neuauflistung „Reitanlage Seestraße / Rosenhof“ mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung zugestimmt und die Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Veröffentlichung wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 83 - Neuaufstellung „Reitanlage Seestraße / Rosenhof“
mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung wurden vom _____ bis _____ gemäß
§ 3 Abs. 2 BauGB veröffentlicht.

L. S.

Der Rat der Gemeinde Bispingen hat den Bebauungsplan Nr. 83 - Neuaufstellung „Reitanlage Seestraße / Rosenhof“ mit örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

L. S.

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 83 - Neuaufstellung „Reitanlage Seestraße / Rosenhof“ mit örtlichen Bauvorschriften der Gemeinde Bispingen ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

L. S.

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 83 - Neuaufstellung „Reitanlage Seestraße / Rosenhof“ mit örtlichen Bauvorschriften 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

Der Bürgermeister

L. S.

Für diese Planung sind folgende Rechtsquellen maßgebend:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung — BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) i. d. F. vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29.01.2025 (Nds. GVBl. 2025 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).



Gemeinde Bispingen
Landkreis Heidekreis

Bebauungsplan Nr. 83
- Neuaufstellung
„Reitanlage Seestraße / Rosenhof“
in Behringen
mit örtlicher Bauvorschrift
über Gestaltung

Stand: 04.11.2025

HP H&P INGENIEURE GmbH
Beratende Ingenieure VBI für Bauwesen
Dipl.-Ing. Jochen Bess · Dipl.-Ing. Gerd Schneider
www.hp-ingenieurs.de

PLANUNTERLAGE



Vorhandene Gebäude

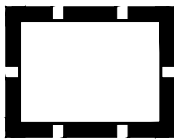


Flurstücksgrenzen mit Messpunkt

$\frac{22}{25}$

Flurstücksnummer

PLANZEICHENLEGENDE



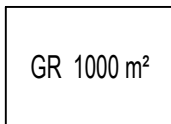
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

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



Mischgebiete
(§ 6 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

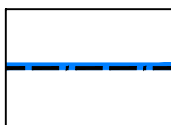


Grundfläche



Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

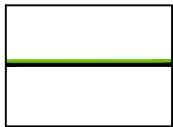


Baugrenze

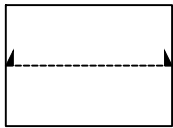
Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Straßenverkehrsflächen, öffentlich



Straßenbegrenzungslinie



Einfahrtbereich

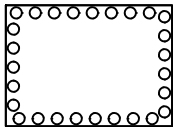
Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



Grünflächen, privat

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

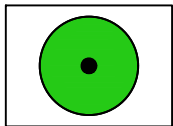
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)

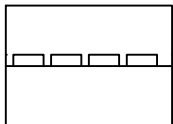


Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)

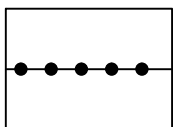


Erhaltung: Bäume

Sonstige Planzeichen



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Anlieger zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
(§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN – BP 83 - Vorentwurf, Stand 30.10.2025

§ 1 Art der baulichen Nutzung

Das festgesetzte Mischgebiet, § 6 BauNVO, gegliedert in MI 1 und MI 2, dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Im Einzelnen gilt, § 1 Abs. 5, 6 BauNVO für beide Baugebiete MI 1 und MI 2:

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Unzulässig sind:

- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 2 und 3.

Die zulässigen Nutzungen im MI 2 werden nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften wie folgt gegliedert, § 1 Abs. 4, 7 BauNVO:

- Im Teilbaugebiet MI 2 sind als sonstige Gewerbebetriebe ausschließlich zulässig Anlagen und Einrichtungen, die dem Turnier- und Reitsport sowie der Pferdezucht inkl. erforderlicher Nebennutzungen dienen (Reithallen, Longierhallen, Stallungen, Lagerräume etc.).
- Im Teilbaugebiet MI 2 ist in Geschossen oberhalb erdgeschossiger Turnier- / Reitsportnutzungen Wohnnutzung ausschließlich als betriebsbezogene Wohnnutzung (Reiter/-innen, Pfleger/-innen, sonstige Angestellte, etc.) zulässig. Gleiches gilt sinngemäß für Beherbergung.

