



## Beschlussvorlage Nr. GS/2017/019

Federführend: Bauabteilung		Status: öffentlich			
		Verfasser: Behrens			
Beratungsfolge:					
Datum	Gremium	Zuständigkeit	Abstimmungsergebnis		
			Ja	Nein	Enth.
13.02.2017	Ausschuss für Bau, Planung und Wirtschaft	Vorberatung			
13.02.2017	Verwaltungsausschuss	Entscheidung			

### **Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 69 "Gewerbegebiet Hansalinie II" von Sottrum**

**a) Beschluss über die Äußerungen gem. § 4 Abs. 1 BauGB und die Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 1 BauGB**

**b) Entwurfs- und Auslegungsbeschluss**

#### **Sachverhalt:**

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 12.12.2016 gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen, ein Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 69 „Gewerbegebiet Hansalinie II“ von Sottrum durchzuführen.

Am 05. Januar 2017 fand im Rahmen einer öffentlichen Versammlung die frühzeitige Erörterung des Planentwurfs statt. Zudem wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gebeten sich gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zu äußern. Eine Übersicht der beteiligten Träger öffentlicher Belange und Einwender gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 69 "Gewerbegebiet Hansalinie II" ist als Anlage beigefügt.

Das beauftragte Büro PGN wird in der Fachausschusssitzung den Planentwurf vorstellen. Dieser Vorlage sind der Planentwurf, die textlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften beigefügt.

#### **Beschlussvorschlag:**

a) Der Verwaltungsausschuss beschließt die Übersicht der beteiligten Träger öffentlicher Belange und Einwender gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 69 "Gewerbegebiet Hansalinie II" von Sottrum

- b) Der Verwaltungsausschuss stimmt dem vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 69 „Gewerbegebiet Hansalinie II“ von Sottrum zu und beschließt, den Planentwurf gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Gleichzeitig werden gem. § 4 a Abs. 2 BauGB die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt.

Gemeindedirektor

**Übersicht der beteiligten Träger öffentlicher Belange und Einwender gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 69 "Gewerbegebiet Hansalinie II" der Gemeinde Sottrum**

Lfd. Nr.	Träger öffentlicher Belange und Einwender mit Stellungnahme mit Anregungen	Schreiben vom	Träger öffentlicher Belange und Einwender mit Stellungnahme ohne Anregungen	Schreiben vom
1	Landkreis Rotenburg (Wümme)	16.01.2017		
2	EWE Netz GmbH	20.12.2016		
3	Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie	20.12.2016		
4	Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Cuxhaven	29.12.2016		
5	Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Verden	04.01.2017		
6	Deutsche Telekom Technik GmbH	06.01.2017		
7	Samtgemeinde Sottrum (Brandschützer)	19.01.2017		
8	Öffentlichkeit (Termin für frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung)	05.01.2017		
9			ExxonMobil Production Deutschland GmbH	01.12.2016
10			Gasunie Deutschland Transport Services GmbH	01.12.2016
11			GASCADE Gastransport GmbH	02.12.2016
12			Wasserversorgungsverband Rotenburg-Land	12.12.2016
13			Forstamt Rotenburg	22.12.2016
14			Katasteramt Rotenburg	02.01.2017

# ***Behandlung von Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 69 "Gewerbegebiet Hansalinie II" der Gemeinde Sottrum***

## **ANREGUNGEN**

### **1 Landkreis Rotenburg (Wümme)**

Von der Aufstellung des Bebauungsplanes habe ich als Träger öffentlicher Belange Kenntnis genommen. Ich nehme dazu gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wie folgt Stellung:

#### **Regionalplanerische Stellungnahme**

Keine Bedenken.

#### **Landschaftspflegerische Stellungnahme**

Die als zu erhalten festgesetzte Gehölzreihe tritt tatsächlich laut Luftbild April 2015 noch nicht als Landschaftselement in Erscheinung. Daher sollte die höchstens gerade erst gesetzte Pflanzung m.E. besser genauso wie der Rest als „zum Anpflanzen“ festgesetzt werden, insb. weil durch den Straßendurchbruch doch wieder in die Zäunung etc. eingegriffen werden muss, oder ggf. beide Darstellungen überlagert werden.

## **STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMEMPFEHLUNG**

### **Stellungnahme zu Nr. 1**

#### **Zu Regionalplanung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

#### **Zu Landschaftspflege:**

Die Anregung wird berücksichtigt und die Planzeichnung angepasst. Die dargestellte Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern wird in eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern geändert.

## ***Behandlung von Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 69 "Gewerbegebiet Hansalinie II" der Gemeinde Sottrum***

### **ANREGUNGEN**

Den Unterlagen ist nicht zu entnehmen, warum die 8m-breite Eingrünung nach Westen schließlich auf 4m verringert wird und warum die im B-Plan Nr. 62 festgesetzte 10m-Pflanzung in der Bauverbotszone zur A1 im B-Plan Nr. 69 nicht fortgesetzt wird.

### **STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMEMPFEHLUNG**

Es liegt bereits ein Konzept für die Ausnutzung der Flächen im Plangebiet vor. Durch eine Verringerung der Eingrünung an der nordwestlichen Plangebietsgrenze auf 4 Meter Breite können die erforderlichen Wenderadien zurverkehrlichen Erschließung eingehalten werden. Aufgrund der nach dem F-Plan vorgesehenen Erweiterung des Gewerbegebietes ist eine abschließende Eingrünung in Zukunft weiter westlich vorgesehen.

