

# Vorhaben- und Erschließungsplan zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 119.1 „Bekleidungsstestshop an der BAB A7“ mit Teilaufhebung Bebauungsplan Nr. 119 „Umnutzung der ehem. Autobahnmeisterei“ in Bispingen mit örtlicher Bauvorschrift



ABB. 1: GRUNDRISS  
M 1:200

- Bestand
- Neubau/Verbleib
- Abbau
- Glas Fenster / Türen

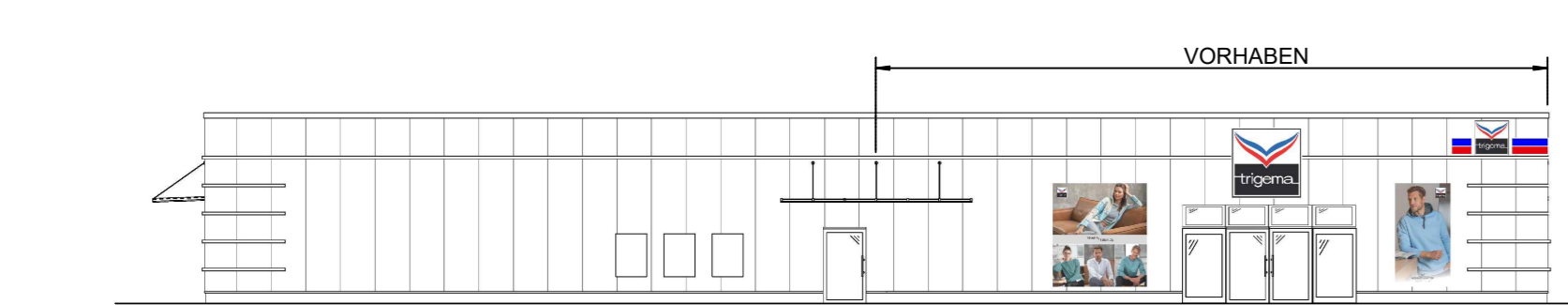


ABB. 2: ANSICHT SÜDWEST  
M 1:200



ABB. 3: ANSICHT SÜDOST  
M 1:200

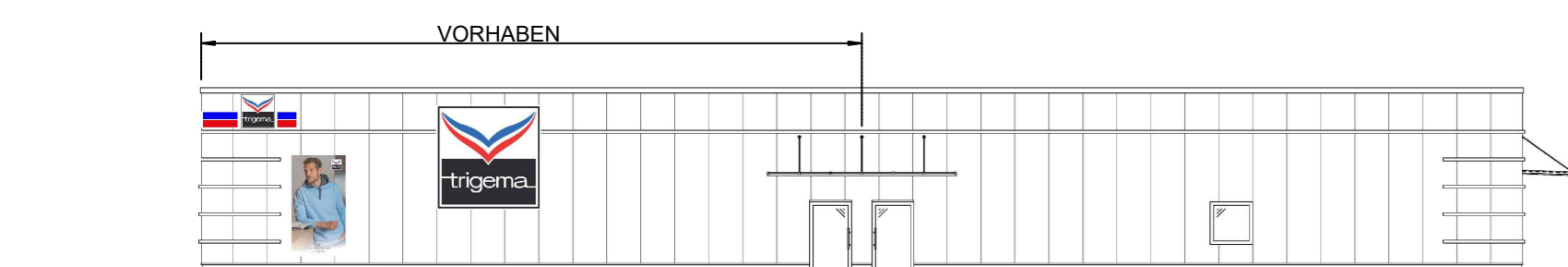


ABB. 4: ANSICHT NORDOST  
M 1:200

## VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN

### Vorhabenträger

Euro Hansa GmbH & Co. KG Bispingen

Datum: 07.07.2023  
gez. Finke  
Unterschrift

## VORHABENBESCHREIBUNG

**Gebäude / Nutzung:**  
Gegenstand des Vorhabens und Erschließungsplans ist der südöstliche Teil des Baugebietes GE1a des Bebauungsplans Nr. 119 der Gemeinde Bispingen. Das überplante Baugebiet wird im Zuge des hier vorliegenden Verfahrens als GE1b bezeichnet.

