



Information zum neuen Bebauungsplan

Was gilt für Wochenendhäuser, Dauerwohnen und bestehende Gebäude?

Stand: 14.07.2026

Verständlich erklärt

Fragen bis 16.08.2026

Das Wichtigste vorweg

Bitte bauen Sie nicht vorsorglich um oder zurück. Zuerst wird der Bestand geprüft. Danach entscheidet sich, ob überhaupt Änderungen erforderlich sind.

EINLEITUNG

Liebe Pächterinnen und Pächter,

der neue Bebauungsplan für den Freizeit- und Campingpark Tespe ist seit dem 25.09.2025 rechtskräftig.

Damit wurde die Grundlage geschaffen, dass im betroffenen Bereich sowohl die bisherige Wochenendnutzung als auch Dauerwohnen möglich sind.

Viele Gebäude bestehen jedoch schon seit vielen Jahren. Sie unterscheiden sich in Größe, Bauweise, Nutzung und vorhandenen Unterlagen. Deshalb kann nicht jede Parzelle pauschal beurteilt werden.

Es gibt zwei grundsätzlich unterschiedliche Wege: reine Wochenendnutzung oder Dauerwohnen.

WEG 1

Reines Wochenendhaus

- ✓ keine dauerhafte Wohnnutzung
- ✓ maximal 40 m² Grundfläche
- ✓ alle Vorgaben für ein Wochenendhaus werden eingehalten
- ✓ bei baulichen Änderungen vorherige schriftliche Freigabe durch uns

**Kein Bauantrag beim Bauamt.
Nur bei baulichen Änderungen
vorher unsere Freigabe
einholen.**

WEG 2

Dauerwohnen oder Sonderfall

- ! dauerhafte Wohnnutzung
- ! mehr als 40 m² Grundfläche
- ! Gebäude oder Nutzung weichen von den Vorgaben ab
- ! fehlende oder unklare Genehmigungen

Individuelle Prüfung und in der Regel Bauantrag bzw. Nutzungsänderung.

EINFACH ERKLÄRT

Wochenendhaus bis 40 m²

Wer bereits ein Wochenendhaus hat, es ausschließlich am Wochenende, im Urlaub oder zur Erholung nutzt und keine baulichen Veränderungen plant, muss derzeit nichts weiter unternehmen.

Nach aktueller Abstimmung mit dem Bauamt gilt:

Wenn die Vorgaben der Niedersächsischen Campingplatzverordnung eingehalten werden und das Wochenendhaus unter 40 m² Grundfläche bleibt, müssen keine Unterlagen beim Bauamt eingereicht werden.

Was muss trotzdem beachtet werden?

- ✓ Das Gebäude darf nicht dauerhaft bewohnt werden.
- ✓ Die Grundfläche darf höchstens 40 m² betragen.
- ✓ Die zulässige Gebäudehöhe und die erforderlichen Abstände müssen eingehalten werden.
- ✓ Brandgassen, Brandschutz und Lage auf der Parzelle müssen stimmen.
- ✓ Auch Terrasse, Vorbauten, Schuppen und weitere Nebenanlagen werden mitgeprüft.

Für bestehende Wochenendhäuser gilt: Wenn Sie nichts neu bauen, umbauen, anbauen oder erweitern möchten, müssen Sie uns keine neuen Unterlagen einreichen.

Was brauchen wir bei einem Bauvorhaben?

Bei einem Neubau, Ersatzbau, Umbau, Anbau, einer Erweiterung oder einer sonstigen baulichen Veränderung stimmen Sie das Vorhaben bitte immer vorab mit uns ab. Für die Prüfung benötigen wir:

1 Lageplan

Gebäude und Nebenanlagen mit Abständen auf der Parzelle einzeichnen.

2 Grundriss

Alle Außenmaße und die Nutzung der Räume übersichtlich angeben.

3 Ansichten

Gebäudehöhe, Dachform und äußere Gestaltung darstellen.

4 Baubeschreibung

Kurze Angaben zu Bauweise, Materialien, Terrasse und Nebenanlagen.

Baubeginn erst nach schriftlicher Freigabe: Mit Neubau, Ersatzbau, Umbau, Anbau, Erweiterung oder einer sonstigen baulichen Veränderung darf erst nach unserer schriftlichen Zustimmung begonnen werden.

INDIVIDUELLE PRÜFUNG

Dauerwohnen oder Gebäude über 40 m²

Sobald dauerhaft gewohnt wird oder das Gebäude von den Vorgaben für reine Wochenendhäuser abweicht, muss der konkrete Einzelfall geprüft werden.

