

**BEBAUUNGSPLAN NR. 13**  
**„GEWERBEGEBIET MEHEDORFER STRASSE“ DER GEMEINDE EBERS-**  
**DORF**

Erläuterungen im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung  
gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

**Vorbemerkung, Planungsanlass und Städtebauliche Zielsetzung**

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

Das Plangebiet befindet sich südlich der Mehedorfer Straße in Ebersdorf, in der Größe von ca. 1,7 ha. Das Plangebiet befindet sich planungsrechtlich gem. § 35 BauGB im Außenbereich und beinhaltet unbebaute landwirtschaftliche Flächen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 der Gemeinde Ebersdorf und die 26. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Geestequelle soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung angestrebt und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine weitere Gewerbeentwicklung geschaffen bzw. die Darstellungen des Flächennutzungsplanes angepasst 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 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 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. Dahingehend ist die Gemeinde gewillt die planungsrechtlichen Voraussetzungen mit der Festsetzung eines Gewerbegebietes vorzubereiten. In einem Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes werden auch 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.

## Nutzung des Planänderungsgebietes, angrenzende Nutzungen

Das Plangebiet befindet sich südlich der Mehedorfer Straße in der Gemeinde Ebersdorf, in der Größe von 1,7 ha (s. Abbildung 1). Es umfasst Teilflächen der Flurstücke 96/1, 97/1, 98/1, 98/2 und 98/3 der Flur 5 der Gemarkung Ebersdorf.

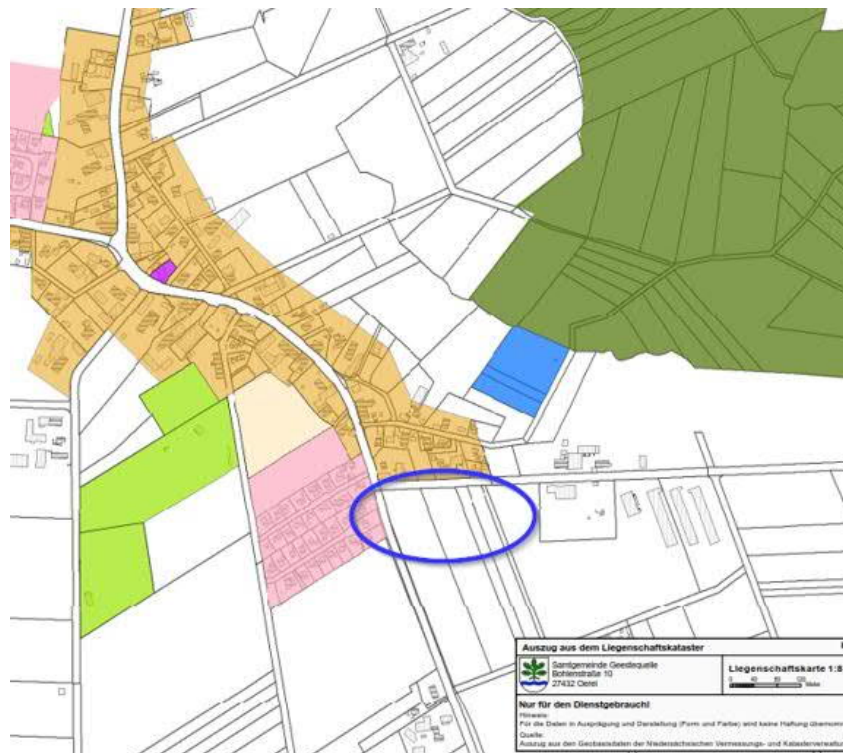


Abb. 1: Lage des Plan(änderungs)gebietes (ohne Maßstab) - LGLN; Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung; © 2018

Die Flächen im Plangebiet werden vollständig landwirtschaftlich genutzt. Im Westen grenzt der Geltungsbereich 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.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus der Planzeichnung. Die Größe der im Plangebiet des Bebauungsplanes gelegenen Flächen beträgt ca. 1,7 ha.

