PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Scheessel diesen Bebauungsplan Nr. 79 "Gewerbepark Ost", bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Scheeßel, den

(Jungemann)
Bürgermeisterin

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Scheeßel hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 79 "Gewerbepark Ost" beschlossen.

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

Scheeßel, den

(Jungemann)
Bürgermeisterin

2. Vervielfältigungen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1.000

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

©2021 LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen
Regionaldirektion Ottenbüttel

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straße, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Scheeßel, den

Öff. best. Verm.-Ing.

3. Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 79 "Gewerbepark Ost" wurde ausgearbeitet von der

Planungsgemeinschaft Nord GmbH
Große Straße 49
27356 Rotenburg (Wümme)
Tel.: 04261 / 92930 Fax: 04261 / 929390
E-Mail: info@pgn-architekten.de

Rotenburg (Wümme), den

Planverfasser

4. Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Scheeßel hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 79 "Gewerbepark Ost" und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

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

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Scheeßel, den

(Jungemann)
Bürgermeisterin

5. Erneute öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Scheeßel hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 79 "Gewerbepark Ost" und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.

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

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Scheeßel, den

(Jungemann)
Bürgermeisterin

6. Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Scheeßel hat den Bebauungsplan Nr. 79 "Gewerbepark Ost" nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Scheeßel, den

(Jungemann)
Bürgermeisterin

7. Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 79 "Gewerbepark Ost" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Scheeßel, den

(Jungemann)
Bürgermeisterin

8. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, Mängel der Abwägung

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 79 "Gewerbepark Ost" sind eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, eine Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes oder Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.

Scheeßel, den

(Jungemann)
Bürgermeisterin

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG *(§ 9 (1) NR. 1 BAUGB)*

1.1 Im gesamten Plangebiet sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten i.S.d. folgenden Sortimentslisten ausgeschlossen:

Nahversorgungsrelevante Kernsortimente:
- Nahrungs- / Genussmittel, Getränke, Tabak- und Reformwaren
- Drogerie-, Parfümerie-, Apotheekerwaren
- Papier- / Schreibwaren, Zeitschriften, Zeitungen
- Schnittblumen

Zentrenrelevante Kernsortimente:
- Sanitätswaren
- Bücher, Spielwaren, Bastelartikel
- Bekleidung, Wäsche, Bekleidung
- 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

1.2 Abweichend von Ziffer **1.1** sind Einzelhandelsbetriebe, die ein oder mehrere der aufgeführten zentrenrelevanten Sortimente führen, in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem im Gewerbegebiet befindlichen Handwerks- oder Gewerbebetrieb zulässig, wenn sie dem Handwerks- oder Gewerbebetrieb zugeordnet und eine Verkaufsfläche von 400 m² nicht überschreiten.

1.3 Im gesamten Plangebiet sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen i.S.d. § 8 Abs. 3 und § 9 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. HÖHE BAULICHER ANLAGEN *(§ 9 (1) NR. 1 BAUGB)*

Im gesamten Plangebiet dürfen die Oberkanten (OK) der baulichen Anlagen eine Höhe von 15 m nicht überschreiten. Für untergeordnete technische Aufbauten, Anlagen für Wärmerückgewinnung und zur Nutzung regenerativer Energien darf die maximale Oberkante um max. 1,5 m überschritten werden. Bezugspunkt ist die endgültige Fahrbahnoberkante der öffentlichen Verkehrsfläche, über die die Erschließung erfolgt, jeweils gemessen in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks.

3. BAUWEISE *(§ 9 (1) NR. 2 BAUGB)*

In der abweichenden Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO sind Gebäude über 50 m Länge zulässig. Im Übrigen gelten die Abstandsvorschriften der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO).

4. ZU- UND ABFAHRTSVERBOT *(§ 9 (1) NR. 11 BAUGB)*

Entlang der Landesstraße (L 131) ist in den entsprechend festgesetzten Bereichen die Zu- und Abfahrt für Kfz unzulässig.

