



Gemeinde Sottrum

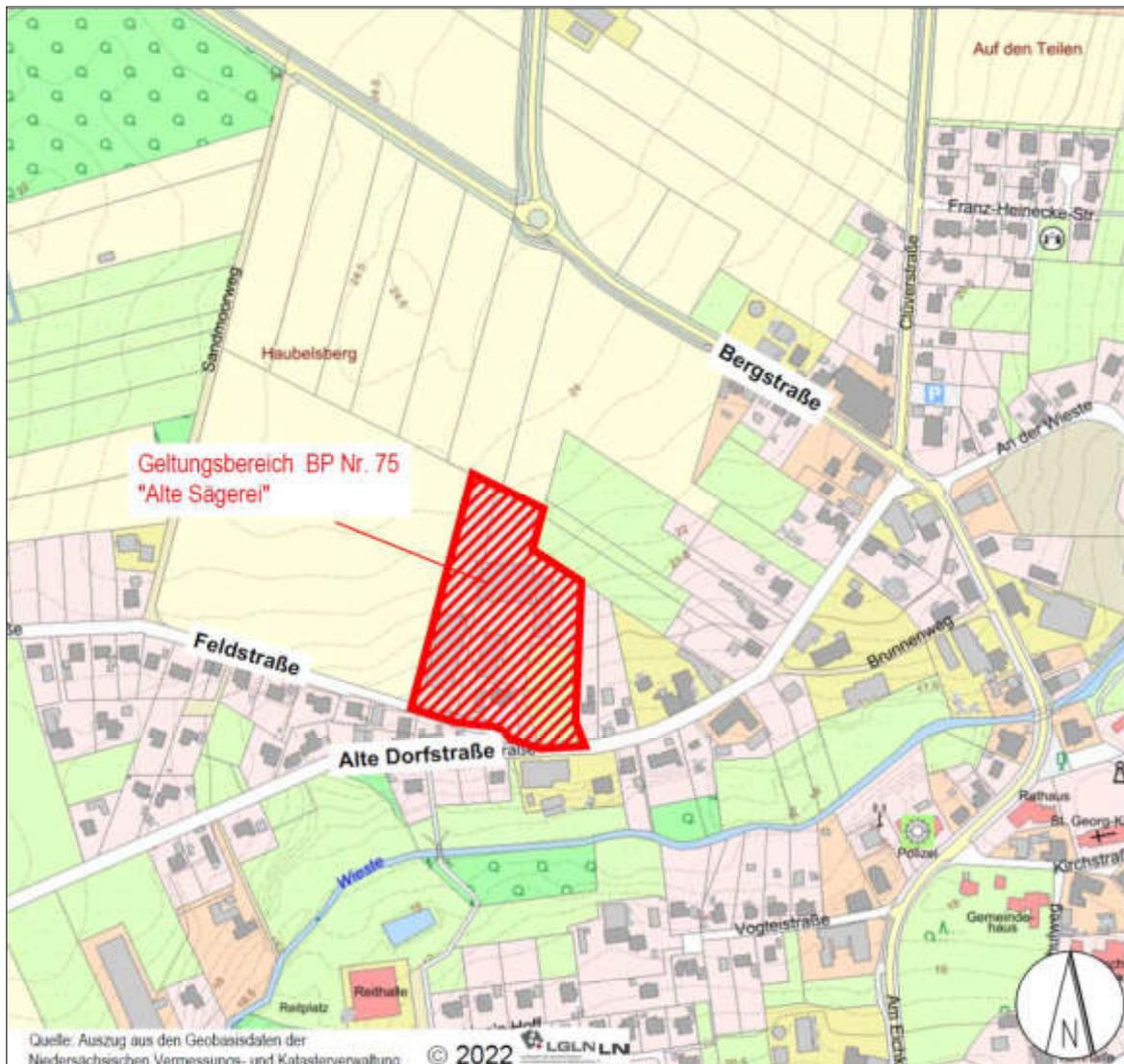
-Landkreis Rotenburg (Wümme)-

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 75

„Alte Sägerei“

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB



Abschrift

Gemeinde Sottrum
Am Eichkamp 12, 27367 Sottrum
Telefon: 04264/ 8320-0
Telefax: 04264/ 8320-50
E-Mail: samtgemeinde@sottrum.de

M O R Part mbB
Architektur & Stadtplanung
Scheeßeler Weg 9, 27356 Rotenburg
Tel. 0 42 61 - 81 91 8-0
E-Mail: info@morarchitekten.de

Inhaltsverzeichnis

1	Grundlagen	1
1.1	Allgemeine Grundlagen der Planung.....	1
1.2	Geltungsbereich und Größe des Plangebietes.....	1
1.3	Anlass, Erfordernis und Ziele der Planaufstellung.....	2
1.4	Aufstellung als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren.....	3
1.5	Fachliche Planungsgrundlagen.....	4
2	Planerische Rahmenbedingungen	5
2.1	Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung.....	5
2.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	6
3	Gegenwärtige Situation im Plangebiet	7
3.1	Innerörtliche Lage, Verkehrserschließung.....	7
3.2	Bestehende Nutzungen, Topografie und Bebauung.....	7
3.3	Bestehendes Planungsrecht.....	8
4	Erläuterungen zu den Planinhalten	8
4.1	Art der baulichen Nutzung.....	8
4.2	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.....	11
4.3	Maß der baulichen Nutzung.....	11
4.4	Örtliche Bauvorschriften.....	12
4.5	Grünordnerische Festsetzungen.....	13
4.6	Verkehrliche Erschließung.....	14
4.7	Ver- und Entsorgung.....	14
4.8	Orts- und Landschaftsbild.....	15
4.9	Altlasten und Altablagerungen.....	16
4.10	Umweltauswirkungen der Planung.....	16
5	Maßnahmen zur Verwirklichung	17
6	Flächenangaben (alle Angaben gerundet)	17
7	Anlage 1: Teilaufnahme Baumbestand	18
8	Anlage 2: Maßnahmenblatt V Feldhecke	19

Vorliegende Gutachten:

-Schalltechnisches Gutachten für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 75
„Alte Sägerei“, T & H Ingenieure GmbH, vom 22.11.2022

1 Grundlagen

1.1 Allgemeine Grundlagen der Planung

Der Bebauungsplan wird auf Grund folgender rechtlicher Grundlagen aufgestellt:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634); zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786); zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03.04.2012 mit Bekanntmachung vom 12.04.2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juni 2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 51),
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.09.2022 (Nds. GVBl. S. 588)

(Die Rechtsgrundlagen gelten jeweils in der Fassung der letzten Änderung.)

1.2 Geltungsbereich und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Rand des bebauten Siedlungsgefüges des Ortes Sottrum und hat eine Gesamtgröße von knapp 2,02 ha. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist dem Übersichtsplan auf dem Deckblatt dieser Begründung und der Planzeichnung zu entnehmen.

Landkreis	Rotenburg (Wümme)
Gemeinde	Sottrum
Gemarkung	Sottrum
Flur	10
Flurstücke	158/13, 158/17, 177/1; 291/2 tlw. (Verkehrsfläche „Feldstraße“) 283/9 tlw. (Verkehrsfläche „Alte Dorfstraße“)

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch landwirtschaftlich genutzte Grün- und Ackerflächen,
- im Osten durch angrenzende gemischte, überwiegend durch Einzelhäuser geprägte Bebauungsstrukturen entlang der Alten Dorfstraße,
- im Süden durch die Verkehrsflächen der „Feldstraße“ und die südlich anschließende überwiegend lockere Wohnbebauung und
- im Westen durch eine Ackerfläche.

1.3 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planaufstellung

Das Plangebiet befindet sich am Rand des Siedlungsbereiches Sottrums und ist mit 4 Hallen, verschiedenen Nebengebäuden sowie einem Wohnhaus bebaut. Die gewerbliche Nutzung auf dem Grundstück überwiegt.

Zentral auf dem Grundstück befindet sich die bereits 1950 errichtete Halle der ehemaligen „alten Sägerei“. Der Gebäudebestand wurde sukzessive erweitert. Die östliche Halle wurde 1964 errichtet. Die markante, zur Feldstraße orientierte Fachwerkhalle folgte 1984 als Mehrzweckhalle und zuletzt wurde 1994 im Norden des Grundstücks eine weitere Lagerhalle erbaut.

