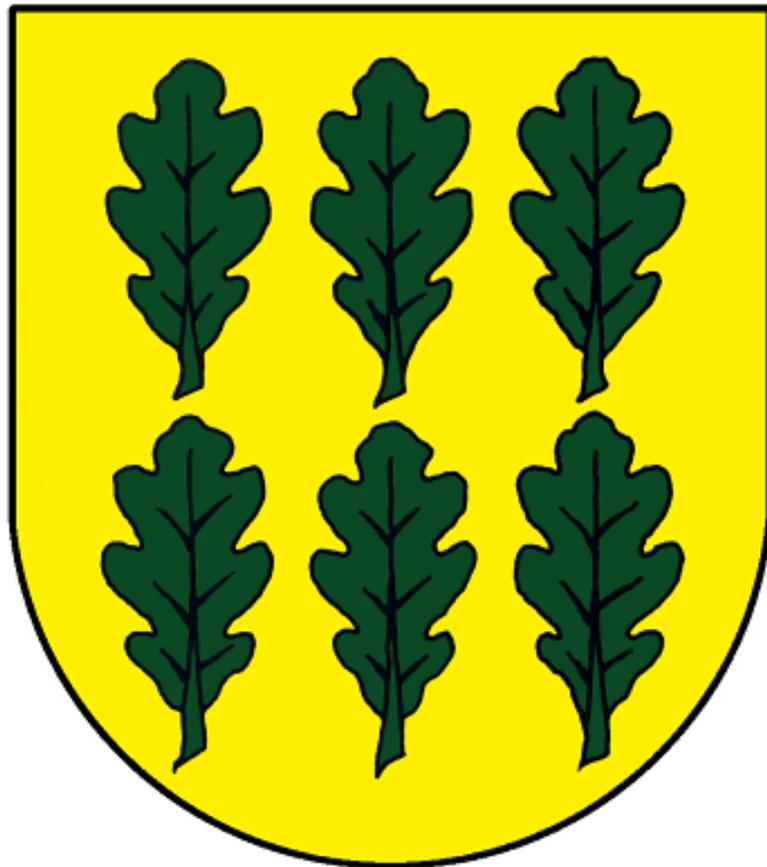


BEGRÜNDUNG

ZUR 1. ÄNDERUNG DES
BEBAUUNGSPLANES NR. 30
"INDUSTRIEGEBIET TEIL II"



ABSCHRIFT

GEMEINDE SCHEEßEL
LANDKREIS ROTENBURG (WÜMME)

Inhaltsverzeichnis

SATZUNG	3
VERFAHRENSVERMERKE	4

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 „Industriegebiet Teil II“	7
1. Lage und Nutzung des Geltungsbereiches	7
1.1 Allgemeine Lage und Grenzen des Planänderungsgebietes	7
1.2 Nutzung des Plangebietes, umliegende Nutzung	8
2. Planungsrechtliche Voraussetzungen	8
2.1 Landes- und Regionalplanung	8
2.2 Flächennutzungsplanung	8
2.3 Rechtsverbindlicher Bebauungsplan	9
2.4 Anwendbarkeit des § 13 a BauGB	10
3. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung	11
3.1 Städtebauliche Zielsetzung	11
3.2 Künftige Festsetzungen des Bebauungsplanes	12
3.3 Natur und Landschaft	12
3.4 Verkehrliche Erschließung	13
3.5 Bodenschutzrechtliche Maßnahmen	13
4. Ver- und Entsorgung	13

Anlage 1: Lageplan des Planänderungsgebietes

SATZUNG

der Gemeinde Scheeßel über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30
„Industriegebiet Teil II“

Aufgrund des § 1 Abs. 3, des § 10 und des § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) sowie der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Scheeßel diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 am 15.12.2022 als Satzung beschlossen.

§ 1

Geltungsbereich

Die 1. Änderung umfasst die Flurstücke 73/35, 73/31 und 74/28 der Flur 4 der Gemarkung Scheeßel.

§ 2

Inhalt der Änderung

Als Maß der baulichen Nutzung wird eine Baumassenzahl von 9,0 festgesetzt.

§ 3

Inkrafttreten

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

Scheeßel, den 27.12.2022

gez. Jungemann
(Jungemann)
Bürgermeisterin

L.S.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Scheeßel hat in seiner Sitzung am 13.01.2022 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 „Industriegebiet Teil II“ beschlossen.

Scheeßel, den 27.12.2022

gez. Jungemann
(Jungemann)
Bürgermeisterin

L.S.

2. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 „Industriegebiet Teil II“ wurde ausgearbeitet von der

Planungsgemeinschaft Nord GmbH
Große Straße 49
27356 Rotenburg (Wümme)

Rotenburg (Wümme), den 21.12.2022

gez. Diercks
(Matthias Diercks)
Planverfasser

3. Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Scheeßel hat in seiner Sitzung am 13.01.2022 dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 „Industriegebiet Teil II“ und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 18.02.2022 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 „Industriegebiet Teil II“ und der Begründung haben vom 28.02.2022 bis zum 31.03.2022 gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Scheeßel, den 27.12.2022

gez. Jungemann
(Jungemann)
Bürgermeisterin

L.S.

4. Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde Scheeßel hat in seiner Sitzung am _____ dem geänderten Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 „Industriegebiet Teil II“ und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a (3) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 „Industriegebiet Teil II“ und der Begründung haben vom _____ bis zum _____ gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Scheeßel, den _____

(Jungemann)
Bürgermeisterin

5. Der Rat der Gemeinde Scheeßel hat diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 „Industriegebiet Teil II“ nach Prüfung der Stellungnahmen in seiner Sitzung am 15.12.2022 als Satzung gemäß § 10 BauGB i.V.m. § 13 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Scheeßel, den 27.12.2022

gez. Jungemann
(Jungemann)
Bürgermeisterin

L.S.

6. Diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 „Industriegebiet Teil II“ ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 31.12.2022 ortsüblich bekanntgemacht worden. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 ist damit am 31.12.2022 rechtsverbindlich geworden.

Scheeßel, den 02.01.2023

gez. Jungemann
(Jungemann)
Bürgermeisterin

L.S.

7. Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 „Industriegebiet Teil II“ sind eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften, eine Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans oder Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.

Scheeßel, den _____

(Jungemann)
Bürgermeisterin

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 „Industriegebiet Teil II“

1. Lage und Nutzung des Geltungsbereiches

1.1 Allgemeine Lage und Grenzen des Planänderungsgebietes

Das Planänderungsgebiet liegt im östlichen Bereich der Gemeinde Scheeßel, innerhalb des bereits bebauten Gewerbe- und Industriegebietes östlich der Bahntrasse und grenzt im Süden an die Westerveseder Landstraße und im Westen an die Industriestraße (siehe Abb. 1). Das Planänderungsgebiet umfasst die Flurstücke 73/35, 73/31 und 74/28 der Flur 4 der Gemarkung Scheeßel. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist aus dem Lageplan (Anlage 1) ersichtlich. Das Planänderungsgebiet hat eine Größe von ca. 2,63 ha.



Abbildung 1: Lageplan des Planänderungsgebietes (ohne Maßstab), Quelle: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie © 2021

1.2 Nutzung des Plangebietes, umliegende Nutzung

Das Planänderungsgebiet ist weitestgehend unbebaut. Lediglich im nordwestlichen Bereich befindet sich eine Lagerhalle. Der übrige Bereich liegt brach und wird als Lagerfläche genutzt. Darüber hinaus befinden sich Gehölzstrukturen im Planänderungsgebiet.

Der umliegende Bereich des Planänderungsgebietes ist bereits vollständig bebaut und wird gewerblich sowie industriell genutzt. Westlich des Planänderungsgebietes verläuft die Industriestraße, an welche weitere gewerbliche und industrielle Betriebe angrenzen. Weiter in westliche Richtung verläuft die Bahntrasse, daran angrenzend befindet sich der Scheeßeler Bahnhof. Die Bereiche entlang der Bahntrasse werden somit beidseitig gewerblich und industriell genutzt. Östlich des Planänderungsgebietes verläuft in einer Entfernung von ca. 200 m die Landesstraße L 131, welche in nördliche Richtung weiter nach Sittensen und in südöstliche Richtung über Westervesede weiter nach Hemslingen führt. Der südlich an das Planänderungsgebiet angrenzende Bereich, südlich der Westerveseder Landstraße, wird zum Teil durch Kleingewerbebetriebe und Wohnbebauung geprägt. Darüber hinaus wird eine Teilfläche zwischen dem Planänderungsgebiet und der Wohnbebauung als Grünfläche genutzt.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Landes- und Regionalplanung

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 „Industriegebiet Teil II“ werden die Ziele der Landes- und Regionalplanung nicht berührt.

2.2 Flächennutzungsplanung

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 „Industriegebiet Teil II“ werden die Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Scheeßel nicht berührt. Der Flächennutzungsplan stellt im Bereich des Planänderungsgebietes weiterhin gewerblich genutzte Flächen dar.

