

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 79 „Gewerbepark Ost“ der Gemeinde Scheeßel

Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand von Scheeßel, östlich des vorhandenen Gewerbeparks, nördlich der Landesstraße L131 „Westerveseder Landstraße“ und westlich der Waldbestände beim Eichenring (s. Abb. 1). Es erstreckt sich über die Flurstücke 76/49, 81/1, 82/1 sowie Teilbereiche des Flurstücks 76/51 der Flur 4 der Gemarkung Scheeßel. Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich gemäß § 9 Abs. 7 BauGB aus der Planzeichnung. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 18,45 ha. Das Plangebiet wird fast ausschließlich landwirtschaftlich genutzt. Im Bereich der geplanten Zuwegung im Westen sind ein Grünstreifen sowie ungenutzte gewerbliche Grundstücke vorhanden. Das Plangebiet wird im Süden von der Landesstraße L131 „Westerveseder Landstraße“ begrenzt. Dahinter befinden sich Waldflächen. Im Norden wird der Geltungsbereich von einem Wirtschaftsweg begrenzt. Dahinter befindet sich die freie Landschaft in Form von Acker- und Weideflächen. Östlich wird das Plangebiet von weiteren Wald

flächen begrenzt, dahinter befindet sich die Rennsportanlage „Eichenring“. Westlich des Plangebietes befindet sich der Gewerbepark Scheeßel mit einer entsprechenden Eingrünung.

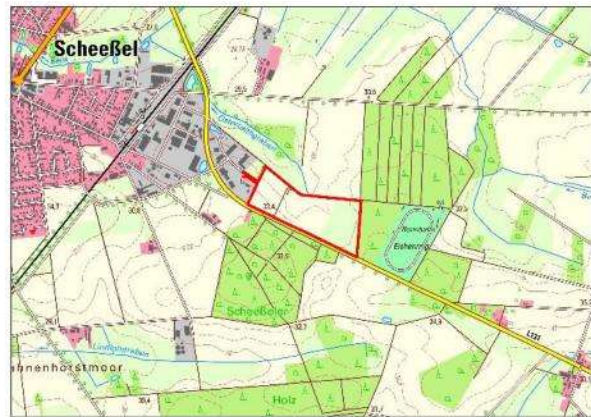


Abb. 1: Planänderungsgebiet ohne Maßstab

Anlass und Zielsetzung des Bauleitplanverfahrens

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird eine ca. 18,45 ha große Fläche am Ortsrand von Scheeßel für eine langfristige Gewerbeentwicklung vorbereitet. Größere Brachflächen oder ehemals genutzte Bauflächen stehen nicht zur Verfügung, sodass eine landwirtschaftliche Freifläche für die weitere Gewerbeentwicklung in Anspruch genommen werden muss. Im Umfeld der Gemeinde Scheeßel sind nahezu alle Freiflächen als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft dargestellt, sodass für die Inanspruchnahme der Flächen keine Alternativen vorhanden sind, die keiner Auseinandersetzung mit den Belangen der Landwirtschaft bedürfen. Die Vorbehaltsgebiete Landwirtschaft werden dadurch auf Gemeindeebene in ihrer Gesamtheit nicht beeinträchtigt. Hinsichtlich alternativer Standorte gibt es keine vergleichbaren Flächen in Scheeßel, die sich aufdrängen. Das Plangebiet schließt an bereits vorhandene Gewerbegebiete an, die sich in Scheeßel im Wesentlichen an diesem Standort konzentrieren. Aufgrund der geplanten immissionsintensiveren Industriegebiete ist ein gewisser Abstand zum Ortsrand im Sinne des Trennungsgrundsatzes erforderlich. Neue Gewerbebestände sollen im Sinne der Raumordnung vermieden und Erweiterungen bestehender Gebiete aufgrund ihrer Vorbelastungen und Synergieeffekte bevorzugt werden. Die benachbarten Waldflächen werden durch entsprechende Abstände berücksichtigt. Durch die umliegenden Hauptverkehrsstraßen und die geplante Ortsumgehung ist das Plangebiet hervorragend an den überörtlichen Verkehr angebunden. Die Aufstellung des Bebauungsplanes entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung bzw. ist mit diesen vereinbar.