Wann ist eine Prüfung erforderlich?

- ! Sie wohnen dauerhaft auf der Parzelle.
- ! Das Gebäude soll künftig zum Dauerwohnen genutzt werden.
- ! Das Gebäude ist größer als 40 m².
- ! Es gibt Anbauten, Erweiterungen oder unklare Nebenanlagen.
- ! Die vorhandenen Genehmigungen stimmen nicht mit dem heutigen Bestand überein.
- ! Es liegen keine oder nur unvollständige Unterlagen vor.

Entscheidend ist die tatsächliche Nutzung. Nicht nur die melderechtliche Anmeldung zählt. Wer offiziell woanders gemeldet ist, aber tatsächlich dauerhaft auf der Parzelle lebt, kann baurechtlich trotzdem eine Dauerwohnnutzung ausüben.

Was ermöglicht der neue Bebauungsplan?

Bauteil	Grundsätzlicher Rahmen
Hauptgebäude	bis maximal 55 m ² Grundfläche
Terrasse	zusätzlich bis maximal 10 m ² , nicht überdacht
Nebenanlagen / nicht überdachte Stellplätze	insgesamt bis maximal 20 m ² je Parzelle

Keine automatische Genehmigung: Auch ein Gebäude mit 50 oder 55 m² ist nicht automatisch genehmigt. Zusätzlich müssen unter anderem Abstände, Brandschutz, Standsicherheit und weitere öffentlich-rechtliche Anforderungen erfüllt sein.

Müssen Sie jetzt sofort umbauen?

Nein. Bitte führen Sie derzeit keinen vorsorglichen Rückbau und keinen vorsorglichen Umbau durch. Zuerst wird geprüft, danach entscheidet das Bauamt über den konkreten Einzelfall.

SCHRITT FÜR SCHRITT

So läuft Ihr Bauantrag bei uns ab

Wer einen Bauantrag oder eine Nutzungsänderung stellen möchte, informiert zuerst unsere Verwaltung. Anschließend begleiten wir den gesamten Ablauf gemeinsam mit unserer Architektin.

- 1 Bei uns melden**
Teilen Sie uns mit, dass Sie einen Bauantrag oder eine Nutzungsänderung stellen möchten.
- 2 Formular erhalten**
Sie erhalten von uns ein Formular mit den benötigten Angaben und einer Unterlagen-Checkliste.
- 3 Formular ausfüllen und Unterlagen sammeln**
Tragen Sie so viel wie möglich zusammen, zum Beispiel alte Pläne, Genehmigungen, Skizzen, Kaufunterlagen und Fotos.
- 4 Auftrag erteilen**
Sobald das ausgefüllte Formular vorliegt, beauftragen Sie uns gemeinsam mit unserer Architektin mit der Genehmigungsplanung.
- 5 Parzelle und Gebäude vermessen**
Wir vermessen die Parzelle sowie Hauptgebäude, Anbauten und Nebenanlagen mit unserem neuen GPS-Vermessungsgerät.
- 6 Genehmigungsplanung erstellen**
Unsere Architektin erstellt auf Grundlage Ihrer Unterlagen und der Vermessung die erforderlichen Pläne und Nachweise für das Bauamt.
- 7 Bauantrag einreichen**
Sobald alle Unterlagen vollständig vorbereitet sind, wird der Bauantrag beim zuständigen Bauamt eingereicht.
- 8 Prüfung des Bauamts abwarten**
Das Bauamt prüft den Einzelfall. Rückfragen oder zusätzliche Anforderungen werden anschließend gemeinsam bearbeitet.

Je vollständiger die vorhandenen Unterlagen eingereicht werden, desto einfacher und wirtschaftlicher kann die Genehmigungsplanung vorbereitet werden.

Was passiert nach der Einreichung?

A Prüfung

Das Bauamt prüft die eingereichten Unterlagen und den konkreten Einzelfall.

B Rückfragen

Fehlende Nachweise oder ergänzende Angaben werden gemeinsam nachgereicht.

C Entscheidung

Erst die behördliche Entscheidung zeigt, ob Änderungen erforderlich sind.

VIER TYPISCHE FÄLLE

Was bedeutet das in der Praxis?

1 Wochenendhaus mit 38 m²

Das Gebäude wird nur am Wochenende und im Urlaub genutzt und erfüllt die Vorgaben. **Ergebnis:** Keine Einreichung beim Bauamt, aber bei Änderungen immer vorherige schriftliche Freigabe durch uns.

