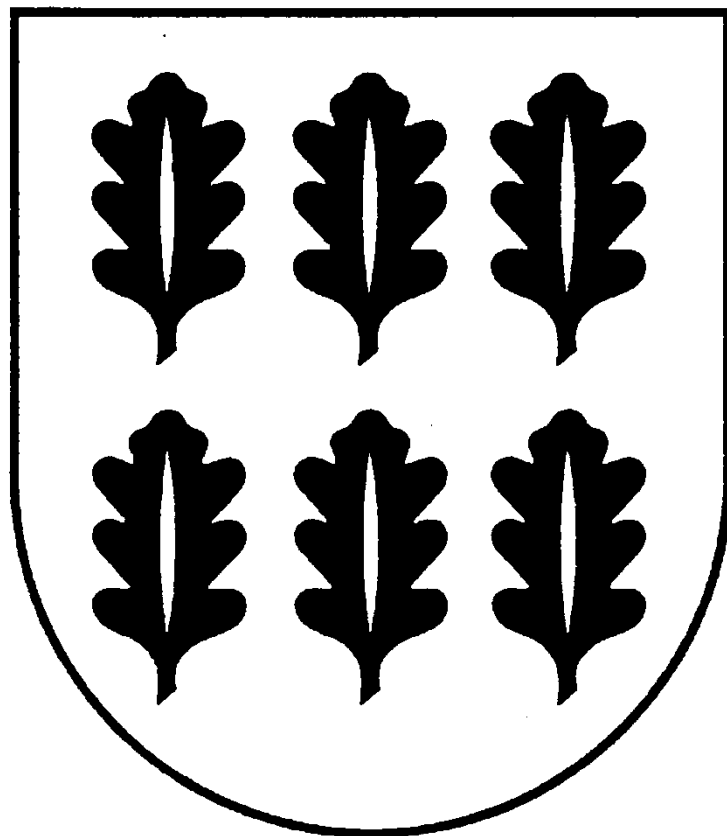


EINFACHER BEBAUUNGSPLAN NR. 76

„ZWISCHEN BREMER STRASSE,
APPELCHAUSSEE UND MÜHLENKAMP“



Abschrift

GEMEINDE SCHEESSEL
LANDKREIS ROTENBURG (WÜMME)

Inhaltsverzeichnis

PRÄAMBEL	3
VERFAHRENSVERMERKE	4
PLANZEICHNUNG	7
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	8
BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 76 „ZWISCHEN BREMER STRASSE, APPELCHAUSSEE UND MÜHLENKAMP“	9
1. LAGE UND NUTZUNG DES GELTUNGSBEREICHES	9
1.1 Allgemeine Lage und Grenzen des Plangebietes	9
1.2 Nutzung des Plangebietes, umliegende Nutzung	9
2. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN	10
2.1 Landes- und Regionalplanung	10
2.1.1 Landes-Raumordnungsprogramm	10
2.1.2 Regionales Raumordnungsprogramm	11
2.2 Flächennutzungsplanung	12
3. ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	12
3.1 Städtebauliche Zielsetzung	12
3.2 Anwendbarkeit des § 9 Abs. 2 a BauGB	16
3.3 Anwendbarkeit des § 13 BauGB	17
3.4 Künftige Festsetzungen des Bebauungsplanes	17
3.5 Belange von Natur, Landschaft, Klima und Umwelt	18

PRÄAMBEL

Auf Grund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Scheeßel diesen einfachen Bebauungsplan Nr. 76 „Zwischen Bremer Straße, Appelchaussee und Mühlenkamp“, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Scheeßel, den 11.12.2020

gez. Dittmer-Scheele

L.S.

(Dittmer-Scheele)
Bürgermeisterin

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Scheeßel hat in seiner Sitzung am 06.12.2018 bzw. am 24.01.2019 die Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 76 „Zwischen Bremer Straße, Appelchaussee und Mühlenkamp“ beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 11.12.2018 bzw. am 26.01.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Scheeßel, den 11.12.2020

Die Bürgermeisterin

gez. Dittmer-Scheele L.S.
(Dittmer-Scheele)
Bürgermeisterin

2. Kartengrundlage: Liegenschaftskarte (ALKIS)
Maßstab: 1:1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

©2018  **LGLN**
**Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen**
Regionaldirektion Otterndorf

3. Der Entwurf des einfachen Bebauungsplanes Nr. 76 „Zwischen Bremer Straße, Appelchaussee und Mühlenkamp“ wurde ausgearbeitet von der

Planungsgemeinschaft Nord GmbH
Große Straße 49
27356 Rotenburg (Wümme)

Rotenburg, den 09.12.2020

gez. M. Diercks
(Diercks)
Planverfasser

4. Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Scheeßel hat in seiner Sitzung am 25.06.2020 dem Entwurf des einfachen Bebauungsplanes Nr. 76 „Zwischen Bremer Straße, Appelchaussee und Mühlenkamp“ und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 22.07.2020 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des einfachen Bebauungsplanes Nr. 76 „Zwischen Bremer Straße, Appelchaussee und Mühlenkamp“ und der Begründung haben vom 30.07.2020 bis zum 04.09.2020 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Scheeßel, den 11.12.2020

Die Bürgermeisterin

gez. Dittmer-Scheele
(Dittmer-Scheele)
Bürgermeisterin

L.S.