Das geplante Bauvorhaben umfasst die Umnutzung des südlichen Teils eines genehmigten und 2011 errichteten Gebäudes, hier Spielothek (Baugenehmigung vom 14.09.2010, Az. 100.100.81/37). In Anspruch genommen wird die Hälfte des Gebäudes mit einer Grundfläche, brutto, von max. 480 m².

Die Außenmaße des Gebäudes (Länge, Breite, Höhe) bleiben unverändert. Die äußere Hülle des Gebäudes wird beibehalten und nur in Bezug auf Öffnungen (Inns, bezgl. der Optimierung von Zugang / Ausgang) angepasst, soweit dies konzeptionell erforderlich ist. Auf die vorliegenden Ansichten wird verwiesen.

Die Verkaufsraum umfasst < 400 m². Ergänzend dazu ist ein nicht dem Verkauf dienender Mitarbeiterbereich sowie ein Sanitärbereich und ein Raum für Haustechnik vorgesehen. Auf den vorliegenden Grundriss wird verwiesen.

Das Vorhaben beinhaltet ein Testgeschäft der Firma TRIGEMA Inh. W. Grupp e.K., Burtadinigen (Vorhabenträger). TRIGEMA Inh. W. Grupp e.K. mit Sitz im schwäbischen Burtadinigen wurde 1919 gegründet und ist Deutschlands größter Hersteller von Sport- und Freizeitbekleidung sowie Tag- und Nachtwäsche für Damen, Herren, Jugendliche und Kinder. Das Unternehmen steht für soziale und wirtschaftliche Verantwortung und für den Erhalt des Produktionsstandortes Deutschland. Auch mit Blick darauf und die sich daraus ergebenden wirtschaftlichen Rahmenbedingungen nutzt TRIGEMA erfolgreich den branchentypischen Vertriebsweg des Testgeschäftes. Der Grundgedanke des Testgeschäftes ist die Einführung und der Test von Kollektionen und neuen Produkten, was sich auch im Sortiment vor Ort widerspiegelt. Das Sortiment umfasst Sport- und Freizeitbekleidung sowie Tag- und Nachtwäsche ausschließlich dieses Herstellers. Außerdem werden Randsortimente (Wein und Holz aus eigener Forstwirtschaft) in geringen Mengen vertrieben, d.h. auf nicht mehr als jeweils 2-3 m² Verkaufsfläche.

Die Umsetzung des Vorhabens erfolgt umgehend nach Rechtskraft des Bebauungsplanes bzw. entsprechend vorliegender Baugenehmigung. Als Fertigstellungstermin wird Frühjahr 2023 angestrebt.

**Verkehrliche Erschließung:**  
Das Vorhaben wird über die im Baugebiet GE1 des B-Plans Nr. 119 gelegenen Fahrwege angebunden, so wie die bisherige und künftige Nutzung Spielothek. Soweit geboten erfolgt eine Sicherung über eine Baualt im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens.

Die erforderlichen Stellplätze werden auf dem Grundstück bzw. unter Inanspruchnahme der angrenzenden Grundstücksflächen (gemeinschaftliche Nutzung) nachgewiesen.

