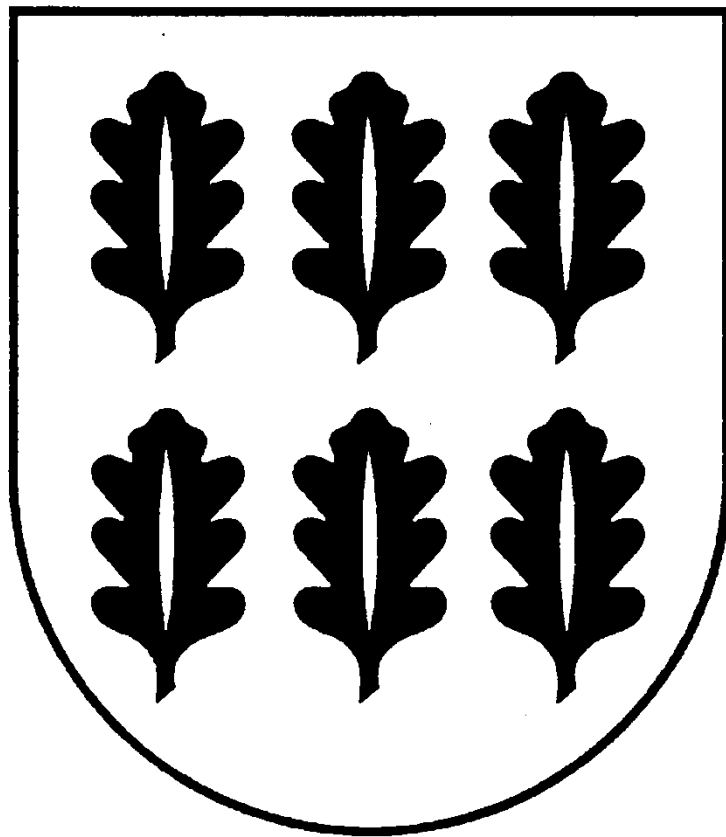


BEGRÜNDUNG

ZUR 73. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

- GEWERBEPARK OST -



VORENTWURF

FÜR DIE FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG GEM. § 3 (1) UND § 4 (1) BAUGB

**GEMEINDE SCHEESSEL
LANDKREIS ROTENBURG (WÜMME)**

INHALTSVERZEICHNIS

1. VORBEMERKUNG	3
2. LAGE UND NUTZUNG DES PLANÄNDERUNGSGEBIETES	3
2.1 Allgemeine Lage und Grenzen des Planänderungsgebietes	3
2.2 Nutzung des Planänderungsgebietes, umliegende Nutzung	4
3. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN.....	4
3.1 Landes- und Regionalplanung	4
3.1.1 Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017	4
3.1.2 Regionales Raumordnungsprogramm 2020 für den Landkreis Rotenburg (Wümme)	5
3.1.3 Ziele der Raumordnung	5
4. ZIELE, AUSWIRKUNGEN UND INHALTE DER PLANUNG	6
4.1 Städtebauliche Zielsetzung	6
4.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes.....	7
4.3 Künftige Darstellungen des Flächennutzungsplanes.....	7
5. NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE	7
6. VERKEHR, VER- UND ENTSORGUNG	8
7. UMWELTBERICHT UND ARTENSCHUTZ SIEHE BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 79 „GEWERBEPARK OST“	8

Stand: 22.12.2022

1. VORBEMERKUNG

Die vorliegenden Erläuterungen dienen gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB zur Unterrichtung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich von der Planung berührt sein kann. Die abschließende Begründung einschließlich Umweltbericht erfolgt im weiteren Planverfahren.

In der vorliegenden Begründung wird die 73. Änderung des Flächennutzungsplanes „Gewerbepark Ost“ zur besseren Lesbarkeit nachfolgend als „Flächennutzungsplanänderung“ bzw. sein Geltungsbereich als „Planänderungsgebiet“ bezeichnet.

2. LAGE UND NUTZUNG DES PLANÄNDERUNGSGEBIETES

2.1 Allgemeine Lage und Grenzen des Planänderungsgebietes

Das Planänderungsgebiet liegt am östlichen Ortsrand von Scheeßel, östlich des vorhandenen Gewerbeparks, nördlich der Landesstraße L131 „Westerveseder Landstraße“ und westlich der Waldbestände beim Eichenring (s. Abb. 1). Die Größe des Planänderungsgebietes beträgt ca. 18,31 ha.

