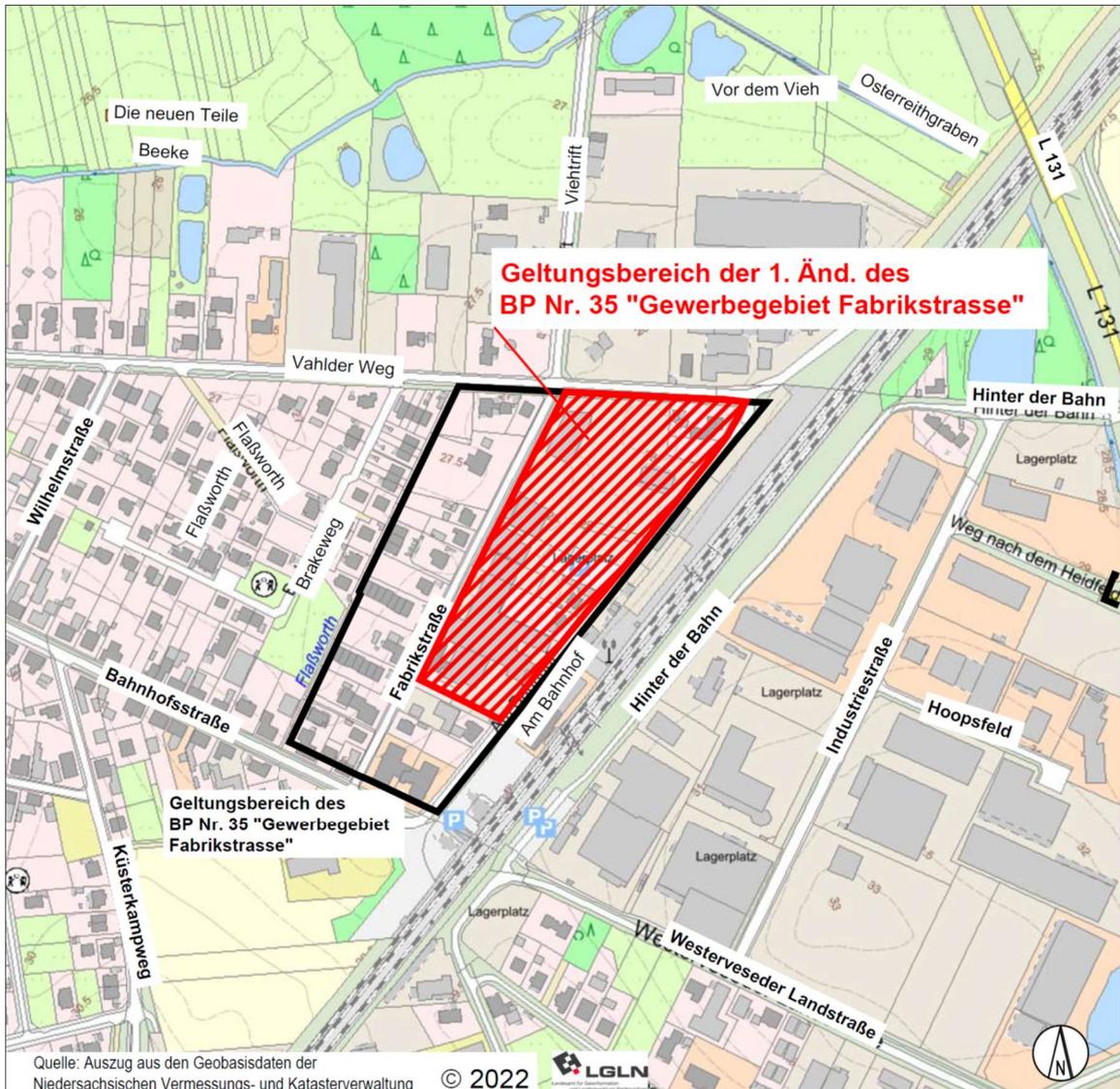




# 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Gewerbegebiet Fabrikstraße“ der Gemeinde Scheeßel

Aufgestellt im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB



**ABSCHRIFT**



**Gemeinde Scheeßel**  
Untervogtplatz 1  
27383 Scheeßel  
Tel.: 0 42 63 – 93 08 0  
E-Mail: [info@scheessel.de](mailto:info@scheessel.de)

**M O R GbR**  
Architekten • Stadtplaner • Ingenieure  
Scheeßeler Weg 9, 27356 Rotenburg  
Tel. 0 42 61 - 81 91 8-0  
E-Mail: [info@morarchitekten.de](mailto:info@morarchitekten.de)

## Inhaltsverzeichnis

### 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Gewerbegebiet Fabrikstraße“

<b>Satzung</b> .....	<b>3</b>
<b>Geltungsbereich des Planänderungsgebietes</b> .....	<b>4</b>
<b>Verfahrensvermerke</b> .....	<b>5</b>
<b>Begründung</b> .....	<b>7</b>
<b>1 Grundlagen</b> .....	<b>7</b>
1.1    Allgemeine Grundlagen der Planung .....	7
1.2    Geltungsbereich und Größe des Plangebietes.....	7
1.3    Anlass, Erfordernis und Ziele der Planaufstellung.....	8
1.4    Aufstellung als B-Plan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren ..	8
<b>2 Planerische Rahmenbedingungen</b> .....	<b>9</b>
2.1    Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung .....	9
2.2    Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....	10
2.3    Innerörtliche Lage, Verkehrserschließung.....	10
2.4    Bestehende Nutzungen, Topografie und Bebauungsstruktur .....	10
2.5    Bestehendes Planungsrecht .....	12
<b>3 Erläuterungen zu den Planinhalten</b> .....	<b>13</b>
3.1    Verkehrliche Erschließung .....	14
3.2    Ver- und Entsorgung.....	14
3.3    Belange des Umweltschutzes .....	15
<b>4 Bodenordnung</b> .....	<b>17</b>
<b>5 Flächenangaben (alle Angaben gerundet)</b> .....	<b>17</b>

# Satzung

der Gemeinde Scheeßel über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35  
„Gewerbegebiet Fabrikstraße“

## Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3, des § 10 und des § 13 a des Baugesetzbuches (BauGB) sowie der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Scheeßel diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Gewerbegebiet Fabrikstraße“ in seiner Sitzung am **21.12.2023** als Satzung beschlossen.

