

**ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG  
GEMÄSS § 6 A ABS. 1 BAUGB**

ZUR  
26. ÄNDERUNG DES  
FLÄCHENNUTZUNGSPLANES  
„MEHEDORFER STRASSE, EBERSDORF“



SAMTGEMEINDE GEESTEQUELLE  
LANDKREIS ROTENBURG (WÜMME)

## Ziel der Flächennutzungsplanänderung

Das Planänderungsgebiet befindet sich südlich der Mehedorfer Straße in der Gemeinde Ebersdorf, in der Größe von 1,7 ha (s. Abbildung 2).



Abb. 2: Lage des Planänderungsgebietes (ohne Maßstab) - Bundesamt für Kartographie und Geodäsie © 2020

Die Flächen im Planänderungsgebiet werden vollständig landwirtschaftlich genutzt. Im Westen grenzt der Änderungsbereich an die Bundesstraße B 495.

Nördlich des Planänderungsgebietes 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.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Geestequelle stellt im Planänderungsgebiet Flächen für die Landwirtschaft dar.

Durch die 26. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Geestequelle soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung angestrebt und die planungsrechtlichen Grundlagen für eine weitere Gewerbeentwicklung geschaffen werden.

Konkret sollen Erweiterungsmöglichkeiten für den nördlich der Mehedorfer Straße vorhandenen mittelständischen Betrieb geschaffen werden. Der gegenüber dem Planänderungsgebiet 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 Arbeitsbedingungen 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 Planänderungsgebiet 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 Samtgemeinde Geestequelle bzw. der Gemeinde Ebersdorf ist es, den vorhandenen Gewerbebetrieb in seiner Entwicklung zu stärken und nachhaltig Arbeitsplätze zu sichern.

Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes werden durch die Aufstellung eines im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplanes konkretisiert.

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung werden die Flächen im Planänderungsgebiet als gewerbliche Bauflächen sowie als Eingrünung zur freien Landschaft dargestellt.

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

Ziel der Samtgemeinde Geestequelle ist es, die städtebauliche Entwicklung im Planänderungsgebiet zu steuern bzw. eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu erreichen und die planungsrechtlichen Grundlagen für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben zu schaffen. Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung werden die Flächen im Planänderungsgebiet als gewerbliche Bauflächen sowie als Eingrünung zur freien Landschaft dargestellt.

Durch die vorhandene Erschließung kann ein Abschluss des Gewerbegebietes in diesem Bereich erzielt werden, ohne große städtische Infrastrukturmaßnahmen und damit einhergehende Kosten zu verursachen. Aufgrund dieser Situation und der vorhandenen Erschließung über die angrenzende Gemeindestraße bieten sich keine anderen Flächen im Gemeindegebiet an. Dahingehend sind keine gleichwertigen Alternativflächen für die Erweiterung des Gewerbebetriebes in Ebersdorf und damit für die Änderung des Flächennutzungsplanes vorhanden.

Das Planänderungsgebiet liegt am südlichen Ortsrand von Ebersdorf, an der Mehedorfer Straße und beinhaltet ackerbaulich genutzte Flächen. Entlang der Mehedorfer Straße sowie der B495 ist eine Ruderalflur mit Einzelbäumen vorhanden. Umliegend des Planänderungsgebiets 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 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 vorhanden. Inwiefern diese von der Planung betroffen sind (z.B. zur Schaffung von Überfahrten), ist in der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung darzulegen. Mit einer möglichen Beseitigung von Gehölzen und Ruderalfluren ergeben sich erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Pflanzen. Mit der Versiegelung und Überbauung von unbebauten Flächen im Planänderungsgebiet ergeben sich erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Boden. Durch die Bebauung am Ortsrand mit der angrenzenden freien Landschaft sind zudem Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Landschaft zu erwarten. Die erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaft können im Planänderungsgebiet durch die Eingrünung zur freien Landschaft gemindert werden.

Die entstehenden erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes gelten auf Ebene des Flächennutzungsplanes als vertretbar und ausgleichbar. Im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung sind die zu erwartenden erheblichen Beeinträchtigungen und der Ausgleichsbedarf konkreter zu ermitteln und die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen festzulegen.

Nachteilige Umweltauswirkungen sind aufgrund der Planung als Ergebnis der Umweltprüfung nicht zu erwarten.

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes liegt am Rande einer bereits bestehenden gemischten Bebauung aus Wohnen, Gewerbe und Landwirtschaft. Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes sind keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten.

