



Gemeinde Bispingen
Landkreis Heidekreis

Bebauungsplan Nr. 136
„Gewerbegebiet Gauß'scher Bogen“
in Bispingen
mit örtlichen Bauvorschriften

1. Änderung

BEGRÜNDUNG

ABSCHRIFT

Beglaubigungsvermerk

Die Übereinstimmung dieser Abschrift
mit der Urschrift wird hiermit beglaubigt.

29646 Bispingen, 16.04.2020

L.S.

Gemeinde Bispingen
Der Bürgermeister
Im Auftrag
gez. Sylvia Rose

Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

Satzungsbeschluss, § 10 BauGB

Stand: 19.11.2019

Bearbeitung:

HP H&P Ingenieure
& Laatzten / Soltau

INHALTSVERZEICHNIS	Seite
Rechtsgrundlagen	3
1 Räumlicher Geltungsbereich	3
2 Veranlassung und Ziel der Planung	4
2.1 Verfahren nach § 13 BauGB	4
3 Vorgaben übergeordneter und sonstiger Planungen	6
3.1 Raumordnung und Landesplanung	6
3.2 Flächennutzungsplan	6
4 Begleitende Untersuchungen	6
4.1 Verkehrstechnische Untersuchung	6
4.2 Immissionen / Schallschutz	7
4.3 Bodenuntersuchung / Regenwasserableitung	7
4.4 Grünordnung	8
5 Festsetzungen	8
5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	8
5.2 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind	8
5.3 Verkehrserschließung	8
5.4 Örtliche Bauvorschriften	9
6 Sonstige infrastrukturelle Ver- und Entsorgung	9
7 Abwägung und Beschlussfassung	10

Anhang: Textliche Festsetzungen rechtsgültiger Bebauungsplan Nr. 136

Rechtsgrundlagen

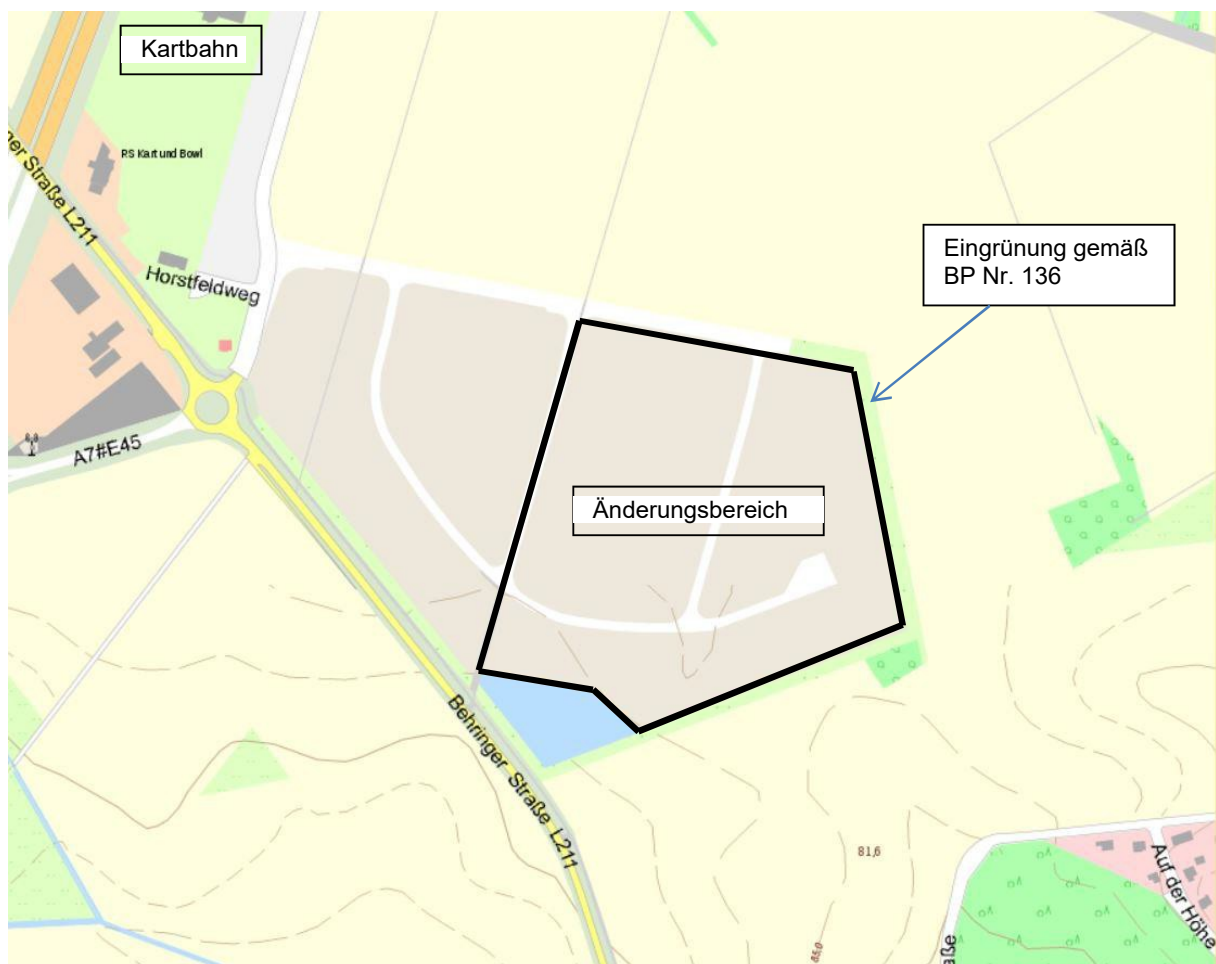
Für diese Planung sind folgende Rechtsquellen maßgebend:

- Baugesetzbuch, BauGB, in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
- Baunutzungsverordnung, BauNVO vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),
- 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 Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der hier vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 136 umfasst in etwa die östliche Hälfte des Ursprungsplans, ca. 9 ha. Im überplanten Bereich wurden bereits sämtliche Erschließungsanlagen hergestellt. Eine Bebauung hat noch nicht stattgefunden.