### § 1 Geltungsbereich

Die 1. Änderung umfasst die Flurstücke 69/3, 71/3, 72/2, 73/4, 73/5, 73/7, 75/2, 76/3, 79/2, 80/16, 80/18 der Flur 9 der Gemarkung Scheeßel.  
Der räumliche Geltungsbereich ist zudem aus der nachfolgenden Karte ersichtlich, die Bestandteil der Satzung ist.

### § 2 Inhalt der Änderung

Textliche Festsetzung:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes darf die zul. GRZ durch die Grundflächen baulicher Anlagen nach § 19 Absatz 4 Satz 1 der Baunutzungsverordnung bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden.

### § 3 Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit dem Tage der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Scheeßel, den 11.01.2024

Gez. Jungemann  
(Jungemann)  
Bürgermeisterin

L.S.

# Gemeinde Scheeßel

## Anlage 1 zur

1. Änd. des Bebauungsplans Nr. 35  
„Gewerbegebiet Fabrikstrasse“

### Geltungsbereich der Planänderung

 Geltungsbereich  
der 1. Änd. des BP Nr. 35  
„Gewerbegebiet Fabrikstrasse“

 Abgrenzung Bestandsplan  
BP Nr. 35  
„Gewerbegebiet Fabrikstrasse“

 Flurgrenze

Gemeinde: Scheeßel

Gemarkung: Scheeßel

Flur: 9

Maßstab: 1 : 2.000

### Plangrundlage

Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte  
(ALKIS)

Maßstab: 1: 2.000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der  
Niedersächsischen Vermessungs-  
und Katasterverwaltung

Datum: © 2023

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und  
Landesvermessung Niedersachsen  
(LGLN)



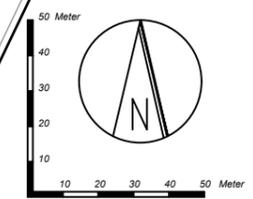
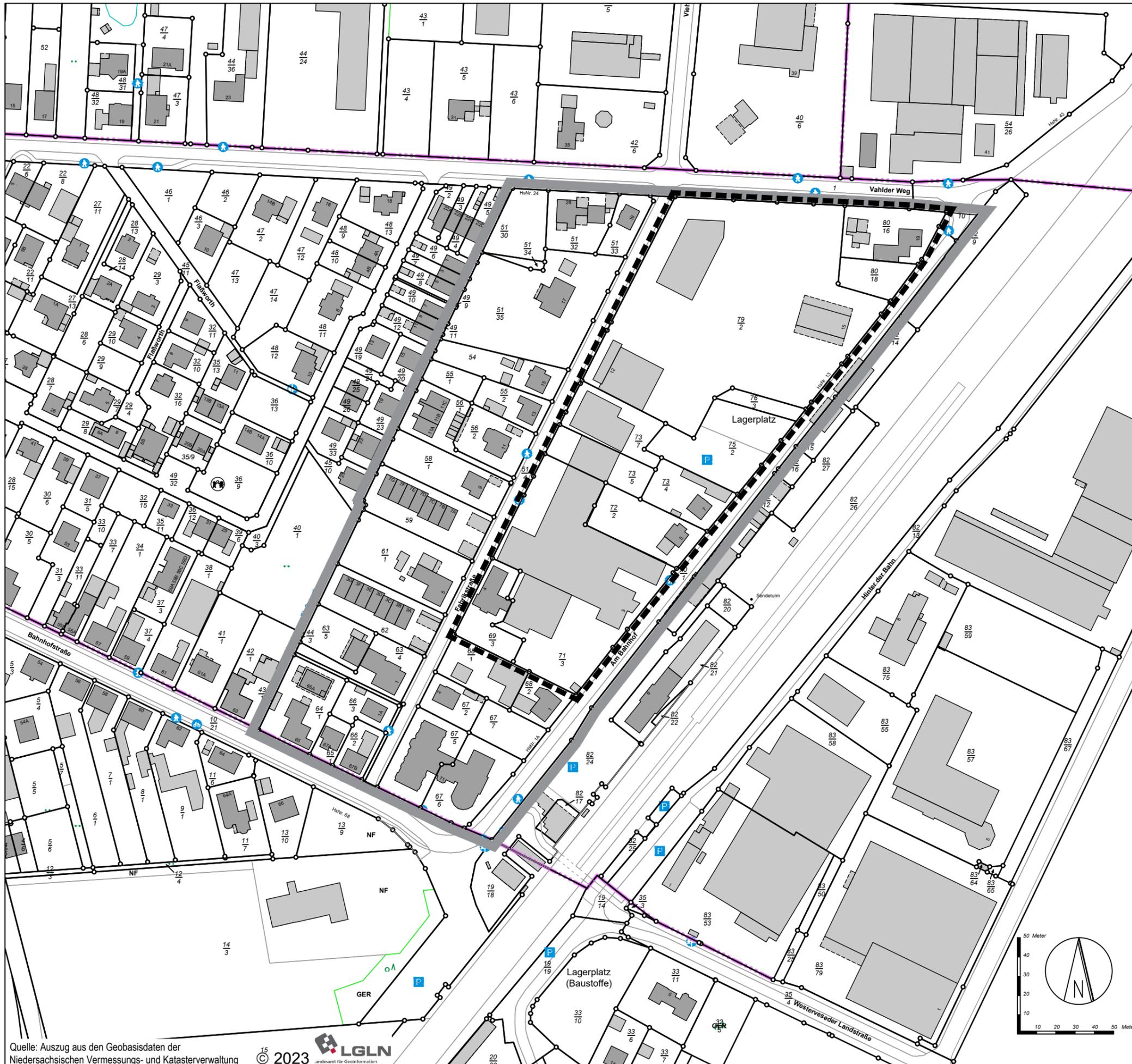
Angaben und Präsentationen des amtlichen Vermessungswesens sind durch das niedersächsische Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NVermG) sowie das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) gesetzlich geschützt. Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nicht wirtschaftliche Zwecke gestattet.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze (Stand vom 15.11.2023) vollständig nach.