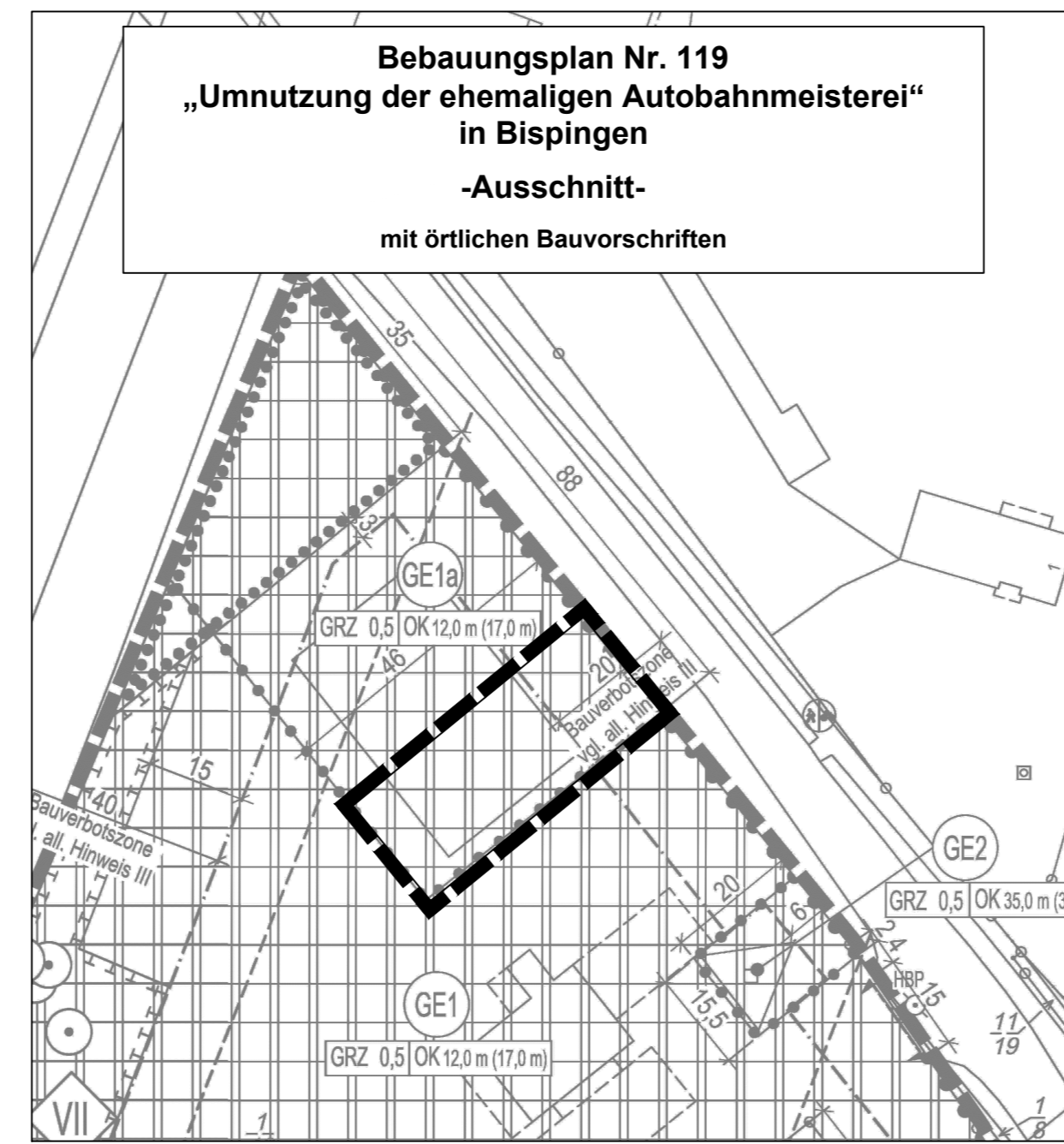
Die Ver- und Entsorgung inkl. Ableitung des Regenwasser entspricht grundsätzlich dem genehmigten Bestand.

**Gestaltungskonzept:**  
Wie oben angeführt, bleibt die äußere Gebäudehülle weitestgehend erhalten. Dies gilt auch für die Fassade und deren Material. Insoweit bleibt ein einheitliches Erscheinungsbild TRIGEMA Testgeschäft / Merkur Spielothek gewahrt. Allerdings wird der hier geplante Teil des Gebäudes im Sinne der Corporate Identity des Vorhabenträgers mit entsprechenden Werbeobjekten bestückt, vgl. dazu vorläufige Ansichten. Diese Objekte umfassen zum einen das Firmenlogo über dem Eingangsbereich und an den anderen Freiflächen. Außerdem in den oberen Gebäudeecken das Firmenlogo, gestützt von den firmentypischen Farbstreifen (blau-rot) und zusätzlich Plakalierungen als Großposter mit wechselnden Werbeabbildungen (z.B. Werbemodells mit wechselnden Kollektionen).

Generell gilt Werbung darf nur geordnet, d.h. unter- oder nebeneinander, innerhalb einer sinnfälligen, klar ablesbaren Gestaltungsstruktur angebracht werden. Konkret zulässig sind:  
- Max. 4 Firmenlogos pro Fassadenseite mit summiert nicht mehr als 15 m² Ansichtshöhe,  
- max. 15 m² Postertafel pro Fassadenseite.

Fensterflächen dürfen lediglich durch transparent wirkende (satinerte) Folien beklebt werden. Ausnahme: Auf Fensterflächen in unmittelbarer Zuordnung zu den Eingangsbereichen bzw. auf den Eingangstüren selbst sind hinterlebbte Werbeflächen zulässig.

