

# Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat des Fleckens Bücken diesen Bebauungsplan Nr. 30 "Ferienwohnanlage Calle", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung sowie die Begründung beschlossen. Die Satzung des Bebauungsplanes wird hiermit ausgefertigt.

Hoya, den 10.01.2024  
gez. W. Schröder  
Bürgermeister  
D.S.  
gez. D. Meyer  
Gemeindedirektor

# Verfahrensvermerke

## Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Flecken Bücken, Gemarkung Calle, Flur 9  
Maßstab: 1 : 2.000

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

© 2022 LGLN

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
Regionaldirektion Sulingen-Verden

Die Karte entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 01.02.2022). Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet.  
 (§9 Abs. 1 Nr. 2 Niedersächsisches Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NVerMG) vom 12.12.2002 Nds. GVBl. Nr. 1/2003, Seite 5)  
Die Kartengrundlage ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.  
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Spindler & Kaupmann  
Vermessungsbüro  
Achim, den 06.12.2023  
L.S.  
gez. Ehrhorn  
ÖbVI Ehrhorn (in Rechtsnachfolge)

## Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den 30.11.2023  
gez. M. Meier  
(Unterschrift)

## Aufstellungsbeschluss

Der Rat des Flecken Bücken hat in seiner Sitzung am 26.05.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 30 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 30.06.2021 ortsüblich bekannt gemacht. Das Verfahren wird gemäß § 13 b in Verbindung mit § 13 a Abs. 2 Ziffer 2 BauGB nach den Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB durchgeführt.

Hoya, den 10.01.2024  
gez. D. Meyer  
Gemeindedirektor

## Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss des Flecken Bücken hat in seiner Sitzung am 25.08.2022 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 10.09.2022 ortsüblich bekannt gemacht.  
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 30 mit der Begründung haben vom 19.09.2022 bis 19.10.2022 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Hoya, den 10.01.2024  
gez. D. Meyer  
Gemeindedirektor

## Satzungsbeschluss

Der Rat des Flecken Bücken hat den Bebauungsplan Nr. 30 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 16.11.2023 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Hoya, den 10.01.2024  
gez. D. Meyer  
Gemeindedirektor

## Ausfertigung

Der Bebauungsplan Nr. 30 des Flecken Bücken wird hiermit ausgefertigt. Der Bebauungsplan stimmt mit dem Willen des Rates des Flecken Bücken zum Zeitpunkt der Beschlussfassung überein.

Hoya, den 10.01.2024  
gez. D. Meyer  
Gemeindedirektor

## Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Flecken Bückens ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 16.01.2024 ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 30 ist damit am 16.01.2024 in Kraft getreten.

Hoya, den 16.01.2024  
gez. D. Meyer  
Gemeindedirektor

## Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 30 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 30 und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Hoya, den .....  
Gemeindedirektor