Scheeßel, den 11.01.2024

gez. D. Mittelstädt  
L.S.

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur



# Verfahrensvermerke

## Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Scheeßel hat in seiner Sitzung am **23.03.2023** die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Gewerbegebiet Fabrikstraße“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am **28.04.2023** ortsüblich bekannt gemacht worden.

Scheeßel, den 11.01.2024

Gez. Jungemann  
(Jungemann)  
Bürgermeisterin

L.S.

## Planverfasser

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Gewerbegebiet Fabrikstraße“ wurde ausgearbeitet von der

M O R GbR

Scheeßeler Weg 9, 27356 Rotenburg (Wümme)

Tel.: 04261-81 91 80

E-Mail: info@morarchitekten.de

Rotenburg, den 11.01.2024

Gez. Kerstin Oesterling  
Planverfasserin

## Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Scheeßel hat in seiner Sitzung am **23.03.2023** dem Entwurf dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Gewerbegebiet Fabrikstraße“ sowie der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am **28.04.2023** ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Gewerbegebiet Fabrikstraße“ und die Begründung haben vom **08.05.2023** bis einschließlich **09.06.2023** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Scheeßel, den 11.01.2024

Gez. Jungemann  
(Jungemann)  
Bürgermeisterin

L.S.

### **Satzungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde Scheeßel hat nach Prüfung aller Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am **21.12.2023** diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Gewerbegebiet Fabrikstraße“ gem. §10 BauGB i. V. m. §13a BauGB als Satzung und die Begründung beschlossen.

Scheeßel, den 11.01.2024

Gez. Jungemann  
(Jungemann)  
Bürgermeisterin

L.S.

### **Inkrafttreten**

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 BauGB am 15.01.2024 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung tritt die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Gewerbegebiet Fabrikstraße“ in Kraft.

Scheeßel, den 18.01.2024

Gez. Jungemann  
(Jungemann)  
Bürgermeisterin

L.S.

### **Verletzung von Vorschriften**

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Gewerbegebiet Fabrikstraße“ sind eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften oder Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Scheeßel, den .....

Bürgermeisterin

# Begründung

## 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Gewerbegebiet Fabrikstraße“

### 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 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6),
- 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 8 des Gesetzes vom 22.09.2022 (Nds. GVBl. S. 578)
- 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 im Osten des Scheeßeler Ortsgefüges und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Verkehrsfläche des Vahlder Wegs mit anschließender Gewerbenutzung,
- im Osten durch die Verkehrsfläche der Straße „Am Bahnhof“ sowie anschließende Gewerbeflächen und das Gelände samt Schienenanlagen des Bahnhofes Scheeßel,
- im Süden durch angrenzende Wohnbebauung, vorwiegend Einfamilienhäuser sowie ein Seniorenpflegeheim,
- im Westen durch die Verkehrsfläche der Fabrikstraße und darüber hinaus Wohn- und Geschäftsbebauung im Sinne eines Mischgebietes.

Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Gesamtgröße von ca. 2,84 ha. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist dem Übersichtsplan auf dem Deckblatt dieser Begründung und der Anlage der Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 35 „Gewerbegebiet Fabrikstraße“ zu entnehmen.

### 1.3 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planaufstellung

Der Bebauungsplan Nr. 35 „Gewerbegebiet Fabrikstraße“ ist seit dem 15.08.1993 rechts- wirksam und umfasst Bereiche beiderseits der Fabrikstraße. Der östliche Teil des Bebauungsplanes ist, bis auf eine kleine Fläche im Süden des Plangebietes, gewerblich geprägt und wurde dementsprechend als Gewerbegebiet festgesetzt.

Zwei örtliche Gewerbebetriebe haben aktuell Erweiterungsabsichten, um auf Herausforderungen in Bezug auf Logistik, Warenverfügbarkeit usw. zukünftig besser reagieren zu können. Im Zuge der Vorplanungen für die Stellung eines Bauantrages wurde deutlich, dass die im Bebauungsplan festgesetzte GRZ von 0,8 für beide betroffenen Betriebe mit ihrem sehr hohen Stellplatz-, Lagerflächen- und Erschließungsbedarf bereits ausgenutzt ist. Eine betriebliche Weiterentwicklung vor Ort ist unter diesen Voraussetzungen nicht mehr möglich.

Um den Unternehmen die Erweiterung und Weiterentwicklung am vorhandenen Standort zu ermöglichen, soll nun im Geltungsbereich dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Gewerbegebiet Fabrikstraße“ die maximal zulässige Überschreitung der GRZ gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 und 4 BauNVO bis zu einem Wert von 1,0 ermöglicht werden.

Die Gemeinde Scheeßel unterstützt dieses Anliegen. Mit einer Erhöhung der GRZ werden den Firmen am bestehenden Standort Erweiterungsmöglichkeiten eröffnet, die dazu beitragen, die betrieblichen Abläufe auf den Firmengrundstücke zu verbessern. Beide Betriebe sind lange in Scheeßel ansässig und am Standort etabliert. Die Standortsicherung trägt zur Stärkung der Region bei. Bestehende Erwerbs- und Ausbildungsstrukturen innerhalb Scheeßels bleiben erhalten und werden weiter ausgebaut.