~~5. Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Scheeßel hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des einfachen Bebauungsplanes Nr. 76 „Zwischen Bremer Straße, Appelchaussee und Mühlenkamp“ und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.~~

~~Der Entwurf des einfachen Bebauungsplanes Nr. 76 „Zwischen Bremer Straße, Appelchaussee und Mühlenkamp“ und der Begründung haben vom bis zum gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.~~

~~Scheeßel, den~~

~~(Dittmer-Scheele)
Bürgermeisterin~~

6. Der Rat der Gemeinde Scheeßel hat diesen einfachen Bebauungsplan Nr. 76 „Zwischen Bremer Straße, Appelchaussee und Mühlenkamp“ nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 10.12.2020 als Satzung gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Scheeßel, den 11.12.2020

Die Bürgermeisterin

gez. Dittmer-Scheele L.S.
(Dittmer-Scheele)
Bürgermeisterin

7. Der Beschluss des einfachen Bebauungsplanes Nr. 76 „Zwischen Bremer Straße, Appelchaussee und Mühlenkamp“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 31.12.2020 im Amtsblatt für den Landkreis Rotenburg (Wümme) bekanntgemacht worden.

Der einfache Bebauungsplan Nr. 76 „Zwischen Bremer Straße, Appelchaussee und Mühlenkamp“ ist damit am 31.12.2020 rechtsverbindlich geworden.

Scheeßel, den 04.01.2021

Die Bürgermeisterin

gez. Dittmer-Scheele L.S.
(Dittmer-Scheele)
Bürgermeisterin

8. Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des einfachen Bebauungsplanes Nr. 76 „Zwischen Bremer Straße, Appelchaussee und Mühlenkamp“ sind eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften, eine Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes oder Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Scheeßel, den

(Dittmer-Scheele)
Bürgermeisterin

PLANZEICHNUNG



Ohne Maßstab

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
© 2018 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

KERNSORTIMENTE

Im gesamten Plangebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten gemäß der folgenden Sortimentslisten ausgeschlossen:

Nahversorgungsrelevante Kernsortimente:

- Nahrungs- / Genussmittel, Getränke, Tabak- und Reformwaren
- Drogerie-, Parfümerie-, Apothekerwaren
- Papier- / Schreibwaren, Zeitschriften, Zeitungen
- Schnittblumen

Zentrenrelevante Kernsortimente:

- Sanitärwaren
 - Bücher, Spielwaren, Bastelartikel
 - Bekleidung, Wäsche, Sportbekleidung
 - Wolle, Kurzwaren, Handarbeiten, Stoffe
 - Baby- / Kinderartikel
 - Schuhe, Lederwaren
 - Hausrat, Glas / Porzellan / Keramik, Wohnaccessoires
 - Kunstgewerbe, Bilder / Rahmen
 - Haus- / Tisch-, Bettwäsche
 - Uhren, Schmuck
 - Foto / Zubehör, Optik, Akustik
 - Musikalien, Münzen, Briefmarken
 - Elektrokleingeräte, Unterhaltungselektronik, Elektrogroßgeräte
 - Computer / Zubehör, Telekommunikation
 - Heimtextilien, Gardinen / Zubehör
 - Fahrrad / Zubehör
- 

**BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 76
 „ZWISCHEN BREMER STRASSE, APPELCHAUSSEE UND MÜHLENKAMP“**

1. LAGE UND NUTZUNG DES GELTUNGSBEREICHES

1.1 Allgemeine Lage und Grenzen des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand von Scheeßel, zwischen der Bremer Straße (B 75), der Appelschaussee und dem Mühlenkamp. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 23/225, 23/230 und 23/229 der Flur 13 der Gemarkung Scheeßel (s. Abb. 1). Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 1,36 ha.