## Beglaubigungsvermerk

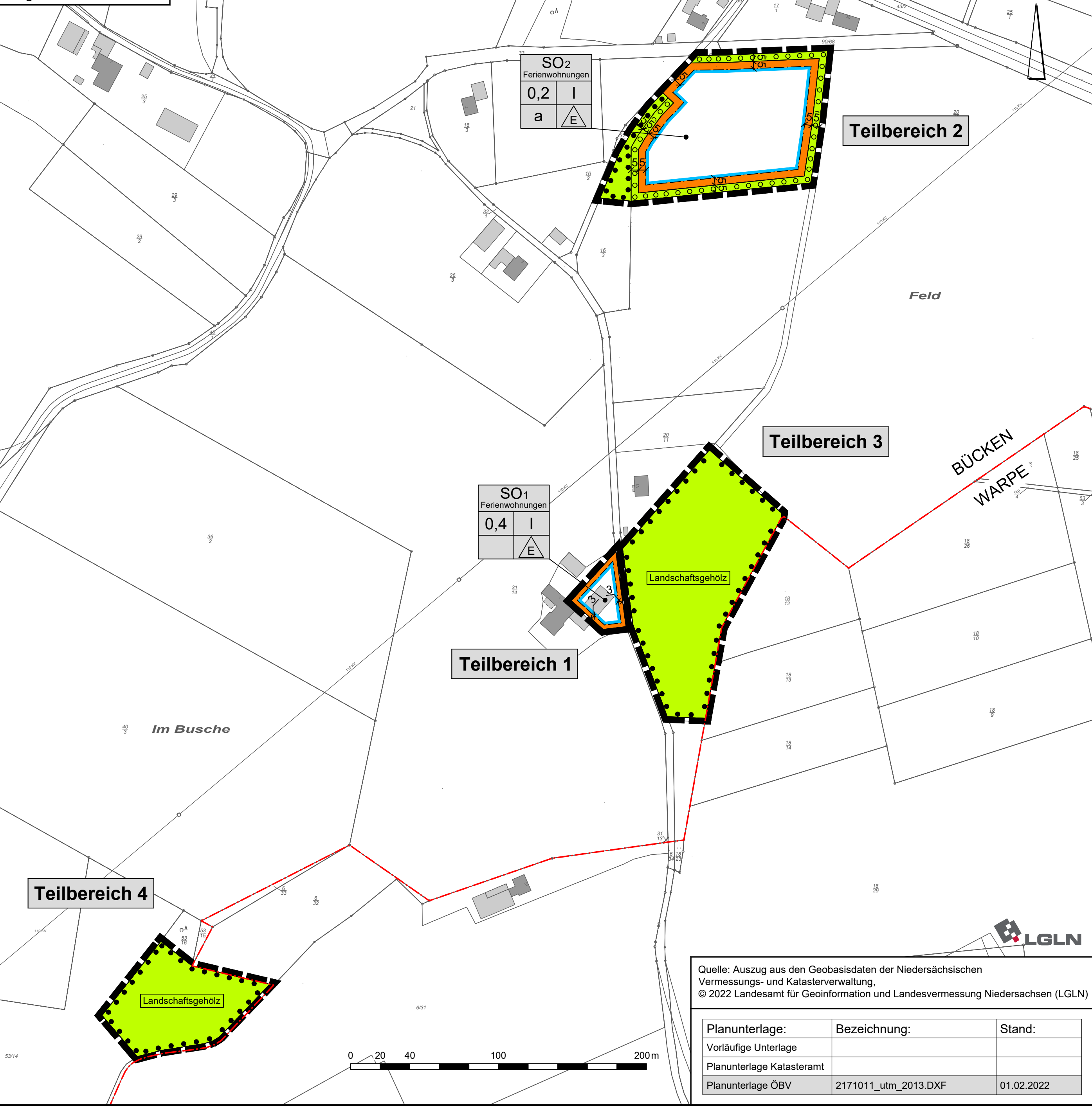
Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Hoya, den .....

## Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184)  
**Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NkomVG)** in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Juni 2023 (Nds. GVBl. S. 111)  
**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)  
**Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Es gilt die BauNVO 2017



# PLANZEICHENERKLÄRUNG

## 1. Art der baulichen Nutzung

**SO** Sonstige Sondergebiete  
Zweckbestimmung: Ferienwohnungen

## 2. Maß der baulichen Nutzung

0,2 Grundflächenzahl  
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

## 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

**a** Abweichende Bauweise  
**E** nur Einzelhäuser zulässig

**B** Baugrenze  
**Ü** überbaubare Fläche  
**NÜ** nicht überbaubare Fläche

## 9. Grünflächen

**Gr** Private Grünflächen  
**L** Landschaftsgehölz  
Zweckbestimmung: Landschaftsgehölz

## 13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

**Gr** Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
**Gr** Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

## 15. Sonstige Planzeichen

**---** Gemeindegrenze  
**---** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

# Hinweise

## 1. Ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde:

Mit dem Auftreten archäologischer Bodenfunde im Plangebiet ist zu rechnen. Sämtliche in den Boden eingreifende Erdarbeiten, wie Erschließungsarbeiten, Oberbodenabtrag und alle in den Unterboden reichende Bodeneingriffe, bedürfen nach § 13 Abs. 1 NDSchG einer denkmalrechtlichen Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde. Bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen wird diese zusammen mit der Baugenehmigung erteilt. Diese kann gemäß § 13 Abs. 2 NDSchG versagt oder mit Auflagen und Bedingungen verbunden werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde wie etwa Keramikscherben, Steingeräte oder Schlacken sowie Holzkohleansammlungen, Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, gem. § 14 Abs. 1 des NDSchG auch in geringer Menge meldepflichtig sind. Sie müssen der zuständigen Kommunalarchäologie (Tel. 05722/9566-15 oder Email: [Berthold@SchaumburgerLandschaft.de](mailto:Berthold@SchaumburgerLandschaft.de)) sowie der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

**2. Leitungen:** Die Lage der Leitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.

**3. Altablagerungen:** Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

**4. Kampfmittel:** Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat direkt.

**5. DIN-Normen und technische Regelwerke:** Die den textlichen Festsetzungen zugrunde liegenden und genannten DIN-Normen und technischen Regelwerke liegen zur Einsichtnahme bei der Verwaltung der Gemeinde Bücken während der üblichen Öffnungszeiten der Verwaltung aus.

