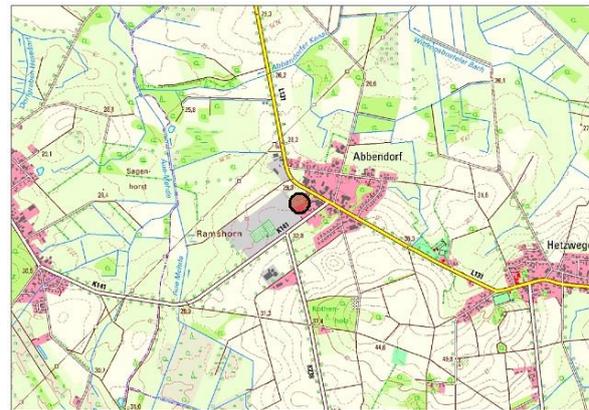


Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 5 „Gewerbegebiet Hesedorfer Straße Teil II“, Abenddorf der Gemeinde Scheeßel

Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich in der Gemeinde Scheeßel, im Ortsteil Abenddorf. Es liegt am Westrand des Ortes, nördlich der Hesedorfer Straße (K 141) und südlich der Elsdorfer Straße (L 131), siehe Abb. 1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das Flurstück 90/13, 90/22 und Teile des Flurstücks 90/19 der Flur 2 der Gemarkung Abenddorf. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus der Planzeichnung. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,65 ha. Die im Plangebiet gelegenen Flächen sind unbebaut und werden landwirtschaftlich genutzt. In einem Teilbereich dienen sie dem angrenzenden Gewerbebetrieb als Lagerplatz. An der östlichen Plangebietsgrenze ist ein Waldbestand vorhanden. Südlich des Plangebietes grenzt der Gewerbebetrieb an, der Erweiterungen plant. Entlang der Elsdorfer Straße und der Hesedorfer Straße befindet sich eine ortstypische Mischnutzung aus landwirtschaftlichen Betrieben und dem Wohnen. Südwestlich schließen die Pflanzflächen

eines über die Kreisstraße K 141 erschlossenen größeren Gartenbaubetriebes an, im Norden ein für den Gartenbaubetrieb erforderliches Versickerungsbecken. Ansonsten grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Landwirtschaftliche Betriebe befinden sich im Ortskern von Abenddorf.



ohne Maßstab

Anlass und Zielsetzung des Bauleitplanverfahrens

Südöstlich des Plangebietes an der Hesedorfer Straße ist ein Hoch- und Tiefbauunternehmen vorhanden. Dieser Betrieb ist bereits seit langem an diesem Standort und hat sich kontinuierlich vergrößert. So hat dieser Betrieb heute ca. 20 Mitarbeiter mit steigender Tendenz. Durch diese Vergrößerung hat sich auch ein größerer Flächenbedarf ergeben. So nutzt der Betrieb bereits Flächen, die im Außenbereich liegen. Eine Genehmigung gemäß § 35 BauGB für die Erweiterung des Betriebes in den Außenbereich hinein kann nach Auskunft des Landkreises Rotenburg als Genehmigungsbehörde nicht erteilt werden. Daher ist hier die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Um am Markt wettbewerbsfähig zu bleiben und um den Bestand der Firma an dem vorhandenen Standort auch in Zukunft zu sichern, werden nun weitere bauliche Anlagen und zusätzliche Lagerflächen erforderlich. Eine Erweiterung ist nur in Richtung Norden in die angrenzenden Freiflächen hinein möglich, zumal diese von dem Betrieb bereits genutzt werden. Andere Alternativen sind nicht vorhanden, da der Kundenkreis des Betriebes regional begrenzt ist und eine Aussiedlung in ein Gewerbegebiet aus wirtschaftlichen Aspekten nicht in Frage kommt.

Ziel der Gemeinde Scheeßel ist es, mit der Planaufstellung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die weitere Existenz und Erweiterungsmöglichkeiten des vorhandenen Betriebes zu schaffen und in einem strukturschwachen Raum Arbeitsplätze zu erhalten und auch neu zu schaffen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen eine geordnete städtebauliche Entwicklung angestrebt und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die weitere Entwicklung des Gewerbebetriebes geschaffen und die Darstellungen des Flächennutzungsplanes konkretisiert werden.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Wertvolle Bereiche für Tiere und Pflanzen werden durch die Planung nicht in Anspruch genommen. Die vorgesehene Erweiterungsfläche im Plangebiet wird vorwiegend landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Zudem sind 9 Obstbäume vom Vorhaben betroffen. Das südliche Plangebiet ist bereits mit dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 4 als Gewerbegebiet überplant. Das Plangebiet liegt am Siedlungsrand der Ortschaft Abenddorf und wertvoller, ortsbildprägender Baumbestand befindet sich östlich an den Planungsraum angrenzend, in Form eines Waldes. Ansonsten ist das Plangebiet durch die angrenzenden Nutzungen gewerblich vorbelastet. Dennoch entstehen mit dem geplanten Vorhaben