Fremdwerbung ist im Geltungsbereich unzulässig.



## PLANUNTERLAGE

- Vorhandene Gebäude
- Flurstücksgrenzen mit Messpunkt
- Flurstücksnummer

## PLANZEICHENLEGENDE

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Art der baulichen Nutzung
  - GE Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung
  - GRZ 0,5 Grundflächenzahl, GRZ (§ 19 BauNVO)
  - OK 12,2 m (17,2 m) Oberkante, als Höchstmaß, vgl. textliche Festsetzung § 2 (Klammernwert)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
  - Baugrenze (§ 23 BauNVO)
- Verkehrsräume
  - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
  - Einfahrtsbereich
  - Notzufahrt
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen, hier: Schutzwasseranpumpwerk
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)
  - Umgrünung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
  - Umgrünung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern

## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

**§ 1 Geltungsbereich**  
Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplans, Regelungsgegenstand ist das Erscheinungsbild von Dächern / Dachneigungen sowie Werbeanlagen.

### § 2 Dachflächen

Für Dachflächen sind helle, leuchtende, reflektierende Materialien unzulässig. Dies gilt nicht für konstruktive Einzelelemente wie Träger, Stützen, Aufhängungen, Abspannungen o.ä.

Zulässig sind Dachneigungen in den folgenden Farben laut Farbreisiger RAL 840 HR:  
Rot: RAL 2001, 2002, 3000-3005, 3009, 3013  
Brau: RAL 8003, 8004, 8007, 8008, 8012, 8015, 8016, 8024.  
Antrazit: RAL 7016, 7021, 7024  
RAL 7012, 7015, 7024, 7032, 7035, 9002, 9018, sowie entsprechende handelsübliche Mischungen.

Ausnahme: Flächen sind andere Farben zulässig, sofern sie das Landschaftsbild aus Sicht des Naturschutzgebietes Lüneburger Heide nicht beeinträchtigen.

Für diese Planung sind folgende Rechtsquellen maßgebend:

- Baugesetzbuch, BauGB, in Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3834), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6).
- Baunutzungsverordnung, BauNVO, in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnungsverordnung 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 (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.09.2022 (Nds. GVBl. S. 588).
- Niedersächsisches Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 22.09.2022 (Nds. GVBl. S. 578).



## PLANUNTERLAGE

- Vorhandene Gebäude
- Flurstücksgrenzen mit Messpunkt
- Flurstücksnummer

## PLANZEICHENLEGENDE

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Art der baulichen Nutzung
  - GE Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung
  - GRZ 0,5 Grundflächenzahl, GRZ (§ 19 BauNVO)
  - OK 12,2 m (17,2 m) Oberkante, als Höchstmaß, vgl. textliche Festsetzung § 2 (Klammernwert)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
  - Baugrenze (§ 23 BauNVO)
- Verkehrsräume
  - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Sonstige Planzeichen
  - Regelungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, hier: Abgrenzung zum Lärmpegelbereich, siehe § 5 der textl. Festsetzungen

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

**§ 0 Räumliche und sachliche Abgrenzung**  
0.1 Die Abgrenzung des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) gemäß § 12 (1, 3) BauGB bezieht sich auf die Flächen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Bestandteil der Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind:  
- VEP,  
- Vorhabenbeschreibung,  
- zeichnerische und textliche Festsetzungen,  
- örtliche Bauvorschriften,  
- Präambel und Verfahrensvermerke.

0.2 Zulässigkeiten im Bereich des VEP, § 12 (3a) BauGB: Im Rahmen der zeichnerisch und textlich festgesetzten Nutzungen sind für den Bereich des VEP nur solche Nutzungen zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

### § 1 Art der Nutzung

1.1 Festgesetzt wird ein Gewerbegebiet, GE, nach § 8 BauNVO, hier: GE1b. Zulässig ist:  
• Ein Testshop für Sport- und Freizeitbekleidung mit einer Verkaufsfläche von max. 400 m² / Grundfläche max. 480 m²,  
• Weitere gewerbliche oder sonstige Nutzungen inkl. aller sonstigen Formen / Branchen / Sortimente des Einzelhandels sind ausgeschlossen.