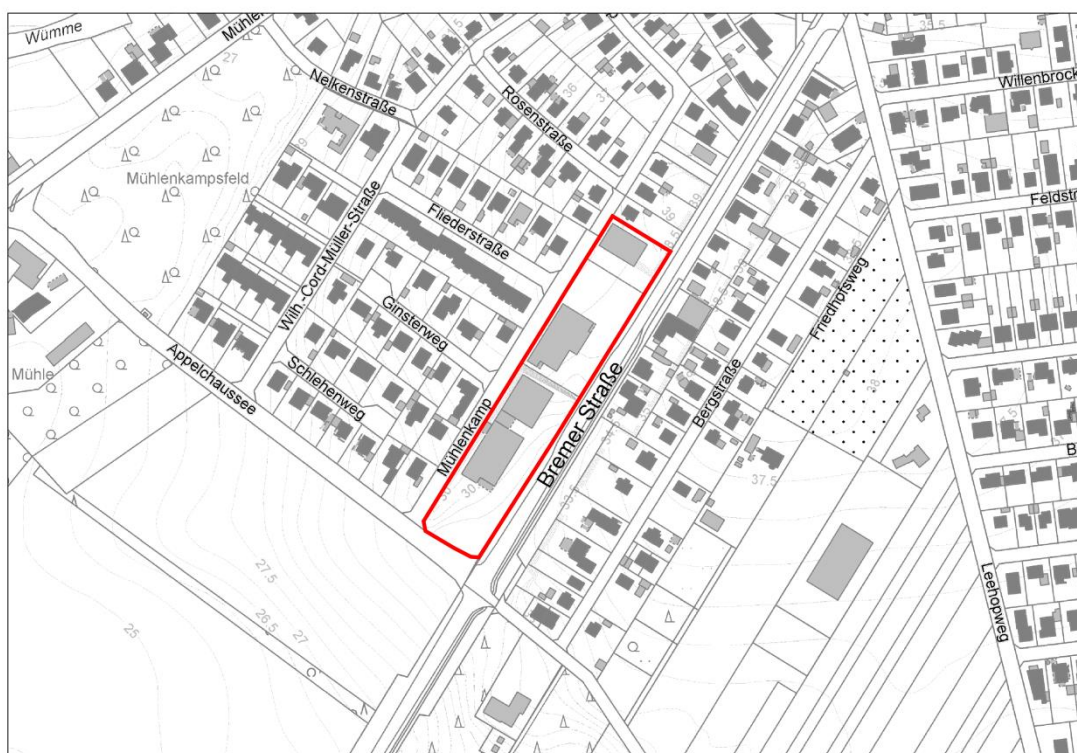


Abb. 1: Lage des Plangebietes (ohne Maßstab) - LGLN; Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung; © 2018

1.2 Nutzung des Plangebietes, umliegende Nutzung

Im Plangebiet befinden sich zwei Lebensmitteldiscounter, ein Textil- und ein Getränkemarkt mit zugehörigen Stellplatzflächen. Die Grundstücke sind nahezu vollständig versiegelt. Südlich grenzen entlang der Appelchaussee landwirtschaftlich genutzte Flächen an, ansonsten ist das Bebauungsplangebiet von überwiegend aufgelockerten Wohnnutzungen umgeben.

2. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

2.1 Landes- und Regionalplanung

2.1.1 Landes-Raumordnungsprogramm

Die Gemeinde Scheeßel ist dem ländlichen Raum zugeordnet. Gemäß dem Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) Niedersachsen 2017 sollen die ländlichen Regionen als Räume mit eigenem Profil erhalten und so weiterentwickelt werden, dass sie zur Innovationsfähigkeit und internationalen Wettbewerbsfähigkeit der niedersächsischen Wirtschaft dauerhaft einen wesentlichen Beitrag leisten können. Darüber hinaus sind vorrangig solche Maßnahmen durchzuführen, die den Kommunen eine eigenständige Entwicklung ermöglichen und die besonderen Standortvorteile für das Wohnen und die Wirtschaft nutzen.

Die Funktionen zentraler Orte, zu denen auch Scheeßel als Grundzentrum gehört, ihre Leistungsfähigkeit zum Erhalt einer dauerhaften und ausgewogenen Siedlungs- und Versorgungsstruktur sowie zentralörtliche Einrichtungen und Angebote für den allgemeinen täglichen Grundbedarf sind in allen Landesteilen zu sichern und zu entwickeln. Art und Umfang der zentralörtlichen Einrichtungen und Angebote sind an der Nachfrage der zu versorgenden Bevölkerung und der Wirtschaft im Verflechtungsbereich auszurichten.

Nach dem Integrationsgebot des LROP sind neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente zentrenrelevant sind, nur innerhalb städtebaulich integrierter Lagen zulässig. Als Einzelhandelsgroßprojekten gelten nach dem LROP auch mehrere selbstständige, gegebenenfalls jeweils für sich nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe, die räumlich konzentriert angesiedelt sind oder angesiedelt werden sollen und von denen in ihrer Gesamtbetrachtung raumbedeutsame Auswirkungen wie von einem Einzelhandelsgroßprojekt ausgehen oder ausgehen können (Agglomerationen).

Im zeichnerischen Teil des LROP sind im Bereich des Plangebietes keine Darstellungen getroffen worden.

Für die Gemeinde Scheeßel wurde ein Einzelhandelskonzept von einem externen und unabhängigen Institut, der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA), Hamburg, erstellt. Die Fassung vom 12.06.2015 wurde im ersten Quartal des Jahres 2017 ergänzt (Fassung vom 24.03.2017) und am 27.04.2017 vom Rat der Gemeinde erneut beschlossen. Das Einzelhandelskonzept kann im Rathaus der Gemeinde sowie im Internet auf der Homepage der Gemeinde Scheeßel eingesehen werden (https://www.scheessel.de/2.0/images/stories/Einzelhandelskonzept/Scheessel_angepasstes_EHK_KST_170324.pdf). Das angepasste Einzelhandelskonzept dient als fachlich fundierte Grundlage für eine bedarfsgerechte und geordnete Weiterentwicklung des Einzelhandels in der Gemeinde Scheeßel und wurde als Teil eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen; die Ergebnisse sind damit bei der Aufstellung zukünftiger Bauleitpläne zu berücksichtigen.

Im Einzelhandelskonzept der Gemeinde Scheeßel wird der Ortskern als zentraler Versorgungsbereich räumlich abgegrenzt. Das Plangebiet gehört nicht zu diesem zentralen Versorgungsbereich. Es handelt sich vielmehr um eine Agglomeration zentrenrelevanter Einzelhandelsbetriebe außerhalb des Zentrums.

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 9 Abs. 2 a BauGB erfolgt zur Erhaltung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches im Ortskern von Scheeßel und zur Anpassung der kommunalen Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung des RROP.

2.1.2 Regionales Raumordnungsprogramm

Mit der Bekanntgabe am 28. Mai 2020 ist das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) 2020 für den Landkreis Rotenburg (Wümme) in Kraft getreten.