erhebliche Beeinträchtigungen auf den Naturhaushalt. Mit der Beseitigung der Obstbäume entstehen auf das Schutzgut Pflanzen erhebliche Beeinträchtigungen. Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 4 festgesetzte Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern kann flächengleich an der nördlichen Plan- gebietsgrenze kompensiert werden. Weiterhin sind mit der Versiegelung und Überbauung von Boden erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten. Die Beeinträchtigungen durch die Errichtung baulicher Anlagen, in einem gewerblich vorgeprägten Landschaftsraum können mit den ge- plantem Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern deutlich gemindert werden. Der weitere erforderliche Ausgleich erfolgt außerhalb des Plangebietes auf einer externen Fläche. Nach der Durchführung von Kompensationsmaßnahmen gelten die erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Pflanzen und Landschaftsbild als vollständig kompensiert. Unter der Voraussetzung von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind nachteilige Umweltauswirkungen aufgrund der Planung als Ergebnis der Umweltprüfung nicht zu erwarten.

In der Umgebung des Plangebietes befinden sich vereinzelte Wohnnutzungen, die bereits durch die Kreis- und Landesstraße sowie die vorhandenen gewerblichen Nutzungen vorbelastet sind. Bei der vor- liegenden Angebotsplanung handelt es sich um perspektivische Erweiterungsflächen eines bestehen- den Gewerbebetriebes. Die spezifischen Nutzungen sowie die Lage und Kubatur der zukünftigen bau- lichen Anlagen werden im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung nicht festgelegt. Um unnötige oder sich als ineffizient herausstellende aktive Schallschutzmaßnahmen zu vermeiden, ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens auf Grundlage des konkreten Vorhabens zu prüfen, ob und in welchem Umfang Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden. Aufgrund der Lage am Ortsrand und dem bereits bestehenden Abstand zu den umliegenden Wohnnutzungen ist erfahrungsgemäß davon auszugehen, dass eine Überschreitung der zulässigen Grenz- und Orientierungswerte durch bauliche Maßnahmen vermieden werden kann. Der Immissionsschutz ist dahingehend auf Ebene der Bauleitplanung ausrei- chend berücksichtigt.

Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch einen Erörterungs- termin am 08.06.2017. Dabei wurden keine Anregungen vorgebracht.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Anschreiben vom 20.01.2017 mit Fristsetzung bis zum 24.02.2017.

Der Landkreis Rotenburg (Wümme) hat aus landschaftspflegerischer Sicht angeregt, dass es sich bei den im Flächennutzungsplan dargestellten Waldbeständen um Wald im Sinne des NWaldLG handele. Entsprechend solle ein Abstand von 35 m zum vorhandenen Waldbestand angestrebt werden, wobei jedoch in diesem Einzelfall die Möglichkeit bestehe, in geringem Umfang von dieser Forderung abzuse- hen. Der tatsächliche Abstand zum Wald solle den Unterlagen zu entnehmen sein. Außerdem solle der Waldbestand bei den „angrenzenden Nutzungen“ erwähnt werden. Die Gehölzbestände im östlichen Bereich des Plangebietes wurden entsprechend als Flächen für Wald in der Planzeichnung festgesetzt. Der erwähnte Abstand von 35 m zum Wald kann aufgrund einer angestrebten gewerblichen Fortsetzung des vorhandenen Gewerbes vor Ort nicht eingehalten werden. Diese Thematik wurde auch am Vor-Ort- Termin besprochen. Die gewerbliche Entwicklung im Plangebiet ist städtebaulich sinnvoll, da umliegend bereits gewerbliche Nutzungen vorhanden sind. Die forstwirtschaftlichen Belange wurden insoweit be- rücksichtigt, dass die Baugrenze nicht näher an den Wald heranrückt und sich somit an den Verlauf der Baugrenze aus dem benachbarten rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 4 orientiert. Somit verbleiben dem Gewerbetreibenden ausreichend Möglichkeiten zur Erweiterung seines Betriebes und Abstände von mindestens 15 m, die nach Norden hin deutlich zunehmen, können zum anliegenden Wald eingehalten werden. Die Begründung wurde entsprechend redaktionell ergänzt. Außerdem ergäben sich durch die Überplanung des Rückhaltebeckens im rechtskräftigen Bebauungsplan, welches einen verträglichen Übergang zum Waldbestand schuf, Änderungen von naturschutzfachlicher Bedeutung. Die Planzeich- nung wurde um eine neue Fläche für die Regenwasserrückhaltung im östlichen Bereich des Plangebie- tes ergänzt und bildet somit weiterhin einen verträglichen Übergang zum Waldbestand.