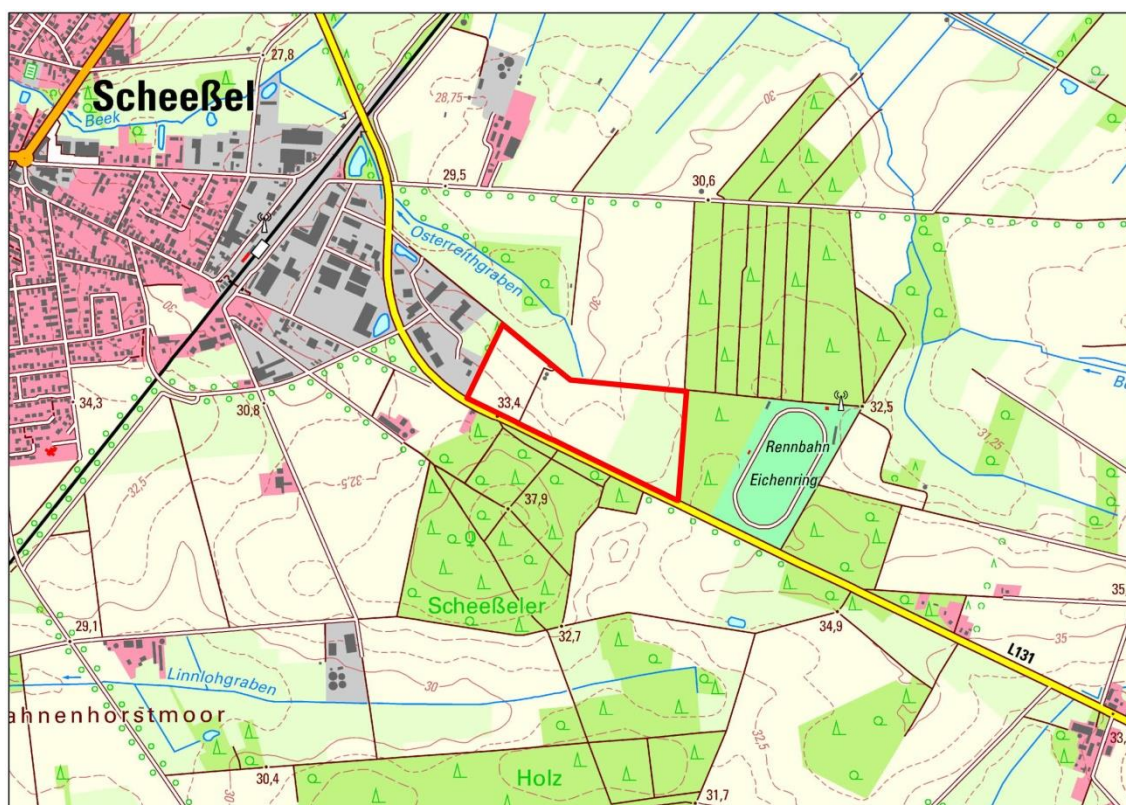


Abb. 1: Lage des Planänderungsgebietes. LGLN; Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung; © 2022 (ohne Maßstab)

2.2 Nutzung des Planänderungsgebietes, umliegende Nutzung

Das Planänderungsgebiet wird fast ausschließlich landwirtschaftlich genutzt. Im Bereich der geplanten Zuwegung im Westen sind ein Grünstreifen sowie ungenutzte gewerbliche Grundstücke vorhanden. Das Planänderungsgebiet wird im Süden von der Landesstraße L131 „Westerveseder Landstraße“ begrenzt. Dahinter befinden sich Waldflächen. Im Norden wird der Geltungsbereich von einem Wirtschaftsweg begrenzt. Dahinter befindet sich die freie Landschaft in Form von Acker- und Weideflächen. Östlich wird das Planänderungsgebiet von weiteren Waldflächen begrenzt, dahinter befindet sich die Rennsportanlage „Eichenring“. Westlich des Planänderungsgebietes befindet sich der Gewerbepark Scheeßel mit einer entsprechenden Eingrünung.

3. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

3.1 Landes- und Regionalplanung

3.1.1 Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017

In Niedersachsen und seinen Teilräumen soll eine nachhaltige räumliche Entwicklung die Voraussetzungen für umweltgerechten Wohlstand auch für kommende Generationen schaffen. Die Auswirkungen des demografischen Wandels, die weitere Entwicklung der Bevölkerungsstruktur und die räumliche Bevölkerungsverteilung sind bei allen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen. In allen Teilräumen soll eine Steigerung des wirtschaftlichen Wachstums und der Beschäftigung erreicht werden. Bei allen Planungen und Maßnahmen sollen daher die Möglichkeiten der Innovationsförderung, der Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit, der Erschließung von Standortpotenzialen und von Kompetenzfeldern ausgeschöpft werden und insgesamt zu einer nachhaltigen Regionalentwicklung beitragen. Die ländlichen Regionen sollen sowohl mit ihren gewerblich-industriellen Strukturen als auch als Lebens-, Wirtschafts- und Naturräume mit eigenem Profil erhalten und so weiterentwickelt werden, dass sie zur Innovationsfähigkeit und internationalen Wettbewerbsfähigkeit der niedersächsischen Wirtschaft dauerhaft einen wesentlichen Beitrag leisten können. Die Teilräume außerhalb der Metropolregionen sollen als leistungsfähige Wirtschafts-, Innovations- und Technologiestandorte gestärkt und in ihrer Bedeutung für Forschung, Wissen, Kommunikation und Kultur weiterentwickelt werden. Waldränder sollen von störenden Nutzungen und von Bebauung freigehalten werden.



Abb. 2: Ausschnitt aus dem LROP 2017

Im zeichnerischen Teil des LROP 2017 sind für das Planänderungsgebiet keine besonderen Funktionen festgelegt.

3.1.2 Regionales Raumordnungsprogramm 2020 für den Landkreis Rotenburg (Wümme)

In allen Teilräumen des Landkreises Rotenburg (Wümme) sollen eine ausgewogene, vielfältige und langfristig wettbewerbsfähige Wirtschaftsstruktur sowie ein entsprechendes Angebot an Arbeits- und Ausbildungsplätzen vorhanden sein. Es soll eine vielfältige, regionaltypische und ökologisch angepasste Siedlungsentwicklung erhalten und im Sinne der Nachhaltigkeit entwickelt werden. Vor dem Hintergrund des demographischen Wandels ist die bauliche und wirtschaftliche Entwicklung vorrangig auf Grundlage des zentralörtlichen Systems zu vollziehen. Raumbedeutsame neue gewerbliche Bauflächen sind auf die Zentralen zu konzentrieren. Bei der Ausweisung neuer Gewerbeflächen sind Erweiterungspotentiale bestehender Gebiete zu prüfen und vorrangig zu nutzen. Zwischen Waldrändern und Bebauungen sowie anderen störenden Nutzungen soll ein Abstand von 50 m eingehalten werden. Die im LROP ausgewiesenen Vorranggebiete Autobahn und Vorranggebiete Hauptverkehrsstraße sind in die zeichnerische Darstellung übernommen und dort räumlich näher festgelegt worden. Sie sind von Raumnutzungen freizuhalten, die dem bedarfsgerechten Aus- und Neubau des überregionalen Straßennetzes entgegenstehen können. Ebenfalls als Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße wird die geplante Ortsumgehung von Scheeßel im Zuge der Bundesstraße 75 festgelegt.

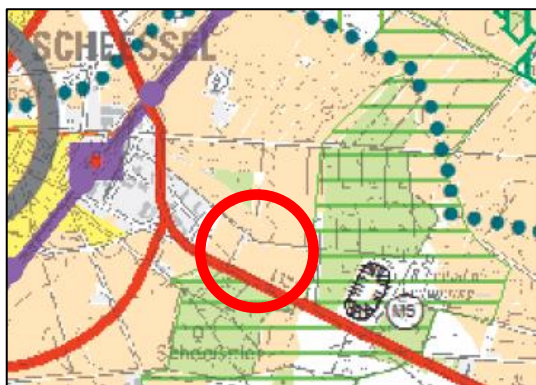


Abb. 3: Ausschnitt aus dem RROP 2020

Im zeichnerischen Teil des RROP 2020 sind die Flächen im Planänderungsgebiet als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft auf Grund hohen Ertragspotenzials festgelegt. Die südlich und östlich benachbarten Waldflächen sind als Vorbehaltsgebiete Wald und landschaftsbezogene Erholung dargestellt. Die südlich angrenzende Landesstraße ist als Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße festgelegt. Der Gemeinde Scheeßel ist die Funktion eines Grundzentrums zugeteilt worden.