In der alten Fassung des RROP von 2005 war der Kernort Scheeßel als Grundzentrum mit der Schwerpunktaufgabe „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ und als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe „Erholung“ ausgewiesen. Im zeichnerischen Teil des alten RROP 2005 war im Bereich des Plangebietes ein Vorsorgegebiet für Trinkwassergewinnung dargestellt. Negative Auswirkungen auf die Qualität des Trinkwassers waren bereits damals durch die Planung nicht zu erwarten. Südöstlich angrenzend an das Plangebiet war die B75 als Hauptverkehrsstraße von überregionaler Bedeutung dargestellt.

In der zeichnerischen Darstellung des neuen RROP 2020 ist das Vorsorgegebiet für Trinkwassergewinnung nicht mehr dargestellt. Auch die Schwerpunktaufgabe „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ und die besondere Entwicklungsaufgabe „Erholung“ sind für den Kernort Scheeßel nicht mehr aufgeführt. Neu ist die Kennzeichnung des gesamten bebauten Ortsbereiches als Zentrales Siedlungsgebiet. Die Darstellungen bezüglich der Funktion als Grundzentrum und der Hauptverkehrsstraße (B75) wurden beibehalten. In den Grundzentren sind zentrale Einrichtungen und Angebote des allgemeinen täglichen Bedarfs bereitzustellen.

In der beschreibenden Darstellung haben sich gegenüber dem alten RROP 2005 in Bezug auf die Entwicklung der Daseinsvorsorge und Zentralen Orte sowie der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels folgende Änderungen und Ergänzungen ergeben:

- Der Innenentwicklung insbesondere durch Nachverdichtung und Lückenbebauung ist gegenüber der Inanspruchnahme von bisher unberührten Außenbereichsflächen Vorrang zu geben, wobei flächensparende Bauweisen anzustreben sind.
- Der Verflechtungsraum der Grundzentren ist das jeweilige Gemeinde- bzw. Samtgemeindegebiet.
- Bezüglich der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels gelten die Ziele und Grundsätze aus dem Landes-Raumordnungsprogramm 2017.

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 9 Abs. 2 a BauGB erfolgt zur Erhaltung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches im Ortskern von Scheeßel und widerspricht den Zielen des RROP nicht.

2.2 Flächennutzungsplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Scheeßel stellt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine gemischte Baufläche dar. Der einfache Bebauungsplan ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt.

3. ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

3.1 Städtebauliche Zielsetzung

Am Ortseingang bzw. -ausgang von/nach Rotenburg sind die Einzelhandelsbetriebe Penny, Netto, Hol Ab und Kik nördlich der Bremer Straße (B 75) ansässig. Das südliche Flurstück 23/225 mit den Betrieben Penny und Hol Ab ist überplant durch den aus dem Jahre 1977 stammenden Bebauungsplan Nr. 5A „Mühlenkampsfeld“ und als Mischgebiet nach der BauNVO 1968 festgesetzt. Hintergrund der Festsetzung war ausweislich der Planbegründung, die - nordöstlich angrenzend an das Plangebiet - vorhandene gewerbliche Bebauung fortzusetzen. Mischgebiete dienen - neben der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören - auch dem Wohnen. Eine etwa gleichwertige Wohnnutzung neben der gewerblichen Nutzung war ausweislich der Planbegründung allerdings gar nicht angestrebt. Das eigentliche Planungsziel, die ausschließlich gewerbliche Nutzung, konnte mit der Mischgebietsausweisung nicht erreicht werden. Eine städtebauliche Steuerungsfunktion kam dem Bebauungsplan in diesem Teilbereich folglich nicht zu. Der Bebauungsplan Nr. 5A wird daher in einem gesonderten Verfahren zum Zwecke der Klarstellung in dem als Mischgebiet festgesetzten Teilbereich aufgehoben.

Mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 5A würde für den aufgehobenen Teilbereich der aus dem Jahre 1973 stammende Bebauungsplan Nr. 5 „Mühlenkampsfeld“ wieder aufleben. Der Bebauungsplan Nr. 5 setzt für einen Teilbereich seines Geltungsbereiches, u.a. für das Flurstück 23/225, ein Reines Wohngebiet nach der BauNVO 1968 fest. Reine Wohngebiete dienen ausschließlich dem Wohnen. Heute sind dort allerdings lediglich gewerbliche Einzelhandelsnutzungen vorhanden, die mit der Ausweisung eines Reinen Wohngebietes nicht vereinbar sind. Die Ausweisung des Reinen Wohngebietes hat ihre städtebauliche Steuerungsfunktion verloren, da sie funktionslos geworden ist. Die tatsächlichen Verhältnisse weichen massiv und offenkundig vom Planinhalt ab. Eine Gesamtbetrachtung führt zu dem Schluss, dass die Festsetzung ihre Fähigkeit verloren hat, die städtebauliche Entwicklung noch in eine bestimmte Richtung zu steuern. Es ist ausgeschlossen, dass die gewerbliche Nutzung vollständig zugunsten einer Wohnnutzung aufgegeben wird. Aus diesem Grunde wird der Bebauungsplan Nr. 5 in dem genannten Teilbereich in einem gesonderten Verfahren ebenfalls aufgehoben.

Es wird angestrebt, im Hinblick auf die Handlungsempfehlungen des Einzelhandelskonzeptes für die bestehenden Einzelhandelsnutzungen an der Bremer Straße einen einfachen Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 3 in Verbindung mit § 9 Abs. 2 a BauGB aufzustellen.