Der ursprüngliche Betrieb einer Sägerei und Sargtischlerei ist bereits seit einigen Jahren aufgegeben. Die Hallen werden inzwischen anderweitig genutzt und sind an verschiedene Unternehmen weitervermietet. Alle baulichen Anlagen sind baurechtlich genehmigt. Die Nutzungsänderungen sind es teilweise nicht.

Die Hallen werden mittlerweile an mehrere Betriebe weitervermietet. Zu diesen Betrieben zählen ein Speditionsbetrieb zur Transportvermittlung und Lagerung von Gütern, ein Klempner- und Heizungsbaubetrieb, ein Betrieb für den Innenausbau von Verkaufsläden, ein Landmaschinenhandel und Service sowie ein Handel für Glaskunstwaren. Weitere Bereiche dienen kleinteilig als Lagerflächen.

Im Zuge der Beantragung einer erforderlichen Nutzungsänderungen kamen Zweifel bezüglich der Verträglichkeit der Nutzungen mit der umgebenden Wohnbebauung auf. Die Steuerung der städtebaulichen Entwicklung über das Einfügegebot im Rahmen des Bauantragsverfahrens nach § 34 BauGB wird von der Gemeinde Sottrum daher als nicht mehr gewährleistet angesehen.

Um städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden hat die Gemeinde Sottrum deshalb dieses Bebauungsplanverfahren, in dem insbesondere öffentliche und private Belange koordiniert und abgewogen werden sollen, in die Wege geleitet.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die Voraussetzung für die Nachnutzung der vorhandenen gewerblich geprägten Bausubstanz geschaffen werden. Kleinteilig sollen darüber hinaus bauliche Innenentwicklungspotenziale generiert und baurechtlich abgesichert werden. Die Gemeinde entspricht damit auch der Forderung des § 1 Abs. 5 BauGB, die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung sicherzustellen.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 75 „Alte Sägerei“ verfolgt die Gemeinde Sottrum zusammengefasst die folgenden Ziele:

- Sicherung der Nachnutzungsmöglichkeiten eines bestehenden Gewerbestandes und Regelung der zulässigen Nutzungen,
- Sicherung der Verträglichkeit der gewerblichen Nutzungen mit der umgebenden Wohnnutzung,
- Steuerung der zukünftigen Entwicklung des Plangebiets hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung und die
- moderate Erhöhung der städtebaulichen Dichte im Sinne der Innenentwicklung.

1.4 Aufstellung als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren

Das Plangebiet liegt am Rande der Ortslage Sottrums, ist bereits bebaut und zu großen Teilen versiegelt. Der Begriff der Innenentwicklung ist gesetzlich nicht definiert. Die Nachverdichtung auf – wie vorliegend- bereits weitgehend bebauten und versiegelten Flächen ist jedoch erklärtes Ziel der Innenentwicklung.

Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB hat innerhalb des Siedlungsbereiches oder innerhalb eines im Zusammenhang bebaute Ortsteile nach § 34 BauGB zu erfolgen.



Abb. 1: Prüfung der Lage innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils

Der Bebauungszusammenhang endet hinter dem letzten Haus einer aufeinanderfolgenden Bebauung eines Ortsteils. Vorliegend bedeutet dies, dass der Bebauungszusammenhang im Westen der Halle auf dem Flurstück 177/1 und nördlich der Halle hinter der Halle auf dem Flurstück 158/17 endet.

Der weitaus überwiegende Teil der Flächen ist demnach dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil zuzuordnen (s. nebenstehende Abbildung).

Für Flächen, die im Abgrenzungsbereich zum Außenbereich liegen, ist im Einzelfall festzustellen, ob ggf. Teile des Außenbereiches ganz oder teilweise in die Planung einbezogen werden können. Im Kommentar Ernst-Zinkahn-Bielenberg zum Baugesetzbuch wird hierzu unter der Randnotiz 32 zum §13 a BauGB wie folgt ausgeführt:

„Wird am Rande des Siedlungsbereiches ein Bebauungsplan aufgestellt, der sich im Wesentlichen auf den Siedlungsbereich bezieht und nur einzelne Außenbereichsflächen, weil diese im städtebaulichen Zusammenhang mit dem Siedlungsbereich zu beurteilen sind, in sein Plangebiet einbezieht, kann dies seine Charakterisierung als Bebauungsplan der Innenentwicklung nicht beeinträchtigen.“

Der Begriff Innenentwicklung schließt demnach nicht aus, dass in untergeordnetem Umfang angrenzende Außenbereichsflächen zur Abrundung des Plangebietes einbezogen werden. Ziel der Planung ist die angemessene Erhöhung der Bebauungsdichte sowie eine intensivere Nutzung der Plangebietsflächen. Im Sinne der Nachverdichtung werden dabei, angrenzend an den Siedlungsbereich auch rückwärtige Grundstücksteile beansprucht. Der vorliegende Bebauungsplan der Innenentwicklung grenzt sich damit deutlich von Bebauungsplänen ab, die gezielt Flächen außerhalb von Ortslagen einer Bebauung zugänglich machen wollen. Die Planung dient eindeutig der Innenentwicklung.

Nach §13 a BauGB ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung möglich, wenn:

1. in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung von weniger als 20.000 Quadratmetern festgesetzt werden, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen,

- räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind,
2. durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen,
 3. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b Baugesetzbuch genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im Plangebiet sollen ca. 1,86 ha Baugebietsflächen ausgewiesen werden. Bei der angestrebten GRZ von 0,4 bis 0,5 ergibt sich eine rechnerische Grundfläche von knapp 9.000 m². Davon sind ca. 4.200 m² bereits bebaut. Die festzusetzende zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO liegt somit deutlich unterhalb der gem. § 13 a Abs. 1 Nr. 1 maximal zulässigen Grenze von 20.000 m².

Im Umfeld des Bebauungsplanes gibt es keine weiteren Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang zur vorliegenden Planung aufgestellt werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem „Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung“ (UVPG) unterliegen.

Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (sog. Natura 2000 Gebiete). Das FFH-Gebiet im Verlauf der Wieste befindet sich in einem Abstand von ca. 100 m südlich des Plangebietes. Zwischen diesem und dem FFH-Gebiet befinden sich Wohnhäuser. Das Plangebiet liegt innerhalb der bebauten Ortslage und ist bereits weitgehend versiegelt. Es sind keine Auswirkungen auf wertvolle Bereiche von Natur und Landschaft zu erwarten.

Gegenüber dem Bestand erhöht sich die bauliche Dichte, so dass Nutzungspotenziale innerhalb des Siedlungsbestandes maßvoll ausgeschöpft werden. Für die vorliegende Planung sind damit die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB gegeben. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Somit wird von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Ein Monitoring wird nicht durchgeführt. Die Eingriffsregelung ist nicht abzuarbeiten.

1.5 Fachliche Planungsgrundlagen

In der Umgebung des Plangebietes sind Wohnnutzungen vorhanden. Die Fläche des Plangebietes wird bereits gewerblich genutzt und es sind Schallimmissionen vorhanden. Von der Firma T&H Ingenieure GmbH wurde daher als Planungsgrundlage ein schalltechnisches Gutachten erstellt, welches mit Stand vom 22.11.2022 vorliegt.

2 Planerische Rahmenbedingungen

2.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Planung ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Für die Planung maßgeblich sind die Festlegungen im Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) des Landes Niedersachsen von 2017 sowie im Regionalen Raumordnungsprogramm 2020 (RROP) des Landkreises Rotenburg (Wümme).

In der zeichnerischen Darstellung des LROP 2017 werden keine Aussagen für das Plangebiet getroffen. Folgende Inhalte des textlichen Teils des LROP 2017 sind für die Planung relevant. Gemäß Kapitel 1.1 Ziffer 02 und 05 „Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes“ des LROP 2017 sollen Planungen und Maßnahmen der Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes zum nachhaltigen Wachstum und zur Wettbewerbsfähigkeit beitragen. Die Funktionsfähigkeit der Raum-, Siedlungs- und Infrastruktur soll gesichert werden. Zudem soll gem. LROP eine Steigerung des wirtschaftlichen Wachstums und der Beschäftigung in allen Teilräumen erreicht und die Möglichkeiten zur Erschließung von Standortpotenzialen ausgeschöpft werden.

