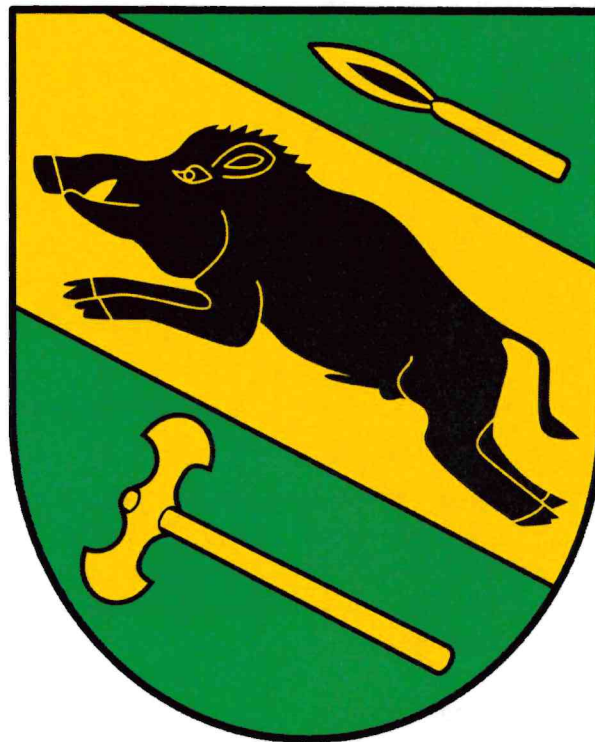


# ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG GEMÄSS § 10 A ABS. 1 BAUGB

ZUM  
BEBAUUNGSPLAN NR. 13  
„MEHEDORFER STRASSE“



GEMEINDE EBERSDORF  
LANDKREIS ROTENBURG (WÜMME)

## Ziel des Bebauungsplanes

Das Plangebiet befindet sich südlich der Mehedorfer Straße in der Gemeinde Ebersdorf, in der Größe von 1,7 ha (siehe Abb. 1). Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ergibt sich aus der Planzeichnung. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst Teilflächen der Flurstücke 96/1, 97/1, 98/1, 98/2, 98/3 und 388/7 der Flur 5 der Gemarkung Ebersdorf.



Abb. 1: Lage des Plangebietes (ohne Maßstab) - Auszug aus den Geobasisdaten der Landesvermessung Niedersachsen © 2020

Die Flächen im Plangebiet werden vollständig landwirtschaftlich genutzt. Im Westen grenzt der das Plangebiet an die Bundesstraße B 495. Nördlich des Plangebietes befindet sich eine gemischte Nutzung aus Gewerbe und Wohnen. Westlich liegt ein aufgelockert bebautes Wohngebiet. Im Osten befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb. Ansonsten grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 der Gemeinde Ebersdorf soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung angestrebt und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine weitere Gewerbeentwicklung geschaffen werden. Weiterhin sollen die Darstellungen der im Parallelverfahren aufgestellten 26. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Geestequelle konkretisiert werden.

Konkret sollen Erweiterungsmöglichkeiten für den nördlich der Mehedorfer Straße vorhandenen mittelständischen Betrieb geschaffen werden. Der gegenüber dem Plangebiet befindliche Betrieb ist ein Bauelemente-Fachhandel. Es werden Fenster und Türen, Rolläden und Markisen sowie andere Bauelemente vertrieben und eingebaut. Das Unternehmen befindet sich seit 20 Jahren an diesem Standort, jetzt in der zweiten Generation. Inzwischen beschäftigt das Unternehmen 10 Mitarbeiter und 4 Bürokräfte. Das Unternehmen wuchs kontinuierlich und nimmt mit seinen Betriebsgebäuden nahezu das gesamte Grundstück ein. Darin liegt mittlerweile ein Problem, weil an dieser Betriebsstätte keine Erweiterungsmöglichkeiten bestehen. Dies betrifft sowohl den Betriebsablauf als auch die Büroorganisation. Geplant ist daher ein Neubau gegenüberliegend „auf der anderen Straßenseite“, um die Arbeitsabläufe zu optimieren und die Arbeitsbedingen zu verbessern und an heutige Maßstäbe anzupassen. Es werden dringend Lagerräume und Fahrzeughallen

benötigt. Ebenso sind neue Räume für die Buchhaltung und für Kundengespräche als auch Ausstellungsräume zu errichten. Weiterhin müssen die Flächen für Mitarbeiterparkplätze erweitert werden. Auch ist der Platz zum Rangieren von LKWs, die die Materialien anliefern und auch Firmenfahrzeuge, bislang zu klein. Insgesamt sind die Flächen im Plangebiet für eine gewerbliche Entwicklung von mittelständischen Betrieben gut geeignet, um das Dorfbild aus Wohnen, mittelständischem Gewerbe und Handwerk sowie der Landwirtschaft beizubehalten und zu stärken. Somit ist zum Verbleib und zur Stärkung des Betriebes eine Erweiterung unverzichtbar. In einem Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes werden auf Ebene der Samtgemeinde die Darstellungen in eine gewerbliche Baufläche geändert. Ziel der Gemeinde Ebersdorf ist es, den vorhandenen Gewerbebetrieb in seiner Entwicklung zu stärken und nachhaltige Arbeitsplätze zu sichern.