5. GRÜNFLÄCHEN *(§ 9 (1) NR. 15 BAUGB)*

Die Zweckbestimmung der festgesetzten Grünflächen ergibt sich aus den ergänzenden Planzeichen gemäß § 9 Abs 1 Nr. 20 BauGB (Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, siehe Textliche Festsetzung Nr. 6) und § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB (Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern, siehe Textliche Festsetzung Nr. 9).

6. FLÄCHEN FÜR MASNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT *(§ 9 (1) NR. 20 BAUGB)*

6.1 Innerhalb der 10 m bzw. 43 m bis 100 m breiten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist ein extensiver Gras- und Staudensaum zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

6.2 Die westliche 10 m breite Maßnahmenfläche dient zugleich als Amphibienwanderkorridor. Bei Kreuzung der Straßenverkehrsfläche ist ein Amphibientunnel mit beidseitig jeweils ca. 30 m langen seitlichen Leitstrukturen vorzusehen, sodass auf jeder Straßenseite Leitstrukturen mit einer Gesamtlänge von ca. 60 m entstehen. Zum Flurstück 76/40 ist eine maximal 3 m Breite Zufahrt zulässig, unter der Voraussetzung, dass ein Amphibiendurchlass errichtet wird, um den Wanderkorridor nicht zu beeinträchtigen. Hierfür sind ebenfalls Leitstrukturen innerhalb der Maßnahmenfläche vorzusehen. Hinweis zur Klarstellung: Die Leitstrukturen sind auf den westlich angrenzenden Gehölzbestand außerhalb des Plangebietes auf eine Gesamtlänge von ca. 30 m auf beiden Zufahrtsseiten auszuweiten. Die Leitstrukturen sind so anzuordnen, dass innerhalb der Gewerbegebiete keine Leitstrukturen erforderlich werden.

6.3 Die östliche 43 m bis 100 m breite Maßnahmenfläche dient zugleich als Korridor für die SuedLink-Trasse. Hier sind dem Betreiber entsprechende Nutzungsrechte einzuräumen.

6.4 Der Gras- und Staudensaum ist maximal 1-mal im Jahr, aber mindestens einmal alle 3 Jahre, um ein Aufkommen von Gehölzen zu vermeiden, ab August zu mähen. Das Mähgut ist abzufahren, aufkommende Gehölze sind zu entfernen. Im Übrigen sind die Flächen dauerhaft der natürlichen Entwicklung zu überlassen. Eine Nutzung sowie der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln sind nicht zulässig. Auf den Flächen hat eine Ansaat mit einer Regio-Saatgutmischung mit 50 % Gräsern und 50 % Blütenpflanzen mit der Herkunftsregion Nordwestdeutsches Tiefland zu erfolgen. Die Anlage des extensiven Gras- und Staudensaumes erfolgt nach Beginn der Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet.

7. IMMISSIONSSCHUTZ *(§ 9 (1) NR. 24 BAUGB)*

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der gekennzeichneten Gewerbegebiets- bzw. Industriegebietsfläche angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 bis 6.00 h) überschreiten. Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A und B erhöhen sich die Emissionskontingente LEK um folgende Zusatzkontingente:

Richtungssektor	Zusatzkontingent tags	Zusatzkontingent nachts
A	0 dB	0 dB
B	5 dB	5 dB

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k $L_{EK,j}$ durch $L_{EK,j} + L_{EK,zusatz,k}$ zu ersetzen ist.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet. Die Emissionskontingente beziehen sich auf die Immissionsorte außerhalb des Plangebietes. Sie sind nicht binnenwirksam. Wenn Anlagen oder Betriebe Emissionskontingente von anderen Teilflächen in Anspruch nehmen, ist eine erneute Inanspruchnahme dieser Kontingente öffentlich-rechtlich auszuschließen (z. B. durch Baulast oder öffentlich-rechtlichen Verträgen).

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

8. ANPFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN *(§ 9 (1) NR. 25A BAUGB)*

Innerhalb der 8 m breiten, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB, festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine 5-reihige Strauch-Baumhecke anzupflanzen. Innerhalb der Fläche für die Oberflächenwasserbeseitigung ist eine querende Leitung zu dem nördlich angrenzenden Graben zulässig.