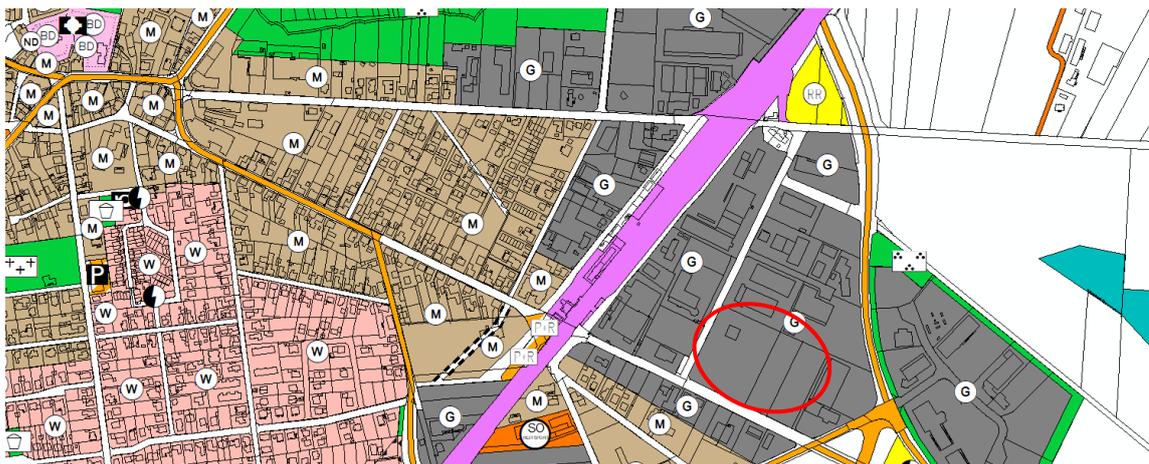


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

2.3 Rechtsverbindlicher Bebauungsplan

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 30 „Industriegebiet Teil II“ setzt im Planänderungsgebiet ein Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO mit einer Grundflächenzahl von 0,7 sowie eine Baumassenzahl von 4,0 fest. Darüber hinaus wurden flächenbezogene Schalleistungspegel festgesetzt. Bei den Schalleistungspegeln von 69 dB(A) tagsüber und 54 dB(A) nachts handelt es sich um Höchstwerte, die auf die Tageszeit von 06.00 Uhr bis 22.00 Uhr und die Nachtzeit von 22.00 Uhr bis 06.00 Uhr bezogen sind. In den Einmündungsbereichen der Straßen wurden Flächen festgesetzt, die als Sichtbereich ständig über 0,8 m über Fahrbahnoberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche von Bebauung und anderen Sichtbehinderungen freizuhalten sind.

Am südlichen Rand des Planänderungsgebietes, angrenzend an die Westerveseder Straße, wurde eine Versorgungsfläche für die Elektrizität vorgesehen.