Zur Verbesserung und zum Ausbau der Arbeitsplatzsituation ist die Gemeinde Scheeßel bemüht, die Standortangebote für neue Investitionsvorhaben der gewerblichen Wirtschaft und des Handwerks zu erweitern. Um dieses Ziel zu verwirklichen ist es notwendig, geeignete Flächen für die Neuansiedlung von Gewerbebetrieben auszuweisen. Im Umfeld des Bahnhofes und der Landesstraße L131 hat sich mittlerweile ein großes Gewerbegebiet entwickelt, welches sich mit der Zeit in Richtung Osten fortgesetzt hat, da dort die geringfügigsten Konflikte anzutreffen waren. Die hier entstandenen Betriebs- und Produktionsanlagen prägen in starkem Maße das Landschaftsbild und sind eingebettet in die sie umgebenden landwirtschaftlichen Nutzflächen bzw. die weiter östlich vorhandenen Waldflächen. Das unmittelbare Umfeld des Plangebietes ist somit weitestgehend gewerblich vorstrukturiert. Als wesentliches Planungsziel bei der zukünftigen Gewerbeentwicklung in der Gemeinde steht die Konzentration auf vorhandene Gewerbebereiche im Vordergrund. Die Entwicklung des Gewerbebestandes im Osten

von Scheeßel soll sich demnach weiterhin schrittweise durch die Ausweisung verschiedener Teilgebiete vollziehen. Mit der Planung sollen neue Baulandpotentiale im Umfeld der vorhandenen Gewerbeflächen aktiviert werden, da für diese Gewerbegebiete die vorhandenen Flächenpotentiale weitgehend ausgeschöpft sind. Zudem bietet dieser Bereich aufgrund seiner verkehrsgünstigen Lage an der Landstraße L131 für Gewerbebetriebe eine hohe Standortqualität.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Das Plangebiet beinhaltet im Wesentlichen intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen, die derzeit als Intensivgrünland und Grünland-Einsaat genutzt werden. Dennoch sind geringfügig Biotoptypen von mittlerer Bedeutung vom Vorhaben betroffen. Dabei handelt es sich um Ruderalfluren von angrenzenden Nutzungen, die teilweise ins Plangebiet hineinragen und zum anderen um einen Teilbereich der westlich gelegenen Strauch-Baumhecke, aus dem rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 34 „Industriegebiet Teil III“, die für die Erschließung des Gebietes auf einer Breite von ca. 14 m gerodet werden muss. Die östlich hineinragende Baumgruppe, vor dem Waldbestand, wird als dauerhaft zu erhalten festgesetzt. Mit der Beseitigung eines Teilbereiches der westlich gelegenen Strauch-Baumhecke und Ruderalfluren ergeben sich erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Pflanzen. Das Plangebiet wird zumindest in den Randbereichen von Amphibien bei dessen Wanderung zu und von den Laichgewässern im Westen und Osten genutzt. Mit der zukünftigen gewerblichen Nutzung ergeben sich auf die Artengruppe erhebliche Beeinträchtigungen. Diese Beeinträchtigungen können jedoch durch bauliche Maßnahmen vermieden bzw. deutlich vermindert werden, wie z.B. Amphibienwanderkorridor mit Leitstrukturen und den Einbau von Amphibientunneln. Weitere erhebliche Beeinträchtigungen sind mit der Versiegelung und Überbauung von Boden auf die Schutzgüter Boden und Wasser zu erwarten. Durch die Bebauung in der freien Landschaft sind zudem Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Landschaft zu erwarten. Mit einer vorgesehenen Eingrünung zur freien Landschaft können die Beeinträchtigungen deutlich gemindert werden. Mit den vorgesehenen Maßnahmenflächen im Plangebiet können weitere Beeinträchtigungen im Plangebiet kompensiert werden. Die weiteren genannten Beeinträchtigungen sind ebenfalls im Sinne des Naturschutzgesetzes ausgleichbar. Sie werden außerhalb des Plangebietes auf einer externen Fläche vollständig kompensiert. Nach Durchführung der Kompensationsmaßnahmen gelten die erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Wasser, Pflanzen, Tiere und Landschaftsbild als vollständig ausgeglichen. Unter der Voraussetzung von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind nachteilige Umweltauswirkungen aufgrund der Planung als Ergebnis der Umweltprüfung nicht zu erwarten.