Übersichtslageplan (ohne Maßstab): Lage des Plangebiets gekennzeichnet



Quelle: Verden-Navigator (ohne Maßstab)

Die Eingrünung am südöstlichen und östlichen Rand ist bereits gemäß der Vorgaben des BP Nr. 136 in der Ursprungsfassung hergestellt worden. Diese wird unverändert beibehalten. Sie

ist daher nicht Gegenstand der hier vorliegenden 1. Änderung. Bezüglich der Vorgaben für die Eingrünung ist auf den Ursprungsplan zu verweisen - siehe auch Anhang zu dieser Begründung, dort TF Punkt 6.1.

2 Veranlassung und Ziel der Planung

Im östlichen Teil des Plangebietes liegt der Gemeinde Bispingen bzw. dem Erschließungsträger der Fläche, der Wirtschaftsförderungsgesellschaft des Landkreises Harburg mbH (WLH), eine Anfrage für ein großflächiges Gewerbeobjekt vor. Dieses würde die Fläche östlich der von Nord nach Süd verlaufenden östlichsten Planstraße vollständig überplanen. Der dort festgesetzte und zwischenzeitlich hergestellte Erschließungsstich wäre hinfällig und müsste zurückgebaut werden. Hierzu erfolgt im Zuge dieser 1. Änderung eine zeichnerische Anpassung: Die Verkehrsfläche wird durch die umgebenden Festsetzungen des Baugebietes GE ersetzt, die Baugrenzen werden entsprechend angepasst, so dass ein „durchgängiges“ Baufeld entsteht.

Weiterhin möchte die Gemeinde Bispingen sicherstellen, dass langfristig keine lärmtechnischen Kollisionen zwischen der projektierten Nutzung sowie ggf. weiteren sich im östlichen Teil ansiedelnden Vorhaben und etwaiger betriebsbezogener Wohnnutzung entsteht. Hierzu erfolgt im Zuge dieser 1. Änderung eine textliche Anpassung, aus der sich die Abgrenzung des Änderungsbereichs begründet: Unbenommen dessen, dass etwaige Vorhaben die im Bebauungsplan Nr. 136 festgesetzten (und unverändert gültigen) Emissionskontingente einhalten müssen, soll gewährleistet werden, dass insbesondere nachts – z.B. durch Einzelergebnisse – keine Beeinträchtigung von betriebsbezogenen Wohnen durch Gewerbe entstehen können, weswegen im Änderungsbereich das bisher ausnahmsweise zulässige betriebsbezogene Wohnen nunmehr gänzlich ausgeschlossen wird.

Zum Dritten wird das o für offene Bauweise im Änderungsbereich ersatzlos gestrichen. Bereits in der Ursprungsbegründung brachte die Gemeinde klar den Planungswillen zum Ausdruck, keine Bauweise festzusetzen. Zitat Begründung BP 136: *„Auf die Festsetzung einer Bauweise wird verzichtet, da hierfür erstens angesichts der Lage des Gebiets kein Regelungserfordernis (etwa in Hinblick auf eine über die Höhenregelung hinausgehende Einfügung in umgebende Bebauung) besteht, und zweitens eine solche Regelung angesichts noch unklarer künftiger Nutzungen die Gefahr ungewollter Reglementierungen i.S. von Nutzungserschwernissen mit sich bringt“*. Insofern erfolgt hier nun die gleichsam redaktionelle Korrektur der ganz offensichtlich fälschlicherweise festgesetzten Bauweise.

2.1 Verfahren nach § 13 BauGB

Werden durch die Änderung oder Ergänzung eines Bebauungsplans die Grundzüge der Planung nicht berührt, kann das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewandt werden. Danach ist keine formelle Umweltprüfung (Umweltbericht) erforderlich und es kann auf die frühzeitigen Beteiligungsverfahren nach §§ 3 (1), 4 (1) BauGB verzichtet werden.

Im vorliegenden Fall sieht die Gemeinde Bispingen die Voraussetzungen als gegeben an.

Der Begriff der Grundzüge der Planung taucht an mehreren Stellen im BauGB auf. Die Rechtsprechung versteht diesen Begriff in § 13 (1) BauGB (gemäß z.B. Kommentar Spannowsky/Uechtritz) ausdrücklich nur so wie in § 125 (3) BauGB (BVerwG NVwZ-RR 2000, 759). Die zu dieser Vorschrift ergangene Rechtsprechung kann als Auslegungskriterium für den Einzelfall herangezogen werden. Danach kann das vereinfachte Änderungsverfahren angewendet werden, wenn die Änderung das der bisherigen Planung zu Grunde liegende Leitbild nicht verändert, wenn also der planerische Grundgedanke erhalten bleibt.