**6. Artenschutz:** Die einschlägigen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutz (BNatSchG) sind zu beachten. Die im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung durchgeführten Prüfung zur artenrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbinden nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen.

Zum Schutz der Fauna darf die Entfernung von Gehölzen aus artenschutzrechtlichen Gründen und zur Vermeidung vom Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG nur in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar durchgeführt werden. Falls dieser Zeitraum nicht eingehalten werden soll, ist durch einen Fachkundigen nachzuweisen, dass auf den betroffenen Flächen / in den betroffenen Gebäuden keine Brutvorkommen oder Nist- und Schlafplätze vorhanden sind. Die Ergebnisse sind zu dokumentieren und die Gemeinde ist hierüber im Vorfeld zu informieren. Sollten die Ergebnisse der vorgenannten Prüfung ergeben, dass Verbote des § 44 BNatSchG berührt werden, ist die Untere Naturschutzbehörde hinzuzuziehen.

Weiter ist aus artenschutzrechtlichen Gründen vor einer möglichen Fällung bzw. Rodung von Gehölzen oder bei Umbau- und Abrissarbeiten von Gebäuden eine Sichtkontrolle durchzuführen, ob Nester, Spalten oder Höhlen in den Gehölzen oder den Gebäuden vorhanden sind, die zum Fällungs- oder Rodungszeitpunkt als dauerhafte oder aktuell besetzte Lebensstätten, wiederkehrende Nist- oder Überwinterungshabitate von Fledermäusen, Vögeln oder anderen Tierarten dienen. Bei der Feststellung solcher Lebensstätten und Habitate sind die vorgesehenen Arbeiten zu unterlassen und die Untere Naturschutzbehörde ist hinzuzuziehen. Ggf. werden vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen, Ersatzmaßnahmen oder Vermeidungsmaßnahmen erforderlich.

Bei der Installation der Außenbeleuchtung sollten insektenfreundliche Beleuchtungskörper zur Verwendung kommen. Folgende Eigenschaften sind geeignet: Natriumdampf- oder LED-Lampen mit 2.700-3.000 Kelvin; insektendicht schließendes Leuchtgehäuse mit einer Oberflächentemperatur von < 60 °C; nach unten gerichtete Lichtkegel (Vermeidung von Streulicht).

**7. Baumschutz:** Zu erhaltende Gehölze im Plangebiet sind während der Bauphase in Bezug auf oberirdische Teile sowie des Wurzelraumes unter Beachtung der DIN 18920 und der RAS-LP 4 zu schützen.

**8. Externe Kompensation:** Externe Kompensationsmaßnahmen gemäß der Eingriffsregelung sind auf der Ausgleichsfläche in Calle (Gemarkung Calle, Flur 7, Flurstück 39/1) anteilig umzusetzen. Maßnahmen zum Waldausgleich erfolgen nördlich von Calle (Gemarkung Calle, Flur 7 Flurstücke 17/1 und östlich von Duddenhausen (Gemarkung Duddenhausen, Flur 7 Flurstück 57/2, 61, 65/2 und 65/5).

# Textliche Festsetzungen

## 1. Im Sondergebiet SO<sub>1</sub> mit der Zweckbestimmung Ferienwohnungen sind zulässig:

- Maximal zwei Ferienwohnungen
- Gemeinschaftseinrichtungen im funktionalen Zusammenhang mit den in den Sonstigen Sondergebieten SO 1 und SO 2 zulässigen Ferienwohnungen
- Bauliche Anlagen und Einrichtungen, die dem Verweilen im Freien dienen (z.B. Bänke, Tische, Aufenthaltsflächen etc.)
- Bauliche Anlagen für das Kinderspiel (Spielgeräte)
- Unbefestigte Wege
- Randliche Einfriedungen zur Sicherung des Grundstückes
- Anlagen der Ver- und Entsorgung
- Stellplätze
- Nebenanlagen i.S. d. §§ 12 und 14 BauNVO