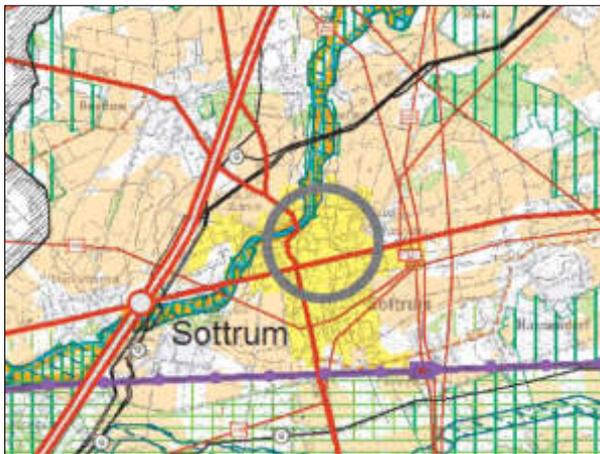


Abb. 2: Auszug aus dem RROP 2020 des Landkreises Rotenburg (ohne Maßstab)

Gemäß Kapitel 2.1 „Entwicklung der Siedlungsstruktur“ Ziffern 04-06 und 09 soll sich die Entwicklung von Gebieten für Arbeitsstätten vorrangig auf die zentralen Orte und vorhandene Siedlungsgebiete mit ausreichender Infrastruktur konzentrieren. Zudem soll sich die Festlegung solcher Gebiete flächensparend an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung ausrichten unter zwar Berücksichtigung des demographischen Wandels und der Infrastrukturfolgekosten. Die Innenentwicklung soll Vorrang vor der Außenentwicklung haben.

Weiter sollen Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen und Lärm für die Bevölkerung durch eine vorsorgende räumliche Trennung nicht zu vereinbarender Nutzungen und durch hinreichende räumliche Abstände zu störenden Nutzungen vermieden werden.

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 75 wird neben einem Gewerbe- auch ein Mischgebiet festgesetzt. Die vorliegende Planung schafft geeignete räumliche Abstände zwischen sich störenden Nutzungen und zugleich flexible Nutzungsmöglichkeiten für mehrere unterschiedliche Betrieb. Dies trägt zum Erhalt und zur Schaffung zusätzlicher örtlicher Arbeitsplätze bei, steigert die Wettbewerbsfähigkeit und fördert zugleich die wirtschaftliche und infrastrukturelle Entwicklung der Gemeinde Sottrum.

Sottrum ist gemäß RROP 2020 als Grundzentrum eingestuft. Eine grundlegende Aufgabe dieser Zentren ist die Sicherung von Wohn- und Arbeitsstätten.

Der Ort ist verkehrsgünstig an der Bundesautobahn 1 (BAB 1) gelegen und verfügt über eine eigene Anschlussstelle. Zudem durchquert die B75 neben weiteren Straßen mit regionaler Bedeutung die Ortschaft. Darüber hinaus verfügt Sottrum über einen Haltepunkt an der Bahnstrecke Hamburg-Bremen.

Südöstlich des Plangebietes verläuft im Bereich der Wieste ein Natura 2000-Gebiet, welches ebenfalls als Vorranggebiet Natur- und Landschaft sowie Vorranggebiet für den

Biotopverbund im RROP 2020 kartiert wird. Im RROP wird ebenfalls ca. 500 m nördlich des Plangebietes eine Gasleitung eingezeichnet.

Vor dem Hintergrund des demographischen Wandels soll ein sparsamer Umgang mit der Ressource Fläche erfolgen. Der Innenentwicklung durch Nachverdichtung oder Lückenbebauung ist daher gegenüber der Inanspruchnahme unberührter Flächen der Vorzug zu geben. Da es sich um ein bereits bebautes Grundstück handelt, entspricht der Bebauungsplan dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“. Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete sind im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

Gemäß der Begründung zu Ziffer 01 des Kapitels 1.1 „Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes“ soll bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zur Sicherung der Standortattraktivität berücksichtigte werden, dass, möglichst wohnortnah, vielseitige Arbeitsplätze erhalten bleiben und neue Arbeits- und Ausbildungsplätze geschaffen werden. Für die weitere Entwicklung der produzierenden, verarbeitenden und dienstleistenden Unternehmen ist ein ausreichendes Flächenangebot unter Beachtung der ökologischen Funktionen des Raumes vorzuhalten und insbesondere in den bestehenden gewerblichen Schwerpunkten zu entwickeln.

Dabei sind laut Ziffer 01 des Kapitels 2.1 bei der Ausweisung neuer Gewerbeflächen Erweiterungspotenziale bestehender Gebiete zu prüfen und vorrangig zu nutzen. Als Begründung wird hierzu folgendes ausgeführt:

„Eine Förderung der zentralen Orte als Standort für die Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten hinsichtlich der gewerblichen Entwicklung in Verbindung mit einer entsprechenden Wohnbauansiedlung bietet die Möglichkeit einer mit Blick auf die Erschließung kostengünstigen Konzentration von Gewerbe- und Wohnbauansiedlungen sowie einer verbesserten Auslastung des schienen- und straßengebundenen ÖPNV. Ferner trägt sie dazu bei, einer Zersiedlung der Landschaft entgegenzuwirken. Raumbedeutsame neue gewerbliche Bauflächen sind daher vorrangig auf die zentralen Orte zu konzentrieren bevor neue Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen werden.“

Die Planung konzentriert sich auf einen bereits bestehenden gewerblichen Standort innerhalb des Grundzentrums Sottrums und schafft die Voraussetzung für planungsrechtliche Zulässigkeit mehrerer ortsansässiger Betriebe.

Die Planung ist als kleinteilige Maßnahme der Innenentwicklung und Nachverdichtung grundsätzlich mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan



Abb. 3: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Sottrum / ohne Maßstab

Im wirksamen Flächennutzungsplan (F-Plan) der Samtgemeinde Sottrum ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche (G/GE) dargestellt. Westlich an das Plangebiet grenzen Mischgebietsflächen (M). Diese befinden sich auch gegenüber des Plangebietes südlich der Feldstraße. Richtung Westen schließen Wohnbauflächen an.

Für den südöstlichen Teil des Plangebietes ist die Ausweisung eines Mischgebietes vorgesehen. Da in Mischgebieten gewerbliche Nutzungen grundsätzlich zulässig sind und der Flächennutzungsplan als nicht parzellenscharf anzusehen ist, kann der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden. Es verschiebt sich lediglich die Grenze zwischen Misch – und Gewerbegebiet geringfügig. Die geordnete städtebauliche Entwicklung wird fortgeführt. Eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes wird aufgrund der nur geringen Größe des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes als nicht erforderlich angesehen.

3 Gegenwärtige Situation im Plangebiet

3.1 Innerörtliche Lage, Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist unmittelbar über die Straßen „Feldweg“ und „Alte Dorfstraße“ erschlossen, über die in knapp 1,4 km südwestlicher Entfernung die Ortsdurchfahrt „Bremer Straße“ / B 75 erreicht werden kann. Zudem bindet die „Alte Dorfstraße“ nach ca. 425 m im Westen an die Straße „Im Eichkamp“ / K201 an, welche ebenfalls in die „Bremer Straße“ / B75 mündet.

Der Autobahnanschluss an die A1 liegt ca. 2 km in südwestlicher, der Bahnhof Sottrums mit Haltepunkt an der Bahnstrecke Hamburg-Bremen ca. 2,5 km in südöstlicher Richtung.

3.2 Bestehende Nutzungen, Topografie und Bebauung

Das Gelände fällt von Nordwesten nach Südosten um ca. 4,50 m ab, von ca. 23 m NHN¹ im Norden auf ca. 18,5 m NHN im Süden.

Die Bebauung in der Umgebung des Plangebietes ist durch eine gemischt genutzte Bebauung aus freistehenden, straßenbegleitenden Einzelhäusern mit Wohnnutzungen, sowie ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstellen mit meist großen Wohnwirtschafts- und Nebengebäuden geprägt.

Das Plangrundstück ist derzeit mit vier Hallenbauten mit geneigtem Dach samt Nebenanlagen sowie einem Wohnhaus bebaut.

Die Grundfläche der Gebäude beträgt knapp 4.200 m², so dass ca. 22 % des Plangebietes bereits überbaut sind. Die verbleibenden Flächen sind zudem zu großen Teilen befestigt und versiegelt.