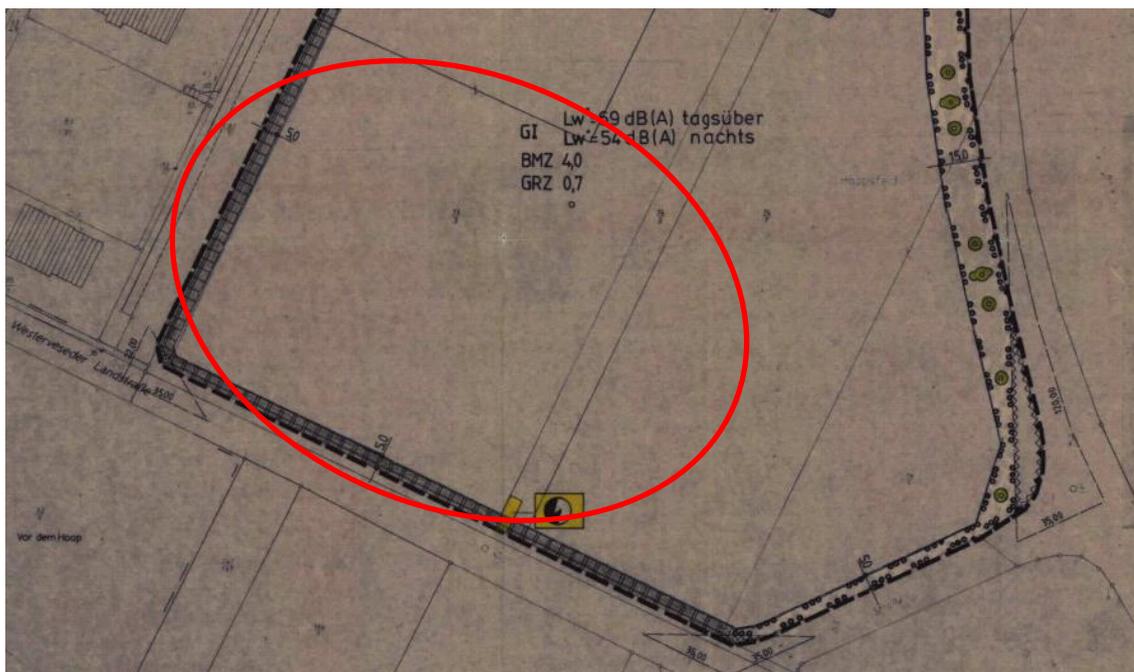


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan

2.4 Anwendbarkeit des § 13 a BauGB

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 „Industriegebiet Teil II“ soll die festgesetzte Baumassenzahl von 4,0 auf 9,0 angepasst werden, da die bisherige Festsetzung für vorgesehene Bauvorhaben bzw. für eine Nachverdichtung nicht ausreichend ist. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) im Rahmen der „Innenentwicklung“ durchgeführt werden. Die Voraussetzungen für die Anwendung dieses Verfahrens liegen vor, da:

- a) die in den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 einbezogene Fläche innerhalb der Ortslage der Gemeinde Scheeßel liegt. Das Planänderungsgebiet ist von Bebauung umgeben. Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung des Ortes durch eine Nachverdichtung der vorhandenen baulichen Nutzungen.
- b) die in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogene Fläche eine Größe von ca. 26.300 m² hat und die in dem Planänderungsgebiet zulässige Grundfläche mit ca. 18.400 m² unter 20.000 m² liegt.
- c) mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem „Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung“ (UVPG) oder dem niedersächsischen „Gesetz zur Umsetzung europarechtlicher Vorschriften zum Umweltschutz“ unterliegen.

-
- d) des Weiteren keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen. Das Planänderungsgebiet liegt innerhalb der bebauten Ortslage und ist weit entfernt von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.
 - e) keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Die Anwendbarkeit des § 13 a BauGB auf dieses Bebauungsplanverfahren ist damit gegeben.

3. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

3.1 Städtebauliche Zielsetzung

Der Bebauungsplan Nr. 30 „Industriegebiet Teil II“ ist im Jahre 1989 rechtsverbindlich geworden. Durch den Bebauungsplan wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von industriellen Bauten geschaffen.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes war noch nicht absehbar, welche Betriebe sich an diesem Standort ansiedeln werden, sodass entsprechend der damaligen gewerblichen und industriellen Entwicklung eine Baumassenzahl von 4,0 und eine Grundflächenzahl von 0,7 festgesetzt wurde.

Im Industriegebiet östlich der Bahntrasse siedelte sich unter anderem der Betrieb Norix Lackfabrik GmbH & Co. KG an der Westerveseder Straße an. Das Unternehmen ist weltweit führender Hersteller hochwertiger Lacksysteme für die industrielle Serienfertigung in den Geschäftsbereichen Allgemeine Industrie, Luftfahrt- und Automobilindustrie und hat sich bereits am Standort in Scheeßel gefestigt.

Die baulichen Anlagen des Unternehmens wurden direkt an der Bahntrasse errichtet. Die Flächen sind Bestandteil des westlich an den Bebauungsplan Nr. 30 angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 19 „Industriegebiet – Teil I“, welcher ein Industriegebiet mit einer Baumassenzahl von 9,0 und einer Grundflächenzahl von 0,8 festsetzt. Weitere Freiflächen grenzen direkt östlich an den bereits erweiterten Industriebetrieb an und sind Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 30.

Aufgrund wachsender Herausforderungen in Bezug auf Logistik, Warenströme, Verfügbarkeiten und Kapazitätsengpässen, möchte das Unternehmen reagieren und die bestehende Logistikkette optimieren und die Lager- sowie Produktionskapazitäten am Standort in Scheeßel zukunftsicher ausbauen. Dazu ist es zunächst erforderlich ein Logistikzentrum mit einem vollautomatisierten Hochregallager für Fertigprodukte sowie optional in einem zweiten, zeitlich versetzten Schritt, eine weitere Produktionshalle zu errichten. Für den Betriebsablauf ist es wichtig, dass die geplanten baulichen Anlagen an die Bestandsbauten des Unternehmens anschließen.