Abweichungen von minderm Gewicht, die die Planungskonzeption des B-Plans unangetastet lassen, berühren die Grundzüge der Planung nicht. Ob eine Abweichung von minderm Gewicht ist, beurteilt sich dabei (allein) nach dem im konkreten Bebauungsplan zum Ausdruck kommenden planerischen Willen der Gemeinde. Je tiefer dabei eine Änderung oder Ergänzung in das Interessengeflecht des B-Plans eingreift, umso näher liegt eine Berührung mit den Grundzügen der Planung. Nach diesen Leitgedanken dürfen nur Randkorrekturen, mithin eher punktuelle Änderungen oder Ergänzungen Gegenstand von vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB sein.

Hinsichtlich der hier vorgenommenen Anpassung der Erschließungsstrukturen gilt, dass die Gemeinde Bispingen dies als gegeben ansieht, weil von den Änderungen keinerlei Auswirkungen ausgehen, von denen Dritte betroffen sein könnten.

Im Abgleich zu der ursprünglichen Planungen der Straßenführung sind keine planungserheblichen Änderungen erkennbar: Insbesondere die Anknüpfungspunkte an das umgebende / bestehende Netz bleiben unberührt. Alle anderen Regelungen bleiben unberührt. Die hier vorgesehene Anpassung der Erschließung greift daher nicht in die Grundzüge der Planung ein.

Hinsichtlich der Änderungen der Art der Nutzung sieht die Gemeinde auch diese als den Grundzügen der Planung entsprechend an: Schon der Ursprungsplan hatte sich mit dem Belang auseinandergesetzt und für den Geltungsbereich zum Teil einen Ausschluss (Lärmpegelbereich V betreffend) vorgesehen, zum Teil eine ausnahmsweise Zulässigkeit, begründet in den hohen Anforderungen zum Lärmschutz (gemäß Lärmpegelbereich IV). Nunmehr wird lediglich für etwa die Hälfte des Bebauungsplangebietes eine Überarbeitung der Regelungen vorgenommen, dahingehend, dass die ausnahmsweise zulässige Nutzung unzulässig wird.

Die Grundzüge der Planung sieht die Gemeinde vor allem deswegen als nicht berührt an, weil der Belang betriebsbezogener Wohnnutzung kein inhaltlich wesentlicher Bestandteil der Planungskonzeption war / ist, sondern lediglich ein gleichsam Anhängsel an die allgemein zulässigen Nutzungen, die das Planungsziel und damit die planerische Grundkonzeption darstellen. Zudem gilt auch hier, analog der Ausführungen zur Umplanung der Erschließungsstrukturen, dass Auswirkungen auf Dritte erkennbar nicht gegeben sind. Der Erschließungsträger selbst hat die Planänderung mit initiiert.

In der Rechtsprechung ist anerkannt, dass die Änderung eines Reinen Wohngebiets in ein Allgemeines Wohngebiet für einen Bereich von vier Parzellen die Grundzüge der Planung nicht berührt (BVerwG, Urteil vom 15.03.2000, NVwZ-RR 2000, 759). Gleiches gilt für die Änderung der Nutzungsart in der Weise, da statt eines Reinen Wohngebiets ein Allgemeines Wohngebiet, in dem sogar Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Schank- und Speisewirtschaften ausgeschlossen sind, festgesetzt wird (BVerwG, a. a. O.). Die vorliegende Änderung ist hiermit vergleichbar bzw. weist noch geringere Bezugspunkte zu den Grundzügen der Planung auf. Das vereinfachte Verfahren steht damit auch in Einklang mit der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts.

Im räumlichen Gesamtkontext zeigt sich somit, dass die mit dieser Planänderung vorgesehenen Anpassungen weder die Grundkonzeption bzw. das Interessengeflecht der ursprünglichen Planungskonzeption berühren, noch tatsächlich maßgebliche Auswirkungen in der Örtlichkeit haben.

Die in § 13 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BauGB angeführten, der Durchführung eines vereinfachten Verfahrens entgegenstehenden Belange sind hier nicht gegenständlich.

3 Vorgaben übergeordneter und sonstiger Planungen

3.1 Raumordnung und Landesplanung

Die vorgesehenen Inhalte der ersten Planänderung haben keine Auswirkungen haben keine diesbezügliche Relevanz.

3.2 Flächennutzungsplan

Da sich die Art der baulichen Nutzung nicht ändert ist diese Änderung des Bebauungsplans Nr. 136 gemäß § 8 (2) BauGB genauso wie der Ursprungsplan aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde entwickelt.

4 Begleitende Untersuchungen

4.1 Verkehrstechnische Untersuchung

Zum Bebauungsplan Nr. 136 lag eine Überarbeitung / Aktualisierung eines älteren Verkehrsgutachtens durch das Büro Zacharias, Hannover vor, Stand Juni 2015. Es wies nach, dass der Kreisverkehrsplatz an der L 211 noch funktioniert und dass es keiner weiteren baulichen oder organisatorischen Maßnahmen an den bestehenden Kreuzungen / Einmündungen bedarf.