2 Gebäude mit 40 m², aber Dauerwohnen

Die Größe passt zwar grundsätzlich zu einem Wochenendhaus, das Gebäude wird jedoch dauerhaft bewohnt. **Ergebnis:** Individuelle Prüfung und in der Regel Antrag auf Nutzungsänderung.

3 Bestandsgebäude mit 50 m² und Dauerwohnen

Das Gebäude liegt unter der neuen Höchstgrenze von 55 m². **Ergebnis:** Trotzdem keine automatische Genehmigung. Bestand aufnehmen, Unterlagen prüfen und Antrag einreichen.

4 Bestandsgebäude mit 65 m²

Das Gebäude überschreitet den vorgesehenen Rahmen. **Ergebnis:** Nicht eigenständig zurückbauen. Zuerst prüfen, ob Genehmigung, Befreiung oder bauliche Anpassung möglich ist. Eine Genehmigung kann nicht zugesichert werden.

Unsere Pilotprojekte

Wir haben bereits einen Bauantrag für einen Neubau eingereicht und vier Bestandsfälle für die weitere Bearbeitung beauftragt bekommen. Diese Verfahren dienen als Pilotprojekte.

Damit sammeln wir praktische Erfahrungen dazu, welche Unterlagen das Bauamt im Einzelfall verlangt, wie Bestandsgebäude beurteilt werden und welcher Ablauf sich für weitere Pächter am besten eignet.

Weitere Bauanträge sind ausdrücklich willkommen: Wer einen Bauantrag oder eine Nutzungsänderung stellen möchte, kann sich gerne bei uns melden. Je mehr unterschiedliche Parzellen wir gemeinsam mit unserer Architektin bearbeiten und beim Bauamt einreichen, desto schneller gewinnen wir belastbare Erfahrungen. Dadurch können wir künftig genauer erklären, welche Lösungen möglich sind und wo Grenzen bestehen.

Offener Hinweis: Auch wir werden in den kommenden Monaten weitere Erkenntnisse gewinnen. Deshalb kann sich der praktische Ablauf noch weiterentwickeln. Neue Erkenntnisse werden wir verständlich zusammenfassen und allen Pächtern mitteilen.

GEMEINSAMER FRAGENKATALOG

Bitte senden Sie uns Ihre Fragen

Wir möchten die häufigsten Fragen sammeln, verständlich beantworten und anschließend als Fragen-und-Antworten-Katalog an alle Pächter weitergeben.

Frist: 16.08.2026

So reichen Sie Ihre Frage ein

E-Mail: info@freizeitpark-tespe.de

Betreff: Fragen zum Bebauungsplan – Parzelle [Ihre Parzellennummer]

Bitte angeben:

- ✓ Parzellennummer
- ✓ Wochenendnutzung oder Dauerwohnen
- ✓ Ihre konkrete Frage

Bitte beachten: Fragen zu konkreten Gebäudegrößen, Abständen, Anbauten oder möglichen Rückbauten können nicht abschließend über den allgemeinen Fragenkatalog beantwortet werden. Dafür ist eine individuelle Prüfung der jeweiligen Parzelle erforderlich.

Noch einmal ganz einfach zusammengefasst

Situation	Was ist zu tun?
Nur Wochenendnutzung, maximal 40 m², alle Vorgaben eingehalten	Keine Einreichung beim Bauamt. Nur bei baulichen Veränderungen vorherige schriftliche Freigabe durch uns.
Dauerwohnen, mehr als 40 m² oder Abweichungen	Individuelle Prüfung und gegebenenfalls Bauantrag bzw. Nutzungsänderung.
Bestandsgebäude	Nicht vorsorglich umbauen oder zurückbauen. Zuerst prüfen und den tatsächlichen Bestand einreichen.
Jede bauliche Veränderung	Ohne vorherige schriftliche Freigabe der Verwaltung darf nicht begonnen werden.



Freizeit- und Campingpark Tespe GmbH & Co. KG

Niedersachsenring 33 · 21395 Tespe
Telefon 04176-7737 · info@freizeitpark-tespe.de
www.freizeitpark-tespe.de

Rechtsgrundlagen und Arbeitsstand: vorhabenbezogener Bebauungsplan zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 „Erholungsgebiet Niedersachsenring“, Niedersächsische Verordnung über Campingplätze, Wochenendplätze und Wochenendhäuser sowie aktuelle Abstimmungen mit dem zuständigen Bauamt. Maßgeblich bleibt stets die Prüfung des konkreten Einzelfalls.