

Original



Änderungssatzung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Maschweg“ in Rosche

Aufgrund der § 1 (3), § 2 (4) und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der zur Zeit gültigen Fassung hat der Rat der Gemeinde Rosche in seiner Sitzung am 20. März 2003 die 3. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Maschweg“ (Satzungsbeschluß vom 28.09.1998) durch folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Die Änderung bezieht sich auf das Plangebiet Abschnitt A

§ 2

Änderung der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen

(1) Die textliche Festsetzung Nr. 1 wird um folgende Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB erweitert:

Ausnahmsweise können bauliche Anlagen zur Lagerung von Futtermitteln, Getreide oder ähnlichen Schüttgütern (Silogebäude) mit einer maximalen Trauf- bzw. Firsthöhe von 30 m über Oberkante des gewachsenen Bodens zugelassen werden (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

(2) Pro angefangene 100 m² Grundfläche der ausnahmsweise zulässigen Silogebäude ist 800 m² Kompensationsfläche auf dem Flurstück 27/8 der Flur 4 der Gemarkung Nateln bereitzustellen. Die notwendige vertragliche Sicherung zwischen der Gemeinde und dem Bauherrn muß vor Erteilung der Baugenehmigung vorliegen.

§ 3

Inkrafttreten

Die Satzung tritt nach dem Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Rosche, den 20. März 2003

Gemeinde Rosche
Der Gemeindedirektor

(Musik)



Begründung
zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Maschweg“ – 3. Änderung –
der Gemeinde Rosche, Landkreis Uelzen

1. Veranlassung

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Gewerbegebiet Maschweg“ aus dem Jahre 1998 beinhaltet Festsetzungen für die max. Firsthöhe und eine max. Traufenhöhe bei baulichen Anlagen im Plangebiet.

Anlass für die 3. Änderung ist die Einführung einer Ausnahmeregelung gemäß § 31 Abs. 1 BauGB. Nur für eine ganz bestimmte Art von baulichen Anlagen (Silogebäude) soll es im gesamten Plangebiet Abschnitt A (Gewerbegebiet) ausnahmsweise möglich sein, die bislang festgesetzte Trauf- und Firsthöhe zu überschreiten. Die grundsätzliche Höhenbeschränkung des Bebauungsplans für alle anderen baulichen Anlagen (z.B. normale Lagerhallen) wird dadurch nicht berührt.

2. Bestand und Neuordnung

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Gewerbegebiet Maschweg“ bestimmt in den textlichen Festsetzungen Nr. 1, eine max. Firsthöhe von 10 m und eine max. Traufenhöhe von 6 m bei baulichen Anlagen im Plangebiet. Das Maß der baulichen Nutzung ist mit zwei Vollgeschossen, einer Grundflächenzahl von 0,6 und einer Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Die im Geltungsbereich liegende Fläche ist als Gewerbegebiet dargestellt.

Im Rahmen der vorstehenden Änderung wird nur die max. Firsthöhe und die max. Traufenhöhe bei Gebäuden zur Lagerung von Futtermitteln und Getreide (Silogebäude) geändert. Die restlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Maschweg“ bleiben unverändert.

Der Gewerbebetrieb Bauck KG plant auf dem Nachbargrundstück ein Silogebäude zur Lagerung von Getreide (Gerste, Roggen, Dinkel, Hafer usw.) gemeinsam mit einer Qualitätserzeugergemeinschaft zu errichten. Das Getreide benötigt die Bauck KG zur Weiterverarbeitung bzw. Veredelung der aus dem biologischen Landbau stammenden Produkte. Die Eigenlagerung dieser Produkte ist aus Qualitätssicherungsgründen notwendig, da diese Produkte nicht mit anderem, aus der herkömmlichen Landwirtschaft gewonnenen Produkte, gemeinsam eingelagert werden können. Hier besteht die Gefahr der Vermischung und damit eine Qualitätseinbuße für das Markenzeichen „Biologischer Landbau“.

Eine Trauf- und Firsthöhe von max. 30 m ist erforderlich, weil für die Verarbeitung verschiedener Sorten und Qualitäten kleinere Mengen Getreide getrennt voneinander und wegen der Trocknung und Kühlung in hochstehenden Silos gelagert werden müssen. Der Bau einer flacheren Siloanlage ist für die Trocknung und Kühlung des Getreides ungeeignet und wäre für die Erzeugergemeinschaft wirtschaftlich nicht vertretbar.