Auf Basis der im Grundzentrum Scheeßel bestehenden Nutzungsstruktur wurde im Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Scheeßel der Zentrale Versorgungsbereich „Ortsmitte“ abgegrenzt. Die hier ansässigen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe übernehmen eine Versorgungsfunktion für Scheeßel und die Ortsteile der Gemeinde Scheeßel (s. Abb. 2).

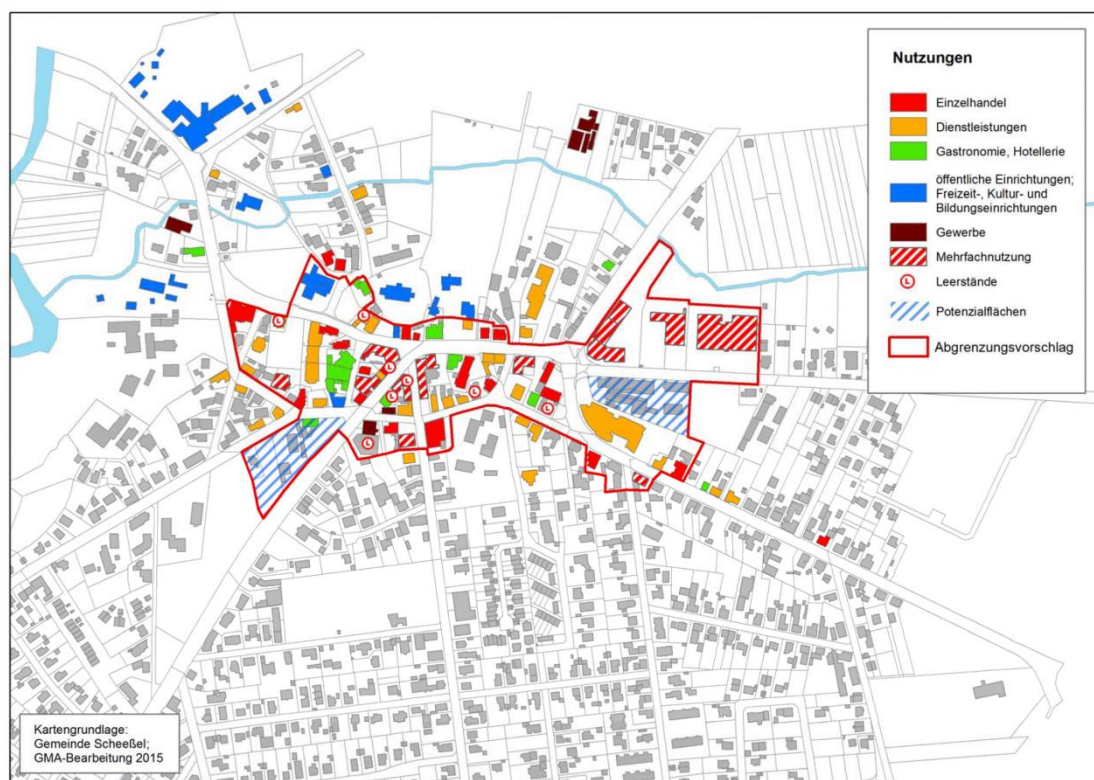


Abb. 2: Zentraler Versorgungsbereich Ortsmitte; Auszug aus dem Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Scheeßel

Um den zentralen Versorgungsbereich in seiner Struktur nicht zu beeinträchtigen sowie in der Entwicklung nicht zu behindern, sollten Betriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten nicht an sonstigen Standorten angesiedelt werden, da diese Kernsortimente zu einer Belebung des Zentrums beitragen und deshalb funktional betrachtet in die Ortsmitte gehören. Eine zu große Konkurrenz für die Betriebe im zentralen Versorgungsbereich sollte, insbesondere angesichts eines neuen genehmigten Vollsortimenters in der Ortsmitte, vermieden werden. Zumal die Nahversorgungssituation im Grundzentrum Scheeßel bereits ausgelastet ist und Erweiterungen vorhandener Standorte vor diesem Hintergrund nicht zielführend sind. Die außerhalb der Ortsmitte an der Bremer Straße vorhandene Verbundlage von Einzelhandelsbetrieben umfasst die Lebensmitteldiscounter Penny und Netto, den Getränkemarkt Hol Ab sowie den Textildiscounter Kik. Die Betriebe liegen etwa 1,2 km von der Ortsmitte entfernt und bilden in ihrer Gesamtbetrachtung eine Agglomeration, von der raumbedeutsame Auswirkun-

gen wie von einem Einzelhandelsgroßprojekt ausgehen können. Gemäß RROP haben Gemeinden der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten außerhalb zentraler Siedlungsgebiete und städtebaulich integrierter Lagen entgegenzuwirken. Gemäß den Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Scheeßel ist die Ansiedlung von Betrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten am Standortbereich an der Bremer Straße angesichts deren Randlage am Ortsausgang mit den Vorgaben der Raumordnung nicht vereinbar.