Entlang der Autobahn 1 ist eine 10 m breite Anpflanzung einer Baum-Strauchhecke im Zuge der Ausbaumaßnahmen zur Autobahn vor geraumer Zeit erfolgt. Die Anpflanzungen sind über den Planfeststellungsbeschluss zu den Ausbaumaßnahmen der Autobahn ausreichend gesichert. Einer erneuten Überplanung bedarf es nicht.

**ANREGUNGEN**

Ich halte das Plangebiet als Lebensraum für z.B. Feldlerchen durchaus noch für geeignet, wenn auch sicherlich nicht ideal. Aufgrund der Großflächigkeit der anderen Vorhaben im Gebiet (B-Plan Nr. 62, Milchviehbetrieb mit Biogasanlage Cordes, Sesamstrasse), die bereits als Lebensraum ausgefallen sind, kann man m.E. nicht einfach darauf verweisen, dass die Tiere ausweichen können, weil es keinerlei Nischen mehr geben dürfte.

**STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPEFHELUNG**

Grundsätzlich ist das Plangebiet aufgrund seiner recht großflächigen Ackerfläche als Lebensraum für Arten der offenen Feldflur geeignet. Die grundsätzliche Eignung wird jedoch vor Ort durch die westlich gelegenen Baumstrukturen und den hohen Störeinflüssen durch die angrenzende Autobahn bereits eingeschränkt. Weiterhin hat sich in den letzten Jahren auch in diesem Planungsraum der Maisanbau erhöht. Bei der Biotoptypenkartierung konnte ebenfalls der Anbau von Mais bestätigt werden. In mehreren Untersuchungen wird bestätigt, dass die Feldlerche Maisanbauflächen aufgrund des schnellen Aufwuchses der Pflanze eher meidet. Dementsprechend ist der Anbau der Pflanzen mitentscheidend für die Brutplatzwahl. In westlicher Richtung ist eine Vielzahl weiterer landwirtschaftlicher Flächen vorhanden, die aufgrund der weitestgehenden Ungestörtheit als Brutplatz deutlich geeigneter erscheinen. Im Plangebiet kann ein artenschutzrechtlicher Konflikt mit der Bauflächräumung außerhalb der Brut- und Setzzeit vermieden werden. Eine erhebliche Beeinträchtigung für das Schutzgut Tiere ist mit dem geplanten Vorhaben nicht zu erwarten, sodass zusätzliche Kompensationsmaßnahmen nicht erforderlich sind.

**Wasserwirtschaftliche Stellungnahme**

Es fehlt das Bodengutachten zum Nachweis der Versickerungsfähigkeit des Bodens.

**Zu Wasserwirtschaft:**

Ein Bodengutachten liegt vor und wird im Rahmen des weiteren Verfahrens den Unterlagen beigelegt.

# ***Behandlung von Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 69 "Gewerbegebiet Hansalinie II" der Gemeinde Sottrum***

## **ANREGUNGEN**

### **Bodenschutz- und abfallrechtliche Stellungnahme**

Es bestehen aus abfall- und bodenschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken. Die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Rotenburg (Wümme) hat derzeit keine Hinweise auf Altlasten oder Ver-dachtsflächen im Plangebiet.

Sollten während der Erdarbeiten vor Ort Bodenverunreinigungen, unnatürliche Bodenverfärbungen oder Abfallablagerungen festge-stellt werden, so sind diese dem Landkreis Rotenburg (Wümme), Amt für Wasserwirtschaft und Straßenbau, unverzüglich schriftlich anzuzeigen und die Arbeiten bis auf weiteres einzustellen.

### **Stellungnahme vorbeugender Immissionsschutz**

Laut Begründung unter 3.4 wird ein Schalltechnisches Gutachten erstellt, was zur Beurteilung erforderlich ist.

## **STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPPFEHLUNG**

### **Zu Bodenschutz- und Abfallrecht:**

Die Stellungnahme betrifft die Durchführung der Planung. Die ne-benstehenden Ausführungen werden redaktionell in die Begründung übernommen.

### **Zu vorbeugendem Immissionsschutz:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im weiteren Ver-fahren wird ein Schalltechnisches Gutachten erstellt.

### **Beschlussempfehlung zu Nr. 1**

Die Anregungen des Landkreises Rotenburg (Wümme) sind, wie in der Stellungnahme beschrieben, bereits berücksichtigt, zu berück-sichtigen, zu gegebener Zeit zu berücksichtigen bzw. zur Kenntnis zu nehmen.

## ***Behandlung von Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 69 "Gewerbegebiet Hansalinie II" der Gemeinde Sottrum***

### **ANREGUNGEN**

#### **2 EWE Netz GmbH**

Im Plangebiet betreibt die EWE NETZ GmbH Versorgungsanlagen. Über die genaue Art und Lage der Anlagen informieren Sie sich bitte im Rahmen einer Planauskunft. Diese ist abrufbar über unsere Internetseite <https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen>.

Das Erdgashochdrucknetz kann durch Näherung Ihrer Baumaßnahme beeinflusst werden. Hierfür setzen Sie sich bitte per E-Mail mit unserer zuständigen Fachabteilung „N-SO Bau / Betrieb Leitungen“ Herrn Dennis Bockelmann (Dennis.Bockelmann@ewe-netz.de) in Verbindung.

Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen. Sollten Anpassungen unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder andere Betriebsarbeiten erforderlich werden, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.

### **STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG**

#### **Stellungnahme und Beschlussempfehlung zu Nr. 2**

Die Stellungnahme der EWE Netz GmbH wird zur Kenntnis genommen. Sie betrifft die Durchführung der Planung und ist in diesem Rahmen zu berücksichtigen. Die Leitungspläne wurden abgefragt und liegen vor.



## ***Behandlung von Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 69 "Gewerbegebiet Hansalinie II" der Gemeinde Sottrum***

### **ANREGUNGEN**

#### **3 Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (20.12.2016)**

Den Planungsbereich durchqueren möglicherweise Erdgashochdruckleitungen folgender Betreiber:

Gasunie Deutschland GmbH & Co.KG,  
EWE Netz GmbH,  
Wingas GmbH,  
Hansewerk AG,

Erdgashochdruckleitungen dürfen nicht überbaut werden und es ist ein Schutzstreifen zu beachten.

Wir bitten die o.g. Unternehmen am Verfahren zu beteiligen.

### **STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPPFEHLUNG**

#### **Stellungnahme zu Nr. 3**

Parallel zur Bundesautobahn A1 verläuft eine Gasfernleitung der EWE Netz GmbH. Der Leitungsverlauf und ihr Schutzstreifen wurden nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen. Außerdem verlaufen Gasleitungen durch den südlichen Teil des Plangebietes. Zur Absicherung dieser Leitungen sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten der Versorgungsträger und der Gemeinde in der Planzeichnung festgesetzt.

Die nebenstehenden Betreiber werden im Rahmen der Beteiligung am weiteren Verfahren beteiligt.

#### **Beschlussempfehlung zu Nr. 3**

Die Anregungen des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie sind, wie in der Stellungnahme beschrieben, bereits berücksichtigt, zu berücksichtigen, zu gegebener Zeit zu berücksichtigen bzw. zur Kenntnis zu nehmen.

#### **4 Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Cuxhaven (29.12.2016)**

Aus der Sicht des vom Staatlichen Gewerbeaufsichtsamt Cuxhaven zu vertretenden Immissionsschutzes bestehen gegen den o.g. Entwurf keine Bedenken.

#### **Stellungnahme zu Nr. 4**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

## ***Behandlung von Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 69 "Gewerbegebiet Hansalinie II" der Gemeinde Sottrum***

### **ANREGUNGEN**

Ich rege an Betriebsleiterwohnungen nicht als allgemein zulässig festzusetzen. Zum einen besteht die Gefahr, dass hier ein Mischgebiet entsteht, in dem sich genauso viele Wohnhäuser wie Betriebe befinden. Zum zweiten widerspricht dies der Ausweisung als eingeschränktes Industriegebiet. Betriebe haben hier Vorrang. Gerade Logistikbetriebe, für die die Nähe zur Autobahn sehr günstig ist, haben wegen nächtlichem LKW-Verkehr oft Probleme mit Betriebsleiterwohnungen. Daher sollten Betriebsleiterwohnungen, wenn überhaupt nur bei besonderem Interesse, also nur ausnahmsweise zulässig sein.

Ich bitte um Übersendung des in Kraft getretenen Planes.

### **STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPPFEHLUNG**

Die Zahl der Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und -leiter ist auf eine Wohnung je Betriebsgrundstück begrenzt. Diese muss dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein.

Da bereits ein Konzept für die Ausnutzung der Flächen im Plangebiet vorliegt, wird sich lediglich ein großflächiger Betrieb im Plangebiet ansiedeln. Die Gefahr der Entstehung eines „Mischgebietes“ ist dahingehend nicht zu erwarten.

### **Beschlussempfehlung zu Nr. 4**

Die Anregungen des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes Cuxhaven sind, wie in der Stellungnahme beschrieben, nicht zu berücksichtigen bzw. zur Kenntnis zu nehmen.

**ANREGUNGEN**

**5 Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr  
Verden (04.01.2017)**

der Geltungsbereich des o. g. Planvorhabens liegt im Westen der Gemeinde Sottrum. Er hat in Abschnitt 260 von Station 1.237 bis Station 1.613 der Bundesautobahn 1 Hamburg - Bremen einen Abstand von ca. 15 m zum nordwestlichen Fahrbahnrand der A 1. Die verkehrliche Erschließung des geplanten eingeschränkten Gewerbegebiets erfolgt über die Gemeindestraße „Alte Dorfstraße“ mit Anbindung an die Bundesstraße 75 „Bremer Straße“ in Abschnitt 320 bei Station 0.015 außerhalb der förmlich festgesetzten Ortsdurchfahrtsgrenzen der Gemeinde Sottrum. Der v. g. Knotenpunkt B 75 „Bremer Straße“/Gemeindestraße „Dorfstraße“ ist mit Links- und Rechtsabbiegestreifen sowie einer Lichtsignalanlage ausgebaut. Die zugelassene Höchstgeschwindigkeit beträgt hier 70 km/h. Im Rahmen der Aufstellung des B-Plans Nr. 62 „Gewerbegebiet Hansalinie“ wurde eine verkehrstechnische Untersuchung der Ingenieurengemeinschaft Dr.-Ing. Schubert vom Mai 2011 vorgelegt, hiernach wird für den 1. Ba. des damaligen B-Plan Nr. 62 lediglich eine Überprüfung und ggf. eine Optimierung der Lichtsignalanlage im o. g. KP „B 75/Gemeindestraße „Dorfstraße““ notwendig. Mit Durchführung des 2. Ba. würde eine Überprüfung des KP ggf. mit Durchführung baulicher Maßnahmen zur Erhöhung der Leitungsfähigkeit notwendig werden. In Bezug auf das fernmündliche Gespräch Richter (PGN)/Banaschik vom 04.01.17 liegt z. Zt. keine aktuellere verkehrstechnische Untersuchung vor. Ziel und Zweck des o. g. Planvorhabens ist eine Ausweisung von Gewerbegebietsflächen.

**STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG**

**Stellungnahme zu Nr. 5**

Die Anregungen bezüglich des Knotenpunktes betreffen einen Bereich außerhalb des Plangebietes. Aufgrund der gering bzw. nicht genutzten Flächen in den Bebauungsplänen Nr. 62 und Nr. 69 ist mit keiner kurzfristigen Zunahme des Verkehrsaufkommens zu rechnen. Es wird eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt. Bei der Durchführung der Planung werden entsprechende Ausbaumaßnahmen am Knotenpunkt getroffen.

Bezüglich der Bauverbots- und Beschränkungszone entlang der Bundesautobahn sind bereits entsprechende Hinweise im Bebauungsplan enthalten. Die übrigen Anregungen betreffen die Durchführung der Planung und sind in diesem Rahmen zu berücksichtigen.

**ANREGUNGEN**

**STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG**

Gegen das o. g. Planvorhaben bestehen keine Bedenken, wenn die folgenden Punkte beachtet werden:

1. Entlang der Bundesautobahn sind die anbaurechtlichen Bestimmungen gem. § 9 FStrG zu beachten. Die Bauverbotszone ist mit einem Abstand von 40 m bis zum äußeren Fahrbahnrand der Bundesautobahn (Standspur) gem. § 9 (1) FStrG von allen baulichen Anlagen wie Carports, Garagen, Stellplätzen, Nebenanlagen, Verkehrs-, Lager- und Aufstellflächen, sowie von Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs freizuhalten. Einen entsprechenden Vermerk bitte ich in den „Textlichen Festsetzungen“ aufzunehmen.
2. Innerhalb der Bauverbots- und auch der Baubeschränkungszone gem. § 9 Abs. 1 u. 2 FStrG, d. h. im Abstand bis zu 100 m vom befestigten Fahrbahnrand der Bundesautobahn (Standspur), dürfen keine Werbeanlagen errichtet werden, die geeignet sind, die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesautobahn zu beeinträchtigen. Die Straßenbaubehörde ist auch nach Rechtskraft des Planvorhabens bezüglich der Genehmigung von Werbeanlagen in jedem Einzelfall zu beteiligen.

**ANREGUNGEN**

**STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMEMPFEHLUNG**

3. Im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung für den Knotenpunkt B 75 „Bremer Straße“ / Gemeindestraße „Dorfstraße“ sowie der nahe gelegenen Anschlussstelle Stuckenborstel, Anschluss der Rampen Nord und Süd im Zuge der B 75 ist unter Beachtung des gesamten Gewerbegebiets „Hansalinie“ das zu erwartende Verkehrsaufkommen anzugeben und die Leistungsfähigkeit nachzuweisen sowie die Verkehrsqualität nach dem Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS) zu bestimmen. Der Planungshorizont ist für das Jahr 2030 vorzusehen.
  4. Brauch- und Oberflächenwasser darf dem Bundesautobahngelände nicht zugeführt werden.
  5. Evtl. Schutzmaßnahmen gegen die vom Bundesautobahnverkehr ausgehenden Emissionen dürfen nicht zu Lasten der Straßenbauverwaltung erfolgen.
  6. Neuanpflanzungen entlang der A 1 sind mit der hiesigen Straßenbauverwaltung -Landespflegerin Frau Ewen, Tel.: 04231/9239-128- abzustimmen.
- Sollten in den v. g. Einmündungsbereichen zur B 75 bauliche Maßnahmen erforderlich werden, sind zusätzlich die weiteren Punkte zu beachten:

**ANREGUNGEN**

1. Im Hinblick auf einen verkehrsgerechten Ausbau der Knotenpunktbereiche im Zuge der B 75 und zur weiteren Abstimmung zwischen dem Landkreis Rotenburg -Untere Verkehrsbehörde-, der Polizei, der Gemeinde und der hiesigen Straßenbauverwaltung wird ein detaillierter Lageplan im Maßstab 1:250 mit Darstellung des Bestandes und der Planung erforderlich. In dem Plan sind die Schleppkurven für das größte in Frage kommende Bemessungsfahrzeug im Begegnungsverkehr nachzuweisen, ein Überfahren unbefestigter Flächen sowie der Mittelmarkierung ist auszuschließen. Zusätzlich zu dem durch die Schleppkurven ausgewiesenen Mindestflächenbedarf sollten seitliche Toleranzen von 0,50 m berücksichtigt werden. Der Anschnitt zum Bundesstraßenrand ist in einem Ausbaquerschnitt im Maßstab 1:50 mit Angabe der Befestigung darzustellen.

**STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG**

**ANREGUNGEN**

**STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG**

2. Vor Anfertigung der Bauausführungsunterlagen ist der Vorentwurf der Planung im Rahmen eines Sicherheitsaudits der Auditphase 2 zu unterziehen. Vor Bauausführung ist der Ausführungsentwurf der Baumaßnahme im Rahmen eines Sicherheitsaudits der Auditphase 3 zu unterziehen. Nach Fertigstellung der Baumaßnahme ist ein abschließendes Sicherheitsaudit der Phase 4 zur Verkehrsfreigabe durchzuführen. Die Gemeinde beauftragt zur Durchführung des Audits einen externen Auditor aus der von der BAST zusammengestellten aktuellen Auditorenliste. Die Ergebnisse des Sicherheitsaudits nebst Stellungnahme hierzu seitens des Planers sind mir nach der jeweiligen Auditphase zeitnah zur Prüfung vorzulegen. Die Kosten für das Sicherheitsaudit sowie die eventuell sich daraus resultierenden Anpassungen bzw. Änderungen sind durch die Gemeinde zu tragen.
3. Vor Bauausführung der erforderlichen baulichen Maßnahmen im Zuge der B 75 wird eine Vereinbarung erforderlich, in der die rechtlichen Beziehungen zwischen der Gemeinde Sottrum und der Bundesrepublik Deutschland, vertreten durch die Leiterin des regionalen Geschäftsbereich Verden der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, geregelt werden.
4. Brauch- und Oberflächenwasser darf dem Bundesstraßengelände nicht zugeführt werden.



**ANREGUNGEN**

5. Evtl. Schutzmaßnahmen gegen die vom Bundesstraßenverkehr ausgehenden Emissionen dürfen nicht zu Lasten der Straßenbauverwaltung erfolgen.
6. Neuanpflanzungen entlang der B 75 sind mit der hiesigen Straßenbauverwaltung -Landespflegerin Frau Ewen, Tel.: 04231/9239-128- abzustimmen.

Der Landkreis Rotenburg -Untere Verkehrsbehörde- und die Polizeiinspektion Rotenburg (Wümme) erhalten je eine Durchschrift zur Kenntnis.

Die eingereichten Unterlagen habe ich zu meinen Akten genommen.

Im Falle der Rechtskrafterlangung bitte ich um Übersendung einer Ausfertigung mit eingetragenen Verfahrensvermerken.

**Beschlussempfehlung zu Nr. 5**

Die Anregungen der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Verden sind, wie in der Stellungnahme beschrieben, zu berücksichtigen, zu gegebener Zeit zu berücksichtigen bzw. zur Kenntnis zu nehmen.



# ***Behandlung von Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 69 "Gewerbegebiet Hansalinie II" der Gemeinde Sottrum***

## **ANREGUNGEN**

### **6 Deutsche Telekom Technik GmbH**

Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom.

Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauteilung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Bei Planänderung bitten wir uns erneut zu beteiligen.

## **STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG**

### **Stellungnahme und Beschlussempfehlung zu Nr. 6**

Die Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH wird zur Kenntnis genommen. Sie betrifft die Durchführung der Planung und ist in diesem Rahmen zu berücksichtigen.

## ***Behandlung von Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 69 "Gewerbegebiet Hansalinie II" der Gemeinde Sottrum***

### **ANREGUNGEN**

7

#### **Samtgemeinde Sottrum (Brandschützer)**

**(19.01.2017)**

Die Löschwasserversorgung des geplanten Gebietes ist derzeit nicht sichergestellt.

Ich halte es für erforderlich, dass ein Brandschutzkonzept vorgelegt wird, in dem der erforderliche Löschwasserbedarf und -strom festgelegt und Varianten zur Erfüllung dieser Anforderungen aufzeigt werden. Dieses Brandschutzkonzept ist vor zukünftigen baulichen Veränderungen anzupassen. Weiterhin sind die Standorte notwendiger Löschwasserentnahmestellen (Löschwasserbrunnen, Feuerlöschteiche oder Löschwasserreservoir) mit der Samtgemeinde Sottrum abzustimmen und der dauernde Zugang für die Feuerwehr vom Flächeneigentümer rechtlich zu sichern. Anfallende Kosten für notwendige Unterhaltungs- bzw. Reparaturmaßnahmen sind vom Flächeneigentümer zu tragen. Die Zufahrten zu den Löschwasserentnahmestellen müssen ausreichend befestigt sein.

Bei einer festgesetzten Höhe der baulichen Anlagen auf eine maximale Oberkante von 16 Metern ist zu beachten, dass die Feuerwehren in der Samtgemeinde Sottrum über keine Drehleiter verfügen. Seitens der Feuerwehr kann daher nur eine Rettungshöhe bis zum 2. Obergeschoss (Höhe ca. 8 Meter) sichergestellt werden. Bei Bauten über 8 Metern ist ein zweiter Rettungsweg einzuplanen.

### **STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPEFHLUNG**

#### **Stellungnahme zu Nr. 7**

Der Bebauungsplan stellt eine Angebotsplanung dar. Die Stellung, Größe, Höhe, Breite, Form etc. der zukünftigen Baukörper wird im Bebauungsplan nicht abschließend geregelt. Die Stellungnahme betrifft die Durchführung der Planung und ist in diesem Rahmen zu berücksichtigen. Bezüglich der Löschwasserentnahmestellen wird ein entsprechender Hinweis in die Begründung aufgenommen.