Der Gutachter empfahl mit Blick auf das zu erwartende Verkehrsaufkommen im Bereich des südlichen Horstfeldweges eine Ertüchtigung des betroffenen Abschnitts zwischen Kreisverkehrsplatz an der L 211 und Hauptgebieterschließung: Durch eine geringfügige Aufweitung des Querschnitts konnten die Voraussetzungen zum einen für eine frühzeitige Entflechtung des künftigen Gewerbeverkehrs (= Rechtsabbieger) und des Weiteren, vornehmlich touristisch bedingten Verkehrs (= Geradeausverkehr) geschaffen werden. Instrument dafür war eine Rechtsabbiegerspur, die den gewerblichen (Schwer-)Verkehr frühzeitig aufnimmt und ableitet. Die Maßnahme wurde entsprechend baulich umgesetzt.

Die im Zuge des Ursprungsplans vorgelegten Leistungsfähigkeitsermittlungen zum Kreisverkehrsplatz berücksichtigten eine vollständige Belegung des Areals Horstfeld mit gewerblichen und touristischen Nutzungen. Zwischenzeitlich liegt immer noch eine nicht unerhebliche Teilfläche im mittleren Bereich, nördlich von BP Nr. 136, brach. Hierfür liegt auch kein Bau-recht vor. Es darf plausibel unterstellt werden, dass die aktuell und mit Belegung des BP 136 zu erwartenden Verkehrsmengen über die vorhandenen Verkehrsanlagen sicher abgewickelt werden können. Diese Argumentation galt auch bereits im Zuge der Planänderung des B-Plans Nr. 90 „Wintersport-Arena“ in Hinblick auf die Hotel-Ansiedlung. Dies gilt umso mehr, zumal erkennbar ist, dass die vorliegende Planänderung per se gegenüber der Ursprungs-planung des BP Nr. 136 ersichtlich keinen Mehrverkehr initiiert.

Unbenommen dessen gilt weiterhin, was die Gemeinde bereits im Zuge der Änderung des BP Nr. 90 gegenüber der Straßenbehörde schriftlich versichert hat: Es wird zeitnah eine aktualisierte Verkehrsuntersuchung beauftragt, in der alle absehbaren Entwicklungen auf dem Horstfeld enthalten sein werden.

4.2 Immissionen / Schallschutz

Zum Bebauungsplan Nr. 136 wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt, dass unverändert weiterhin Gültigkeit hat. Die daraus resultierenden Festsetzungen gelten für den Änderungsbereich unverändert weiter.

Die nunmehr vorgesehenen Anpassungen hinsichtlich betriebsbezogener Wohnnutzung sind als vorbeugende Maßnahme zu verstehen, um langfristig ein verträgliches Nebeneinander von Gewerbe und betriebszugehörigem Wohnen zu sichern. Dies begründet sich insbesondere in Erfahrungen des Erschließungsträgers, wonach betriebsbezogene Wohnnutzung durch ein Heranrücken an bereits bestehende Gewerbebetriebe nicht selten deren Nutzung nachträglich beschränken, wenn etwa genehmigungsseitig unzureichende Auflagen hinsichtlich des baulichen Selbstschutzes des Wohnens bzgl. der lärmtechnischen Vorbelastung gemacht werden. In der Praxis relevant sind oftmals lautere Einzelgeräusche, z.B. durch Lkw. Um diesem möglichen Problem von vornherein vorzubeugen, möchten Gemeinde und Erschließungsträger im östlichen Teil des Bebauungsplans Nr. 136, den sie als prädestiniert für die Ansiedlung größerer und damit immissionsintensiverer Betriebe (mit z.B. nächtlichem Lkw-Verkehrsaufkommen) ansehen, Klarheit schaffen und betriebsbezogenes Wohnen vollständig ausschließen.

Es sei nochmals betont, dass die Emissionskontingente tags wie nachts unverändert bleiben und unverändert von jedwedem Betrieb und dessen betrieblichen Verkehrsaufkommen einzuhalten sind.

Ergänzend sei mit Blick auf die Belange der Landesstraßenbehörde nochmals darauf hingewiesen, dass aus der Lage und dem Betrieb der Autobahn sowie der Landesstraße L 211 keine Lärmschutzansprüche oder -forderungen gegenüber dem Straßenbaulastträger geltend gemacht werden können.

4.3 Bodenuntersuchung / Regenwasserableitung

Mit Datum vom 10.02.2016 hat das Büro für Bodenprüfung, BFB, Lüneburg, eine Bodenuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 136 abgegeben, die auf Basis von acht Rammkernsondierbohrungen im Plangebiet sowohl die Bebaubarkeit des Areals als auch die Versickerungsfähigkeit des Bodens beurteilt.

Auf Basis dieser Untersuchung wurde ein Entwässerungskonzept entwickelt und mittlerweile baulich vollständig umgesetzt (Anlage eines Rückhaltebeckens im südlichen Teil). Das Becken dient für den westlichen Teil des Geltungsbereichs des B-Plans Nr. 136 sowohl der Aufnahme des Wassers der Verkehrsflächen wie der versiegelten Grundstücksflächen.