Eine Änderung der First- bzw. Traufenhöhe bei Gebäuden zur Lagerung von landwirtschaftlichen Produkten führt zu keiner großen Veränderung in dem Gewerbegebiet. Das Gewerbegebiet wurde vielmehr geplant, um Gewerbebetriebe aus dem eigentlichen Ortsbereich aussiedeln zu können, um Störungen zu vermeiden.

Das Gewerbegebiet ist bereits durch eine hohe bauliche Anlage vorgeprägt. Im Jahre 2002 wurde eine Mobilfunkstation mit einer Gesamthöhe von 42 m errichtet. Dadurch ist das Ortsbild von Rosche im nördlichen Bereich bereits geprägt. Eine vorgesehene Ausnahmeregelung nur für Silogebäude mit eingehausten Schüttbehältern ist vertretbar, weil es auf eine geringe Anzahl von Einzelfällen beschränkt sein wird und diese Art von baulichen Anlagen zwar hoch, jedoch eher turmartig und schlank in Erscheinung tritt. Die Gemeinde wird die Bauherren dahingehend beraten, durch eine geeignete Farbgebung der Silogebäude (keine glänzenden Bauteile) eine

Abminderung der Beeinträchtigung des Ortsbildes zu erreichen. Als Bezugspunkt für die Bemessung der Trauf- und Firsthöhe bleiben die alten Regelungen des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Maschweg“ bestehen, d.h. gemessen wird vom gewachsenen Boden (natürliche Geländeoberfläche) mittig vor dem Silogebäude. Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt zwischen aufgehendem Mauerwerk und Außenfläche der Dachhaut. Die maximale Trauf- und Firsthöhe wurde gleich mit 30 m festgesetzt, weil Silogebäude häufig mit einem flachen oder nur gering geneigtem Dach errichtet werden.

3. Auswirkung der Planänderungen

a) Auswirkung auf Natur und Landschaft

Die Veränderung der Trauf- und Firsthöhe verursacht einen Eingriff in das Landschaftsbild. Die ausnahmsweise zulässigen Gebäude werden das Landschaftsbild nachteilig verändern. Die Erhöhung der zulässigen Trauf- und Firsthöhe verursacht eine Vergrößerung des beeinträchtigten Bereiches.

Daher wird zur erforderlichen Kompensation das Flurstück 27/8 der Flur der Gemarkung Nateln herangezogen. Die Fläche ist bereits im Eigentum der Gemeinde und steht daher zur Verfügung (siehe auch 2. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Maschweg“). Da bei Nateln eine Sukzessionsfläche vorgesehen ist, die nur geringe Aufwendungen des Landschaftsbildes erreicht, ist pro angefangene 100 m² Grundfläche der ausnahmsweise zulässigen Silogebäude eine Kompensationsfläche von 800 m² erforderlich. Dies wird entsprechend festgesetzt.

Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Ortssilhouette sind nicht zu befürchten, da zur freien Landschaft im Westen neben der Erschließungsstraße eine Sichtschutzhecke vorhanden und nach Norden und Osten eine Sichtschutzbepflanzung im Bebauungsplan festgesetzt ist.

b) Auswirkungen auf Immissionen und Emissionen

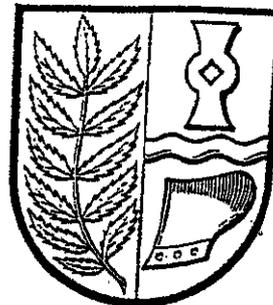
Von den Planänderungen sind keine Emissionen zu erwarten, die die in der Umgebung vorhandene Nutzung unzumutbar beeinträchtigen könnten.