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung wird im Plangebiet ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig. Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind die gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO zulässigen Tankstellen (Nr. 3) und Anlagen für sportliche Zwecke (Nr. 4) nicht zulässig, um die angrenzende Wohnbebauung zu berücksichtigen.

Als Maße der baulichen Nutzung werden eine Grundflächenzahl von 0,8 und ein Vollgeschoss als Höchstmaß sowie eine offene Bauweise festgesetzt, um den Grundstückseigentümern die erforderliche Ausnutzung der Grundstücke zu ermöglichen.

Für bauliche Anlagen werden zusätzlich Höhenbegrenzungen festgelegt, da allein über die Zahl der Vollgeschosse die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen nicht ausreichend gesteuert werden kann. Um die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen einzuschränken, vor allem im Hinblick auf die Ortsrandlage und den Übergang zur freien Landschaft, ist im Plangebiet eine maximale Oberkante mit einer Höhe von 12 m ausgewiesen, die von einem Höhenbezugspunkt in der Mehedorfer Straße, auf Höhe der Haus-Nr. 3, gemessen wird.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig, so dass in der Umgebung nicht mit erheblichen Schallimmissionen zu rechnen ist. Zudem sind im Plangebiet Betriebswohnungen nicht zulässig, so dass eine schutzwürdige Wohnnutzung nicht näher an die zukünftigen Gewerbebetriebe heranrückt.

Insgesamt ist die Festsetzung von schallmindernden Maßnahmen im Plangebiet nicht erforderlich.

### **Berücksichtigung der Umweltbelange und Bewertung von Planungsalternativen**

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand von Ebersdorf, an der Mehedorfer Straße und beinhaltet hauptsächlich ackerbaulich genutzte Flächen. Entlang der Mehedorfer Straße sowie der B495 ist eine Ruderalflur mit Einzelbäumen vorhanden. Umliegend des Plangebiets befindet sich eine gemischte Nutzung aus landwirtschaftlichen Betrieben, Wohnen und Gewerbe. Mit der Planung soll unter anderem die Gewerbefläche des gegenüberliegenden ansässigen Betriebes erweitert werden und Gewerbeflächen für weitere Betriebe geschaffen werden. Dazu wird im Wesentlichen eine Ackerfläche in Anspruch genommen, an die westlich, nördlich und östlich bereits Bebauungen sowie ein landwirtschaftlicher Betrieb angrenzen. Entlang der Mehedorfer Straße ist eine Ruderalflur mit Einzelbäumen und einem Gebäudekomplex der Energieversorgung vorhanden. Die ortsbildprägenden Bäume entlang der Mehedorfer Straße werden als zu Erhalten festgesetzt. Dennoch ergeben sich mit einer möglichen Beseitigung von Gehölzen und Ruderalfluren erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Pflanzen. Mit der Versiegelung und Überbauung von unbebauten Flächen im Plangebiet ergeben sich erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Boden. Durch die Bebauung am Ortrand mit der angrenzenden freien Landschaft sind zudem Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Landschaft zu erwarten. Ein Teil der erheblichen

Beeinträchtigungen können im Plangebiet durch die vorgesehene Eingrünungsmaßnahme, entlang der südlichen Plangebietsgrenze, kompensiert werden. Die weiteren erheblichen Beeinträchtigungen werden extern durch eine Grünlandextensivierung vollständig kompensiert.

Nach Durchführung der Kompensationsmaßnahmen gelten die erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Pflanzen und Landschaftsbild als vollständig kompensiert.

Die Gemeinde Ebersdorf beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 eine geordnete städtebauliche Entwicklung und möchte die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine weitere Gewerbeentwicklung schaffen. Die Gemeinde verfolgt das Ziel, den vorhandenen Gewerbebetrieb in seiner Entwicklung zu stärken und nachhaltig Arbeitsplätze zu sichern. Die Entwicklung erfolgt daher in einem bereits angeschlossenen Bereich, welcher durch die nördlich, östlich und westlich vorhandene Bebauung bereits maßgeblich geprägt ist. Des Weiteren soll die Gewerbegebietsentwicklung dem auf dem gegenüberliegenden Handwerksbetrieb als Erweiterungsfläche dienen. Flächen für eine Erweiterung auf gegenüberliegender Seite stehen für eine gewerbliche Entwicklung nicht zur Verfügung. Dahingehend stehen gleichwertige Standortalternativen nicht zur Verfügung.