Mit dem Ersatz des Erschließungsstichs durch Baugebiet GE geht keine relevante Änderung der anfallenden Oberflächenwasserabflussmengen einher. Innerhalb der festgesetzten 8,5 m breiten Verkehrsfläche wurde eine Versiegelung von 6,50 m Fahrbahn erstellt, was ca. 76% Versiegelungsgrad entspricht zzgl. der nahezu vollständig versiegelten Wendeanlage. Somit kann Altbestand und Neuplanung (zulässige Versiegelung GRZ 0,8 = 80%) als einander entsprechend betrachtet werden. Weiterer Ausführungen zu diesem Belang bedarf es nicht.

4.4 Grünordnung

Infolge des Wegfalls des Erschließungsstichs entfallen auch vier bis fünf straßenbegleitend vorgesehene Baumpflanzungen. Diese werden an anderer Stelle, nämlich auf dem Baugrundstück selbst, vgl. zeichnerische Festsetzung, neu angepflanzt und damit ersetzt. Das Alter der vorhandenen Bäume lässt keinen naturschützerischen Wert erkennen, der es erfordern würde, über das Maß von 1:1 hinaus zu ersetzen.

Im Übrigen werden die grünordnerischen Regelungen des Ursprungsplans von dieser Planänderung nicht berührt. Auf die Erläuterungen zum Versiegelungsgrad alt / neu in Abschnitt 4.3 wird verwiesen: Ein kompensationspflichtiger planbedingter neuer Eingriff entsteht nicht.

Weiterer Ausführungen zu diesem Belang bedarf es nicht.

5 Festsetzungen

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die Art der baulichen Nutzung bleibt unverändert bis auf die planungsveranlassende Änderung, dass im Änderungsbereich betriebsbezogene Wohnnutzung nicht mehr wie bisher ausnahmsweise zulässig ist, sondern ausgeschlossen wird – siehe dazu begründend oben Abschnitt 4.2.

Das Maß der baulichen Nutzung und die Höhenregelungen werden aus dem B-Plan Nr. 136 bzw. den unmittelbar angrenzenden Flächen übernommen. Insofern bedarf es hier keiner weitergehenden begründenden Ausführungen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen bzw. die Baugrenzen werden angepasst, um ein durchgängiges Baufeld herzustellen.

Die Bauweise o, offene Bauweise, wird ersatzlos gestrichen, da hier nicht zielführend, siehe dazu auch Abschnitt 2, Veranlassung der Planung.

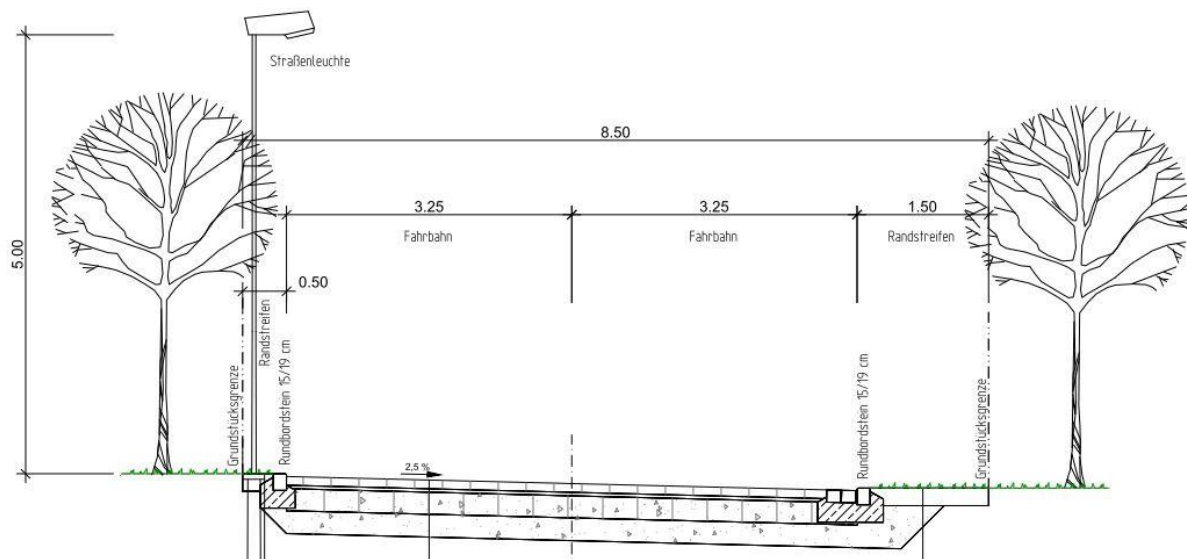
5.2 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Gemäß Nds. Straßengesetz, NStrG, dürfen bauliche Anlagen bei Landesstraßen in einem Abstand bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahn, nicht errichtet werden. Hierauf wurde im Ursprungsplan per Allgemeinem Hinweis aufmerksam gemacht. Die Regelungen gelten Kraft des NStrG unmittelbar. Der hier in Rede stehende Änderungsbereich liegt hinreichend weit von der L 211 entfernt.

5.3 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Geltungsbereichs ist vollständig hergestellt. Entsprechend der Ziele dieses Änderungsverfahrens wird im südwestlichen Teil des Geltungsbereichs des B-Plans Nr. 136 die Verkehrsfläche des Stichweges ersetzt durch Baugebiet GE analog der umgebenden Bereiche. Die interne Verkehrsführung ist durch die verbleibende Straßenführung vollumfänglich gesichert.