**ANREGUNGEN**

**STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPPFEHLUNG**

**Beschlussempfehlung zu Nr. 7**

Die Anregungen der Samtgemeinde Sottrum (Brandschützer) sind, wie in der Stellungnahme beschrieben, zu gegebener Zeit zu berücksichtigen bzw. zur Kenntnis zu nehmen.

**Stellungnahme zu Nr. 8**

Die Anregung wird berücksichtigt. Die nebenstehende textliche Festsetzung bezüglich der Zulassung von Werbeylonen über 15 Meter wird gestrichen.

**Beschlussempfehlung zu Nr. 8**

Die Anregungen der Öffentlichkeit sind, wie in der Stellungnahme beschrieben, zu berücksichtigen.

**Beschlussempfehlung zu Nr. 9 bis Nr. 14**

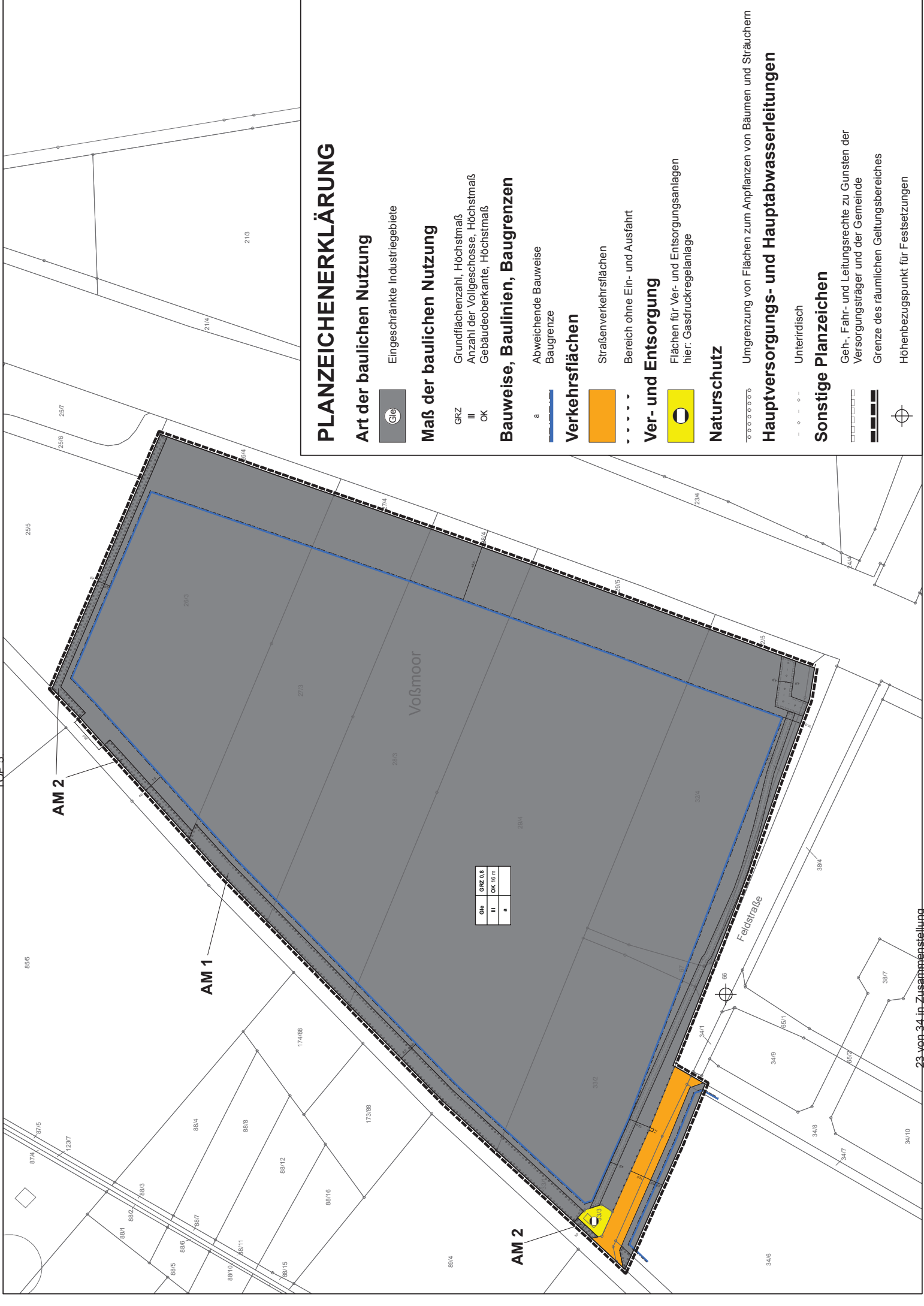
Die eingegangenen Schreiben werden zur Kenntnis genommen. Auswirkungen auf die Planung ergeben sich nicht.

**8 Öffentlichkeit (Termin für frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung) (05.01.2017)**

Zwei Bürger teilen ihre Bedenken bezüglich der Zulassung von Werbeylonen über 15 Meter mit. Sie fordern die Herausnahme von Ziffer 1.5 unter „Art der baulichen Nutzung“ in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans.