Darüber hinaus handelt es sich vorliegend um eine gewachsene Gemengelage. An das Gewerbegebiet grenzt unmittelbar die Bahnlinie Hamburg-Bremen. Das Gewerbegebiet übernimmt in dieser bestehenden Gemengelage eine wichtige Pufferfunktion. Es besteht daher auch aufgrund der städtebaulichen Funktion der Gewerbeflächen innerhalb des Ortsgefüges ein öffentliches Interesse für die Standortsicherung der örtlichen Betriebe.

Zusammenfassend werden mit der Aufstellung dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Gewerbegebiet Fabrikstraße“ der Gemeinde Scheeßel folgende Ziele verfolgt:

- Standortsicherung und Schaffung von betrieblichen Weiterentwicklungsmöglichkeiten für ortsansässige Betriebe durch Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen und Optimierung der Betriebsabläufe,
- Sicherung bestehender Erwerbs- und Ausbildungsstrukturen vor Ort,
- Erhalt bestehender, gewachsener Bau- und Nutzungsstrukturen,
- Anpassung an heutige Nutzungserfordernisse durch Erhöhung der zulässigen Überschreitung der GRZ,
- Minimierung des Gesamtflächenverbrauchs durch Verdichtung eines bestehenden Standortes.

### 1.4 Aufstellung als B-Plan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Ortslage Scheeßels und ist bereits mit einem qualifizierten Bebauungsplan überplant.

Mit der Bebauungsplanänderung sollen für zwei am Ort vorhandenen Betriebe in geringfügigem Umfang Entwicklungs- und Erweiterungsmöglichkeiten am Standort geschaffen werden.

Eine Neuausweisung von Baugebieten auf Grundlage der Baunutzungsverordnung (BauNVO) erfolgt nicht. Die Änderung beschränkt sich auf eine ergänzende Textfestsetzung zur Überschreitung der zulässigen GRZ bis zu einem Wert von 1,0 für einen festgelegten Teilbereich des Bebauungsplanes. Weitere Änderungen ergeben sich durch die Planung nicht. Alle sonstigen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 35 „Gewerbegebiet Fabrikstraße“ behalten Bestand.

Die Erhöhung der baulichen Dichte für einen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist eine Maßnahme der Innenentwicklung. Es wird keine Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, die 20.000 m<sup>2</sup> überschreitet. Insofern kann das Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden. Es besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Bundes- oder Landesrecht, da keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, bestehen.

Es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Entsprechend wird von einer Umweltprüfung abgesehen. Es ist kein Umweltbericht zu erstellen, und es werden keine umweltrelevanten Informationen eingeholt. Ein Monitoring wird nicht durchgeführt. Eventuelle Eingriffe in Natur und Landschaft gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung ist nicht zu schaffen.

## **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 in der Fassung vom 26.09.2017 (Nds. GVBl. Nr. 20/2017, S. 378), zuletzt geändert 2022, sowie das Regionale Raumordnungsprogramm 2020 (RROP) des Landkreises Rotenburg (Wümme).

Gemäß Kap. 2.1 Entwicklung der Siedlungsstruktur Ziffer 05 des LROP soll die Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten vorrangig auf die zentralen Orte und vorhandene Siedlungsgebiete mit ausreichender Infrastruktur konzentriert werden. Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung sollen dabei Vorrang vor Planungen und Maßnahmen der Außenentwicklung haben.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm 2020 des Landkreises Rotenburg (Wümme) wird Scheeßel die zentralörtliche Funktion eines Grundzentrums zugeteilt. Eine grundlegende Aufgabe dieser Zentren ist die Sicherung von Wohn- und Arbeitsstätten.

Mit dieser Bauleitplanung sollen bestehende Betriebsstandorte erhalten und gesichert werden.

Durch die Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen werden kleinteilige und mit dem städtebaulichen Maßstab verträgliche Entwicklungsmöglichkeiten für zwei ortsansässige Betriebe geschaffen.

Die Planung entspricht somit den Zielen der Raumordnung und genügt dem Anpassungsgebot nach § 1 Abs. 4 BauGB.

## 2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan



Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Scheeßel stellt für den Geltungsbereich gewerbliche Bauflächen dar.

Der Bebauungsplan ist somit weiterhin als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

Die Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes wird durch diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 nicht berührt.

**Abb. 1:** Ausschnitt aus dem rechtswirksamen F-Plan der Gemeinde Scheeßel / ohne Maßstab

## 2.3 Innerörtliche Lage, Verkehrserschließung

Das Plangebiet befindet sich im Osten der Ortslage Scheeßels und ist über die Straßen „Am Bahnhof“, den „Vahlder Weg“ und über die „Fabrikstraße“ gut in das innerörtliche Verkehrsnetz eingebunden. Der „Vahlder Weg“ mündet nördlich in die Ortsdurchfahrt Harburger Straße/Große Straße (B75), so dass auch die überregionale Anbindung bereits vorhanden ist. Östlich des Plangebietes befindet sich der Scheeßeler Bahnhof mit Anbindung an die Nahverkehrsstrecke Bremen-Hamburg über die ein ÖPNV-Anschluss gegeben ist. Hinsichtlich der Erschließungssituation ergibt sich gegenüber dem Bestand keine Änderung.