Der Landkreis Rotenburg (Wümme) hat aus wasserwirtschaftlicher Sicht Bedenken geäußert, da die ordnungsgemäße Niederschlagswasserbeseitigung bisher noch nicht nachgewiesen sei und bei einer geplanten Versickerung die Bodenbeschaffenheit durch ein Bodengutachten zu prüfen sei. Ein Boden- gutachten liegt inzwischen vor. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist nachgewiesen. Die Plan- zeichnung wurde um eine neue Fläche für die Regenwasserrückhaltung ergänzt. Da gemäß Bodengut- achten eine gute Versickerungsfähigkeit des Bodens festgestellt wurde und grundsätzlich die Entlastung der örtlichen Kanalnetze angestrebt werden soll, ist innerhalb der Fläche für die

Regenwasserrückhaltung eine Versickerungsanlage zur Ableitung der gesammelten Niederschläge vorgesehen. Ein entsprechendes Entwässerungskonzept ist den Unterlagen beigelegt.

Die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Verden hat keine Bedenken, wenn evtl. Schutzmaßnahmen gegen die vom Landesstraßenverkehr ausgehenden Emissionen nicht zu Lasten der Straßenbauverwaltung erfolgen. Eine Erschließung des Gewerbebetriebs über die Landesstraße erfolgt nicht. Emissionen von der Landesstraße auf die gewerbliche Nutzung sind ebenfalls nicht zu erwarten.

Die Landwirtschaftskammer Niedersachsen hat aus landwirtschaftlicher Sicht angeregt, dass für landwirtschaftliche Betriebsstandorte in der Bauleitplanung räumliche Schutzbereiche zu berücksichtigen seien, in denen eine Wohnbebauung oder sonstige beeinträchtigende Nutzung nicht erfolgen dürfe. Es seien entsprechend GIRL und TA-Luft Abstände einzuhalten, um ein Fortbestehen der derzeitigen Bestände konfliktfrei zu sichern. Im Umfeld des Plangebietes bestehen aktive landwirtschaftliche Betriebe mit emissionsrelevanten Anlagen. Aus den vorliegenden Planungsunterlagen gehe bislang nicht hervor, ob die vorgesehene Nutzung mit der Immissionssituation vereinbar sei bzw. welcher Grenzwert für die geplante Nutzung anzusetzen sei. Es handelt sich bei der Aufstellung des Bebauungsplanes um die Erweiterung eines ansässigen Gewerbebetriebes. Vorrangiges Ziel ist die Schaffung von Lagerhallen, -plätzen zur Entwicklung des ansässigen Maurerbetriebes. Eine Einschränkung durch ggf. ortsüblich vorkommende landwirtschaftliche Gerüche ist nicht zu erwarten. Sowohl die landwirtschaftlichen Betriebe als auch die umliegenden Wohnnutzungen genießen Bestandsschutz, sodass beiderseits mit der Planung keine negativen Auswirkungen entstehen. Mit dieser Planung sollen keine Wohnnutzungen angestrebt werden, sodass die Geruchsmissionen im Rahmen dieser gewerblichen Entwicklung als irrelevant eingestuft werden können. Die Aufstellung des B-Planes hat keine einschränkende Wirkung auf den Fortbestand und die Entwicklungsfähigkeit der umliegenden Betriebe.

Das Staatliche Gewerbeaufsichtsamt Cuxhaven hat keine Bedenken geäußert und lediglich auf die immissionsschutzrechtliche Zuständigkeit des Landkreises Rotenburg (Wümme) für den betroffenen Betrieb hingewiesen. Der Landkreis Rotenburg (Wümme) wurde beteiligt. Es wurden bezüglich des Immissionsschutzes keine Bedenken geäußert.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Bekanntmachung vom 15.07.2021 mit Fristsetzung bis zum 27.08.2021. Dabei wurden keine Anregungen vorgebracht.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Anschreiben vom 20.07.2021 mit Fristsetzung bis zum 27.08.2021.

Der Landkreis Rotenburg (Wümme) hat aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes vorgebracht, dass ein schalltechnisches Gutachten und ggf. auch ein Geruchsgutachten erforderlich seien. Bei der vorliegenden Angebotsplanung handelt es sich um perspektivische Erweiterungsflächen eines bestehenden Gewerbebetriebes. Die spezifischen Nutzungen sowie die Lage und Kubatur der zukünftigen baulichen Anlagen werden im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung nicht festgelegt. Um unnötige oder sich als ineffizient herausstellende aktive Schallschutzmaßnahmen zu vermeiden, ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens auf Grundlage des konkreten Vorhabens zu prüfen, ob und in welchem Umfang Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden. Aufgrund der Lage am Ortsrand und dem bereits bestehenden Abstand zu den umliegenden Wohnnutzungen ist erfahrungsgemäß davon auszugehen, dass eine Überschreitung der zulässigen Grenz- und Orientierungswerte durch bauliche Maßnahmen vermieden werden kann. Eine Einschränkung durch ggf. ortsüblich vorkommende landwirtschaftliche Gerüche ist nicht zu erwarten. Mit dieser Planung sollen keine Wohnnutzungen angestrebt werden, sodass die Geruchsmissionen im Rahmen dieser gewerblichen Entwicklung als irrelevant eingestuft werden können. Anderenfalls ist dies im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens auf Grundlage des konkreten Vorhabens zu prüfen.