**9 Träger öffentlicher Belange ohne Anregungen**

-  
14



Gle	GRZ 0,8
III	OK 16 m
a	

# PLANZEICHENERKLÄRUNG

## Art der baulichen Nutzung

Eingeschränkte Industriegebiete

## Maß der baulichen Nutzung

GRZ Grundflächenzahl, Höchstmaß  
 III Anzahl der Vollgeschosse, Höchstmaß  
 OK Gebäudeoberkante, Höchstmaß

## Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a Abweichende Bauweise  
 Baugrenze

## Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen  
 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

## Ver- und Entsorgung

Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen  
 hier: Gasdruckregelanlage

## Naturschutz

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

## Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

Unterdichtlich

## Sonstige Planzeichen

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten der Versorgungsträger und der Gemeinde  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
 Höhenbezugspunkt für Festsetzungen

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN „GE HANSALINIE II“

## 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

**1.1** Das Industriegebiet wird gegliedert gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO in Anlehnung an den Abstandserlass NRW („Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandserlass“) vom 12.10.2007 (MBI. NW 2007, Nr. 29).

**1.1.1** Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO und § 1 Abs. 9 BauNVO sind im GI/e die nach § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Gewerbebetriebe der Abstandsklassen I bis III der Abstandliste zum Abstandserlass NRW und Betriebe mit ähnlichem Emissionsgrad nicht zulässig.

**1.1.2** Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO und § 1 Abs. 9 BauNVO sind im GI/e die nach § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Gewerbebetriebe der Abstandsklassen IV bis V der Abstandliste zum Abstandserlass NRW und Betriebe mit ähnlichem Emissionsgrad nur ausnahmsweise zulässig.

**1.2** Im Plangebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit dem Sortiment "Lebensmittel" nicht zulässig.

**1.3** Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden im Plangebiet die ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke im Sinne des § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

**1.4** Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind im GI/e je Betriebsgrundstück eine Wohnung im Sinne des § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und -leiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist, allgemein zulässig.

## 2. HÖHE BAULICHER ANLAGEN

Im Plangebiet dürfen die Oberkanten der baulichen Anlagen eine Höhe von 16 m nicht überschreiten. Der Bezugspunkt ist in der Planzeichnung festgesetzt.

Ausnahmsweise dürfen

- a) turmartige Aufbauten (z.B. Schornsteine), technische Anlagen (z.B. Krananlagen) bis zu einer Grundfläche von 10 m<sup>2</sup> und
- b) untergeordnete Bauteile die o.g. Bauhöhe überschreiten.

## 3. BAUWEISE

In der abweichenden Bauweise sind gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.

#### 4. IMMISSIONSSCHUTZ

4.1 Im Plangebiet dürfen nur Anlagen und Einrichtungen errichtet und betrieben werden, die die Emissionskontingente  $L_{EK}$  von 68 dB tags (6 - 22 Uhr) und 50 dB nachts (22 - 6 Uhr) gemäß DIN 45691, Ausgabe 12/2006, nicht überschreiten.

4.2 Der Nachweis der Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt nach dem in der DIN 45691 beschriebenen Verfahren

4.2 Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen, wenn die korrespondierenden Immissionskontingente um mindestens 15 dB(A) unter den Immissionsrichtwerten der TA Lärm liegen (Relevanzgrenze).

#### 5. FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

##### AM 1

Innerhalb der 8 m breiten, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine 4-reihige Baum-Strauchhecke anzupflanzen.

Auswahl der zu verwendenden Arten:

Botanischer Name	Deutscher Name	Qualität
Bäume		
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzerle	2 j. v. S. 100/160
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche	3 j. v. S. 80/120
<i>Prunus padus</i>	Frühe Traubenkirsche	3 j. v. S. 80/120
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche	3 j. v. S. 80/120
<i>Betula pendula</i>	Sandbirke	2 j. v. S. 60/100
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere	3 j. v. S. 80/120
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche	3 j. v. S. 100/140
Sträucher		
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn	3 j. v. S. 80/120
<i>Euonymus europaea</i>	Pfaffenhütchen	2 j. v. S. 60/100
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum	3 j. v. S. 80/120
<i>Salix aurita</i>	Ohrweide	1 j. v. S. 60/ 80
<i>Salix caprea</i>	Salweide	1 j. v. S. 60/ 80
<i>Salix cinerea</i>	Grauweide	1 j. v. S. 60/ 80
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	3 j. v. S. 60/100
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball	2 j. v. S. 60/100
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss	3 j. v. S. 80/120
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose	2 j. v. S. 60/ 80
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe	1 j. v. S. 60/100

\* 2 j. v. S. 100/160 = 2 jährig, von Sämlingsunterlage, Stammhöhe 100 - 160 cm



Pflanzverband: Reihen- und Pflanzabstand 1,5 x 1,5 m auf Lücke. Der Abstand der Bäume untereinander beträgt maximal 8 m. Alle Straucharten sind zu gleichen Anteilen in Gruppen von 3 - 5 Exemplaren zu pflanzen.

Einzäunung: Die Anpflanzung ist allseitig zum Schutz vor Verbiss 5 - 7 Jahre lang mit einem Wildschutzzaun zu versehen. Die Einzäunung ist anschließend zu entfernen. Eine dauerhafte Einzäunung des Betriebsgeländes ist nur an der dem inneren Bereich des Plangebietes zugewandten Seite der Pflanzstreifen zulässig.