Rosche, den 20. März 2003



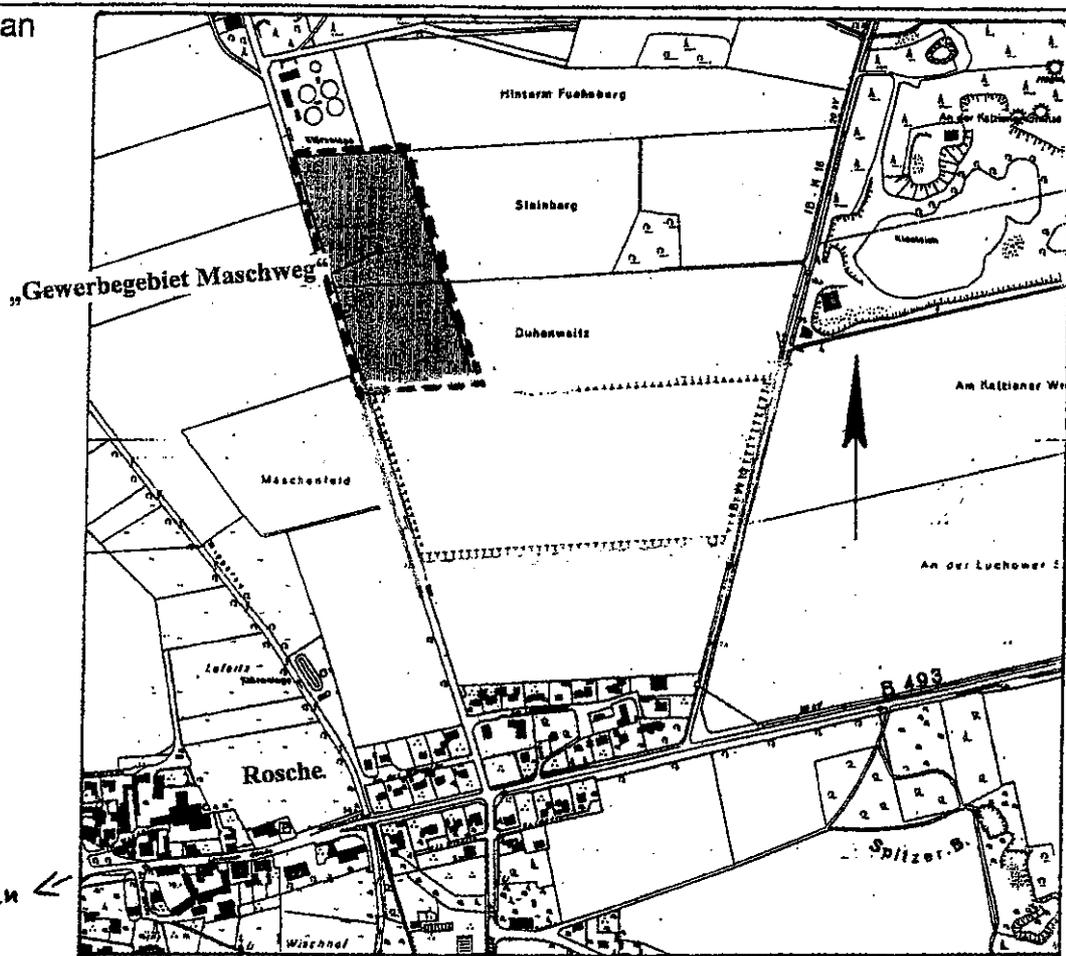
Gemeinde Rosche
Der Gemeindedirektor

(Musik)



Begründung zur 3. Änderung Bebauungsplan „Gewerbegebiet Maschweg“

Übersichtsplan



Verfahrensvermerke zum Bebauungsplan

Aufstellungsbeschuß

Der Rat der Gemeinde Rosche hat in seiner Sitzung am 06.12.2002 die Aufstellung der Änderungssatzung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Maschweg“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß ist gemäß § 2 Abs. 2 BauGB am 21.12.2002 ortsüblich bekannt gemacht.

Rosche, den 22. April 2003


Musik, Gemeindedirektor

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Rosche hat in seiner Sitzung am 06.12.2002 den Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 21.12.2002 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 06. Januar 2003 bis 03. Februar 2003 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Rosche, den 22. April 2003


Musik, Gemeindedirektor

Satzungsbeschuß

Der Rat der Gemeinde Rosche hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 20. März 2003 als Satzung (§ 10 BauGB), sowie die Begründung beschlossen.

Rosche, den 22. April 2003


Musik, Gemeindedirektor

Inkrafttreten

Die Änderungssatzung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Maschweg“, OT Rosche, ist gemäß § 12 BauGB am 15.05.03 im Amtsblatt des Landkreises Uelzen bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 16.05. 2003 rechtsverbindlich geworden.

Rosche, den 16.05. 2003


Musik, Gemeindedirektor

Mängel der Abwägung

Innerhalb von 7 Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Rosche, den 16.09. 2010


Musik, Gemeindedirektor