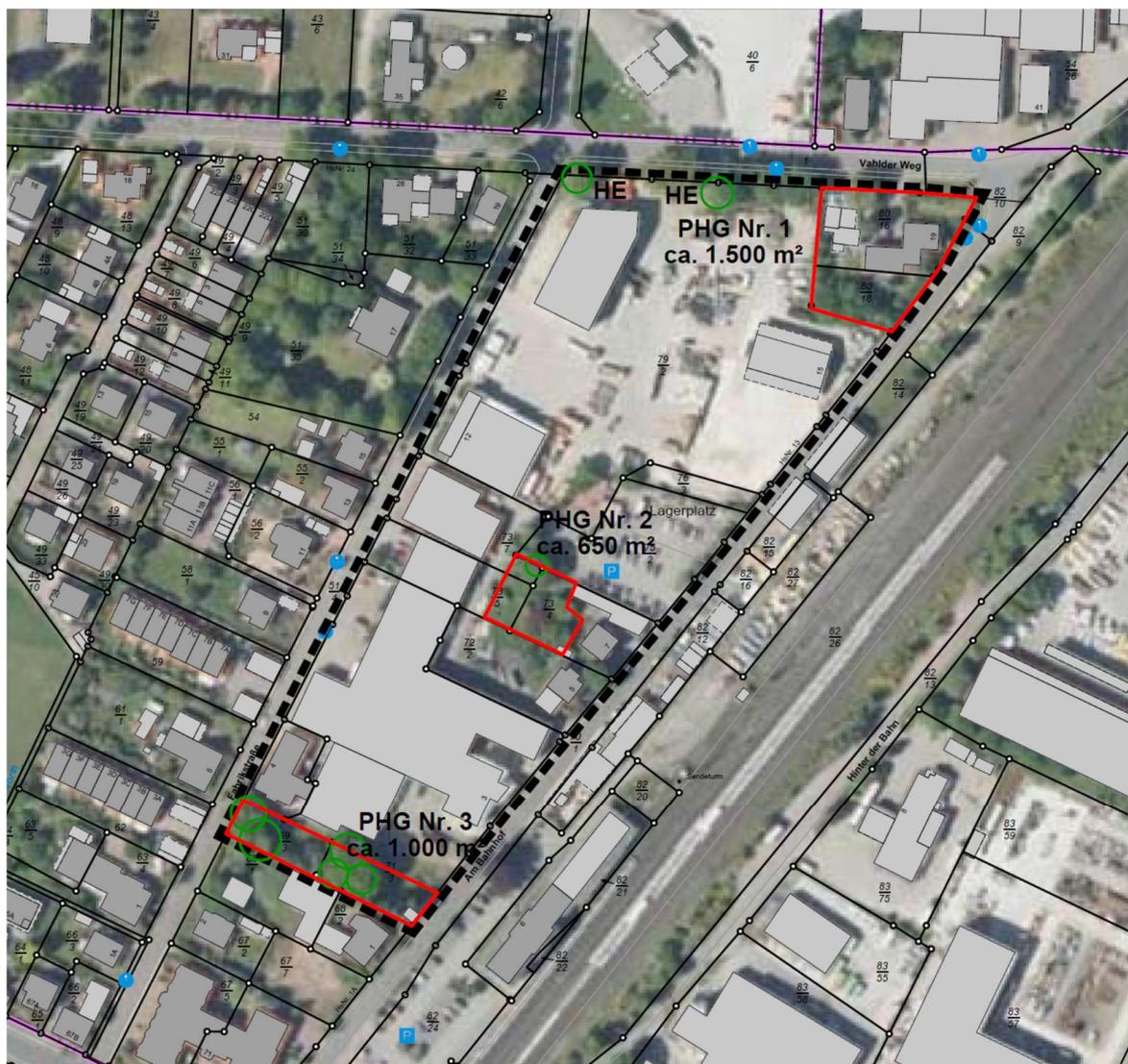
## 2.4 Bestehende Nutzungen, Topografie und Bebauungsstruktur

Das Plangebiet ist bereits vollständig bebaut und wird gewerblich durch ein Maschinenbauunternehmen und einen Entsorgungsbetrieb genutzt. Großvolumige, teils zweigeschossige Hallen mit flachen oder geneigten Dächern dominieren das Erscheinungsbild des Änderungsbereiches. Die nicht durch Gebäude überbauten Flächen sind bereits überwiegend versiegelt und werden als Stellplatz- und Lagerflächen genutzt. Im Südwesten des Flurstücks 79/2 (Haus-Nr. 12) ist die Erweiterung der bestehenden Halle bereits genehmigt.

Am nordöstlichen Rand innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans befindet sich ein einzelnes Wohngebäude mit 2 Wohneinheiten.

Die umgebende Mischbebauung außerhalb des Plangebietes besteht aus bis zu II-geschossigen Wohnhäusern mit überwiegend geneigten Dächern und Grünflächen/ privaten Gärten in den rückwärtigen Grundstücksbereichen.

In der gesamten Änderungsfläche gibt es dabei lediglich 3 Bereiche mit nennenswerten Grünbeständen im Sinne von Hausgärten mit Großbaumbestand (PHG)<sup>1</sup>.



**Abb. 2:** Lage der drei größeren zusammenhängenden Grünbereiche

Dies sind der Hausgarten des Wohngebäudes im Nordosten des Plangebietes mit einer Größe von ca. 1.500 m<sup>2</sup>, eine Gartenfläche etwa mittig des Änderungsbereiches mit einer Größe von ca. 650 m<sup>2</sup> sowie ein etwa 13 m breiter Streife mit einer Fläche von etwas über 1.000 m<sup>2</sup> am südlichen Rand des Änderungsgebietes. Alle 3 Flächen sind von den derzeitigen Erweiterungsabsichten nicht erfasst.

Darüber hinaus gibt es straßenbegleitende Einzelbaumbestände am nördlichen Rand des Änderungsbereiches (HE) sowie kleinteilig gliedernde Eingrünungen/Hecken (HSN) entlang von Stellplätzen oder Lagerflächen. Weitere ca. 2.500 m<sup>2</sup> des Änderungsbereiches sind nicht versiegelt, sondern stellen sich als artenarmer Scherrasen (GRA) bzw. noch unversiegelten Lageflächen dar.