## Planungsrechtliche Voraussetzungen

### • Landes-Raumordnungsprogramm

In Niedersachsen und seinen Teilräumen soll eine nachhaltige räumliche Entwicklung die Voraussetzungen für umweltgerechten Wohlstand auch für kommende Generationen schaffen.

Die Gemeinde Ebersdorf ist Bestandteil der Samtgemeinde Geestquelle und ist dem ländlichen Raum zugeordnet. Gemäß des Landes-Raumordnungsprogramms Niedersachsen 2017 sollen die ländlichen Regionen als Räume mit eigenem Profil erhalten und so weiterentwickelt werden, dass sie zur Innovationsfähigkeit und internationalen Wettbewerbsfähigkeit der niedersächsischen Wirtschaft dauerhaft einen wesentlichen

Beitrag leisten können. Darüber hinaus sind vorrangig solche Maßnahmen durchzuführen, die den Kommunen eine eigenständige Entwicklung ermöglichen und die besonderen Standortvorteile für das Wohnen und die Wirtschaft nutzen. Insbesondere sollen die Auswirkungen des demografischen Wandels für die Dörfer abgeschwächt sowie die soziale und kulturelle Infrastruktur gesichert und weiterentwickelt werden.

Bezüglich der Siedlungsstruktur gelten im LROP 2017 folgende Grundsätze: Die Festlegung von Gebieten für Wohn- und Arbeitsstätten soll flächensparend an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des demografischen Wandels sowie der Infrastrukturfolgekosten ausgerichtet werden und vorrangig auf die Zentralen Orte und vorhandenen Siedlungsgebiete mit ausreichender Infrastruktur konzentriert werden, wobei Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung Vorrang vor Planungen und Maßnahmen der Außenentwicklung haben sollen.

Größere Brachflächen oder ehemals genutzte Bauflächen stehen der Gemeinde nicht zur Verfügung, sodass eine landwirtschaftliche Freifläche einer Bebauung zugeführt werden muss. Mit der anvisierten Realisierung von Erweiterungsflächen für einen ansässigen Betrieb und Flächenreserven für weitere kleinere Handwerksbetriebe soll ein verträgliches Maß an zusätzlichen Bauflächen geschaffen werden. Einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung sowie einem sparsamen Flächenverbrauch wird somit nachgekommen.

Im zeichnerischen Teil des Lands-Raumordnungsprogramms sind für das Plangebiet keine besonderen Funktionen festgelegt.

- **Regionales Raumordnungsprogramm**

Im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Rotenburg (Wümme) 2020 ist für die Gemeinde Ebersdorf keine zentralörtliche Funktion festgelegt worden. Ebersdorf gehört zu den Orten, in denen sich die Siedlungsentwicklung in der Regel im Rahmen der örtlichen Eigenentwicklung vollziehen soll.

Für das Plangebiet enthält die zeichnerische Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms keine Darstellungen.

Durch die Bereitstellung von Bauflächen für eine dörfliche gewerbliche Bebauung wird die Gemeinde Ebersdorf ihrer Aufgabe gemäß den Zielen des Regionalen Raumordnungsprogramms im Sinne der Eigenentwicklung gerecht.

Die Planung entspricht somit den Zielen des RROP 2020 bzw. ist mit diesen vereinbar.

- **Darstellungen des Flächennutzungsplanes**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Geestequelle stellt im Geltungsbereich des Plangebietes Flächen für die Landwirtschaft dar. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert (26. Änderung).

### **Künftige Festsetzungen des Bebauungsplanes**

- **Art der baulichen Nutzung**

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.