Der Querschnitt der Stichstraße (Standardquerschnitt) stellt sich wie folgt dar:



Hinweise:

Die anbaurechtlichen Bestimmungen zur L 211 gemäß Nds. Straßengesetz, siehe Planzeichnung, „Allgemeine Hinweise“, werden berücksichtigt. Der hier in Rede stehende Änderungsbereich ist hinreichend weit von der L 211 entfernt.

Zudem machte die Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr in Verden auf folgendes aufmerksam: Sollte aufgrund eines höheren Verkehrsaufkommens ein Rückstau aus dem Horstfeldweg in die L 211 (KVP) erfolgen oder sollten sich sonstige verkehrliche Störungen einstellen, so gehen sämtliche Kosten für deren Abhilfe zu Lasten der Gemeinde. Zudem dürfen evtl. Schutzmaßnahmen gegen verkehrliche Emissionen nicht zu Lasten der Straßenbauverwaltung gehen.

5.4 Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften beschränken sich im Ursprungsplan auf Regelungen zu Werbeanlagen, da diese oftmals besonders negative Auswirkungen auf die Umgebung haben. Zielsetzung der Vorgaben ist es, die Auswirkungen der Werbeanlagen auf die Umgebung zu minimieren, gleichzeitig jedoch das angesichts noch unklarer Nutzungen notwendige Maß an Flexibilität zu gewährleisten.

Die Regelungen gelten für den Änderungsbereich unverändert weiter.

6 Sonstige infrastrukturelle Ver- und Entsorgung

Die sonstige infrastrukturelle Versorgung des Plangebietes ist über einen Ausbau der bestehenden, im Horstfeldweg befindlichen Netze gesichert. Die diesbezüglichen Erschließungsarbeiten sind abgeschlossen. Weiterer Ausführungen dazu bedarf es nicht.

Der Löschwasserbedarf für den Geltungsbereich des B-Planes beträgt, 3.200 l / min. über 2 Stunden. Diese Löschwassermenge muss von jedem Objekt in einem Radius von 300 m be-

reit stehen, wobei eine Löschwasserentnahmestelle nach höchstens 100 m erreicht werden muss.

Die Stadtwerke hatten darauf aufmerksam gemacht, dass der Brandschutz nicht vollständig aus dem vorhandenen Netz bereitgestellt werden kann. Es ist davon auszugehen, dass etwa die Hälfte der erforderlichen Löschwassermenge von 3.200 l / min über 2 h über zusätzliche Brunnen verfügbar zu machen ist. Diese wurden zwischenzeitlich gesetzt.

Weiterhin weisen die Stadtwerke Munster-Bispingen auf folgende Punkte hin:

Der kostenpflichtige Rückbau der betroffenen Gas-/Wasserversorgung erfolgt ausschließlich durch die Stadtwerke. Die Kosten sind vom Verursacher zu erstatten. Umsetzung und Terminierung der Maßnahme sind rechtzeitig abzustimmen.

Der Rückbau der SW-Entsorgungsanlagen in der aufzulösenden Erschließungstichstraße ist durch den Erschließungsträger als Maßnahmen- und Kostenträger auszuführen. Der Umfang des Rückbaus und die Auswirkungen auf die verbleibende SW-Entwässerungsanlage ist rechtzeitig mit den Stadtwerken abzustimmen.

Die Erfordernisse des Leitungsbaus und der Grünplanung sind rechtzeitig mit den Stadtwerken abzustimmen. Es ist DVGW GW 125 zu beachten.

Im Plangebiet liegen bereits Ver- und Entsorgungsleitungen. Bei Rückbau des östlichen Stichts gemäß der hier vorliegenden Änderungsplanung bittet die Telekom-Technik GmbH daher um rechtzeitige Benachrichtigung.

7 Abwägung und Beschlussfassung

Abwägung:

Verkehrsrelevante Anregungen oder Hinweise wurden nicht vorgetragen.

Beschlussfassung:

Die vorliegende Begründung zum Bebauungsplan Nr. 136, 1. Änderung, der Gemeinde Bispingen inklusive Anlage wurde in der heutigen Sitzung des Rates der Gemeinde Bispingen beschlossen.

Bispingen, 30.01.2020

L. S.

gez. Dr. Jens Bülthuis
Der Bürgermeister

Im Auftrag der Gemeinde Bispingen:
H&P, Laatzen, August 2019

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN BP 136 – Satzungsbeschluss, 07.06.2016**§ 1 Zulässige Nutzungen GE****1.1 Allgemein zulässig sind:**

- Gewerbebetriebe aller Art vorbehaltlich der nachstehenden Regelungen der Punkte 1.4 und 1.5, Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

1.2 Ausnahmsweise zulässig sind:

- Tankstellen, sofern sie in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang zu einem Betrieb stehen und diesem untergeordnet sind oder sofern sie der Versorgung mit Strom dienen (E-Tankstellen),
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und -leiter innerhalb des Lärmpegelbereichs IV, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, wenn ihre Außenbauteile in Anwendung der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau), Abschnitt 5, Tabelle 8-10, das erforderliche Schalldämmmaß (res. R'w. erf) für den Lärmpegelbereich IV erfüllen. Einzelnachweise für einen geringeren tatsächlichen maßgeblichen Außenlärmpegel sind zulässig,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

1.3 Unzulässig sind:

- Vergnügungsstätten.
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und -leiter innerhalb des Lärmpegelbereichs V.