Der Landkreis Rotenburg (Wümme) hat aus Sicht des vorbeugenden Brandschutzes Hinweise zu den Löschwassermengen vorgebracht, die Begründung wurde entsprechend redaktionell ergänzt. Die Löschwasserversorgung für das Plangebiet wird zu gegebener Zeit und durch geeignete Maßnahmen, die mit der örtlichen Feuerwehr und dem Wasserversorgungsverband abzustimmen sind, sichergestellt. Die Begründung wurde dahingehend redaktionell ergänzt, dass die Löschwasserversorgung in Abstimmung mit dem Wasserversorgungsverband bei der Durchführung der Planung abgestimmt und gesichert wird.

Der Landkreis Rotenburg (Wümme) hat aus Sicht des Denkmalschutzes die Aufnahme der beiden bereits genannten Baudenkmäler und zusätzlicher Hinweise in der Planzeichnung angeregt. Dem wurde gefolgt, die vorgebrachten Hinweise wurden redaktionell ergänzt.

Der Landkreis Rotenburg (Wümme) hat aus Sicht des Naturschutzes die Aufnahme eines Hinweises auf die artenschutzrechtlichen Maßnahmen angeregt. Dem wurde gefolgt, die Planzeichnung wurde redaktionell ergänzt. Darüber hinaus wurde angeregt, das Regenrückhaltebecken naturnah mit vorgegebenen Neigungsverhältnissen festzusetzen. Dem wurde nicht gefolgt, da die Platzverhältnisse für eine naturnahe Ausgestaltung nicht ausreichen. Dies wurde in der Eingriffsermittlung jedoch bereits berücksichtigt.

Der Wasserversorgungsverband Rotenburg-Land hat analog zum Landkreis ebenfalls Hinweise zu den Löschwassermengen vorgebracht. Die Begründung wurde entsprechend redaktionell ergänzt.

Die Landwirtschaftskammer Niedersachsen hat ihre Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung (Verweis auf Stellungnahme vom 23.02.2017) erneut vorgetragen.

Angaben über die Abwägung der Alternativen

Die gewerbliche Entwicklung im Plangebiet ist städtebaulich sinnvoll, da eine gewerbliche Nutzung bereits angrenzend vorhanden ist und die bisherige Freiflächennutzung nicht eine so hohe Wertigkeit besitzt, die es rechtfertigt, die Flächen unbebaut lassen zu müssen. Weiterhin werden die Flächen für die Landwirtschaft nicht mehr benötigt. Zusammen mit den westlich angrenzenden Flächen des Gartenbaubetriebes und den vorhandenen gewerblichen Bauflächen nördlich des Plangebietes, an der Landesstraße Richtung Elsdorf, führt die Planung insgesamt zu einer von der Gemeinde Scheeßel gewünschten Konzentration von gewerblichen Nutzungen am westlichen Ortsrand von Abbendorf. Weiterhin ist es städtebaulich sinnvoll, einen vorhandenen Betriebsstandort innerhalb der Ortslage zu entwickeln, bevor neue Flächen im Außenbereich und abgesetzt von der Bebauung in Anspruch genommen werden. Um diesen Betrieb auch in Zukunft Entwicklungsmöglichkeiten zu geben, ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Scheeßel bereits eine größere gewerbliche Baufläche im Plangebiet dargestellt. Aus den genannten Gründen bieten sich zu dem Standort im Plangebiet keine gleichwertigen Alternativen an.

Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan Nr. 5 „Gewerbegebiet Hesedorfer Straße Teil II“, Abbendorf, wurde vom Rat der Gemeinde Scheeßel am 30.09.2021 als Satzung beschlossen.

Scheeßel, den 22.10.2021

gez. Dittmer-Scheele

L.S.

(Dittmer-Scheele)
Bürgermeisterin

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan Nr. 5 „Gewerbegebiet Hesedorfer Straße Teil II“, Abbendorf, ist mit der Bekanntmachung im Amtsblatt für den Landkreis Rotenburg (Wümme) am 15.12.2021 rechtsverbindlich.

Scheeßel, den 02.02.2022

gez. Jungemann

L.S.

(Jungemann)
Bürgermeisterin