Im GE/E sind die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO und Vergnügungsstätten im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Aufgrund der Ausweisung eines neuen Baugebietes in Ebersdorf sind die Wohnnutzungen für die nächsten Jahre ausgeschöpft, sodass in diesem Bereich keine Wohnnutzungen zugelassen werden. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind in diesem Bereich der Ortschaft nicht vorgesehen, sodass auch hier ein Ausschluss erfolgt. Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden im Plangebiet die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 8 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Derartige Nutzungen können der städtebaulichen Zielsetzung entgegenwirken, da diese eine Niveauabsenkung zur Folge haben und dieses zu einer Strukturveränderung im Gebiet führen kann. Daher und weil derartige Nutzungen an anderer Stelle in der Gemeinde zulässig sind, werden diese im Plangebiet ausgeschlossen.

- **Maß der baulichen Nutzung, Bauweise**

Als Maße der baulichen Nutzung werden eine Grundflächenzahl von 0,8 und ein Vollgeschoss als Höchstmaß 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 10 m ausgewiesen, die von der Oberkante der Fahrbahn in der öffentlichen Verkehrsfläche, in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks, gemessen wird. Die festgesetzte maximale Oberkante der baulichen Anlagen kann durch technische oder untergeordnete Bauteile in begründeten Einzelfällen ausnahmsweise überschritten werden.

- **Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind so festgesetzt, dass einerseits den Bauherrn genügend Spielraum zur Errichtung der erforderlichen baulichen Anlagen bleibt und andererseits der erforderliche Abstand zu den festgesetzten Pflanzflächen eingehalten wird. Weiterhin wird die Bauverbotszone gemäß Niedersächsischem Straßengesetz (NStrG) eingehalten.

- **Erhalt von Einzelbäumen**

Entlang der Mehedorfer Straße sind ortsbildprägenden Altbaumbestände vorhanden. Mit folgender Festsetzung zum Erhalt der Einzelbäume soll der Bestand der Bäume langfristig gesichert werden:

Die in der Planzeichnung, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB, als zu erhalten festgesetzten Einzelbäume sind durch den Grundstückseigentümer dauerhaft zu erhalten. Abgängiger Baumbestand ist durch eine Neuanpflanzung eines standortgerechten, einheimischen Laubbaumes zu ersetzen. Dabei ist die Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt mit einem Stammumfang von mind. 14 - 16 cm zu verwenden.

Bei allen Hoch- und Tiefbaumaßnahmen sind Stamm, Krone und Wurzelraum, gemäß DIN 18920, zu schützen.

- **Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**

Um eine landschaftsgerechte Eingrünung des zukünftigen Gewerbegebietes zu gewährleisten und mögliche Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zu minimieren, sind innerhalb der Plangebietes Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern vorgesehen. Innerhalb der 5 m breiten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine 3-reihige Baum-Strauchhecke anzupflanzen.

Folgende Arten sind zu verwenden:

| Botanischer Name          | Deutscher Name          | Qualität          |
|---------------------------|-------------------------|-------------------|
| <b>Bäume</b>              |                         |                   |
| <i>Betula pendula</i>     | Sandbirke               | 2 j. v. S. 60/100 |
| <i>Fagus sylvatica</i>    | Rotbuche                | 3 j. v. S. 80/120 |
| <i>Quercus robur</i>      | Stieleiche              | 3 j. v. S. 80/120 |
| <i>Sorbus aucuparia</i>   | Vogelbeere              | 3 j. v. S. 80/120 |
| <b>Sträucher</b>          |                         |                   |
| <i>Corylus avellana</i>   | Haselnuss               | 3 j. v. S. 80/120 |
| <i>Crataegus monogyna</i> | Eingriffeliger Weißdorn | 3 j. v. S. 80/120 |
| <i>Prunus spinosa</i>     | Schlehe                 | 1 j. v. S. 60/100 |
| <i>Rosa canina</i>        | Hundsrose               | 2 j. v. S. 60/ 80 |
| <i>Sambucus nigra</i>     | Schwarzer Holunder      | 3 j. v. S. 60/100 |

\* 2 j. v. S. 60 /100 -> 2 jährig, von Sämlingsunterlage, Stammhöhe 60 - 100 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 mit einem Wildschutzzaun zu versehen. Der Wildschutzzaun ist anschließend zu entfernen. Eine dauerhafte Einzäunung der Betriebsgelände ist nur an der dem inneren Bereich des Plangebietes zugewandten Seite des Pflanzstreifens zulässig.