<sup>1</sup> gem. Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, Olaf von Drachenfels, März 2021 mit Ergänzungen vom 01.03.2023

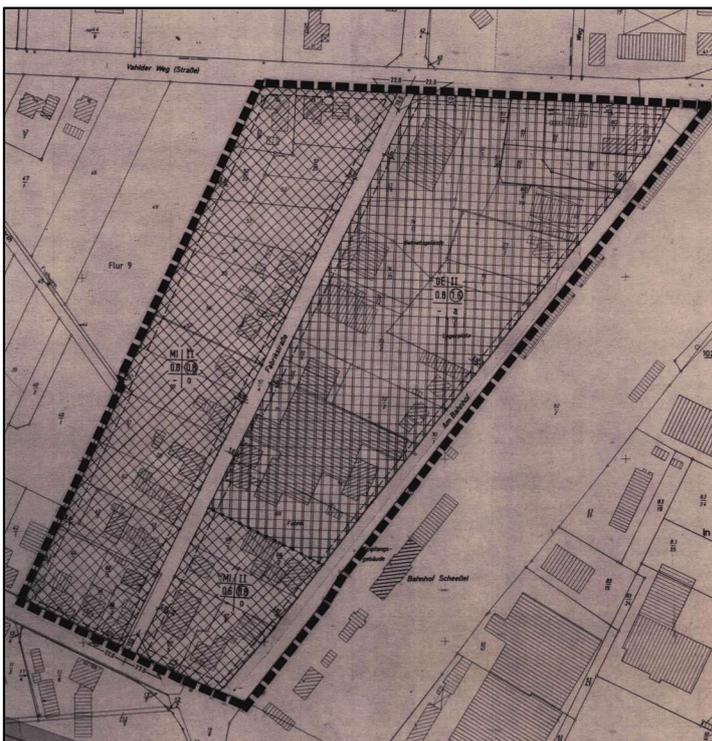
Etwa 8.650 m<sup>2</sup> sind bereits durch gewerbliche Gebäudebestände (OGG) und das Wohnhaus im Norden des Plangebietes (OED) versiegelt. In der Summe macht dies ca. 14.300 m<sup>2</sup>. Die verbleibenden 14.140 m<sup>2</sup> und somit fast die Hälfte des Änderungsbereiches sind als gewerbliche Lagerflächen (OFL) bereits versiegelt.

In der Summe stellen sich die Biotoptypen im Plangebiet wie folgt dar:

#### Übersicht Biotoptypen des Plangebietes

PHG	Hausgärten	3.150 m <sup>2</sup>
GRA	Summe kleinteilige Bereiche artenarmer Scherrasen, unversiegelte Lagerflächen	2.500 m <sup>2</sup>
OGG/	Gebäudebestände	
OED		8.650 m <sup>2</sup>
OFL	gewerbliche Lagerflächen, versiegelt	14.140 m <sup>2</sup>
<b>Plangebiet gesamt:</b>		<b>28.440 m<sup>2</sup></b>

## 2.5 Bestehendes Planungsrecht



Der Bebauungsplan Nr. 35 „Gewerbegebiet Fabrikstraße“ der Gemeinde Scheeßel erlangte 1993 Rechtskraft.

Der östliche Teil des Bebauungsplanes ist, bis auf eine kleine Fläche im Südosten des Plangebietes, gewerblich geprägt und wurde dementsprechend als Gewerbegebiet festgesetzt. Die verbleibenden Flächen des Geltungsbereiches wurden als Verkehrsflächen bzw. Mischgebiete festgesetzt.

Von dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes sind ausschließlich die Gewerbegebietsflächen betroffen.

**Abb. 3:** Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 35 „Gewerbegebiet Fabrikstraße“, ohne Maßstab

Für das Gewerbegebiet weist der Bebauungsplan eine maximal II-geschossige Bauweise mit einer zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und einer zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,6 aus. Zudem wird eine sog. abweichende Bauweise (a) ausgewiesen, in der bauliche Anlagen mit einer Länge von bis zu 120 m zulässig sind.

Die Baugrenzen halten zur Straße Am Bahnhof 3,0 m Abstand, zum Vahlder Weg 5,0 m und entlang der Fabrikstraße verlaufen sie größtenteils in einem Abstand von 4,0 m zur Verkehrsfläche. Lediglich im Südwesten des Änderungsbereiches folgen die Baugrenzen dem Bebauungsbestand und halten lediglich 1,0 m Abstand zur Verkehrsfläche der Fabrikstraße.

Im Gewerbegebieten gem. § 8 BauGB sind keine allgemeinen Wohnnutzungen zulässig, sondern nur ausnahmsweise das sog. „Betriebsleiterwohnen“. Zum Wohnhaus Am Bahnhof Nr. 19 (Flurstück 80/16) heißt es im Bestandsbebauungsplan u. a. wie folgt:

*„Die Wohnhäuser genießen Bestandsschutz und sind aber über den Bestandsschutz hinaus im Gewerbegebiet nicht mehr zulässig.“*

Damit ist eine Erweiterung der Wohnnutzungen im festgesetzten Gewerbegebiet ausgeschlossen. Hieran wird auch zukünftig festgehalten, da sich durch die Überplanung des Gewerbegebietes die Bestands- und Weiterentwicklungsperspektiven für die ansässigen Betriebe nicht verschlechtern soll. Im Zuge der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde angeregt, die Möglichkeit einer sog. Gebietsfremdkörperfestsetzung für das Wohnhaus zu prüfen.

Mit einer Fremdkörperfestsetzung können Erhalt, Erweiterung und Erneuerung eines Gebäudes auch dann weiterhin zugelassen werden, wenn es der vorgesehenen Nutzung des Gebiets eigentlich entgegensteht. In der Regel erfolgt dies zugunsten gewerblicher Betriebe deren Bestandsgebäude und -nutzungen bei betrieblichen Veränderungen von den gesetzlichen Beschränkungen ausgenommen werden können. Die allgemeine Zweckbestimmung eines Plangebietes darf durch eine Fremdkörperfestsetzung nicht gestört werden.