Zwischen der östlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 18/13 und dem Flurstück 158/17 befinden sich mehrere Bäume in einer gruppierenden Anordnung. Zudem wurde der Vorgarten des Wohnhauses gärtnerisch mit Hecken, Rasen und Strauchstrukturen angelegt. Der südöstliche Teil des Flurstücks 158/17 entlang der Alten Dorfstraße ist unbebaut und stellt sich als Grünfläche dar. Entlang der östlichen Grenze außerhalb des Plangebietes befinden sich Bäume und Sträucher in reihiger Anordnung.

Am nördlichen und östlichen Rand des Plangebietes befinden sich mit Bäumen und Sträuchern versehenen Grünflächen. Durch den Bewuchs wird das Grundstück in diesen Bereichen gut von der freien Landschaft abgegrenzt. Im Norden des Plangebietes befindet sich eine weitgehend ungenutzte, brachliegende Fläche.

Bei dem Gehölzbestand im Norden des Geltungsbereichs handelt es sich um einen "Sonstigen standortgerechter Gehölzbestand" (HPS) aus mittelaltem, überwiegend standortheimischen Baum- und Strauchbestand, mit einer Höhe zwischen 3 und 10 m.

¹ Normalhöhennull bezogen auf den Meeresspiegel

Der Gehölzbestand setzt sich u. a. zusammen aus *Cornus sanguinea* (Kornelkirsche), *Prunus spinosa* (Schlehe), *Crataegus monogyna* (Weißdorn), *Quercus robur* (Stieleiche), *Betula pendula* (Hängebirke), *Rubus fruticosus* (Brombeere) und *Prunus serotina* (Spätblühende Traubenkirsche).

Bei dem Gehölzbestand, der den Geltungsbereich östlich abgrenzt, handelt es sich um eine Baumreihe (HBA) aus *Quercus robur* (Stieleichen) und *Betula pendula* (Hängebirken). Die Bäume haben eine Höhe von ca. 10 bis 12 m.

3.3 Bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet liegt am Ortsrand innerhalb eines sog. im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Der südöstliche Teil des Grundstücks ist im Bereich der Alten Dorfstraße nicht bebaut. Der Bebauungszusammenhang entlang der Alten Straße wird durch die Freifläche jedoch nicht unterbrochen. Die straßenbegleitende Bebauung entlang der Alten Dorfstraße vermittelt über den Einmündungsbereich der Feldstraße hinaus den Eindruck der Geschlossenheit, so dass die unbebaute Teilfläche des Plangebietes als Baulücke zu betrachten ist.

Durch die bestehenden, weit nach Norden reichenden Gewerbebauten, die die noch unbebaute Fläche umschließen, wird diese Eindruck verstärkt. Der gesamte bauliche Bestand auf dem Grundstück ist genehmigt und hat, weithin sichtbar, eine deutlich prägende Wirkung. Der Bebauungszusammenhang ist nicht unterbrochen.

Damit liegt das Vorhaben im unbeplanten Innenbereich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Der unbeplante Innenbereich gem. § 34 BauGB darf grundsätzlich bebaut werden. Hier greift die sog. planeretzende Funktion des § 34 BauGB. Wegen des Fehlens von Festsetzungen bildet die Struktur der vorhandenen Bebauung den Zulassungsmaßstab. Vorhaben sind zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist.

Als nähere Umgebung wird der unmittelbar an das geplante Vorhaben angrenzende Bereich verstanden. In der Regel zählt auch die Bebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite zur näheren Umgebung.

Vorliegend ist aufgrund der heterogenen Strukturen und Nutzungen von Wohnen und Gewerbe die Eigenart der Umgebung nicht ohne Weiteres ablesbar. Mit der vorliegenden Bauleitplanung erfolgt diesbezüglich eine Klarstellung.

4 Erläuterungen zu den Planinhalten

Innerhalb des Plangebiets ist die Sicherung geplanter und vorhandener gewerblicher Nutzungen durch die Festsetzungen eines Bebauungsplanes vorgesehen. Darüber hinaus soll in Richtung der alten Dorfstraße ein kleinteiliges Mischgebiet entwickelt werden, welches in der bestehenden Gemengelage eine „Pufferfunktion“ zu den nahen Wohnbauten einnimmt. Darüber hinaus sollen insbesondere die Grünbestände im Norden und Osten des Plangebietes dauerhaft gesichert werden, da sie die Funktion einer Randeingrünung innehaben.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der vorhandenen gewerblichen Nutzung sollen für den Großteil des Plangebietes **eingeschränkte Gewerbegebiete (GEE)** ausgewiesen werden.

Gewerbegebiete dienen in Übereinstimmung mit dem § 8 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Im Rahmen der planerischen Feinsteuerung werden jedoch vorliegend die zulässigen Nutzungen eingeschränkt.

Einzelhandelsbetriebe

So werden im Plangebiet Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe, die an Endverbraucher verkaufen, auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 BauNVO als nicht zulässig erklärt.

Damit soll sichergestellt werden, dass bestehende Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe im Ortskern im Sinne einer wohnungsnahen Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs in ihrer Existenz nicht gefährdet werden. Vom Ausschluss ausgenommen und somit zulässig bleiben jedoch der Versandhandel und der Direktverkauf von im Gebiet hergestellten Produkten, da von derartigen Betrieben keine erheblich negativen Auswirkungen auf die Ortskernfunktion zu erwarten sind.

Vergnügungsstätten

Darüber hinaus werden im Plangebiet die in Gewerbegebieten gemäß § 8 Abs.3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten auf der Grundlage von § 1 Abs. 6 BauNVO gänzlich ausgeschlossen.

Damit wird klargestellt, dass eine Zulassung von derartigen Vergnügungsstätten in diesem Gebiet auch dann nicht den Vorstellungen der Gemeinde über ihre städtebauliche Ordnung und Entwicklung entspricht, wenn plausible Ausnahmegründe vorgetragen werden sollten.

Immissionsschutz

Die bestehenden Gebäude im Plangebiet werden bereits gewerblich genutzt. Durch den Bebauungsplan sollen die zulässigen Nutzungen festgelegt und die bestehenden gewerblichen Betriebe abgesichert werden. Südlich und östlich grenzen schutzbedürftige Wohnnutzungen in einem durch Mischnutzungen geprägten Gebiet an das Gebiet an.

Um die Auswirkungen des Gewerbelärms auf die Nachbarschaft zu prüfen, wurde ein schalltechnisches Gutachten auf Grundlage des Vorentwurfes vom 14.03.2022 in Auftrag gegeben.

Die Berechnungen des Gutachtens der Firma T&H Ingenieure GmbH mit Stand vom 22.11.2022 ergaben, dass die zulässigen Lärmimmissionskontingente an den maßgeblichen Immissionsorten tagsüber durch die Beurteilungspegel der bestehenden Betriebe eingehalten werden können. Zudem wird der Immissionsrichtwert der TA Lärm /1/ an den Immissionsorten (IO) 1-3 tagsüber um mehr als 15 dB durch den Gesamt-Beurteilungspegel, verursacht durch die im Plangebiet gesamt bestehenden Betriebe, unterschritten. Auch am IO 4 wird der Immissionsrichtwert der TA Lärm /1/ eingehalten. Im Nachtzeitraum sind keine Geräuschemissionen zu erwarten.

Die Berechnungen ergaben zudem, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm /1/ für Mischgebiete und für Kleinsiedlungsgebiete an allen Immissionsorten, mit Ausnahme des innerhalb des Plangebietes gelegenen IO 4 (Betriebsleiterwohnung), um mind. 6 dB durch den Gesamt-Beurteilungspegel unterschritten werden, womit die Geräuschemissionen durch die gesamten Betriebe an allen Immissionsorten, mit Ausnahme von IO 4 gem. TA Lärm /1/ irrelevant sind.

Ein Konflikt bzgl. des Spitzenpegelkriteriums nach TA Lärm, Nr. 6.1/1/ ist in der Tageszeit nicht zu erwarten. Nachts sind gemäß dem Gutachten keine beurteilungsrelevanten Geräuschemissionen bzgl. Spitzenpegel auf dem Plangebiet zu erwarten.