1.2 Dabei gilt: Eine Agglomeration von Verkaufsstellen innerhalb des Plangebiets sowie in Zuordnung zu anderen Bebauungsplänen > 800 m² ist unzulässig. Eine Agglomeration wird als gegeben angesehen, wenn insbesondere die Entfernung zwischen zwei Betrieben (gemessen an den nächstgelegenen Grenzen der Betriebsgrundstücke) weniger als 200 m beträgt, eine gemeinsame Parkraumaufschaltung, eine aufeinander verweisende Beschilderung und eine unmittelbare Sichtverbindung gegeben ist.

### § 2 Maß der baulichen Nutzung / Bezugspunkt

2.1 Die festgesetzten Gebäudehöhen dürfen mit Treppenhäusern, Aufzugsanlagen, Belichtungsgeländern, im Vergleich zum Gesamtbaukörper untergeordneten Gebäudeteilen inkl. Werbeanlagen, soweit sie nach § 9 FStGr i.V.m. den Richtlinien zur Werbung an (Betriebs-) Autobahnen aus straßenverkehrs- und straßenrechtlicher Sicht (vgl. Allgemeines Rundschreiben Straßenbau Nr. 32/2001) zulässig sind, zu dem in Klammern gesetzten Wert überschritten werden.

2.2 Als Bezugspunkt für die zulässige Bauhöhe gilt die Oberkante der L 211 auf Höhe des derzeitigen Zufahrtsbereichs.

### § 3 Regelungen für den Oberflächenwasserabfluss

Anfallendes Oberflächenwasser sämtlicher befestigter Flächen ist örtlich zu versickern.

### § 4 Erschließung / Stellplätze

4.1 Die Erschließung des Baugebietes GE1b erfolgt über die Fahrwege des Baugebietes GE1 des Bebauungsplans Nr. 119 mit Anschluss an die L 211 im dort festgesetzten Bereich für Ein- und Ausfahrten.

4.2 Die vorhabenbezogene Zuordnung von Stellplätzen kann unabhängig von den Grenzen der Teilbaugebiets bzw. Bebauungsplan übergreifend erfolgen.

4.3 Bei einer einseitigen Anordnung ist auf einer gesicherten vegetationsfähigen Fläche von mind. 6 m² je 10 Ein Stellplätze, bei einer zweiseitigen Anordnung je 20 Ein Stellplätze ein Laubbäum gemäß Pflanzliste, mit einer Stammumfang von mind. 12-14 cm zum Pflanzzeitpunkt innerhalb der Stellplatzbereiche in einseitigen Raster anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten, § 9 (1) Nr. 25 ab BauGB.

4.4 Zur Beleuchtung sind warmweiße LED-Lampen zulässig. Alternativ sind geschlossene Natriumdampf-Niederdrucklampen (NA), Spektralbereich 590 nm, zulässig. Die Lichtquellen sind nach oben und zur Seite (Lichtbündelung) abzuschirmen.

### § 5 Immissions-schützliche Festsetzungen

5.1 Kontingentierung  
Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die folgend angegebenen Emissionskontingente L<sub>eq</sub>, nach DIN 45691 weder tags (6:00 h bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 h bis 6:00 h) überschreiten.  
tags 63 dB(A),  
nachts 48 dB(A).

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Anforderungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel L<sub>den</sub> den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mind. 15 dB(A) unterschreitet.

### Begriffe und Verfahren:

Bezüglich der angesprochenen Begriffe und Verfahren wird auf die DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“, Daz. 2006, Beuth Verlag GmbH, Berlin, verwiesen. (Ebenso ist zu beachten oder bei der Gemeinde Bispingen einzusehen). Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt nach DIN 45691:2001-12, Abschnitt 5. Die Emissionskontingente sind als Beurteilungspegel L<sub>den</sub> der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsverfahrensvorschrift zum Bundesimmissionschutzgesetz vom 28.08.1998 (TA Lärm, GMBL. 1998, Seite 5039) zu verstehen. Demgemäß ist bei einem schalltechnischen Nachweis nach dem in Anhang A zu dieser Verwaltungsverfahrensvorschrift beschriebenen Verfahren vorzugehen.