Aufgrund dieser Situation und der vorhandenen Erschließung über die ausgebaute Gemeindestraße bieten sich keine anderen Flächen im Gemeindegebiet von Ebersdorf an. Dahingehend sind keine gleichwertigen Alternativflächen für die Erweiterung des Gewerbebetriebes in Mehedorf und damit für die Änderung des Flächennutzungsplanes vorhanden. Ebenfalls würde die Verlagerung des angrenzenden Betriebes keine Alternative darstellen.

### **Verfahrensablauf**

Der Rat der Samtgemeinde Geestequelle hat in seiner Sitzung am 22.12.2022 den Aufstellungsbeschluss für die 26. Änderung des Flächennutzungsplanes „Mehedorfer Straße, Ebersdorf“ 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.

### **Chronologie des Verfahrens**

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB)	22.12.2022
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB	02.01. bis 31.01.2023
Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB	27.12.2022 bis 31.01.2023
Auslegungsbeschluss	22.12.2022
Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB	05.04. bis 05.05.2023
Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB	05.04. bis 05.05.2023
Feststellungsbeschluss	28.06.2023
Wirksamkeit	30.09.2023

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

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch eine öffentliche Auslegung vom 02.01. bis 31.01.2023. 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 14.12.2022 per Post bzw. per E-Mail vom 27.12.2022 mit Fristsetzung bis zum 31.01.2023.

Dabei wurden verschiedene Anregungen u.a. von der Landwirtschaftskammer Niedersachsen als Hinweise bzgl. des Entzugs landwirtschaftlich genutzter Flächen und vom Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie bzgl. allgemeiner Hinweise zum Bodenabbau vorgetragen. Die übrigen Anregungen verschiedener Träger öffentlicher Belange betrafen überwiegend den nachfolgenden Bebauungsplan Nr. 13 der Gemeinde Ebersdorf, die Durchführung der Planung bzw. beinhalteten keine Anregungen und Bedenken, so dass diese zur Kenntnis genommen werden konnten. In der frühzeitigen Behördenbeteiligung zum Bebauungsplan Nr. 13 vom August/September 2022 wurde ebenfalls die 26. Änderung des Flächennutzungsplanes angesprochen, Auswirkungen auf den Planinhalt ergaben sich nicht.

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

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte durch eine öffentliche Auslegung vom 05.04. bis 05.05.2023. Dabei wurden keine Anregungen vorgebracht.

### **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 bzw. per E-Mail vom 04.04.2023 mit Fristsetzung bis zum 05.05.2023.

Dabei wurden verschiedene Anregungen u.a. vom Landkreis Rotenburg (Wümme) zum Naturschutz, Bodenschutz, zur Niederschlagswasserbeseitigung und zur Bauaufsicht vorgetragen. Diese waren zur Kenntnis zu nehmen bzw. betrafen den im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplan Nr. 13 „Gewerbegebiet Mehedorfer Straße“ der Gemeinde Ebersdorf. 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.

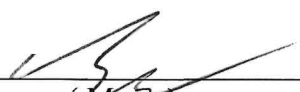
Der NABU-Kreisverband Bremervörde – Zeven trug Anregungen bezüglich seiner Stellungnahme zur frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vor und gab einen Hinweis zur Chronologie des Verfahrens. Die Begründung wurde hinsichtlich dieses Punktes ergänzt. Die Anregungen aus der Stellungnahme zur frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB waren nicht zu berücksichtigen, zu gegebener Zeit zu berücksichtigen bzw. zur Kenntnis zu nehmen.

Die übrigen Anregungen verschiedener Träger öffentlicher Belange betrafen überwiegend den nachfolgenden Bebauungsplan Nr. 13 der Gemeinde Ebersdorf, die Durchführung der Planung bzw. beinhalteten keine Anregungen und Bedenken, so dass diese zur Kenntnis genommen werden konnten.

### **Feststellungsbeschluss, Genehmigung und Inkrafttreten**

Die 26. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde vom Samtgemeinderat am 28.06.2023 beschlossen und am 18.08.2023 vom Landkreis Rotenburg (Wümme) genehmigt. Die 26. Änderung ist mit Bekanntmachung im Elektronischen Amtsblatt für den Landkreis Rotenburg (Wümme) am 30.09.2023 wirksam.

Oerel, den 08.09.2023

  
(Meyer)

Samtgemeindebürgermeister