Zur Regelung der zukünftig max. möglichen Geräuschemissionen, welche von den Gewerbebetrieben ausgehen, wird gem. § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO eine Geräuschkontingentierung durch eine Gliederung des Gebietes i. V. m. der DIN 45691 vorgesehen.

Demnach können u. a. für Gewerbegebiete im Bebauungsplan Festsetzungen getroffen werden, die das Baugebiet nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gliedern.

Planerisch ist eine Kontingentierung lediglich dann notwendig, wenn durch die sonstigen Festsetzungsmöglichkeiten ein potenzieller Konflikt zwischen emittierenden und schutzbedürftigen Nutzungen nicht gelöst werden kann. Eine weitere Einsatzmöglichkeit ist, wie vorliegend, die Kontingentierung als planerisches Instrument für künftige Nutzungen und Entwicklungen. Voraussetzung ist in der Regel bei beiden Fällen ein (potenzieller) Immissionskonflikt zwischen einer emittierenden und einer schutzbedürftigen Nutzung.

Für das in der Planzeichnung ausgewiesene Gewerbegebiet werden im Bebauungsplan, aufgeteilt in zwei Teilflächen, Emissionskontingente festgesetzt. Die Teilfläche 1 (TF 1) bezieht dabei die Firmen ein, die in der südwestlichen Halle tätig sind. Die Teilfläche 2 (TF 2) umfasst die Betriebe der anderen drei Hallen im Gewerbegebiet.

Es wird festgesetzt, dass in dem Gewerbegebiet Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig sind, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) überschreiten.

Teilfläche	LEK, tags in dB	LEK, nachts in dB
TF I	65	50
TF II	65	50

Abb. 4: Emissionskontingente tags und nachts gem. DIN 45691: 2006-12

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel L_r den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mind. 15 dB unterschreitet.

Die Emissionskontingente beziehen sich auf die Immissionsorte außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 75. Sie sind nicht binnenwirksam.

Wenn Anlagen oder Betriebe Emissionskontingente von anderen Teilflächen in Anspruch nehmen, ist eine erneute Inanspruchnahme dieser Kontingente öffentlich-rechtlich auszuschließen (z.B. durch Baulast oder öffentlich-rechtlichen Vertrag).

Für die festgesetzten Teilflächen in der Tages- und Nachtzeit lassen sich Emissionskontingente umsetzen, die nach DIN 45691 /10/ typisch für eine uneingeschränkte gewerbliche Nutzung sind und somit jeden gem. § 8 BauNVO zulässige Betrieb ermöglichen.

Die Prüfung der planerischen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Die DIN 4109 mit Ausgabedatum 2006-12 Geräuschkontingentierung ist im Beuth Verlag zu beziehen oder bei der Gemeinde Sottrum, Am Eichkamp 12, 27367 Sottrum, zu den Geschäftszeiten einzusehen.

Weitere Einschränkungen werden für das Gewerbegebiet als nicht erforderlich angesehen, so dass mit Ausnahme der ausgeschlossenen Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe und der Vergnügungsstätten alle gem. § 8 Abs. 2 der BauNVO genannten Nutzungen zulässig sind.

Im südöstlichen Bereich des Plangebietes wird ein **Mischgebiet (MI)** ausgewiesen. Nach § 6 BauNVO dienen Mischgebiete gleichrangig dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, sofern diese das Wohnen nicht wesentlich stören. Nutzungsmischungen sind demnach ausdrücklich erwünscht und für den Charakter von Mischgebieten prägend. Gem. der Ausschlussmöglichkeiten nach § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO sind Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO auch im Mischgebiet ausdrücklich auch ausnahmsweise nicht zulässig.

In der Umgebung des Plangebietes sind fast ausschließlich Wohnnutzungen in einem schon dörflich geprägten Umfeld vorhanden. In diesem stark von Wohnnutzungen geprägten Bereich sind Vergnügungsstätten nicht erwünscht.

Es verbleiben ausreichend andere und geeignetere Möglichkeiten zur Ansiedlung von Vergnügungsstätten im Gemeindebiet. Hierzu zählen insbesondere die Gewerbegebiete, welche keine Wohnnutzung in ihrer unmittelbaren Umgebung aufweisen.

4.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Festgesetzt wird in dem Mischgebiet eine sog. **offenen Bauweise (o)**. In der offenen Bauweise sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Gebäudelänge darf maximal 50 m betragen.

In Gewerbegebieten betragen die Gebäudelängen bereits im Bestand meist mehr als 50 m. Deshalb wird für die Gewerbefläche eine **abweichende Bauweise (a)** festgesetzt, in welcher Gebäudelängen über 50 m zulässig sind. Hinsichtlich aller sonstigen Bestimmungen gelten die Vorschriften der offenen Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO).

Die Baugrenzen verlaufen im Mischgebiet entlang der Verkehrsfläche sowie zum angrenzenden Gewerbegebiet in einem Abstand von **3 m**. Lediglich nach Osten zur unmittelbar angrenzenden Wohnnutzung wird ein Abstand von **5 m** zur Grundstücksgrenze als sinnvoll erachtet.

Im Gewerbegebiet verläuft die Baugrenze im Westen und Süden weitgehend in einem Abstand von **5 m** zu den Grundstücks- bzw. Gebietsgrenzen. Im Flurstück 177/1 hält sie, angepasst an den baulichen Bestand einen Abstand von **15 m** zu der Verkehrsfläche. Entlang der östlichen Grenze zum Mischgebiet sowie zur bestehenden Grünfläche im Osten des Gewerbegebietes halten die Baugrenzen einem Abstand von **3 m**. Im Nordosten des Gewerbegebietes zur freien Landschaft wurden die Baugrenzen in einem Abstand von **5 m** festgesetzt, im Norden des Plangebietes berücksichtigt ihr Verlauf den bislang unbebauten Bereich und hält diesen auch zukünftig von Bebauung frei.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind bis zu einem Abstand von **5 m** zur Straßenverkehrsfläche Garagen und Carports im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO, sofern es sich um Gebäude handelt, nicht zulässig. Der Straßenraum soll im unmittelbaren Kreuzungsbereich von Feldstraße und Alter Dorfstraße von einengender Bebauung freigehalten werden, um gute Sichtverhältnisse zu gewährleisten. Stellplätze sind hingegen auch in diesen nicht überbaubaren Bereichen zulässig bleiben.

Sonstige Festsetzungen, etwa zur Ausrichtung von Gebäuden, werden im Sinne der planerischen Flexibilität vorliegend nicht als erforderlich angesehen.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Die Bebauungsdichte orientiert sich an der aufgelockerten dörflichen Siedlungsstruktur des Umfeldes.

Für das Gewerbegebiet und das Mischgebiet wird eine einheitliche GRZ von 0,5 festgesetzt.

Die Orientierungswerte für die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 Baunutzungsverordnung (BaunVO) werden damit deutlich unterschritten. Die Festsetzung entspricht der Maßstäblichkeit, der in diesem Bereich noch sehr dörflich geprägten Ortsrandlage und stellt zugleich eine angemessene Nachverdichtungsoption dar. Damit sollen die Innenentwicklungspotenziale in der Ortslage Sottrums erhöht werden. Dem Grundsatz eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und der Nutzung innerörtlicher Nachverdichtungsmöglichkeiten im Sinne des § 1a BauGB wird damit entsprochen.

Da insbesondere bei den gewerblichen Hallenbauten von großen Geschosshöhen auszugehen ist, wird für das **Gewerbegebiet (GEE)** eine **1-geschossige Bauweise (I)** festgesetzt.

Für das **Mischgebiet (MI)** sollen moderate Verdichtungsoptionen entstehen, so dass hier eine **2-geschossige Bauweise (II)** festgesetzt wird.

Darüber hinaus werden die Höhen baulicher Anlagen durch die Vorgabe maximaler Trauf- und Firsthöhen begrenzt.