### 5.2 Passiver Schallschutz

Aufgrund von Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1, durch die am Plangebiet vorüberführende BAB A 7 sowie möglicherweise auftretenden Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 durch Gewerbebetriebe in der Nachbarschaft sind Maßnahmen zum Schutz vor Außenlärm vorzusehen.

Vorzugsweise sind Fenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume auf von der BAB abgewandten Seite der Gebäude anzubringen.

Ausnahmen sind zulässig, wenn die sich aus den in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 zu ermittelnden Anforderungen an den baulichen Schallschutz beachten werden.

Folgende Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Auszug aus Tabelle 8, DIN 4109, erschienen im Beuth-Verlag GmbH, Berlin - ebendort zu beziehen) sind für Aufenthaltsräume in Wohnungen und anderen Räumen zu gewährleisten.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	erforderliches, resultierendes Gesamtaußenbauteil in dB
VI	76 bis 80	Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen
VII	> 80	

Für Büroräume und ähnliche Räume gilt ein um 5 dB niedrigeres Schalldämm-Maß des Außenbauteils.

Von den Festsetzungen der vorhergehenden Punkte kann abgewichen werden, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens prüfbar nachgewiesen wird, dass sich durch Eigenabschirmung der Baukörper bzw. durch Abschirmungen vorgelagerter Baukörper der maßgebliche Außenlärmpegel (gemäß DIN 4109) verringert. Je nach vorliegendem Lärmpegelbereich sind dann die hierzu in der Tabelle aufgeführten bewerteten Schalldämm-Maße der Gesamtaußenbauteile zu Grunde zu legen.

Bei Innenhöfen darf der „maßgebliche Außenlärmpegel“ ohne besonderen Nachweis um 10 dB(A) (zwei Lärmpegelbereiche) gemindert werden.

Grundlage der Festsetzungen ist das Schalltechnische Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 136 „Gewerbegebiet Gaultscher Bogen“ der Gemeinde Bispingen, BMH, Garbsen, 14165/1, 09.07.2015.

### § 6 Naturschutzrechtlich-grünordnerische Festsetzungen

6.1 Als Maßnahmen zur Eingriffsminderung werden festgesetzt:  
• 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 stattdessen. Gleiches gilt auch im Hinblick auf die Artengruppe der Fledermäuse.  
• Das Baufeld ist klar abzugrenzen. Während der Brutzeit ist eine Ausdehnung des Baufeldes bzw. temporärer Zufahrtswege über das Plangebiet hinaus unzulässig. Beeinträchtigungen und Beschädigungen des Vegetationsbestandes über das Baufeld hinaus sind unzulässig.

6.2 Zuordnung von Kompensationsmaßnahmen:  
Die im Bebauungsplan Nr. 119 festgesetzten Pflanz- und Kompensationsmaßnahmen werden durch den Eingriffsverursacher hergestellt, gepflegt und dauerhaft erhalten. Sämtliche Kompensationsmaßnahmen werden dem durch den Bebauungsplan Nr. 119 sowie durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 119.1 verursachten Eingriff zugeordnet. Im Einzelnen gilt:

Von der externen Maßnahme auf einer Gesamtfläche von 67.823 m² und einem Flächenwert von 130.326 Wertpunkten, die vertraglich durch den Ergänzungsvertrag zum städtebaulichen Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde Bispingen vom 04.11.2010 abgeschlossen und zwischenzeitlich erbracht wurde (Flurstück 1/7 bis, 4/1 und 21/31, Flur 3, Gemarkung Bispingen) sind anteilig 1.400 Wertpunkte dem hier vorliegenden Bebauungsplan Nr. 119.1 zuzuordnen. Die diesem Verfahren zugeordnete Fläche von 700 m² liegt in der nordöstlichen Ecke der Poofläche, siehe folgende Abbildung, rote Schraffur.