## 2. Im Sondergebiet SO<sub>2</sub> mit der Zweckbestimmung Ferienwohnungen sind zulässig:

- Maximal zehn Ferienwohnungen
- Gemeinschaftseinrichtungen im funktionalen Zusammenhang mit den in den Sonstigen Sondergebieten SO 1 und SO 2 zulässigen Ferienwohnungen
- Bauliche Anlagen und Einrichtungen, die dem Verweilen im Freien dienen (z.B. Bänke, Tische, Aufenthaltsflächen etc.)
- Bauliche Anlagen für das Kinderspiel (Spielgeräte)
- Unbefestigte Wege
- Randliche Einfriedungen zur Sicherung des Grundstückes
- Anlagen der Ver- und Entsorgung
- Stellplätze
- Nebenanlagen i.S. d. §§ 12 und 14 BauNVO

## 3. Bauweise

In der abweichenden Bauweise sind nur Gebäudelängen bis 12 m zulässig (§ 22 Abs. 4 BauNVO).

## 4. Auf der privaten Grünfläche mit Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB ist in einer Breite von 5 m eine dichte, dreireihige Strauch-Baumhecke mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern nachstehender Gehölzliste anzupflanzen und zu unterhalten. Die Pflanzung ist in einem Pflanz- und Reihenabstand von 1,5 m, versetzt, anzulegen. Zur Stärkung einzelner Arten sind die Sträucher im Artenverbund von 3 – 5 Stück zu pflanzen. Laubbäume sind in den mittleren Reihen in einem Pflanzabstand von 10 m zu pflanzen. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen. Zu verwenden sind verpflanzte Heister (> 100 cm) und Sträucher (60 – 100 cm). Bestandsbäume im Norden sind zu erhalten und in die Pflanzung einzubeziehen.

### Gehölzliste

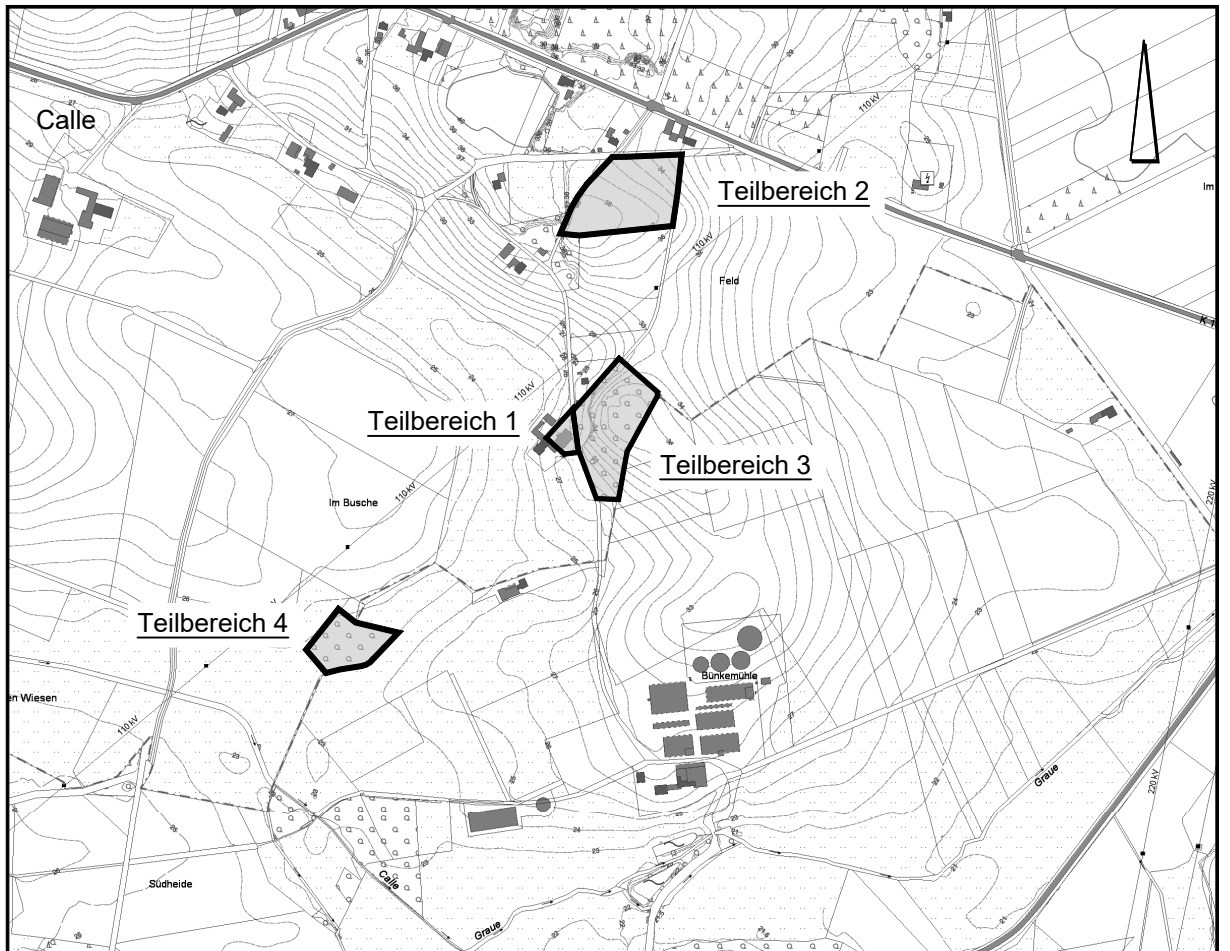
Baumarten	Sträucher / niedere Bäume
Spitzahorn	Feldahorn
Bergahorn	Roter Hartriegel
Sandbirke	Hasel
Hainbuche	Weißdorn
Rotbuche	Pfaffenhütchen
Vogelkirsche	Schlehe
Stieleiche	Faulbaum
	Hundsrose
	Eberesche
	Schneeball
	<i>Acer platanoides</i>
	<i>Acer pseudoplatanus</i>
	<i>Betula pendula</i>
	<i>Carpinus betulus</i>
	<i>Fagus sylvatica</i>
	<i>Prunus avium</i>
	<i>Quercus robur</i>
	<i>Acer campestre</i>
	<i>Cornus sanguinea</i>
	<i>Corylus avellana</i>
	<i>Crataegus monogyna</i>
	<i>Crataegus laevigata</i>
	<i>Euonymus europaea</i>
	<i>Prunus spinosa</i>
	<i>Rhamnus frangula</i>
	<i>Rosa canina</i>
	<i>Sorbus aucuparia</i>
	<i>Viburnum opulus</i>