1.4 Von den Gewerbebetrieben aller Art gelten für Einzelhandelsbetriebe die folgenden ergänzenden Regelungen:

1.4.1 Einzelhandelsbetriebe sind allgemein zulässig, sofern der Einzelhandel in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang zu einem Produktions- oder sonstigen Gewerbebetrieb steht und dem jeweiligen Betrieb wie folgt untergeordnet ist: Die Verkaufsfläche (VKF) nimmt nicht mehr als 10% der Geschossfläche des Betriebs ein und ist nicht mehr als 100 m² groß.

1.4.2 Ausnahmsweise zulässig ist ein Betrieb des Kfz-Handels,

- sofern die VKF nicht mehr als 1.600 m² beträgt, davon max. 800 m² überdacht (Schauraum), sowie
- zentrenrelevante Randsortimente nicht mehr als 100 m² Verkaufsfläche ausmachen.

1.4.3 Ausnahmsweise zulässig ist je ein Einzelhandelsbetrieb der Branchen Brennstoffhandel, Eisenwaren, Erde, Baustoffe, Holz / Holzmaterialien, Düngemittel,

- sofern seine VKF nicht mehr als 800 m² beträgt, sowie
- zentrenrelevante Randsortimente nicht mehr als 100 m² Verkaufsfläche ausmachen

und eine Agglomeration von Verkaufsflächen im Sinne eines Einzelhandelsgroßprojektes oder eines großflächigen Einzelhandelsvorhabens ausgeschlossen ist. Dies wird als gegeben angesehen, wenn insbesondere die Entfernung zwischen zwei Betrieben (gemessen an den nächstgelegenen Grenzen der Betriebsgrundstücke) mind. 200 m beträgt, keine gemeinsame Parkraumwirtschaftung, keine auf

einander verweisende Beschilderung und keine unmittelbare Sichtbeziehung gegeben ist.

1.5 Von den Gewerbebetrieben aller Art sind Bordelle, Dirnenunterkünfte oder bordellartig geführte Betriebe (Massagesalons o.ä.) nicht zulässig.

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

Die zulässige bauliche Höhe kann durch untergeordnete und / oder technische Bauteile mit Grundflächen bis max. 20 m² bis zu 5,0 m überschritten werden.

Weitere Überschreitungen sind ausnahmsweise zulässig, sofern sie technisch-funktionell begründet oder infolge touristischer Nutzungen zwingend erforderlich sind. In diesem Fall sind zusätzliche einzelfallbezogene Auflagen zur Kompensation von Eingriffen in das Landschaftsbild im Baugenehmigungsverfahren zu regeln.

§ 3 Baumschutz, § 9 (1) Nr. 25b BauGB

Innerhalb von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind vorhandene Gehölze vollständig zu erhalten. Abgrabungen oder Aufschüttungen sind im Stamm- oder Wurzelbereich unzulässig.

§ 4 Regenrückhaltebecken

Innerhalb der festgesetzten Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB ist ein Regenrückhalte- / Speicherbecken mit einem Volumen, netto, von ca. 5.000 m³ anzulegen (konkrete Bemessung gemäß Erschließungs-/ Entwässerungsplanung). Das Becken ist für Pflegearbeiten mit einer umlaufenden 3 m breiten Umfahrung zu versehen, die an die öfftl. Verkehrsfläche (hier: gebietsinterne Planstraße) anzuschließen ist. Das Becken ist einzuzäunen.

§ 5 Emissionskontingentierung

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die folgend angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6:00 h bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 h bis 6:00 h) überschreiten.

tags	63dB(A),
nachts	48 dB(A).

Die Emissionskontingente gelten für alle Baugebiete GE. Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Anforderungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel L_r 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“, Dez. 2006, Beuth Verlag GmbH, Berlin, verwiesen (Ebendort zu beziehen 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 i.S. der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz vom 26.08.1998 (TA Lärm, GMBI. 1998, Seite 503ff) zu verstehen. Demgemäß ist bei einem schalltechnischen Nachweis nach dem in Anhang A zu dieser Verwaltungsvorschrift beschriebenen Verfahren vorzugehen.

§ 6 Kompensation / Grünordnerische Festsetzungen

Zum Ausgleich des planungsbedingten Eingriffs i.S. des BNatSchG durch Bauvorhaben und Erschließungsmaßnahmen werden bei Zuordnung gemäß § 9 (1a) BauGB folgende Einzelmaßnahmen als Ausgleichsmaßnahmen am Ort des Eingriffs, § 1a Abs. 3 S. 1 BauGB, festgesetzt:

6.1 Flächen für Maßnahmen nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Die festgesetzten Maßnahmenflächen entlang des Ost- und des Südostrandes sind mit standortheimischen Gehölzen zu bepflanzen. Dabei sind Gehölzgruppen, vgl. Pflanzliste, Heister oder Sträucher, mind. 3 xv., zu setzen. Es sind mind. fünf Pflanzreihen zu setzen, dabei sind mind. drei Wuchshorizonte vorzusehen. Der Abstand der Gruppen darf nicht mehr als 2 m betragen, so dass sich eine durchgängige Heckenpflanzung einstellt.