Umsetzung: Die Anpflanzung in der ersten Pflanzperiode (November bis April) sowie die Einzäunung und dessen anschließende Entfernung erfolgt durch den Grundstückseigentümer in der ersten Pflanzperiode nach Beginn der Baumaßnahmen im Plangebiet. Die Anpflanzungen sind vom Grundstückseigentümer zu pflegen, zu sichern und

dauerhaft zu erhalten. Ausfälle von mehr als 10 % sind unverzüglich in der folgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

### **Naturschutz und Landschaftspflege**

Das Plangebiet wird ausschließlich ackerbaulich bewirtschaftet. Dahingehend wird ein Biotoptyp in Anspruch genommen, der für das Schutzgut Pflanzen nur eine geringere Bedeutung hat. Schutzwürdiger Boden in Niedersachsen wird mit dem Vorhaben nicht überplant. Im nördlichen Straßenseitenraum bestehen entlang der Mehedorfer Straße alte Eichenbaumbestände. Diese sollen mit der Festsetzung zum Erhalt auch zukünftig erhalten werden. Nach Süden sollen die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch bauliche Anlagen im Außenbereich mit einer Eingrünung sowie der Festlegung einer maximalen Gebäudehöhe gemindert und ausgeglichen werden. Mit der geplanten zukünftigen gewerblichen Nutzung ergeben sich jedoch unvermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen auf den Naturhaushalt. Der Umweltbericht wird im weiteren Verfahren detaillierter ausgearbeitet, um die entstehenden Beeinträchtigungen darzulegen und entsprechende Aussagen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich zu treffen. Höhe des Ausgleiches, Ort und Art der Maßnahmen werden im weiteren Verfahren mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