Folgende Arten sind zu verwenden:

Botanischer Name	Deutscher Name	Qualität
Bäume		
Alnus glutinosa	Schwarzerle	2 j. v. S. 80/120
Carpinus betulus	Hainbuche	3 j. v. S. 60/100
Fraxinus excelsior	Esche	3 j. v. S. 80/120
Prunus avium	Vogelkirsche	3 j. v. S. 80/120
Prunus padus	Frühe Traubenkirsche	3 j. v. S. 80/120
Quercus robur	Stieleiche	3 j. v. S. 80/120
Sträucher		
Corylus avellana	Haselnuss	3 j. v. S. 80/120
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn	3 j. v. S. 80/120
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen	2 j. v. S. 60/100
Rhamnus frangula	Faulbaum	3 j. v. S. 80/120
Salix aurita	Ohrweide	1 j. v. S. 60/ 80
Salix cinerea	Grauweide	1 j. v. S. 60/ 80
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	3 j. v. S. 60/100
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball	2 j. v. S. 60/100

* 2 j. v. S. 80/120 = 2-jährig, von Sämlingsunterlage, Stammhöhe 80 - 120 cm

Pflanzverband: Reihen- und Pflanzabstand 1,25 x 1,50 m auf Lücke. Der Abstand der Bäume untereinander beträgt maximal 8 m. Alle Straucharten sind zu gleichen Anteilen in Gruppen von 3 - 7 Exemplaren zu pflanzen.

Einzäunung: Die Anpflanzung ist allseitig zum Schutz vor Verbiss 5 - 8 Jahre lang mit einem Wildschutzzaun einzuzäunen. Der Wildschutzzaun ist anschließend zu entfernen. Eine dauerhafte Einzäunung der Anpflanzung ist nur an der dem inneren Bereich des Plangebietes zugewandten Seite des Pflanzstreifens zulässig.

Umsetzung: Die Anpflanzung erfolgt durch die Gemeinde in der ersten Pflanzperiode (November bis April) nach Beginn der Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet. Die Anpflanzungen sind durch den Grundstückseigentümer dauerhaft zu erhalten. Ausfälle von mehr als 10 % sind unverzüglich in der folgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

9. ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN *(§ 9 (1) NR. 25B BAUGB)*

Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist der Gehölzbestand vollständig und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume und Sträucher sind durch Neuanpflanzungen eines standortgerechten, einheimischen Laubbaumes oder Strauches gleichartig zu ersetzen.
Bei allen Hoch- und Tiefbaumaßnahmen sind Stamm, Krone und Wurzelraum zu schützen.

10. ZUORDNUNG VON AUSGLEICHSMASSNAHMEN *(§ 9 (1a) BAUGB)*

Die außerhalb des Plangebietes auf dem Flurstück 488 der Flur 1 in der Gemarkung Jeersdorf durchzuführende Kompensationsmaßnahme ist dem Plangebiet zugeordnet.

HINWEISE

1. BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO)

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist.

2. ALTLASTEN

Hinweise auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen liegen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht vor.

Sollten während der Erdarbeiten vor Ort Bodenverunreinigungen, unnatürliche Bodenverfärbungen oder Abfallablagerungen festgestellt werden, so sind diese dem Landkreis Rotenburg (Wümme), Amt für Wasserwirtschaft und Straßenbau, unverzüglich schriftlich anzuzeigen und die Arbeiten bis auf weiteres einzustellen.

3. BAUVERBOTSZONE

Entlang der Landesstraße sind die anbaurechtlichen Bestimmungen gemäß § 24 NStrG zu beachten. Die Bauverbotszone ist mit einem Abstand von 20 m bis zum äußeren Fahrbahnrand der Landesstraße gem. § 24 Abs. 1 NStrG von allen baulichen Anlagen freizuhalten.

4. EINSICHTNAHME IN DIN-VORSCHRIFTEN

Die DIN 45691 ist zu beziehen beim Beuth Verlag / Berlin oder DIN Deutsches Institut für Normung e.V. / Berlin. Sie kann auch im Fachbereich Bau und Planung der Gemeinde Scheeßel, Untervogtplatz 1, 27383 Scheeßel eingesehen werden.