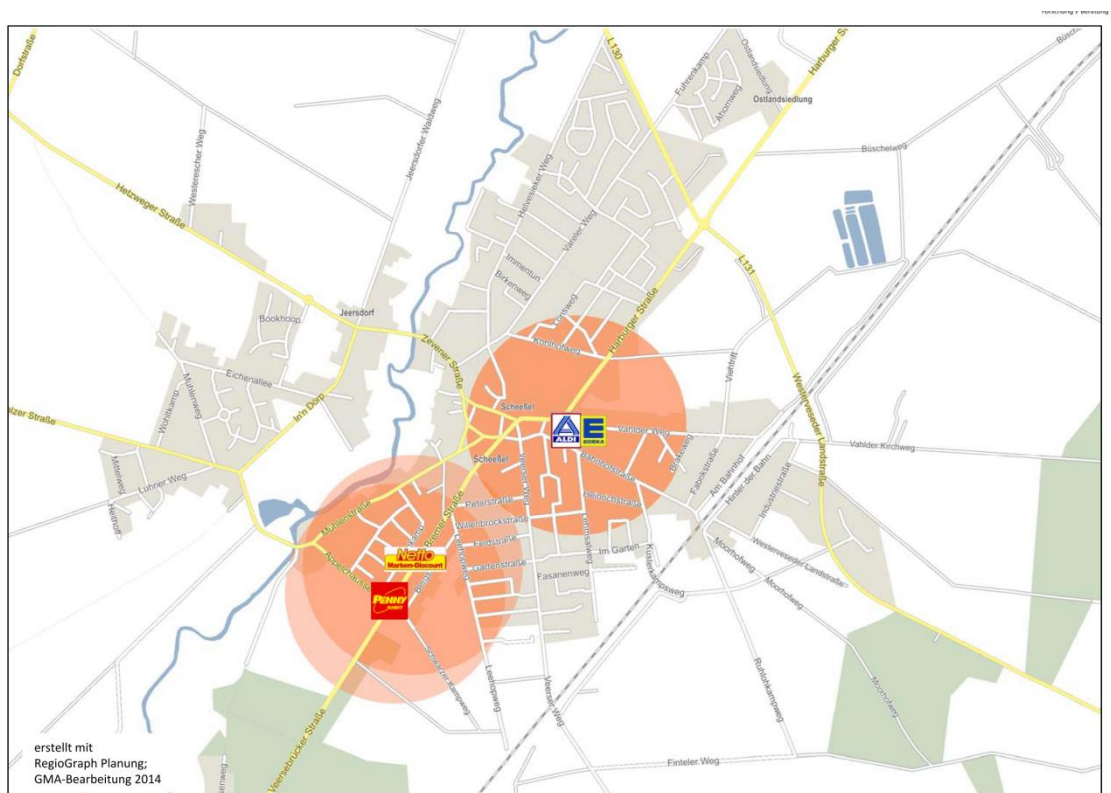


Abb. 3: Nahversorgungssituation in Scheeßel; Auszug aus dem Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Scheeßel

Die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes stehen den raumordnerischen Vorgaben nicht entgegen, da nur geregelt werden soll, was unzulässig ist. Die Zulässigkeit eines Vorhabens richtet sich aufgrund der zuvor beschriebenen Aufhebungen der Bebauungspläne Nr. 5A und Nr. 5 zukünftig nach § 34 BauGB. Zukünftige Vorhaben müssen sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Im Sinne des landesplanerischen Integrationsgebotes, das auch für Agglomerationen kleinflächiger Einzelhandelsbetriebe gilt, wird durch die Planung die Ansiedlung neuer (groß- und kleinflächiger) Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten verhindert. Insofern wird durch den Bauleitplan die Bauleitplanung der Gemeinde Scheeßel den Zielen der Raumordnung angepasst.

Mit der Novellierung des BauGB im Jahre 2004 und der Einführung des zusätzlichen Absatzes 3 in § 34 BauGB erfuhr der Begriff des zentralen Versorgungsbereiches im Baugesetz einen wesentlichen Bedeutungszuwachs. § 9 Abs. 2 a BauGB ermöglicht es Städten und Gemeinden, für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile gemäß § 34

BauGB zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche mit einem einfachen Bebauungsplan die Zulässigkeit bestimmter Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zulässigen baulichen Nutzungen zu steuern. Hinzuweisen ist auf die seit dem 1. Januar 2007 geltende Neufassung des § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB. Hiernach sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche zu berücksichtigen. Zentrale Versorgungsbereiche übernehmen die Funktion eines Zentrums zur Versorgung der Gemeinde bzw. eines Teilbereiches der Gemeinde mit einem bestimmten Spektrum an Waren und Dienstleistungen. Es handelt sich gemäß den Vorgaben des BauGB um schutzwürdige Bereiche, die durch Einzelhandelsneusiedlungen in der Kommune und in Nachbarkommunen nicht geschädigt werden dürfen.

Zur effektiven Steuerung der Einzelhandelsentwicklung werden im Einzelhandelskonzept der Gemeinde Scheeßel standortbezogene Regelungen zum Ausschluss bzw. zur Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben empfohlen. Grundsätzlich kommen für Gebiete außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches verschiedene Stufen zur Begrenzung und zum Ausschluss des Einzelhandels in Betracht:

- Ausschluss zentrenrelevanter Sortimente,
- Ausschluss großflächigen Einzelhandels gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO,
- Ausschluss des gesamten Einzelhandels.