§ 2 Maß der baulichen Nutzung

Ergänzend zu den Regelungen der Planzeichnung wird der Umfang zulässiger Wohnnutzung wie folgt beschränkt, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- Die Anzahl der Wohneinheiten (Wohnungen) zum Dauerwohnen beträgt 1 pro 2.000 m² Grundstücksfläche (anrechenbar: Baugebiet MI).
- Die Anzahl der Wohneinheiten (Wohnungen) zum temporären Wohnen beträgt 2 pro 2.000 m² Grundstücksfläche (anrechenbar: Baugebiet MI).

§ 3 Regelungen zur Höhe baulicher Anlagen

Als Höhenbezugspunkt festgelegt wird die Fahrbahnoberfläche der L 211 mittig im Bereich der festgesetzten Grundstückszufahrt.

§ 4 Regelungen für den Oberflächenwasserabfluss

Die Entsorgung des auf den Dachflächen anfallenden Regenwassers erfolgt durch Einleitung in den bestehenden Regenwasserkanal auf dem Grundstück Seestraße 36. Die zulässige Einleitungsmenge ist mit der Unteren Wasserbehörde, Landkreis Heidekreis,

abzustimmen. Zur Pufferung der Einleitmengen ist auf dem Grundstück ein Regenrückhaltebecken mit einer Gesamtwasseroberfläche von 600 m² herzustellen / vorzuhalten, § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB.

Zwischen dem Regenrückhaltebecken und der Südgrenze der Grundstücke Seestraße 36, 38 wird dazu auf einer Breite von 2,50 m eine Fläche zur Begründung eines Leitungsrechts zu Gunsten des Flurstücks 5/7, Flur 2, Gemarkung Behringen, festgesetzt, § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB.

Anfallendes Oberflächenwasser der sonstigen befestigten Flächen ist über die belebte Oberbodenzone flächenhaft oder über Mulden auf dem Grundstück zu versickern, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB. Stellplätze sowie der von der Gemeindestraße Rosenhoftrift ausgehende Fahrweg sind wasserdurchlässigen bzw. –speicherfähigen Materialien oder mit breitfugigem Verbundpflaster / Betonrasensteinen zu befestigen.

§ 5 Regelungen zum Immissionsschutz

Zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sind Lautsprecher- oder Verstärkeranlagen außerhalb von Gebäuden unzulässig, § 1 Abs. 1 Nr. 24 BauGB. Ereignisse gemäß Abschnitt 7.2 der TA-Lärm (sog. Seltene Ereignisse) bleiben hiervon unberührt.

Regelungen zum passiven Schallschutz bei Bedarf (gemäß Lärmgutachten – zum Entwurf)

§ 6 Naturschützerisch-grünordnerische Festsetzungen

Die Erhaltung der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzten Einzelbäume und Gehölzgruppen und Pflanzstreifen ist sicherzustellen. Abgrabungen, Aufschüttungen oder Bodenverdichtungen im Wurzelbereich in einem Radius von mind. 5 m um den Stamm sind unzulässig.

Abgängige Gehölze sind artengleich zu ersetzen.

Innerhalb der nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Pflanzfläche entlang der Gemeindestraße Rosenhoftrift ist eine Bepflanzung mit standortheimischen Laubgehölzen, mind. 2 Wuchshorizonte, als Strauch-Baum-Hecke vorzusehen (Konkretisierung zum Entwurf). Die im vorhabenbezogenen Ursprungsplan Nr. 83 gemäß der textlichen Festsetzung 8b vorgesehenen Laubbäume sind darin zu integrieren. .

Innerhalb der privaten Grünfläche „Reitsport“ zulässig sind Plätze für den Reit- und Turniersport mit unbefestigten Oberflächen (Sand, Gras etc.) inkl. dafür erforderlicher Maßnahmen zur Untergrundstabilisierung und Entwässerung (Drainagen).

Weitere kompensatorische Maßnahmen oder Maßnahmen zum Artenschutz (bei Bedarf) – zum Entwurf.

ALLGEMEINE HINWEISE

I. Denkmalschutz

Es wird auf das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz, NDSchG, § 6, „Erhaltungspflicht“, § 13 „Erdarbeiten“ und § 14 „Bodenfunde“ hingewiesen. Archäologische Bodenfunde unterliegen der Meldepflicht. Sie sind bei Zutagetreten durch Baumaßnahmen unverzüglich bei der Gemeinde Hodenhagen oder einem Beauftragten für Denkmalpflege, § 22 NDSchG, anzuzeigen und bis zum Ablauf von vier Werktagen unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen.