Durch die Neuansiedlung von Gewerbebetrieben und das damit einhergehende erhöhte Verkehrsaufkommen können sich zusätzliche Schallimmissionen an den benachbarten Nutzungen ergeben. Durch entsprechende Abstände werden wesentliche Immissionen auf den Kernort vermieden. Zudem wurden Emissionskontingente festgesetzt, um auch die direkt umliegenden Bereiche nicht wesentlich zu beeinträchtigen.

Ortsüblich auftretende landwirtschaftliche Immissionen (z. B. durch Gülleausbringung, Silagelagerung und Transport), die im Rahmen der ordnungsgemäßen Landbewirtschaftung von den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ausgehen können, sind mit Hinweis auf das gegenseitige Rücksichtnahmegebot, zu tolerieren. Dies gilt ebenso für Geräuschimmissionen im Rahmen der Bewirtschaftung von angrenzenden Flächen.

Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Fristsetzung bis zum 03.02.2023.

Eine Anregung aus der Öffentlichkeit bzgl. der möglichen Erweiterung eines bestehenden Betriebes in das Plangebiet hinein wurde berücksichtigt.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Anschreiben vom 22.12.2022 mit Fristsetzung bis zum 03.02.2023.

Die Anregung des Landkreises Rotenburg (Wümme) bzgl. der Lage der SuedLink-Trasse in einem Vorbehaltsgebiet für landschaftsbezogene Erholung sowie bzgl. des Artenschutzes insbesondere hinsichtlich Amphibien, Mäusebussard, Fledermäuse und Insekten wurde berücksichtigt und die Planunterlagen entsprechend ergänzt. Des Weiteren wurde die Anregung bzgl. einer erforderlichen Abstimmung mit der UNB hinsichtlich der Maßnahmen für die Amphibien und der externen Kompensationsmaßnahmen berücksichtigt. Die Anregung bzgl. einer Verlegung des Regenrückhaltebeckens und

einer Verbreiterung des Grünstreifens zugunsten der Amphibien wurde nicht berücksichtigt, da dies aus gutachterlicher Einschätzung nicht erforderlich ist.

Die Anregung des Katasteramtes Rotenburg bzgl. einer erforderlichen Grenzfeststellung wurde berücksichtigt.

Die Anregung der TenneT TSO GmbH bzgl. der Berücksichtigung des Baulärms der SuedLink wurde nicht berücksichtigt, da dies aus gutachterlicher Sicht nicht erforderlich ist. Die Anregung, die TenneT TSO GmbH und die Bundesnetzagentur am weiteren Verfahren zu beteiligen, wurde berücksichtigt.

Die Anregung der Bundesnetzagentur, die TenneT TSO GmbH und die Bundesnetzagentur am weiteren Verfahren zu beteiligen, wurde berücksichtigt.

Die Anregung des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie bzgl. der Prüfung von Erlaubnissen und Bewilligungen im Sinne des BBergG sowie die Beteiligung der Rechtsinhaber wurde berücksichtigt,

Die Anregung des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes Cuxhaven bzgl. der Einstufung als eingeschränktes Gewerbegebiet in der Nähe eines Wohnhauses im südwestlichen Bereich des Plangebietes wurde nicht berücksichtigt, da durch Zusatzkontingente Gewerbegebiets-typische Werte erreicht werden können.

Die Anregung der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr bzgl. eines Hinweises auf die Bauverbotszone wurde berücksichtigt.