Es ist Ziel der Gemeinde Scheeßel, im Plangebiet nahversorgungs- und zentrenrelevante Kernsortimente auszuschließen, um die Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereiches in der Ortsmitte zu erhalten und zu entwickeln. Mit dieser Zielsetzung wäre die Weiterentwicklung des Einzelhandelsstandortes an der Bremer Straße nicht vereinbar. Mit der Planung wird eine Vergrößerung der vorhandenen Betriebe ebenso wie eine Umnutzung in Einzelhandelsbetriebe mit anderen zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten verhindert. Dies erfolgt auch in Ansehung der beabsichtigten Erweiterung des Penny-Marktes. Dieser Erweiterung steht aktuell die erlassene Veränderungssperre entgegen. Nach Inkrafttreten des Bebauungsplans stehen dessen Festsetzungen der begehrten Erweiterung entgegen. Die vorhandenen Betriebe genießen Bestandsschutz. Solange diese jedoch nahversorgungs- und zentrenrelevante Kernsortimente führen, sind keine baulichen Veränderungen möglich, auch wenn diese sich nicht auf die Verkaufsfläche auswirken. Die Verhinderung von Einzelhandelsagglomerationen außerhalb zentraler Versorgungsbereiche im Sinne der raumordnerischen Vorgaben und die Erreichung der Ziele des kommunalen Einzelhandelskonzeptes erfordern die planerischen Festsetzungen und die Zurückstellung der betroffenen privaten Belange. Das Einzelhandelskonzept gilt als planerische und politische Willenserklärung, welche Standorte geschützt und gestärkt werden sollen. Hier hat sich die Gemeinde Scheeßel klar für einen zentralen Versorgungsbereich, den Ortskern, ausgesprochen. Nebenstandorte, wie an der Bremer Straße, sind gemäß Einzelhandelskonzept restriktiv zu handhaben. Mit Beschluss durch den Gemeinderat gilt das Einzelhandelskonzept als städtebauliches Entwicklungskonzept, das bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen ist.

Im zentralen Versorgungsbereich Ortsmitte sind noch Potenzialflächen für die Einzelhandelsentwicklung verfügbar. Insbesondere die im Plangebiet vorhandenen Betriebe mit Bekleidungs- und Getränkeassortiment könnten auf Grundlage des Einzelhandelskonzeptes alternative Flächen im zentralen Versorgungsbereich (bei der sogenannten „Alten Hofstelle“) finden. Darüber hinaus können sich auch durch Fluktuationen im Bestand Möglichkeiten für die Ansiedlung im zentralen Versorgungsbereich ergeben. Eine Nachnutzung der Flächen im Plangebiet ist für Einzelhandel ohne nahversorgungs- und zentrenrelevante Kernsortimente zukünftig weiterhin möglich.

Wird gemäß § 42 Abs. 3 BauGB die zulässige Nutzung eines Grundstücks nach Ablauf einer Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit aufgehoben oder geändert, kann der Eigentümer nur eine Entschädigung für Eingriffe in die ausgeübte Nutzung verlangen, insbesondere wenn infolge der Aufhebung oder Änderung der zulässigen Nutzung die Ausübung der verwirklichten Nutzung oder die sonstigen Möglichkeiten der wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks, die sich aus der verwirklichten Nutzung ergeben, unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden. Die Höhe der Entschädigung hinsichtlich der Beeinträchtigung des Grundstückswerts bemisst sich nach dem Unterschied zwischen dem Wert des Grundstücks auf Grund der ausgeübten Nutzung und seinem Wert, der sich infolge der Beschränkungen ergibt. Für die Gemeinde Scheeßel ist aktuell nicht erkennbar, dass die Voraussetzungen für einen Entschädigungsanspruch gegeben wären.

3.2 Anwendbarkeit des § 9 Abs. 2 a BauGB

Der Bebauungsplan Nr. 76 wird gemäß § 9 Abs. 2 a BauGB, der mit dem Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenstädte vom 21. Dezember 2006 neu eingeführt wurde, als einfacher Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB aufgestellt. Damit hat der Gesetzgeber den Gemeinden ein Instrument an die Hand gegeben, um schnell und flexibel auf die durch die Entwicklungen im Einzelhandel ausgelöste Problematik bauleitplanerisch reagieren zu können. Bei der Aufstellung eines solchen Bebauungsplanes soll insbesondere ein städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB berücksichtigt werden, das Aussagen über die zu erhaltenden oder zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde enthält. Bei dem Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Scheeßel handelt es sich um eine solche gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB benannte städtebauliche Planung, die vom Rat der Gemeinde Scheeßel beschlossen wurde. Die Voraussetzungen für die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 9 Abs. 2 a BauGB sind somit gegeben.

Durch die Anwendung des § 9 Abs. 2 a BauGB kann innerhalb eines unbepflanzten, im Zusammenhang bebauten Ortsteiles (§ 34 BauGB) zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche oder auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung bestimmt werden, dass nur bestimmte Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zulässigen baulichen Nutzungen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können. So wird eine Feinsteuerung im Bereich der ansonsten zulässigen Nutzungen bezogen auf die Typen des Einzelhandels vorgenommen. Inhaltlich wird somit ausschließlich das Thema Einzelhandel behandelt, wofür die erforderlichen Festsetzungen getroffen werden. Weitere

Untersuchungen und Regelungen (z.B. hinsichtlich Konfliktbewältigungen) werden nicht vorgenommen. Da im Bebauungsplan keine Baugebiete nach der BauNVO festgesetzt werden, sondern nur bestimmte Arten von Nutzungen ausgeschlossen werden, richtet sich die sonstige Zulässigkeit von Vorhaben nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes weiterhin nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB.