3.1.3 Ziele der Raumordnung

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes wird eine ca. 18,31 ha große Fläche am Ortsrand von Scheeßel für eine langfristige Gewerbeentwicklung vorbereitet. Größere Brachflächen oder ehemals genutzte Bauflächen stehen nicht zur Verfügung, sodass eine landwirtschaftliche Freifläche für die weitere Gewerbeentwicklung in Anspruch genommen werden muss. Im Umfeld der Gemeinde Scheeßel sind nahezu alle Freiflächen als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft dargestellt, sodass für die Inanspruchnahme der Flächen keine Alternativen vorhanden sind, die keiner Auseinandersetzung mit den Belangen der Landwirtschaft bedürfen. Die Vorbehaltsgebiete Landwirtschaft werden dadurch in ihrer Gesamtheit nicht beeinträchtigt. Die Flächen grenzen an ein vorhandenes Gewerbegebiet an, sodass dieses entsprechend erweitert wird, ohne einen neuen gewerblichen Ansatz im Außenbereich zu schaffen. Aus immissionsgründen ist es erforderlich, die Gewerbeentwicklung mit einem gewissem Abstand zum Kernort zu entwickeln. Die benachbarten Waldflächen sind durch entsprechende Ab-

stände zu berücksichtigen. Durch die umliegenden Hauptverkehrsstraßen und die geplante Ortsumgehung ist das Planänderungsgebiet ideal angebunden. Die Flächennutzungsplanänderung entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung bzw. ist mit diesen vereinbar.

Die Gemeinde versucht seit vielen Jahren, ihren Gewerbestandort zu erweitern. Es wurden viele alternative Flächen geprüft, bisher jedoch keine geeigneten Flächen gefunden. Mit dem jetzigen Erwerb der Grundstücke entlang der L 131 konnte ein Bereich erworben werden, der direkt an die Landesstraße angeschlossen werden kann und somit an überörtlichen Verkehrswege anschließt. Somit kann die Gemeinde Scheeßel langfristig ihren Gewerbestandort entwickeln.

Gründe für die nicht weitere Verfolgung anderer Flächen waren:

- schlechte Bodenverhältnisse, die eine Bebauung mit unverhältnismäßig hohem Aufwand nur möglich gemacht hätten,
- fehlende Flächenverfügbarkeiten aufgrund der weiterhin in Zukunft geplanten Umgehungsstraße,
- fehlende Flächenverfügbarkeiten westlich der L 131 nördlich der Bahn aufgrund anliegender landwirtschaftlicher Betriebe mit direkt anliegenden landwirtschaftlichen Anbauflächen,
- gescheiterte Kaufverhandlungen aufgrund zahlreicher Flächeneigentümer und kleiner Parzellen,
- gescheiterte Neuansiedlung von Gewerbeflächen in Richtung Westeresch aufgrund entgegenstehender raumordnerischer Ziele.

4. ZIELE, AUSWIRKUNGEN UND INHALTE DER PLANUNG

4.1 Städtebauliche Zielsetzung

Zur Verbesserung und zum Ausbau der Arbeitsplatzsituation ist die Gemeinde Scheeßel bemüht, die Standortangebote für neue Investitionsvorhaben der gewerblichen Wirtschaft und des Handwerks zu erweitern. Um dieses Ziel zu verwirklichen ist es notwendig, geeignete Flächen für die Neuansiedlung von Gewerbebetrieben auszuweisen. Im Umfeld des Bahnhofes und der Landesstraße L131 hat sich mittlerweile ein großes Gewerbegebiet entwickelt, welches sich mit der Zeit in Richtung Osten fortgesetzt hat, da dort die geringfügigsten Konflikte anzutreffen waren. Die hier entstandenen Betriebs- und Produktionsanlagen prägen in starkem Maße das Landschaftsbild und sind eingebettet in die sie umgebenden landwirtschaftlichen Nutzflächen bzw. die weiter östlich vorhandenen Waldflächen. Das unmittelbare Umfeld des Planänderungsgebietes ist somit weitestgehend gewerblich vorstrukturiert. Als wesentliches Planungsziel bei der zukünftigen Gewerbeentwicklung in der Gemeinde steht die Konzentration auf vorhandene Gewerbebereiche im Vordergrund. Die Entwicklung des Gewerbestandortes im Osten von Scheeßel soll sich demnach weiterhin schrittweise durch die Ausweisung verschiedener Teilgebiete vollziehen. Mit der Planung sollen neue Baulandpotentiale im Umfeld der vorhandenen Gewerbeflächen aktiviert werden, da für diese Gewerbegebiete die vorhandenen Flächenpotentiale weitgehend ausgeschöpft sind. Zudem bietet dieser Bereich aufgrund seiner verkehrsgünstigen Lage an der Landstraße L131 für Gewerbebetriebe eine hohe Standortqualität.