## 5. In den privaten Grünflächen „Landschaftsgehölz“ mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB ist der vorhandene Baum- und Gehölzbestand zu erhalten. Pflegemaßnahmen und die Entnahme von Einzelbäumen (ggfs. auch mehrerer je nach Licht- und Konkurrenzverhältnissen) zur Bestandsverjüngung sind zulässig. Die Bewirtschaftung einschließlich Bestandsverjüngung und Nachpflanzung ist nach waldbaulichen (forstlichen) Grundsätzen durchzuführen und auf die jeweiligen Bestände anzupassen. Im Teilbereich 4 ist der Erlenbestand durch Stockausschlag entstanden und ist auch über Stockausschlag zu verjüngen. Eine Kalkung der Bestände ist periodisch alle 5 Jahre durchzuführen, sofern nicht forstfachlich auf Grundlage von Bodenproben eine zeitliche Verschiebung geboten ist.

## 6. Das auf den Grundstücken anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist vollständig zu versickern (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB). Die Versickerung hat dabei über den belebten Oberboden z.B. flächenhaft oder über Versickerungsmulden zu erfolgen. Der Mindestabstand der Versickerungsanlagen zum mittleren höchsten Grundwasserstand muss mind. 1,0 m betragen. Wasser, das durch häuslichen, gewerblichen, landwirtschaftlichen oder sonstigen Gebrauch in seiner Eigenschaft verändert wurde, darf nicht versickert werden. Die Versickerungsflächen sind zu begrünen und die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Eine Kalkung der Bestände ist periodisch alle 5 Jahre durchzuführen, sofern nicht forstfachlich auf Grundlage von Bodenproben eine zeitliche Verschiebung geboten ist.

# Flecken Bücken Samtgemeinde Grafschaft Hoya

# Bebauungsplan Nr. 30 "Ferienwohnanlage Calle"



Übersichtsplan M. 1 : 10.000

November 2023

Abschrift

M. 1 : 2.000

NWP Planungsgesellschaft mbH  
Gesellschaft für räumliche  
Planung und Forschung

Escherweg 1  
26121 Oldenburg  
26043 Oldenburg  
Postfach 5335  
E-Mail [info@nwp-ol.de](mailto:info@nwp-ol.de)  
Internet [www.nwp-ol.de](http://www.nwp-ol.de)

Teléfono 0441 97174 -0  
Telefax 0441 97174 -73