3.3 Anwendbarkeit des § 13 BauGB

Der Bebauungsplan Nr. 76 wird gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt, da dieser lediglich Festsetzungen nach § 9 Abs. 2 a BauGB enthält, die die Zulässigkeit von Kernsortimenten regeln. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem „Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung“ (UVP) oder dem niedersächsischen „Gesetz zur Umsetzung europarechtlicher Vorschriften zum Umweltschutz“ unterliegen. Die Planung führt nicht zu einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes). Außerdem bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

3.4 Künftige Festsetzungen des Bebauungsplanes

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung werden im Plangebiet gemäß § 9 Abs. 2 a BauGB ausschließlich Festsetzungen getroffen, die den Einzelhandel betreffen. Im gesamten Plangebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten gemäß der folgenden Sortimentslisten aus dem Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Scheeßel („Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Scheeßel - Anpassung“; GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung; Hamburg, 24.03.2017) ausgeschlossen:

Nahversorgungsrelevante Kernsortimente:

- Nahrungs- / Genussmittel, Getränke, Tabak- und Reformwaren
- Drogerie-, Parfümerie-, Apothekerwaren
- Papier- / Schreibwaren, Zeitschriften, Zeitungen
- Schnittblumen

Zentrenrelevante Kernsortimente:

- Sanitärwaren
- Bücher, Spielwaren, Bastelartikel
- Bekleidung, Wäsche, Sportbekleidung
- Wolle, Kurzwaren, Handarbeiten, Stoffe
- Baby- / Kinderartikel
- Schuhe, Lederwaren
- Hausrat, Glas / Porzellan / Keramik, Wohnaccessoires

-
- Kunstgewerbe, Bilder / Rahmen
 - Haus- / Tisch-, Bettwäsche
 - Uhren, Schmuck
 - Foto / Zubehör, Optik, Akustik
 - Musikalien, Münzen, Briefmarken
 - Elektrokleingeräte, Unterhaltungselektronik, Elektrogroßgeräte
 - Computer / Zubehör, Telekommunikation
 - Heimtextilien, Gardinen / Zubehör
 - Fahrrad / Zubehör

Die Festsetzung ist erfüllt, wenn eines oder mehrere der aufgeführten Sortimente als Kernsortiment geführt werden.

Die Ansiedlung von Betrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten am Standortbereich an der Bremer Straße ist angesichts der Randlage am Ortsausgang weder mit den Zielen des kommunalen Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Scheeßel noch mit den Vorgaben der Raumordnung vereinbar.

3.5 Belange von Natur, Landschaft, Klima und Umwelt

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 76 „Zwischen Bremer Straße, Appelchaussee und Mühlenkamp“ muss keine Umweltprüfung durchgeführt werden, da das Bauleitplanverfahren im vereinfachten Verfahren durchgeführt wird. Wird die Aufstellung eines Bebauungsplans in einem Gebiet nach § 34 BauGB, der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert oder enthält er lediglich Festsetzungen nach § 9 Absatz 2 a oder Absatz 2 b, kann die Gemeinde das vereinfachte Verfahren anwenden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 76 sind keine zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen auf Natur und Landschaft zu erwarten, da für den Geltungsbereich lediglich Einzelhandelssortimente geregelt und bestimmte Arten von Nutzungen ausgeschlossen werden. Jegliche bodenordnende Maßnahme, wie Versiegelung/ Bebauung oder Ausgestaltung der Gebäude sowie Außenanlagen werden im Bauleitplanverfahren nicht geregelt und sind Bestandteil des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens. Im Bebauungsplan werden auch keine Baugebiete nach BauNVO festgesetzt.

Derzeit ist der gesamte Geltungsbereich mit bestehenden Einzelhandelsbetrieben und dazugehörigen Stellplatzflächen nahezu vollständig bebaut und versiegelt. Es sind somit in jeder Hinsicht keine weiteren Auswirkungen durch die Planung zu erwarten. Eine ausführliche Betrachtung der Belange von Natur und Landschaft ist somit nicht erforderlich.

Artenschutz

Der § 39 BNatSchG bezieht sich auf die allgemeinen Verbote des Artenschutzes und somit auf alle wild lebenden Tiere und Pflanzen sowie ihre Lebensstätten. Für die Bauleitplanung sind jedoch besonders und streng geschützte Arten des § 44 BNatSchG zu beachten.

Artenschutzrechtliche Verbote greifen grundsätzlich erst bei der Realisierung konkreter (Bau)Vorhaben. Im Rahmen der Bauleitplanung ist jedoch bereits zu prüfen, ob einer Planumsetzung nicht überwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse entgegenstehen.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 76 sollen lediglich Einzelhandelssortimente geregelt und bestimmte Arten von Nutzungen ausgeschlossen werden. Dahingehend bleibt die Versiegelung und Bebauung zum derzeitigen Zustand unverändert. Der Artenschutz ist über den Bebauungsplan hinaus bei der Realisierung baulicher Anlagen weiterhin zu beachten. Aufgrund der vorhandenen baulichen Nutzungen sind derzeit Beeinträchtigungen auf Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und die europäischen Vogelarten nicht zu erwarten.

Scheeßel, den 11.12.2020

Die Bürgermeisterin

gez. Dittmer-Scheele
(Dittmer-Scheele)
Bürgermeisterin

L.S.