II. Bodenschutz - Kampfmittel / Altlasten

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

Mit Blick auf mögliche Kampfmittel wurde eine Luftbildüberprüfung beauftragt, deren Ergebnis im weiteren Planungsverlauf zu berücksichtigen ist.

III. Landwirtschaftliche Immissionen

Im Geltungsbereich ist im Bereich geplanter Wohnnutzung mit landwirtschaftlich bedingten Geruchsimmissionen, vorrangig ausgehend vom Flurstück 251/35, Flur 2, Gemarkung Behringen, zu rechnen. Siehe dazu im Einzelnen Abschnitt 5.3 der Begründung zu diesem Verfahren.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT – BP 83 - Vorentwurf, Stand 04.11.2025

Anwendungsbereich

Die örtlichen Bauvorschriften gelten nicht für Garagen oder Nebenanlagen gemäß §§ 12, 14 BauNVO sowie nicht für Wintergärten, Terrassenüberdachungen oder gläserne Fassadenvorbauten / -elemente.

§ 1 Materialien von Außenwänden

In allen Baugebieten zulässig sind unter Bezug auf § 5: Verblendmauerwerk, einschließlich Fachwerk, Putz und Holz in rot bis rotbraun, grau sowie Holz zusätzlich in „holzfarben“. Hochglänzende oder reflektierende Materialien sind unzulässig. Blockhausartige Fassaden sind unzulässig.

§ 2 Dächer

Im Baugebiet SO 2 zulässig sind ausschließlich symmetrisch geneigte Hauptdächer als Satteldächer, Walmdächer oder Krüppelwalmdächer mit einer Mindestneigung von 30 Grad. Für Gauben gelten die Regelungen nicht.

Von diesen Vorgaben kann unter folgenden Voraussetzungen abgewichen werden:

In den Baugebieten sind ausnahmsweise geringere Dachneigungen bis hin zu einem Flachdach zulässig, wenn die Gesamtdachfläche als Gründach (Verwendung natürlicher Materialien) ausgebildet wird.

Es gelten folgende Materialvorgaben:

- Dächer aus Dachziegeln bzw. -pfannen in den Farben rot bis rotbraun.
- Natürliche Materialien (z.B. Gras, Reet).
- Dächer mit integrierten Solarkollektoren oder Photovoltaikelementen.

Glänzende Dacheindeckungen sind unzulässig, ausgenommen der Flächen für regenerative Energien.

§ 3 Farben

Zulässig sind Farbtöne, die den folgenden Farben angelehnt an das Farbbregister RAL 840 HR entsprechen:

- für Klinker- und Putzfassaden:

Grau: RAL 7012, 7015, 7024, 7032, 7035, 9002.

- zusätzlich für Klinker- und Holzfassaden:

Rot: RAL 2001 – 2004, 3000-3003, 3011, 3013, 3016.

Braun: RAL 8003, 8004, 8007, 8011, 8012, 8015.

Anthrazit: RAL 7016, 7021, 7022, 7043.

- zusätzlich für Holzfassaden:

holzfarben (natur und lasiert).

- für Dacheindeckungen:

Rot: RAL 2001, 3003, 3004, 3009, 3011, 3013, 3016.

Braun: RAL 8004, 8012, 8015, 8016.

Entsprechende Zwischentöne sind zulässig.

§ 4 Einfriedungen / Vorgartengestaltung

Feste Einfriedungen sind zulässig ausschließlich im Übergang zum öffentlichen Straßenraum. Diese dürfen nicht höher als 1,20 m sein.

Darüber hinaus sind nur pflanzliche Einfriedungen zulässig. Die Höhe pflanzlicher Einfriedungen ist durch dauerhafte Pflege auf max. 2,0 m zu begrenzen. Giftige Pflanzen sind unzulässig. Invasives Wachstum auf Nachbargrundstücken ist zu verhindern.

Begrenzungen von Weiden, Koppeln etc. durch artgerechte Einzäunungen / Einfassungen bleiben von diesen Regelungen unberührt.

§ 5 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig.

Werbeanlagen müssen unterhalb des Schnittpunkts der Gebäudeaußenwände mit der Dachfläche baulich abgeschlossen sein. Dies gilt analog für Giebelseiten von Gebäuden.

Werbeanlagen oder Werbeanlagen mit wechselndem und / oder bewegtem Licht sind unzulässig.

§ 6 Ordnungswidrigkeit

Verstöße gegen diese örtliche Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten, § 80 Abs. 3 NBauO, die mit einer Geldbuße gem. § 80 Abs. 5 NBauO geahndet werden.