4.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes



Abb. 4: Auszug Flächennutzungsplan

Die Flächen im Planänderungsgebiet werden bislang als landwirtschaftliche Flächen dargestellt. Im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes wird ein Bebauungsplan im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB aufgestellt. Mit Wirksamwerden der Flächennutzungsplanänderung wird der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4.3 Künftige Darstellungen des Flächennutzungsplanes



Abb. 5: Planzeichnung

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung werden die Flächen im Planänderungsgebiet zukünftig als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Nach Norden erfolgt eine Eingrünung zur freien Landschaft. Im Osten wird die zukünftige SuedLink-Trasse durch eine Grünfläche gesichert, die zugleich als Abstandsfläche zum Wald dient. Im Norden in der Mitte des Planänderungsgebietes wird eine Fläche für die Oberflächenwasserbeseitigung vorgesehen.

5. NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE

Das Planänderungsgebiet beinhaltet im Wesentlichen landwirtschaftliche Flächen. Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes dürfte im Planänderungsgebiet aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung bereits eingeschränkt und somit eher von geringer Bedeutung sein. Wertvoller Baumbestand ist im Planänderungsgebiet nicht vorhanden. Lediglich für die Erschließung des Planänderungsgebietes, welche aus Westen von der Rudolf-Diesel-Straße erfolgt, muss ggf. eine Lücke in die vorhandene Baum-Strauch-Hecke gerodet werden. Ansonsten werden ausschließlich geringwertige Biotoptypen in Anspruch genommen. Dennoch ergeben sich mit der geplanten Überbauung und Versiegelung von Boden erhebliche Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter Boden/Wasser. Weiterhin sind mit der Errichtung baulicher Anlagen in der freien Landschaft erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Landschaftsbild zu erwarten. Die entstehenden Beeinträchtigungen können jedoch durch die geplanten Eingrünungsmaßnahmen im Norden deutlich gemindert werden. Die angrenzenden Waldbestände im Süden und Osten werden durch einen angemessenen Abstand berücksich-

tigt und nehmen darüber hinaus bereits eingrünende Funktionen ein, die die Auswirkungen auf das Landschaftsbild mindern. Aufgrund der Größe des Planänderungsgebietes erfolgte im Frühjahr 2022 eine Brutvogelkartierung sowie die Auseinandersetzungen mit einer Wanderungsstrecke von Amphibien.

Zusätzlich benötigte Ausgleichsmaßnahmen auf einer externen Fläche werden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Des Weiteren wird der Umweltbericht im weiteren Verfahren detaillierter ausgearbeitet, um die entstehenden Beeinträchtigungen darzulegen und entsprechende Aussagen zur Vermeidung und Minderung zu treffen.

6. VERKEHR, VER- UND ENTSORGUNG

Die äußere verkehrliche Erschließung des Planänderungsgebietes erfolgt über die Rudolf-Diesel-Straße im westlich angrenzenden Gewerbegebiet. Die innere verkehrliche Erschließung erfolgt über eine neu anzulegende Planstraße, in der auch die erforderlichen Erweiterungen von Anschlüssen und Kanälen untergebracht werden können.

Die Wasser- und Löschwasserversorgung erfolgt durch den Wasserversorgungsverband Rotenburg-Land.

Die Beseitigung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt durch Anschluss an den Abwasserkanal.

Die Oberflächenwasserbeseitigung soll möglichst durch Versickerung erfolgen. Auf Grundlage einer Bodenuntersuchung (DIPL.-GEOLOGE JOCHEN HOLST, 2022) sind die vorherrschenden Sande nicht optimal, aber ausreichend für eine Versickerung. Problematisch sind hingegen die geringen Grundwasserflurabstände. Im Ergebnis wurde in Abstimmung mit den zuständigen Behörden ein Regenrückhaltebecken in der Mitte des Planänderungsgebietes vorgesehen. Das Oberflächenwasser soll von dort gedrosselt in den nördlich angrenzenden Graben geleitet werden.

Die Strom- und Gasversorgung erfolgt durch die EWE NETZ GmbH. Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Rotenburg (Wümme).

7. UMWELTBERICHT UND ARTENSCHUTZ SIEHE BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 79 „GEWERBEPARK OST“