In der festgesetzten Maßnahmenfläche entlang des Südwestrandes (zur Behringer Straße, L 211) erfolgt eine lückige Eingrünung: Als Biotoptyp ist hier eine Gras- und Staudenflur vorgesehen, die der freien Sukzession überlassen wird. Wuchshöhen von 30 - 50 cm. Als bodendeckende Pflanzenarten sind in erster Linie Heidekräuter zu verwenden, z.B. *Genista anglica*, *germanica* und *tinctoria*.

Die Maßnahmen sind in einem Zuge in der ersten Pflanzperiode nach Beginn der Erschließungsmaßnahmen auszuführen.

6.2 Einzelbaumpflanzungen, § 9 (1) Nr. 25a BauGB

Entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen (vgl. dort Anzahl und Lage) sind im öfftl. Straßenraum und auf den künftigen Baugrundstücken straßenbegleitend standortheimische Laubbäume, St.U. 10-12 cm, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten / bei Abgang 1:1 zu ersetzen.

Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Pflanzvorschlag:

- Traubeneiche (*Quercus petraea*)

Von den festgesetzten Pflanzstandorten kann soweit abgewichen werden, wie die Lage von Grundstückszufahrten dies erfordert.

Die Maßnahmen sind in einem Zuge im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen auszuführen.

6.3 Durchführung / Überwachung

Die Pflanz- und Kompensationsmaßnahmen werden durch den Eingriffsverursacher hergestellt, gepflegt (einjährige Fertigstellungspflege und nachfolgend zweijährige Entwicklungspflege) und dauerhaft erhalten. Die Überwachung der Kompensationsmaßnahmen erfolgt durch die Gemeinde Bispingen. Auf Grundlage von § 178 BauGB kann die Gemeinde Bispingen den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb der gesetzten Frist entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes zu bepflanzen.

6.4 Externe Ausgleichsmaßnahmen

Zugunsten der Schutzgüter Flora und Fauna sind externe Kompensationsmaßnahmen im Wert von ca. 118.000 Punkten (gemäß Modell des Nds. Städtetages 2013) erforderlich.

Zu Gunsten des Schutzguts Boden ist eine externe Aufwertungsmaßnahme auf ca. 56.200 m² erforderlich.

Die Maßnahmen sind bis zum Satzungsbeschluss per städtebaulichem Vertrag zwischen dem Eingriffsverursacher und der Gemeinde unter Beteiligung der Unteren Naturschutzbehörde, LK Heidekreis, abzusichern.

6.5 Flächen zur Erhaltung von Gehölzen, § 9 (1) Nr. 25b BauGB

Innerhalb der festgesetzten Fläche gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB sind Bäume / Gehölze zu erhalten. Abgrabungen oder Aufschüttungen sowie Bodenverdichtungen sind unzulässig.

6.6 Pflanzliste

Bäume: Hochstämme (ggf. auch als Heister)

Sorbus aucuparia (Eberesche)	Tilia cordata (Winterlinde)
Quercus robur (Stieleiche)	Quercus petraea (Traubeneiche)
Carpinus betulus (Hainbuche)	Betula pendula (Hängebirke)
Obstbäume und Wildobst (z.B. Wildbirne, Wildapfel, Vogelkirsche)	

Hecken und Feldgehölze: Heister

Rhamnus frangula (Faulbaum)	Corylus avellana (Hasel)
Crataegus sp. (Weißdorn)	Acer campestre (Feldahorn)
Prunus spinosa (Schlehe)	Prunus avium (Waldkirsche)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)	

Sträucher:

Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)	Rosa canina (Hundsrose)
Taxus baccata (Gemeine Eibe)	Ribes uva-crispa (Stachelbeere)
Ilex aquifolium (Stechpalme)	Rubus idaeus (Himbeere)

oder jeweils verwandte standortheimische Arten.

6.7 Eingriffsmindernde Maßnahmen

- Die Baufeldfreimachung ist außerhalb der Brutzeit durchzuführen.
- Verspiegelte Fassadenflächen > 20 m² sind unzulässig.

ÖRTLICHEBAUVORSCHRIFTEN

1. Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig.
2. Werbeanlagen mit wechselndem und / oder bewegtem Licht sind unzulässig.

ALLGEMEINEHINWEISE

I. Nds. Straßengesetz

Die anbaurechtlichen Bestimmungen des § 24 NStrG sind zu beachten. Die Bauverbotszone beträgt 20 m zum Fahrbahnrand der L 211.

Innerhalb der Bauverbotszone sowie der Baubeschränkungszone (40 m zum Fahrbahnrand) dürfen keine Werbeanlagen errichtet werden, die geeignet sind, die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu beeinträchtigen.

II. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht die Möglichkeit des Auftretens archäologischer Bodenfunde. Es ist eine Prospektion des Planungsgebietes vorzunehmen.

men. Die Vorgehensweise ist mit dem Landkreis Heidekreis und dem NLD, Gebietsreferat Lüneburg, abzustimmen.

Auf das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz, NDSchG, § 6, „Erhaltungspflicht“, § 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, oder einem Beauftragten für archäologische Denkmalpflege anzuzeigen und bis zum Ablauf von vier Werktagen unverändert zu lassen und vor Gefahren zu schützen.

III. Bodenschutz

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 (Vefärbungen, Geruch usw.) sein. Auf das Untersuchungserfordernis für Boden, der das Plangebiet verlässt, und die Nachweispflicht gegenüber der unteren Bodenschutzbehörde wird hingewiesen.