Umsetzung: Die Anpflanzung erfolgt durch die Gemeinde Sottrum in der ersten Pflanzperiode (November bis April) nach Beginn der Baumaßnahmen im Plangebiet. Die Anpflanzungen sind dauerhaft vom Eigentümer zu erhalten. Ausfälle von mehr als 10 % sind unverzüglich in der folgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

## **AM 2**

Innerhalb der 3 m und 4 m breiten, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine 2-reihige Baum-Strauchhecke anzupflanzen. Die zu verwendenden Arten sind der Tabelle zu AM 1 zu entnehmen.

Pflanzverband: Reihen- und Pflanzabstand in der 3 m breiten Anpflanzungsfläche ist 1,0 m x 1,25 m auf Lücke. Reihen- und Pflanzabstand in der 4 m breiten Anpflanzungsfläche ist 1,25 x 1,5 m auf Lücke. Der Abstand der Bäume untereinander beträgt maximal 8 m. Alle Straucharten sind zu gleichen Anteilen in Gruppen von 3 - 5 Exemplaren zu pflanzen.

Einzäunung: Die Anpflanzung ist allseitig zum Schutz vor Verbiss 5 - 7 Jahre lang mit einem Wildschutzzaun zu versehen. Die Einzäunung ist anschließend zu entfernen. Eine dauerhafte Einzäunung des Betriebsgeländes ist nur an der dem inneren Bereich des Plangebietes zugewandten Seite der Pflanzstreifen zulässig.

Umsetzung: Die Anpflanzung erfolgt durch die Gemeinde Sottrum in der ersten Pflanzperiode (November bis April) nach Beginn der Baumaßnahmen im Plangebiet. Die Anpflanzungen sind dauerhaft vom Eigentümer zu erhalten. Ausfälle von mehr als 10 % sind unverzüglich in der folgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

## **6. ZUORDNUNG DER AUSGLEICHSMASSNAHMEN**

Die außerhalb des Plangebietes auf den Flurstücken 13/3 der Flur 4 und 49/2 der Flur 3 in der Gemarkung Stuckenborstel durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen sind dem Industriegebiet zugeordnet.

## HINWEISE

### 1. BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO)

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes über Maßnahmen im Bauplanungsrecht zur Erleichterung der Unterbringung von Flüchtlingen vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748).

### 2. ATTLASTEN

Sollten während der Erdarbeiten vor Ort Bodenverunreinigungen, unnatürliche Bodenverfärbungen oder Abfallablagerungen festgestellt werden, so sind diese dem Landkreis Rotenburg (Wümme), Amt für Wasserwirtschaft und Straßenbau, unverzüglich schriftlich anzuzeigen und die Arbeiten bis auf weiteres einzustellen.

### 3. ARCHÄOLOGISCHE DENKMALPFLEGE

Im Bereich des Bebauungsplanes werden archäologische Funde vermutet (Bodendenkmale gemäß § 3 Abs. 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes).

Nach § 13 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes bedarf es einer Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde, die bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen zusammen mit der Baugenehmigung zu erteilen ist. Mit Auflagen zur Sicherung oder vorherigen Ausgrabung muss gerechnet werden.

### 4. BAUVERBOTS- UND BAUBESCHRÄNKUNGSZONEN ENTLANG DER BAB A1 (GEM. § 9 ABS. 1 UND ABS. 2 FSTRG)

**4.1** Innerhalb der Bauverbotszonen gem. § 9 Abs. 1 FStrG (innerhalb eines Abstandes von 40 m vom Fahrbahnrand der A 1) sind bauliche Anlagen in Form von Hochbauten sowie Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs nicht zulässig.

**4.2** Innerhalb der Baubeschränkungszone gem. § 9 Abs. 2 FStrG (innerhalb eines Abstandes von 100 m vom Fahrbahnrand der A 27) bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde. Die Zustimmungsbedürftigkeit gilt entsprechend auch für bauliche Anlagen, die nach Landesrecht anzeigepflichtig sind.

### 5. EINSICHTNAHME IN DIN-VORSCHRIFTEN

Die DIN 45691 ist zu beziehen beim Beuth Verlag / Berlin oder DIN Deutsches Institut für Normung e.V. / Berlin. Die DIN 45691 kann auch in der Abteilung Bauverwaltung der Gemeinde Sottrum, Am Eichkamp 12, 27367 Sottrum, eingesehen werden.



# ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

## 1. WERBEANLAGEN

**1.1** Werbeanlagen sind im gesamten Planbereich ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig.

**1.2** Werbeanlagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. An den Außenwänden der Gebäude sind Werbeanlagen nur unterhalb der Traufe zulässig.

**1.3** Bei selbstleuchtenden, hinterleuchteten oder angeleuchteten Werbeanlagen sind wechselndes Licht jeder Art sowie Laserwerbung, Skybeamer (Lichtwerbung am Himmel), drehbare Werbeträger und solche mit wechselnden Motiven unzulässig.

## 2. AUSSENBELEUCHTUNG

Für die Außenbeleuchtung sind aus Gründen des Insektenschutzes und zur Minimierung der Lichtimmissionen Planflächenstrahler mit seitlicher Abdeckung zu verwenden.

### **HINWEIS: ORDNUNGSWIDRIGKEITEN**

Ordnungswidrig handelt, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer den Bestimmungen der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung zuwider handelt. Die Ordnungswidrigkeiten nach § 80 Abs. 3 NBauO können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit Geldbußen bis zu 500.000 Euro geahndet werden.