Aufgrund der deutlich gewerblichen Vorprägung wurde im Ursprungsbebauungsplan Nr. 35 eindeutig festgesetzt, dass die im Plangebiet bestehenden Wohnhäuser zwar Bestandsschutz genießen, dass über den Bestandsschutz hinaus im Gewerbegebiet jedoch keine Wohnnutzungen zulässig sein sollen. Daran soll im Hinblick auf die immissionsrechtliche Vorbeeinträchtigung des Standortes, insbesondere auch durch den Bahnverkehr, festgehalten werden.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes ist lediglich die Erhöhung der zulässigen GRZ vorgesehen. Alle sonstigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes behalten auch weiterhin Bestand. Er wird mit Inkrafttreten dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Gewerbegebiet Fabrikstraße“ der Gemeinde Scheeßel lediglich für den Geltungsbereich dieser Änderung um eine Textfestsetzung ergänzt.

### **3 Erläuterungen zu den Planinhalten**

Zwischen Fabrikstraße und der Straße Am Bahnhof haben sich in den letzten Jahren die Betriebsstandorte der ansässigen Gewerbebetriebe etabliert und weiterentwickelt. Beide Firmen haben Erweiterungsabsichten.

Die zulässige Grundfläche darf nach den Bestimmungen des § 19 BauNVO, bauliche Anlagen bis zu 50% überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 (sog. Kappungsgrenze). Die Überschreitung darf nur durch bestimmte, in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannte bauliche Anlagen verursacht werden. Dies sind:

- Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO, wie z.B. befestigte Wege, Feuerwehraufstellflächen, Geräteräume, Lagerflächen und
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (z.B. Tiefgaragen)

Vorliegend ist im Bebauungsplan für das Gewerbegebiet bereits eine GRZ von 0,8 festgesetzt, so dass die Überschreitungsregelung nicht zur Anwendung kommen kann. Die zulässige Grundfläche schließt die Grundflächen der Hauptanlagen und die der oben aufgeführten „Nebenanlagen“ ein.

Für die Gewerbebetriebe mit ihrem hohen Stellplatz-, Lagerflächen- und Erschließungsflächenbedarf ist die Entwicklungsmöglichkeit vor Ort damit bereits ausgereizt, eine betriebliche Weiterentwicklung am vorhandenen Standort ist nicht mehr möglich.

Im Bebauungsplan können aus städtebaulichen Gründen von den Regelungen des § 19 Absatz 4 Satz 2 BauNVO abweichende Festsetzungen getroffen werden. Davon wird in diesem Änderungsverfahren Gebrauch gemacht. Folgende Festsetzung wird für den in der Anlage 1 ersichtlichen Geltungsbereich dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 Gewerbegebiet Fabrikstraße getroffen:

**„Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes darf die zul. GRZ durch die Grundflächen baulicher Anlagen nach § 19 Absatz 4 Satz 1 der Baunutzungsverordnung bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden.“**

An das Gewerbegebiet grenzt unmittelbar die Bahnlinie Hamburg-Bremen. Durch den Erhalt des etablierten innerörtlichen, gewerblichen Standortes mit seiner städtebaulich wichtigen Pufferfunktion entlang der Bahn wird einer Abwanderung der Betriebe entgegengewirkt. Darüber hinaus kann die bauliche Substanz weitgehend erhalten und weitergenutzt werden. Als Maßnahmen der Innenentwicklung wird der Gesamtflächenverbrauch gegenüber einer alternativen Umsiedlung der Betriebe in den Außenbereich erheblich minimiert.

Gemäß § 1a BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Eine maßvolle Nachverdichtung am bestehenden Standort entspricht diesem Grundsatz. Alle übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 35 sind durch diese 1. Änderung nicht betroffen und bleiben unverändert rechtswirksam.

### **3.1 Verkehrliche Erschließung**

Hinsichtlich der Erschließung ergeben sich für den Planänderungsbereich keine Auswirkungen.

### **3.2 Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet ist bereits an die örtlichen Versorgungsnetze angeschlossen. In Bezug auf die Belange der Ver- und Entsorgung ergeben sich keine wesentlichen Veränderungen.

## **Versorgung mit Trinkwasser, Gas, Elektrizität und Telekommunikation**

Im Änderungsbereich befinden sich bereits Versorgungsanlagen für Trinkwasser, Gas, elektrische Energie und Telekommunikation. Neue Leitungstrassen werden durch die Planung nicht erforderlich. Bestehende Leitungen sind im Zuge von Ausbaumaßnahmen zu berücksichtigen.

## **Abwasserbeseitigung**

Das Plangebiet ist an die zentrale Abwasserbeseitigung angeschlossen.

## **Oberflächenentwässerung**

Das Regenwasser innerhalb des Plangebietes wird in die angrenzenden Regenwasserkanäle abgeführt. Im Falle weiterer Flächenversiegelungen sind im Zuge erforderlicher Baugenehmigungen auch entsprechende wasserrechtliche Genehmigung einzuholen. In diesem Zusammenhang ist die Schaffung von Versickerungsmöglichkeiten auf dem Grundstück bereits in Planung, so dass davon auszugehen ist, dass eine ordnungsgemäße Ableitung des Regenwassers für diese zusätzlichen Bereiche erfolgen kann.

## **Löschwasserversorgung**

Die Löschwasserversorgung ist derzeit gewährleistet. Im Falle baulicher Erweiterungen ist die erforderliche Menge des Löschwassers entsprechend der geplanten Nutzung für den Einzelfall zu ermitteln und mit dem Landkreis Rotenburg abzustimmen.

## **Müllentsorgung**

Träger der Abfallentsorgung ist der Landkreis Rotenburg (Wümme). Hinsichtlich der Entsorgung ergeben sich keine Änderungserfordernisse.