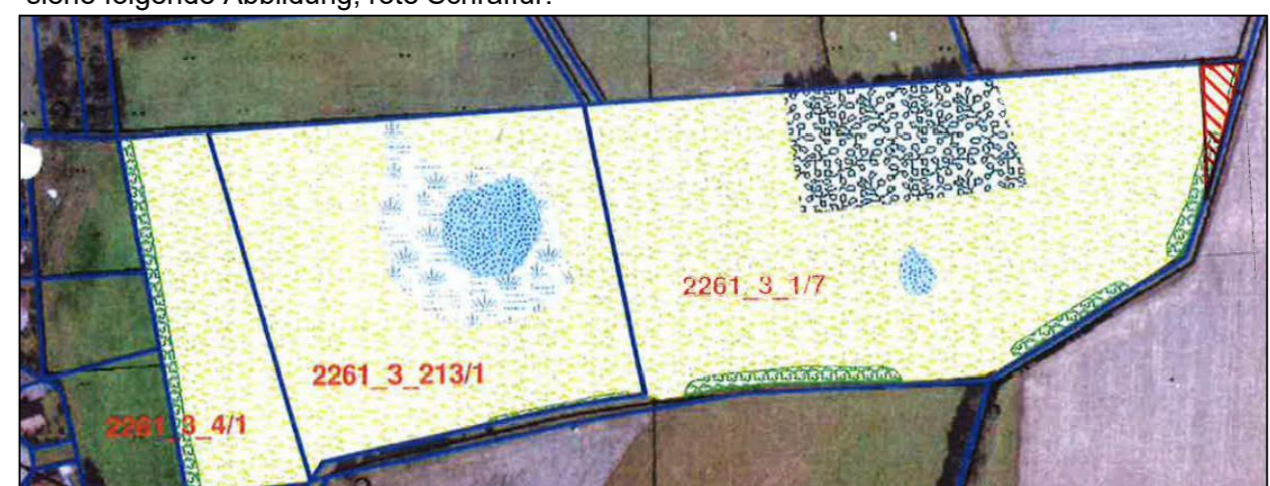


Abb.: Poofläche Giltener Moor M 1:3.000 mit original-ummaßstäbliche Darstellung.

## ALLGEMEINE HINWEISE

I. Auf dem Areal des benachbarten Gewerbegebietes „Gaußscher Bogen“ befindet sich eine Fundstelle (Siedlung FSNr. 51), die 2017 archäologisch untersucht wurde. In Bezug darauf wird für das Vorhaben Bebauungsplan Nr. 119 ausdrücklich auf die Anzeigepflicht von Kulturdenkmalen (§ 14 NDSchG) hingewiesen. Sachen oder Spuren, bei denen Anlass zur Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale (Bodenfunde), sind unverzüglich der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege (gem. § 22 NDSchG) anzuzeigen.

II. Bis Ende 2008 war das Gebiet als Altlastverdachtsfläche im Altlastenverzeichnis eingetragen. Grund für die Eintragung war die Vermutung als Betriebshof der Autobahnmeisterei und der Nachweis von Mineralölkohlenwasserstoffen im Untergrund. Die festgestellten Bodenkontaminationen wurden 2008 weitestgehend saniert. Der offizielle Status des Gebietes wurde daher auf „Altlast - saniert“ gesetzt, d. h. aktuell gibt es keine Informationen, die eine Wiederaufnahme als Altlastverdachtsfläche oder Altlast begründen würden.

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

### III. Gemäß Straßengesetzgebung gilt:

- Hochbauten sind in einem Abstand von 40 m von der Fahrbahngrenze der BAB A 7 unzulässig (Bauverbotszone). Bauverbotszonen sind von allen baulichen Anlagen, wie z.B. Carports und Garagen, Stellplätzen, Nebenanlagen, Verkehrs-, Lager- und Aufstellflächen sowie Aufschüttungen und Abgräben größeren Umfangs frei zu halten. Auf weitergehende Regelungen zu Nebenanlagen sowie Werbeanlagen in einem Bereich bis 100 m Abstand; siehe § 9 FStGr, von der Fahrbahngrenze (sog. Baubeschränkungszone) wird hingewiesen. In der Baubeschränkungszone dürfen keine Werbeanlagen errichtet werden, die geeignet sind, die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu beeinträchtigen.
- Hochbauten sind in einem Abstand von 20 m von der Fahrbahngrenze der L 211 unzulässig (Bauverbotszone). Bauverbotszonen sind von allen baulichen Anlagen, vgl. oben, frei zu halten. Auf weitergehende Regelungen zu Nebenanlagen sowie Werbeanlagen in einem Bereich bis 40 m Abstand; siehe § 24 NStGr, von der Fahrbahngrenze wird hingewiesen. In der Baubeschränkungszone dürfen keine Werbeanlagen errichtet werden, die geeignet sind, die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu beeinträchtigen.