Die übrigen Anregungen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden zur Kenntnis genommen bzw. betrafen die nachfolgende Durchführung der Planung.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Fristsetzung bis zum 31.05.2023. Dabei sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Anschreiben vom 24.04.2023 mit Fristsetzung bis zum 31.05.2023.

Die Anregung des Landkreises Rotenburg (Wümme) bzgl. der Zuständigkeit für die Umsetzung der Maßnahmenflächen wurde berücksichtigt und die Planunterlagen entsprechend ergänzt. Die Zuständigkeit liegt beim Grundstückseigentümer, derzeit die Gemeinde.

Die Anregung der Bundesnetzagentur, am weiteren Verfahren beteiligt zu werden, wurde berücksichtigt.

Die Anregung der Landwirtschaftskammer, auf Emissionen durch die Landbewirtschaftung hinzuweisen, wurde berücksichtigt und die Begründung entsprechend ergänzt.

Die Anregung der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr bzgl. eines erforderlichen Zu- und Abfahrtsverbotes entlang der Landesstraße wurde berücksichtigt. Das bereits bestehende Zu- und Abfahrtsverbot wurde deutlicher hervorgehoben und um einen textlichen Zusatz hinsichtlich der Einfriedung ohne Tür und Tor ergänzt.

Die Anregung des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes Cuxhaven, die Nachwerte der TA-Lärm einzuhalten, wurde nicht berücksichtigt, da dies aus gutachterlicher Sicht nicht erforderlich ist. In den benachbarten Gebieten und dem Planänderungsgebiet sind keine Nutzungen zulässig, in denen geschlafen wird. Daher werden dort die Tagwerte angewendet. Die Begründung wurde diesbezüglich zur Klarstellung ergänzt.

Die übrigen Anregungen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden zur Kenntnis genommen bzw. betrafen die nachfolgende Durchführung der Planung.

Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erfolgte mit Anschreiben vom 04.12.2023 mit Fristsetzung bis zum 05.01.2024.

Die Anregung des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes Cuxhaven bzgl. weiterer Erläuterungen, warum die Flächen nicht so zugeordnet werden, dass die zulässigen Werte eingehalten werden, wurde berücksichtigt. Die Begründung wurde entsprechend ergänzt, dass die geplante Zweckbestimmung eines Industrie- und Gewerbegebietes mit möglichst wenigen Einschränkungen erreicht werden sollte. Ohne Kontingentierung wären nur weniger immissionsintensive Betriebe zulässig.

Die übrigen Anregungen gemäß § 4a Abs. 3 BauGB wurden zur Kenntnis genommen bzw. betrafen die nachfolgende Durchführung der Planung.

Angaben über die Abwägung der Alternativen

Hinsichtlich alternativer Standorte gibt es keine vergleichbaren Flächen in Scheeßel, die sich aufdrängen. Das Plangebiet schließt an bereits vorhandene Gewerbegebiete an, die sich in Scheeßel im Wesentlichen an diesem Standort konzentrieren. Aufgrund der geplanten immissionsintensiveren Industriegebiete ist ein gewisser Abstand zum Ortsrand im Sinne des Trennungsgrundsatzes erforderlich. Neue Gewerbebestandorte sollen im Sinne der Raumordnung vermieden und Erweiterungen bestehender Gebiete aufgrund ihrer Vorbelastungen und Synergieeffekte bevorzugt werden. Durch die umliegenden Hauptverkehrsstraßen und die geplante Ortsumgehung ist das Plangebiet hervorragend an den überörtlichen Verkehr angebunden. Somit bieten sich keine besser geeigneten Flächen an.

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan Nr. 79 „Gewerbepark Ost“ wurde vom Rat der Gemeinde Scheeßel am 13.06.2024 beschlossen und ist mit der Bekanntmachung im Amtsblatt für den Landkreis Rotenburg (Wümme) am 15.06.2024 rechtsverbindlich.

Scheeßel, den 17.06.2024

gez. Ulrike Jungemann
Bürgermeisterin

L.S.