### **3.3 Belange des Umweltschutzes**

Das Planänderungsgebiet ist bereits vollständig bebaut und zu dem allseits von Bebauung umgeben. Die Empfindlichkeit gegenüber der Planung ist wie folgt einzuschätzen:

#### **Boden/ Wasser/ Luft und Klima**

Die gegenüber dem Bestand nur geringfügig höhere Versiegelung durch die Überschreitung der GRZ bis 1,0 hat für die bereits nahezu vollständig verdichteten Grundstücksflächen im Hinblick auf die natürliche Funktion des Bodens kaum Auswirkungen. Erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Luft und Klima sind nicht zu erwarten.

#### **Altlasten und Kampfmittel**

Angaben oder Hinweise über Altlasten, Altstandorte und Altablagerungen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nach bisherigem Kenntnisstand nicht bekannt.

Sollten bei Bau- und Erdarbeiten trotzdem Bodenverunreinigungen, unnatürliche Bodenverfärbungen oder Abfallablagerungen festgestellt werden, so sind diese dem Landkreis Rotenburg (Wümme), Amt für Wasserwirtschaft und Straßenbau, unverzüglich anzuzeigen und die Arbeiten bis auf weiteres einzustellen.

Sollten sich im Zusammenhang mit Bauarbeiten Hinweise auf Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel im Boden ergeben, so sind der Kampfmittelbeseitigungsdienst beim Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion

Hameln-Hannover, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder das Ordnungsamt der Gemeinde Scheeßel zu informieren.

### **Arten und Lebensgemeinschaften**

Auch bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung nach § 13a BauGB, in denen Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig einzustufen sind, sind die artenschutzrechtlichen Verbote für die besonders und strenggeschützten Arten des § 44 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zu beachten. Die Biotopstrukturen im Plangebiet lassen ein Vorkommen geschützter Arten vorliegend nicht erwarten.

Es wird gleichwohl darauf hingewiesen, dass die artenschutzrechtlichen Bestimmungen auch unabhängig vom Bebauungsplan zu berücksichtigen sind. Dies gilt im Plangebiet im Wesentlichen für den Fall von Baumfällungen oder der Entfernung sonstiger Grünstrukturen, auch wenn diese Flächen absehbar nicht von konkreten Planungen erfasst sind.

Der § 39 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bezieht sich auf die allgemeinen Verbote des Artenschutzes und somit auf alle wildlebenden Tiere und Pflanzen sowie ihre Lebensstätten. Entsprechende Schutzmaßnahmen, wie z. B. die Beachtung gesetzlich geregelter Fällzeiten sind einzuhalten.

Nach § 42 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen, Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtstätten der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Zu den besonders geschützten Arten gehören gemäß der Begriffsdefinition des § 10 Abs. 2 Nr. 10 BNatSchG u. a. auch alle europäischen Vogelarten aber auch Fledermäuse usw..

Die Regelung des § 42 BNatSchG gilt unmittelbar und bedarf daher auch keiner Festsetzung im Bebauungsplan.

### **Orts- und Landschaftsbild**

Aufgrund der innerörtlichen Lage wird das Landschaftsbild nicht beeinträchtigt. Das Ortsbild ist bereits gewerblich vorgeprägt, die Flächen sind bereits weitgehend versiegelt oder verdichtet. Durch die Erhöhung der zul. GRZ für vorliegend Stellplätze und Nebenanlagen gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO werden keine nennenswerten Auswirkungen auf das Ortsbild erwartet.

### **Kultur- und Sachgüter**

Südöstlich des Plangebiets befindet sich mit dem historischen Bahnhofsgebäude ein Baudenkmal, welches sich gemäß des Nibis-Kartenservers in Qualifizierung befindet. Dieses Gebäude wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tonscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde), die im Zuge von geplanten Bau- oder Erdarbeiten gemacht werden, sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Rotenburg (Wümme) zur Kenntnis zu bringen.

## Immissionsschutz

Der Änderungsbereich ist durch den Schienenverkehr (Nahverkehrs-, Fernverkehrs- und Güterverkehrszüge) der Bahnanlagen östlich des Plangebietes vorbeeinträchtigt. Die gewerblichen Bestandsbauten haben aufgrund ihrer Lage zwischen den Bahnanlagen und der westlich angrenzenden Wohnnutzung eine Art Pufferfunktion für den Lärm. Ihrem Erhalt kommt damit eine wichtige städtebauliche Funktion zu.

Die von der Änderung betroffenen Fläche sind Teil einer bestehenden Gemengelage, so dass mit entsprechenden Schallimmissionen zu rechnen ist.

Mit der vorgesehenen Änderung des Bebauungsplanes wird lediglich eine Überschreitung der bislang zulässige GRZ von 0,8 auf bis zu 1,0 ermöglicht.

Negative Auswirkungen hinsichtlich des Immissionsschutzes für die Nachbarschaft erfolgen durch die Planung nicht.

Da durch diese Bauleitplanung gegenüber dem Bestand keine nennenswerten zusätzlichen Belastungen zu erwarten sind, sind keine Gutachten hinsichtlich des Immissionsschutzes einzuholen. Dies gilt insbesondere, da es sich um eine Angebotsplanung und nicht um eine vorhabenbezogene Planung handelt.

Im Zuge konkreter Bauantragsstellungen kann gleichwohl ein Immissionsgutachten erforderlich werden, um sicherzustellen, dass ggf. geplante Nutzungen auch gewerbegebietsverträglich sind.

## 4 Bodenordnung

Bodenordnerische Maßnahmen sind zum Erreichen der Planungsziele nicht erforderlich.

## 5 Flächenangaben (alle Angaben gerundet)

### Flächenbezeichnung

Gewerbegebiet	28.440 m <sup>2</sup>
<b>Geltungsbereich des B-Plans</b>	<b>28.440 m<sup>2</sup></b>

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde im Auftrag und im Einvernehmen mit der Gemeinde Scheeßel vom Büro MOR GbR Rotenburg ausgearbeitet.

Gemeinde Scheeßel, den 11.01.2024

Gez. Jungemann  
(Jungemann)  
Bürgermeisterin

L.S.