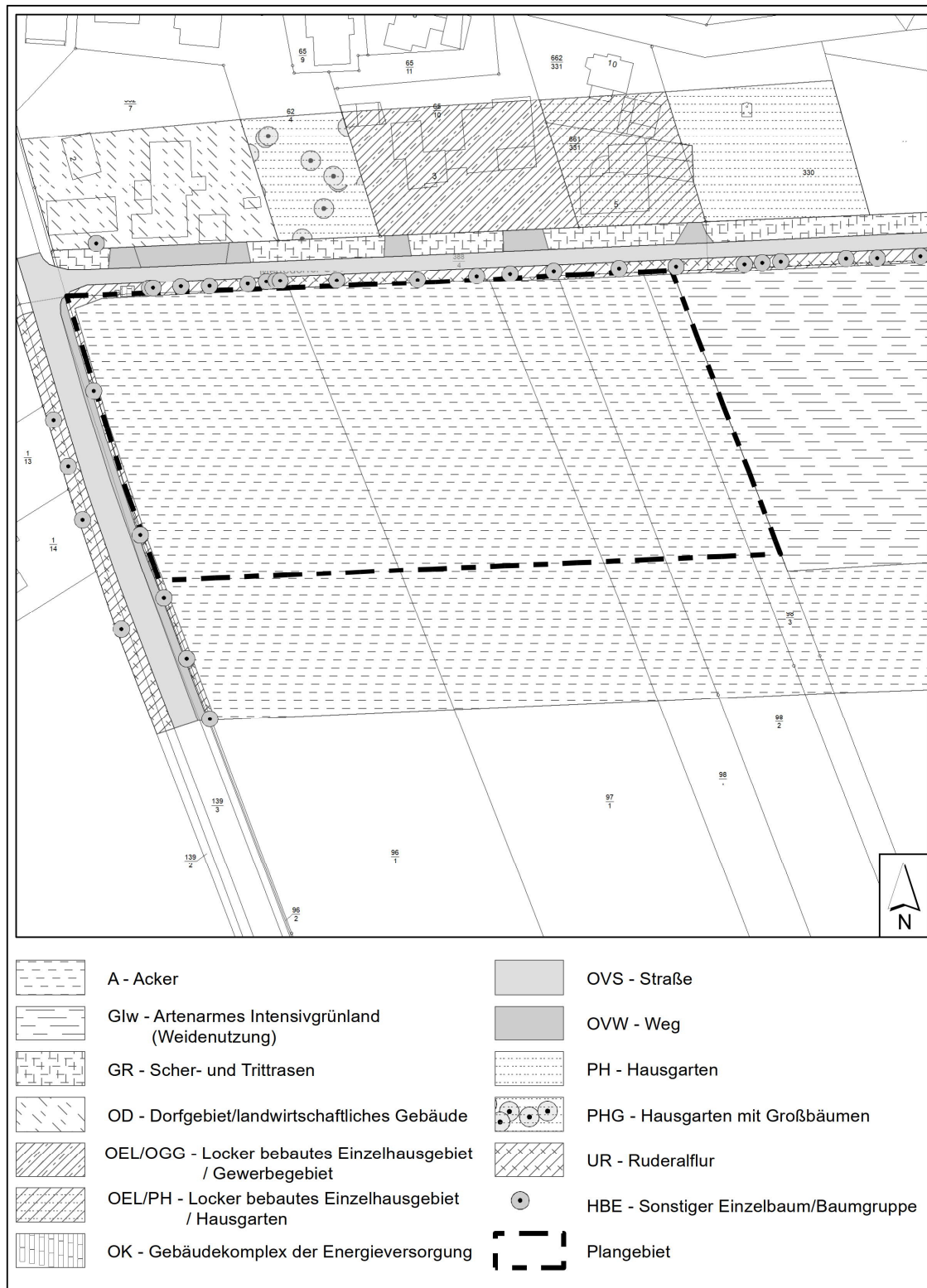


Abb. 2: Biotoptypen und Nutzungen

(ohne Maßstab)

### Immissionsschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt am Rande einer bereits bestehenden gemischten Bebauung aus Wohnen, Gewerbe und Landwirtschaft. Mit dem Ausschluss von Wohnungen sowie der Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes, in dem nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze und

öffentliche Betriebe sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig sind, sind keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten.

### **Verkehrliche Erschließung, Ver- und Entsorgung**

- **Verkehrliche Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die angrenzende ausgebaute Mehedorfer Straße.

Entlang der Bundesstraße B 495 wird ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt. Ebenfalls wird im Kreuzungsbereich auf einer Länge von 18 m das Zu- und Abfahrtsverbot verlängert, um Sichtfelder und den vorhandenen Baumbestand zu berücksichtigen.

- **Wasser- und Löschwasserversorgung**

Die Wasser- und Löschwasserversorgung erfolgt durch den Wasserverband Bremervörde.

- **Schmutzwasserbeseitigung**

Die Grundstücke im Plangebiet werden über den bereits bestehenden Anschluss an das vorhandene Kanalnetz in der angrenzenden öffentlichen Straße angeschlossen. Von hier aus werden die Abwässer zur zentralen Kläranlage in Oerel geleitet. Das Kanalnetz wird z.Zt. entsprechend erweitert.

- **Oberflächenwasserbeseitigung**

Das anfallende Oberflächenwasser soll auf den Grundstücken versickern. Der Nachweis soll im weiteren Verfahren durch die Erstellung eines Bodengutachtens erfolgen.

- **Strom- und Gasversorgung**

Die Strom- und Gasversorgung erfolgt durch die EWE Netz GmbH.

- **Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Rotenburg (Wümme).