Die Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr hat mit Schreiben vom 20.10.2009 einer Reduzierung der Bauverbotszone entlang der BAB-Rampe auf 30 m sowie der Aufstellung eines Werbepylons in der Bauverbotszone an der L 211 zugestimmt.

Die Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr hat mit Schreiben vom 28.05.2020 einer Reduzierung der Bauverbotszone gegenüber der BAB für Stellplätze und Fahrwege in einem untergeordneten Umfang und unter der Bedingung einer vor Baubeginn zu schließenden Rückbauverpflichtung zugestimmt.

Allgemein gilt: Brauch und Oberflächenwasser darf nicht dem angrenzenden Landesstraßengebiet zugeführt werden. Neuanpflanzungen entlang der L 211 sind mit der Straßenbauverwaltung Verden, Abt. Landschaftspflege, sowie der Straßenmeisterei Soltau abzustimmen.

## PRÄAMBEL

Aufgrund der § 1 Abs. 3 sowie §§ 10, 12 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) und §§ 80, 84 (3) der Nds. Bauordnung (NBauO) hat der Rat der Gemeinde Bispingen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 119.1 „Bekleidungsstestshop an der BAB A7“ mit Teilaufhebung B-Plan Nr. 119 „Umnutzung der ehem. Autobahnmeisterei“ mit örtlicher Bauvorschrift, bestehend aus der Planzeichnung sowie den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften beschlossen.

Bispingen, den 29.06.2023

L. S.

gez. Dr. Jens Büthius  
Der Bürgermeister

## VERFAHRENSVERMERKE

### Kartengrundlage

- Liegenschaftskarte  
Maßstab: 1:1000  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung.
- © 2019  
LEBIA  
Landkreis Lüneburg  
Landratsamt Lüneburg  
Landesvermessung Niedersachsen  
Regionaldirektion Sulingen-Verden

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 01/2023). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Soltau, den 12.07.2023

Landesamt für GeoInformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Regionaldirektion Sulingen-Verden  
- Katasteramt Soltau -

I.A. gez. Priezel  
Unterschrift

### Planverfasser

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 119.1 „Bekleidungsstestshop an der BAB A7“ mit Teilaufhebung B-Plan Nr. 119 „Umnutzung der ehem. Autobahnmeisterei“ mit örtlicher Bauvorschrift wurde ausgearbeitet von:

H&P Ingenieure GmbH  
Albert-Schweitzer-Straße 1  
30880 Laatzen  
gez. Schneider  
Planverfasser

Laatzen, den 10.07.2023

**Aufstellungsbeschluss**  
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bispingen hat in seiner Sitzung am 01.09.2022 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 119.1 „Bekleidungsstestshop an der BAB A7“ mit Teilaufhebung B-Plan Nr. 119 „Umnutzung der ehem. Autobahnmeisterei“ mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 21.10.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bispingen, den 05.07.2023

L. S.

gez. Dr. Jens Büthius  
Der Bürgermeister

**Öffentliche Auslegung**  
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bispingen hat in seiner Sitzung am 09.02.2023 dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 119.1 „Bekleidungsstestshop an der BAB A7“ mit Teilaufhebung B-Plan Nr. 119 „Umnutzung der ehem. Autobahnmeisterei“ mit örtlicher Bauvorschrift und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 25.02.2023 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 119.1 „Bekleidungsstestshop an der BAB A7“ mit Teilaufhebung B-Plan Nr. 119 „Umnutzung der ehem. Autobahnmeisterei“ mit örtlicher Bauvorschrift und der Begründung haben vom 06.03.2023 bis 11.04.2023 einschließlich gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Gemäß § 4 (4) BauGB wurden der Bekanntmachungstext und die Auslegungunterlagen auf der Homepage der Gemeinde Bispingen zur Verfügung gestellt.

Bispingen, den 05.07.2023

L. S.

gez. Dr. Jens Büthius  
Der Bürgermeister

**Satzungsbeschluss**  
Der Rat der Gemeinde Bispingen hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 119.1 „Bekleidungsstestshop an der BAB A7“ mit Teilaufhebung B-Plan Nr. 119 „Umnutzung der ehem. Autobahnmeisterei“ mit örtlicher Bauvorschrift nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am 29.06.2023 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die dazugehörige Begründung beschlossen.

Bispingen, den 05.07.2023