Im eingeschränkten **Gewerbegebiet (GEE)** wird eine maximale **Traufhöhe** von **6,00 m** und eine maximale **Firsthöhe** von **9,00 m** festgesetzt. Im **Mischgebiet (MI)** ist die maximal zulässige **Traufhöhe** ebenfalls auf **6,00 m** begrenzt. Die maximal zulässige **Firsthöhe** ist mit **11,00 m** etwas höher als im Gewerbegebiet, um gut nutzbare und ausbaufähige Dachgeschosse zu erhalten. Eine zweigeschossige Bebauung wird bei Einhaltung der entsprechenden Grenzabstände neben der bestehenden, in der Regel eingeschossigen Bestandsbebauung als gut verträglich angesehen, insbesondere weil in der nahen Umgebung auch größere, ehemals landwirtschaftlich genutzte Wohnwirtschafts- oder Nebengebäude vorhanden sind. Mit der Planung entsteht ein angemessener Übergangsbereich zwischen dem Gewerbebestandort und den vorhandenen Misch- und Wohnnutzungen.

Im Plangebiet sind aufgrund der Höhendifferenzen und in Abstimmung auf die Bestandslagen zwei separate Bezugspunkte, BZP 1 im Gewerbegebiet (GE) und BZP 2 im Mischgebiet (MI) zeichnerisch festgelegt.

Als Traufhöhe ist der Schnittpunkt zwischen der Verlängerung der Wandaußenfläche und der Oberkante der Dachhaut bezogen auf den jeweiligen Bezugspunkt definiert.

Die Firsthöhe wird als Höhe zwischen Bezugspunkt und der äußeren Spitze des Firstes definiert. Bei Flachdächern gilt die jeweils festgesetzte Traufhöhe als max. zulässige Gebäudehöhe, da von Ihnen eine deutlich massivere Wirkung ausgeht als von gleich hohen geneigten Dächern ausgeht. Bei diesen beschränkt sich die Wahrnehmung der maximalen Firsthöhe weitgehend auf die Giebelseiten, da die Traufseiten vergleichsweise niedrig bleiben.

Bei der Ermittlung der Gebäudehöhe bleiben Antennen, Schornsteine und sonstige Sonderbauteile unberücksichtigt. Dachgauben, Traufen von Krüppelwalmen sowie von untergeordneten Gebäudeteilen (Vordächer, Erkervorbauten u. ä.) sind von den Höhenfestsetzungen der Traufhöhe ausgenommen.

4.4 Örtliche Bauvorschriften

Den ansässigen Gewerbetreibenden soll die Möglichkeit gegeben werden in verträglichem Maße auf ihren Standort und ihre Produkte aufmerksam zu machen. Zum Schutz des dörflich geprägten Ortsrandes sollen jedoch gem. § 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO Einschränkungen zur Ausgestaltung von Werbeanlagen getroffen werden.

Freistehende Werbeanlagen sind innerhalb des Plangebietes nur zulässig, wenn sie neben der zugehörigen baulichen Anlage angeordnet sind und sich in Dimensionierung und Ausführung in das Gesamtbild der Umgebung einfügen. Die Höhe der Werbeanlagen darf dabei die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen nicht überschreiten.

Werbeanlagen mit Lichtwechsel, laufendem Licht, Blinklicht und sich bewegende Anlagen sind nicht zulässig.

Gemäß § 80 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer der örtlichen Bauvorschrift vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden. Darauf wird entsprechend hingewiesen.

Weitergehende gestalterische Vorgaben werden aufgrund der Kleinteiligkeit des Gebietes und der im Wesentlichen bereits vorhandenen Bebauung als nicht erforderlich angesehen.

4.5 Grünordnerische Festsetzungen

Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und die Erhaltung von Gehölzen

Die am nördlichen und östlichen Rand des Plangebietes vorhandene Grünbestände haben die Wirkung einer Randeingrünung zur freien Landschaft und sollen daher erhalten werden. Auch aus Gründen des Klimaschutzes und aus artenschutzrechtlicher Sicht ist der standortgerechte Strauch- und Baumbestand schützenswert. Gerade am Rande ansonsten ausgeräumter, intensiv landwirtschaftlich genutzter Fläche bietet er Habitate für Gehölzbrüter, Insekten und Fledermäusen.

Festgesetzt werden daher für diese Bereiche private Grünflächen in Kombination mit Flächen mit Bindung für die Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) BauGB. Auf diesen Flächen ist der Bestand an Bäumen und Sträuchern zu erhalten und dauerhaft zu sichern.

Bei Verlust ist durch den Eigentümer umgehend Ersatz durch Neupflanzungen zu schaffen. Die Nachpflanzungen haben in der nachfolgenden Pflanzperiode von Oktober bis April zu erfolgen.

Für Baum- und Strauchpflanzungen sind nur standortheimische Arten gem. der Gehölzliste im Merkblatt Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen des Landkreises Rotenburg (s. Anhang) zulässig.

Erhalt von Einzelbäumen

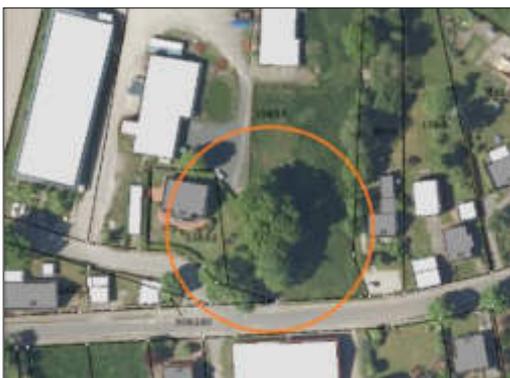


Abb. 4: erhaltenswerter Baumbestand im Plangebiet

Im Süden des Flurstücks 158/17 gibt es eine Gruppe von Eichen, die als erhaltenswerter Baumbestand einzustufen ist. In der Anlage dieser Begründung ist der Bestand entsprechend kartiert.

Bäume gliedern und beleben das Orts- und Landschaftsbild, erhöhen die Aufenthalts- und die Lebensqualität und leisten einen Beitrag zum Erhalt und zur Verbesserung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes. Sie sorgen für ein gutes Kleinklima, filtern Schadstoffe aus der Luft und bieten einen wertvollen Lebensraum für Tiere.

Der Wegfall dieser Bäume würde an dieser Stelle einen nachhaltigen Verlust für das Orts- und Landschaftsbild bedeuten.

Eine zeichnerische Festsetzung als zu erhaltende Baumstandorte erfolgt gleichwohl bewusst nicht, da die Bäume sehr dicht, teilweise zu dicht, zueinanderstehen und sich bereits jetzt in ihren Entwicklungsmöglichkeiten gegenseitig beeinträchtigen.

Festgesetzt wird, dass der auf der Planzeichnung gekennzeichnete Eichenbestand von 4 Einzelbäumen mit Stammdurchmessern größer als 50 cm im Südosten des Flurstücks 158/17 dauerhaft zu erhalten und zu schützen ist. Insbesondere bei Hoch- und Tiefbaumaßnahmen sind Stamm, Krone und Wurzelbereich zu schützen. Bauunternehmen sind gesetzlich verpflichtet, Bäume in der Umgebung ihrer Baustellen zu schützen. Dabei muss mindestens die DIN 18920 Schutz von Bäumen bei Baumaßnahmen eingehalten werden.

Bei unvermeidlichem Verlust ist durch den Eigentümer in der nachfolgenden Pflanzperiode auf demselben Grundstück Ersatz durch Stieleichen (*Quercus robur*), mit einem Stammumfang von mind. 14 cm zu pflanzen. Der Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche darf maximal 30 m betragen.

Da die Bäume sehr dicht zueinanderstehen und Ersatzpflanzungen am gleichen Standort ggf. in ihrem Wachstum beeinträchtigt werden würden, darf der Standort in Abstimmung mit der UNB damit im Einzelfall geringfügig abweichen, sofern die Bäume weiterhin das Ortsbild bzw. den Straßenraum prägen.

Damit wird der Schutz des Baumbestandes hinreichend sichergestellt.

4.6 Verkehrliche Erschließung

Die betroffenen Grundstücke sind bereits über die über die Straßen „Alte Dorfstraße“ und „Feldstraße“ erschlossen. An der grundsätzlichen Erschließungssituation ändert sich durch diesen Bebauungsplan nichts. Da es sich um bereits bestehende und genehmigte Gewerbeflächen handelt und die geplanten Erweiterungen kleinteilig sind, ist im Hinblick auf den Verkehr durch die Planung keine erhebliche Zunahme zu erwarten.

4.7 Ver- und Entsorgung

Alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen sind in den Straßen „Alte Dorfstraße“ und „Feldstraße“, bzw. im Plangebiet aufgrund der aktuellen Nutzung und Bebauung bereits vorhanden.