Unter der Voraussetzung von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind nachteilige Umweltauswirkungen aufgrund der Planung als Ergebnis der Umweltprüfung nicht zu erwarten.

### **Verfahrensablauf**

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB)	28.04.2022
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB	22.08. bis 23.09.2022
Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB	22.08. bis 23.09.2022
Auslegungsbeschluss	13.02.2023
Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB	05.04. bis 05.05.2023
Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB	05.04. bis 05.05.2023
Satzungsbeschluss	06.07.2023
Rechtskraft	30.09.2023

#### **Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB**

Der Rat der Gemeinde Ebersdorf hat in seiner Sitzung am 28.04.2022 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 13 „Mehedorfer Straße“ gefasst. In der Ratssitzung wurden ebenfalls die Beschlüsse zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB gefasst.

#### **Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB**

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch eine öffentliche Auslegung vom 22.08. bis 23.09.2022. Dabei wurden keine Anregungen vorgebracht.

#### **Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB**

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Anschreiben vom 12.08.2022 per Post und E-Mail mit Fristsetzung bis zum 23.09.2022.

Dabei wurden verschiedene Anregungen u.a. vom Landkreis Rotenburg (Wümme) zum Naturschutz, zur archäologischen Denkmalpflege, zur Oberflächenwasserbeseitigung und zum Bodenschutz vorgebracht. Die Planzeichnung wurde bezüglich der festgesetzten Baugrenzen geändert.

Weiterhin wurden von der Landwirtschaftskammer Niedersachsen Hinweise bzgl. des Entzugs landwirtschaftlich genutzter Flächen und vom Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie bzgl. allgemeiner Hinweise zum Bodenabbau vorgetragen. Die Begründung wurde entsprechend ergänzt. Die übrigen Anregungen verschiedener Träger öffentlicher Belange betrafen überwiegend die nachfolgende Durchführung der Planung oder beinhalteten keine Anregungen und Bedenken, sodass diese zur Kenntnis genommen werden konnten.

#### **Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB**

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte durch Auslegung und Einsichtnahme vom 18.07. bis zum 19.08.2022. Es wurden keine Anregungen vorgetragen.

#### **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB**

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Anschreiben vom 30.03.2023 per Post und E-Mail mit Fristsetzung bis zum 05.05.2023.

Dabei wurden verschiedene Anregungen u.a. vom Landkreis Rotenburg (Wümme) zum Naturschutz, zur Oberflächenwasserbeseitigung, zum Bodenschutz und als Bauaufsichtliche Hinweise vorgebracht. Die Begründung wurde bezüglich der zulässigen Ausnahmen bei der festgesetzten Höhe der baulichen Anlagen erläuternd ergänzt.

Es wurden Anregungen der Industrie- und Handelskammer Stade zu zentrenrelevanten Sortimenten im Einzelhandel vorgetragen, deren Festsetzung aufgrund der konkreten Erweiterungsabsichten des Handwerksbetriebes und der geringen Größe des Gewerbegebietes zurückgewiesen worden. Anregungen des NABU-Kreisverbandes Bremervörde-Zeven zum Klimaschutz, zu den örtlichen Bauvorschriften, zur Umsetzung der externen Ausgleichsfläche und zu den grünordnerischen Festsetzungen waren z.T. bereits berücksichtigt, wurden nicht berücksichtigt bzw. zur Kenntnis genommen.

Weiterhin wurden u.a. von der Landwirtschaftskammer Niedersachsen Hinweise bzgl. des Entzugs landwirtschaftlich genutzter Flächen und vom Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie bzgl. allgemeiner Hinweise zum Bodenabbau z.T. wiederholt vorgetragen. Die übrigen Anregungen verschiedener Träger öffentlicher Belange betrafen überwiegend die nachfolgende Durchführung der Planung oder beinhalteten keine Anregungen und Bedenken, sodass diese zur Kenntnis genommen werden konnten.

#### **Satzungsbeschluss und Inkrafttreten**

Der Bebauungsplan Nr. 13 wurde vom Rat der Gemeinde am 06.07.2023 beschlossen. Der Bebauungsplan Nr. 13 ist mit Bekanntmachung im Elektronischen Amtsblatt für den Landkreis Rotenburg (Wümme) am 30.09.2023 rechtskräftig geworden.

Ebersdorf, den 08.09.2023



(Witte)

Der Bürgermeister