Da die geplante Erweiterung aufgrund der im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 30 begrenzten Baumassenzahl von 4,0 nicht vollumfänglich umgesetzt werden kann, ist die Änderung des Bebauungsplanes mit einer entsprechenden Anpassung der Baumassenzahl erforderlich, um das Vorhaben wirtschaftlich realisieren zu können. Mit der derzeitigen Begrenzung der Baumassenzahl wäre ausschließlich die Errichtung des geplanten Hochregallagers möglich. Um jedoch die Zukunftsfähigkeit des Unternehmens zu sichern und Wachstumsmöglichkeiten zu schaffen, soll bereits zum jetzigen Zeitpunkt für diesen Bereich die Änderung des Bebauungsplanes erfolgen.

Die Gemeinde Scheeßel möchte diesem Anliegen nachkommen. Bei dem Unternehmen handelt es sich um einen Betrieb, der sich am Standort etabliert hat, die Region stärkt und zahlreiche Arbeitsplätze zur Verfügung stellt. Mit der Erweiterung des Betriebes können bis zu 100 weitere Arbeitsplätze geschaffen werden. Darüber hinaus ist die Fläche bereits auf Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 30 bebaubar. Mit der Erhöhung der Baumassenzahl auf 9,0, entsprechend des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 19, welcher bereits die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Hauptgebäude des Unternehmens geschaffen hat, erfolgt eine zeitgemäße und wirtschaftliche Nachverdichtung. Die Gemeinde macht sich zum Ziel, auch einen an die Vorhabenfläche angrenzenden Bereich in die Änderung des Bebauungsplanes mit einzubeziehen, um die Voraussetzung für eine ganzheitliche und nachhaltige Entwicklung, auch für zukünftig geplante Bauvorhaben, zu schaffen. Die Möglichkeit für eine zusätzliche Versiegelung des Bodens wird nicht geschaffen. Gemäß § 1a BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden und landwirtschaftlich genutzte Flächen nur in einem notwendigen Maße in Anspruch genommen werden. Der Standort an der Westerveseder Landstraße bietet sich somit für eine Nachverdichtung an.

3.2 Künftige Festsetzungen des Bebauungsplanes

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung wird die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzte Baumassenzahl von 4,0 auf 9,0 für den in der Anlage 1 ersichtlichen Geltungsbereich angepasst.

Alle übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 30 sind durch die 1. Änderung nicht betroffen und bleiben unverändert rechtswirksam.

3.3 Natur und Landschaft

Durch die Planänderung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erwarten. Bereits mit dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist die Bebaubarkeit der in die Änderung einbezogene Fläche gegeben. Die Änderung bezieht sich lediglich auf die Erhöhung der Baumassenzahl zugunsten einer zeitgemäßen und wirtschaftlichen Nachverdichtung. Die mögliche Versiegelung bleibt mit der festgesetzten GRZ von 0,7 (70 % des Grundstücks darf durch Hauptgebäude versiegelt

werden) und einer damit einhergehenden maximalen Versiegelung (GRZ II) von 0,8 unverändert.

Eine ausführliche Betrachtung der Belange von Natur und Landschaft ist somit nicht erforderlich.

3.4 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Planänderungsgebietes wird nicht verändert. Die Erschließung des Planänderungsgebietes erfolgt weiterhin über die westlich angrenzenden Industriestraße bzw. über die südlich angrenzende Westerveseder Landstraße.

3.5 Bodenschutzrechtliche Maßnahmen

Kampfmittel

Da es sich bei dem Plangebiet um einen bereits weitestgehend beplanten Bereich handelt, wird davon ausgegangen, dass gegen die jetzt angedachte Nachverdichtung keine Bedenken in Bezug auf Abwurfkampfmittel (Bomben) bestehen. Sollten jedoch bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, so ist die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt der Gemeinde oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

4. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Planänderungsgebietes bleibt unverändert.

Löschwasserversorgung

Im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde seitens des Landkreises Rotenburg darauf hingewiesen, dass eine Löschwassermenge von 192 m³/h über zwei Stunden vorzusehen ist. Hochregalläger benötigen grundsätzlich eine Löschanlage. Hierfür reicht eine Löschwassermenge von 96m³/h über zwei Stunden aus.

Niederschlagswasserbeseitigung

Eine Einleitung des Niederschlagswassers aus dem Plangebiet in den angrenzenden RW-Kanal darf nur nachrangig durch eine vorgeschaltete Rückhaltevorrichtung mit Drosselung auf den Grundstücken erfolgen.

Scheeßel, den 27.12.2022

gez. Jungemann
(Jungemann)
Bürgermeisterin

L.S.