Das Grundstück ist aufgrund der Bestandsnutzung an die vorhandenen Netze angeschlossen. Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass die Kapazitäten ausreichen, um den gegenüber der vorhandenen Nutzung ggf. entstehenden Mehrbedarf aufzunehmen. Mit den Leitungsträgern werden rechtzeitig vor etwaigen Umbauarbeiten die möglichen Anschlüsse, die Einzelheiten der Bauausführung sowie die Koordination mit ggf. weiteren Leitungsträgern abgestimmt. Erforderliche Genehmigungen sind im Rahmen einer potenziellen Ausbauplanung zu beantragen.

Das anfallende Oberflächenwasser ist, soweit aufgrund der Bodenverhältnisse möglich, innerhalb des Plangebietes zur Versickerung zu bringen.

Gemäß NIBIS® Kartenserver des LBEG, Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, herrschen im Norden des Plangebietes Mittlere Podsol-Pseudogley-Böden (Übergangsbereich Podsol und Pseudogley, Bodentyp: P-S3/) und im Süden des Plangebietes Mittlerer Podsol- Böden (Bodentyp: P3) vor.

Bei Podsolböden handelt es sich um sehr nährstoffarme Böden mit niedrigem pH-Wert (saure Böden). Die Bodenstruktur ist grobkörnig und weist nur ein vermindertes Wasserhaltevermögen auf. Pseudogley- Böden sind niederschlagsabhängige, wechsel-

feuchte Stauwasserböden die sich durch den besonderen Wechsel von sehr trockenen bis zu extrem nassen Böden auszeichnen. Beide Bodenarten sind für die Versickerung nur bedingt geeignet, so dass davon auszugehen ist, dass der Abfluss des Dach- und Oberflächenwassers innerhalb des Plangebietes durch geeignete Maßnahmen (z.B. Regenrückhaltebecken, Mulden als oberirdischer Speicher oder unterirdische Rigolen) zunächst zu drosseln ist, um dann ggf. in die öffentliche Regenwasserkanalisation eingeleitet zu werden.

Eine durchgeführte grobe Vorabbemessung kommt zu dem Ergebnis, dass bei einer Versickerung im Plangebiet ca. 500m³ für die Rückhaltung vorzusehen sind, bei einer gedrosselten Einleitung von 1l/s*ha sind es ca. 430 m³ und bei einer erlaubten Einleitung von 5l/s*ha wären es ca. 250 m³.

Der bauliche Bestand im Plangebiet ist bereits genehmigt. Im Zuge von Erweiterungs- und Neubauten ist die Entwässerung für alle im Geltungsbereich befindlichen Gebäude und Grundstücke neu zu beurteilen. Es ist in jedem Fall eine ergänzende Regenrückhaltung innerhalb des Plangebietes vorzusehen. Für das ausgewiesene Mischgebiet wird dies angesichts der Gebietsgröße und des zulässigen Versiegelungsgrades problemlos möglich sein.

Auch für die ausgewiesenen Gewerbebebietsflächen wird dies als grundsätzlich machbar eingestuft. Hier sind aufgrund des hängigen Geländes voraussichtlich stufenweise Rückhaltungsmöglichkeiten vorzusehen.

Da es sich um eine Angebotsbebauungsplanung handelt und noch keine konkreten Erweiterungsabsichten vorliegen, ist in Abstimmung mit dem Landkreis Rotenburg (Wümme) über entsprechende Gutachten im konkreten Einzelfall nachzuweisen, in welcher Form die Rückhaltung letztendlich erfolgt soll. Bauanträgen ist ein qualifizierter Entwässerungsantrag beizufügen.

Gleiches gilt auch für die Löschwasserversorgung. Diese ist derzeit gesichert. Unmittelbar im Kreuzungsbereich Feldstraße, Alte Dorfstraße befinden sich 2 Hydranten. Der Landkreis Rotenburg hat im Beteiligungsverfahren darauf hingewiesen, dass aus brandschutztechnischer Sicht eine Löschwassermenge von mind. 96 m³/h über 2 Stunden vorhanden sein muss, um auch Gewerbebetriebe nach IndBauRI zu ermöglichen.

Hier ist im Zuge baulicher Erweiterungsmaßnahmen frühzeitig eine umfassende Planung unter Einbeziehung der zentralen Trinkwasserversorgung, möglicher Löschwasserbrunnen, Teiche oder Löschwasserbehälter erforderlich. Bei konkreten Ausführungsplanungen ist die örtliche Feuerwehr einzubeziehen.

4.8 Orts- und Landschaftsbild

Das Grundstück befindet sich am Siedlungsrand, ist allerdings bereits weitgehend bebaut, so dass durch die nur kleinteiligen Erweiterungsmöglichkeiten keine nennenswerte Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu erwarten ist. Durch den Erhalt der Baum- und Strauchbestände zur freien Landschaft wird das Landschaftsbild geschützt.

Die Baumbestände im zur Alten Dorfstraße orientierten Grundstücksteil werden über die textlichen Festsetzungen dauerhaft gesichert.

Die vorliegende Planung berücksichtigt insbesondere hinsichtlich der Höhenentwicklung von Gebäuden die bisherige Siedlungsstruktur. Es sind keine negativen Auswirkungen auf das Ortsbild zu erwarten. Die vorhandene Siedlungsstruktur wird angemessen und zeitgemäß weiterentwickelt.

4.9 Altlasten und Altablagerungen

Ein Verdacht von Altlasten, Altstandorte und Altablagerungen ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht bekannt. Vorsorglich wird auf der Planzeichnung jedoch darauf hingewiesen, dass bei Hinweisen auf Altablagerungen oder Altstandorte (bzw. schädliche Bodenveränderungen) im Zuge von Bau- und Erdarbeiten der Landkreis Rotenburg (Wümme), Amt für Wasserwirtschaft und Straßenbau, Hopfengarten 2, 27356 Rotenburg (Wümme) umgehend zu benachrichtigen ist. Die Arbeiten sind bis zur Klärung des Sachverhaltes bis auf Weiteres einzustellen.

4.10 Umweltauswirkungen der Planung

Das Plangebiet befindet sich in einem bereits zu großen Teilen bebauten Siedlungsbereich, für den durch die vorliegende Planung die Möglichkeit einer geregelten baulichen Nachverdichtung gegeben werden soll. Wie in Kap. 1.4 dargelegt, kann die Planung im Verfahren nach § 13 a BauGB als sog. Bebauungsplan der Innenentwicklung vorgenommen werden.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB kann von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht und den zugehörigen, ergänzenden Elementen abgesehen werden. Weiterhin gelten sich möglicherweise ergebende Eingriffe i.S.d. § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass aus der Planung heraus kein Ausgleichserfordernis erwächst. Es bedarf hierzu also keiner Untersuchung, ob und in welchem Umfang sich bei Durchführung der Planung Eingriffe ergeben oder intensivieren.

Andere oder neu betroffene Umweltbelange sind jedoch zu ermitteln, zu bewerten und in die Abwägung einzustellen.

Die Empfindlichkeit gegenüber der Planung ist im Bestand wie folgt einzuschätzen:

Boden/ Wasser/ Luft und Klima

Hinsichtlich der Naturhaushaltsfaktoren Wasser, Luft und Klima liegt aufgrund der vorhandenen umgebenden Bebauung bereits eine Beeinträchtigung vor. Das Plangrundstück ist bereits bebaut und zu weiten Teilen versiegelt. Bei einer zulässigen GRZ von 0,5 im Gewerbegebiet (GEe) und 0,4 im Mischgebiet (MI) können ca. 8.890 m² Grundflächen versiegelt werden.

Gegenzurechnen sind ist der Gebäudebestand mit einer Grundfläche von ca. 4.190m², so dass durch die Planung als Nachverdichtungsmaßnahme gegenüber dem Bestand maximal eine zusätzliche zulässige Grundfläche von ca. 4.700 m² entwickelt wird.

Beeinträchtigungen des Grundwassers sind durch geeignete Maßnahmen und Vorkehrungen, die im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden müssen, in jedem Fall zu vermeiden.

Arten und Lebensgemeinschaften

Das Plangebiet ist bereits in weiten Teilen großflächig versiegelt. Es befinden sich keine Naturdenkmäler, geschützten Objekte oder geschützten Gebiete im Sinne des Naturschutzrechts innerhalb des Geltungsbereiches.