5. ARTENSCHUTZ

Mit der Umsetzung der Planung sind Verstöße gegen Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG nicht zu erwarten bzw. können diese vermieden werden. Als artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme sind zu beachten, dass zur Vermeidung des Störungsrisikos für den Mäusebussard die Erschließung und die Bebauung des Plangebietes außerhalb der Brutzeit der Art von Juli bis März erfolgen sollte. Alternativ müsste durch eine biologische Baubegleitung sichergestellt werden, dass der bekannte Brutplatz nicht besetzt ist und der Wechselhorst abseits des Geltungsbereiches liegt, dann könnte auf die Bauzeiteneinschränkung verzichtet werden.
Zum Schutz wildlebender Tiere ist ein Beleuchtungssystem im Plangebiet zu verwenden, dass möglichst bedarfsgerecht gesteuert wird und bei dem kein Licht oberhalb der Horizontalen abstrahlt sowie keine Bereiche außerhalb der Nutzfläche auleuchtet. Das Beleuchtungssystem sollte kein UV-Lichtanteil nutzen und nur einen geringen Anteil im blauen und einen erhöhten im roten Spektrum emittieren.
Zur Vermeidung des Tötungsrisikos für Amphibien ist entlang der Westerveseder Landstraße (L131) der Einbau eines etwa 80 m langen Amphibien- und Kleintierschutz-Leitsteines oder vergleichbares sach- und fachgerecht vorzusehen. Die Erschließungsstraße und Zufahrt im Plangebiet, die den Amphibien-Wanderkorridor queren, sind mit einem Amphibientunnel und seitlichen Leitstrukturen sach- und fachgerecht auszustatten.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

GE / GI — **Gewerbegebiete / Industriegebiete** *(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 9 (1) § BauNVO)*

2. Maß der baulichen Nutzung

GRZ — **Grundflächenzahl als Höchstmaß** *(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (2) Nr. 1 BauNVO)*

I — **Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß** *(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (2) Nr. 3 BauNVO)*

OK — **Gebäudeoberkante als Höchstmaß** *(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)*

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a — **Abweichende Bauweise** *(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 (4) BauNVO)*

Baugrenze *(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 (3) BauNVO)*

4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen *(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)*

A — **Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**
Hier: Fuß- und Radweg *(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)*

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt *(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)*

5. Ver- und Entsorgung

Flächen für die Abwasserbeseitigung
Hier: Oberflächenwasserbeseitigung *(§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)*

6. Grünflächen

Öffentliche Grünflächen *(§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)*

7. Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft

Maßnahmenflächen
Hier: Amphibienwanderkorridor / SuedLink (s. Textliche Festsetzung Nr. 6) *(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)*

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern *(§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)*

Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern *(§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)*

8. Sonstige Planzeichen

TF 01
62,5 / 47,5 — **Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen**
Hier: Teilflächen mit Emissionskontingenten (s. Textliche Festsetzung Nr. 7) *(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)*

A / B — **Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen**
Hier: Richtungssektoren (s. Textliche Festsetzung Nr. 7) *(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)*

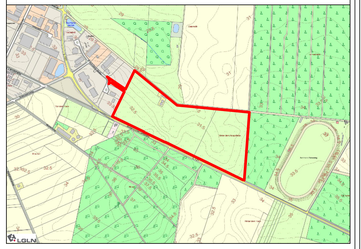
Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind *(§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)*

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches *(§ 9 (7) BauGB)*

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen *(§ 16 (5) BauNVO)*

Nachrichtliche Übernahme: Geplante SuedLink-Trasse

ÜBERSICHTSPLAN
M 1:10.000



GEMEINDE SCHEESSEL
Landkreis Rotenburg (Wümme)

BEBAUUNGSPLAN NR. 79
- Gewerbepark Ost -

- Entwurf für die Beteiligung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB -

N
1:2.000

Stand: 06.04.2023

Meter
0 50 100 200