Auch unabhängig vom Bebauungsplan sind artenschutzrechtliche Bestimmungen zu berücksichtigen. Der § 39 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bezieht sich auf die allgemeinen Verbote des Artenschutzes und somit auf alle wildlebenden Tiere und Pflanzen sowie ihre Lebensstätten. Artenschutzrechtliche Verbote greifen grundsätzlich

erst im Zuge der Realisierung von Vorhaben. Für die Bauleitplanung sind jedoch besonders und streng geschützte Arten des § 44 BNatSchG zu beachten.

Bei der Umsetzung der Bauleitplanung ist insbesondere sicherzustellen, dass Fortpflanzungs- und Ruhestätten solch streng geschützter Arten nicht betroffen sind.

Die Baumfällungen, die im Zuge von Baumaßnahmen ggf. erfolgen, haben außerhalb der Brutzeit (Anfang März bis Ende September) zu erfolgen. Vor Beginn von Sanierungs- oder Abrissarbeiten an Gebäuden oder bei Eingriffen in Altbaumbestände sind diese durch eine fachkundige Person auf Vorkommen gesetzlich geschützter Arten wie z. B. Fledermäuse oder Vögel zu untersuchen. Bei positivem Fund ist die Untere Naturschutzbehörde zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

5 Maßnahmen zur Verwirklichung

Öffentliche Maßnahmen zur Durchführung des Bebauungsplanes sind nicht erforderlich. Der Gemeinde Sottrum entstehen durch die Verwirklichung dieses Bebauungsplanes keine Kosten. Die Kostenübernahme für die Planung wird in einem städtebaulichen Vertrag mit dem Grundstückseigentümer geregelt.

6 Flächenangaben (alle Angaben gerundet)

Flächenbezeichnung	Flächengröße	Versiegelung Bestand ca.	GRZ gepl.	max. Versiegelung über GRZ/ Planung
Gewerbegebiet	14.368 m ²	1.305 m ² 1.985 m ² 636 m ² 81 m ²	0,5	7.184 m ²
Gesamt:		4.007 m²		
Mischgebiet	4.266 m ²	181 m ²	0,4	1.706 m ²
Baugebietsflächen gesamt:	18.634 m²	4.188 m²		8.890 m²
öffentliche Verkehrsflächen:				
Feldstraße/ Alte Dorfstraße	723 m ²			
Verkehrsflächen gesamt:	723 m²			
Grünflächen:				
priv. Grünfläche Nord	528 m ²			
priv. Grünfläche Ost	272 m ²			
Grünflächen gesamt:	800 m²			
Geltungsbereich des B-Plans	20.157 m²			

Plan und Begründung des Bebauungsplans wurden durch das Büro MOR PartG mbB, Rotenburg ausgearbeitet.

Sottrum den..... 21.10.2024

Gemeinde Sottrum
Der Gemeindedirektor

gez. Bahrenburg
Bahrenburg



Eichen



sonstiges Gehölz

Maßnahmenblatt V „Feldhecke“ – Seite 1				
Bezeichnung der Baumaßnahme/ des Projekts		Antragsteller/ Vorhabenträger		Maßnahme Nr.
Zusatz-Code		Maßnahmentyp: V = Vermeidungsmaßnahme, A = Ausgleichsmaßnahme, E = Ersatzmaßnahme, G = Gestaltungsmaßnahme (Zusatzindex): FFH = Schadensbegrenzungsmaßnahme/ Kohärenzsicherungsmaßnahme, CEF = Funktionserhaltende Maßnahme, FCS = Maßnahme zur Sicherung eines günstigen Erhaltungszustandes		
Lage und Beschreibung der Maßnahmenfläche				
Gemeinde	Gemarkung	Flur	Flurstück(e)	
Detail-Lageplan Nr.		Konflikt		
Eigentümer				
Ausgangs- Biototyp(en)		Ziel-Biotop- typ(en)		
Ziel und Beschreibung der Maßnahme				
<p><u>Ziel:</u> Entwicklung einer freiwachsenden, unten dichten Strauch-Baumhecke mit einzelnen Überhältern aus verschiedenen heimischen, regionaltypischen und standortgerechten Laubhölzern, zur Eingrünung von baulichen Anlagen oder in der freien Landschaft.</p> <p><u>Beschreibung:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> 3-reihige Hecke: Breite 5 m, Länge ___ m, Reihen- und Pflanzabstand von ca. 1,25 m (Dreiecksverband) <input type="checkbox"/> 4-reihige Hecke: Breite 8 m, Länge ___ m, Reihen- und Pflanzabstand von ca. 1,50 m <input type="checkbox"/> 5-reihige Hecke: Breite 10 m, Länge ___ m, Reihen- und Pflanzabstand von mind. 1,50 m (Dreiecksverband) • Gruppen aus jeweils 3 - 4 Exemplaren der gleichen Gehölzart • Verwendung von Pflanzgut aus anerkannten regionalen Herkünften nach Forstvermehrungsgutgesetz (Eiche Herkunftsgebiet 81703 bzw. 81803, Rotbuche 81003 „Heide und Altmark“, Erle 80201, Esche 81101 „Nordwestdeutsches Tiefland“) • Baumschulware, Qualitäts- und Herkunftsnachweis durch Lieferschein • Pflanzung entsprechend DIN 18915-18920 • Qualität: Baumartige als leichte Heister 100-150 cm, Strauchartige als verpflanzte Sträucher 3-4 Triebe 60 - 100 cm • ggf. Hochstämme (Stammumfang 10 - 12 cm) mit Abstand untereinander von ca. 8 m in der mittleren Reihe <p><u>Schutzmaßnahmen gegen Wildverbiß/ Fegeschäden, Windeinwirkung und Anfahrtschäden:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Wildschutzzaun aus rehwild- und kaninchensicheres Knotengittergeflecht (Höhe 1,60 m, in Damwildrevieren 1,80 m) • Abbau nach 5 - 8 Jahren 				

Maßnahmenblatt V „Feldhecke“ – Seite 2		
Bezeichnung der Baumaßnahme/ des Projekts	Antragsteller/ Vorhabenträger	Maßnahme Nr.
<u>Arten/ Gehölzwahl:</u> eher trockene Standorte: Bäume: Sandbirke (<i>Betula pendula</i>) Rotbuche (<i>Fagus sylvatica</i>) Stieleiche (<i>Quercus robur</i>) Traubeneiche (<i>Quercus petraea</i>) Vogelbeere (<i>Sorbus aucuparia</i>) Sträucher: Haselnuss (<i>Corylus avellana</i>) Eingrifflicher Weißdorn (<i>Crataegus monogyna</i>) Schlehe (<i>Prunus spinosa</i>) Faulbaum (<i>Frangula alnus</i>) Hundsrose (<i>Rosa canina</i>) Salweide (<i>Salix caprea</i>) Schwarzer Holunder (<i>Sambucus nigra</i>) eher feuchte Standorte: Bäume: Schwarzerle (<i>Alnus glutinosa</i>) Hainbuche (<i>Carpinus betula</i>) Esche (<i>Fraxinus excelsior</i>) Vogelkirsche (<i>Prunus avium</i>) Frühe Traubenkirsche (<i>Prunus padus</i>) Stieleiche (<i>Quercus robur</i>) Sträucher: Haselnuss (<i>Corylus avellana</i>) Eingrifflicher Weißdorn (<i>Crataegus monogyna</i>) Pfaffenhütchen (<i>Euonymus europaea</i>) Faulbaum (<i>Rhamnus frangula</i>) Ohrweide (<i>Salix aurita</i>) Grauweide (<i>Salix cinerea</i>) Schwarzer Holunder (<i>Sambucus nigra</i>) Gewöhnlicher Schneeball (<i>Viburnum opulus</i>)		
Anmerkungen:		
Gesamtumfang der Maßnahme		m ²
Beginn der Maßnahme		
Pflegemaßnahmen, Unterhaltung	<ul style="list-style-type: none"> • Fachgerechte 3jährige Entwicklungspflege inklusive Wässerung • Ausfälle von mehr als 10 % sind in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen, bei Hochstämmen alle Ausfälle • Abbau des Wildschutzzauns nach 5 - 8 Jahren 	
Dingliche Sicherung durch		