

# BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 128

GEWERBEGEBIET ÖSTLICH DER MEHEDORFER  
STRASSE I



Vorentwurf

FÜR DIE FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG GEM. § 3 (1) UND § 4 (1) BAUGB

STADT BREMERVÖRDE  
LANDKREIS ROTENBURG (WÜMME)

**INHALTSVERZEICHNIS**

1.	Vorbemerkung .....	3
2.	Lage und Nutzung des Plangebietes, umliegende Nutzung .....	3
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen .....	4
	3.1 Landes-Raumordnungsprogramm .....	4
	3.2 Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Rotenburg (Wümme).....	4
	3.3 Flächennutzungsplan.....	5
	3.4 Rechtsverbindliche Bebauungspläne.....	6
4.	Städtebauliche Zielsetzung.....	6
5.	Festsetzungen des Bebauungsplanes .....	7
6.	Immissionsschutz .....	8
7.	Belange von Natur und Landschaft.....	10
8.	Verkehrliche Erschließung, Ver- und Entsorgung .....	10

Stand: 03.03.2022

## 1. VORBEMERKUNG

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

Die Stadt Bremervörde beabsichtigt, mit der Aufstellung des Bebauungsplanes das angrenzende Gewerbegebiet zu erweitern, um u.a. den dort vorhandenen Betrieb des Garten- und Landschaftsbaus Erweiterungsmöglichkeiten zu bieten. Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes sind ebenfalls zu ändern.

## 2. LAGE UND NUTZUNG DES PLANGEBIETES, UMLIEGENDE NUTZUNG

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Stadtrand von Bremervörde, in der Flur 3 der Gemarkung Bremervörde, nördlich der Wesermünder Straße (siehe Übersichtsplan). Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Größe von ca. 11,4 ha.

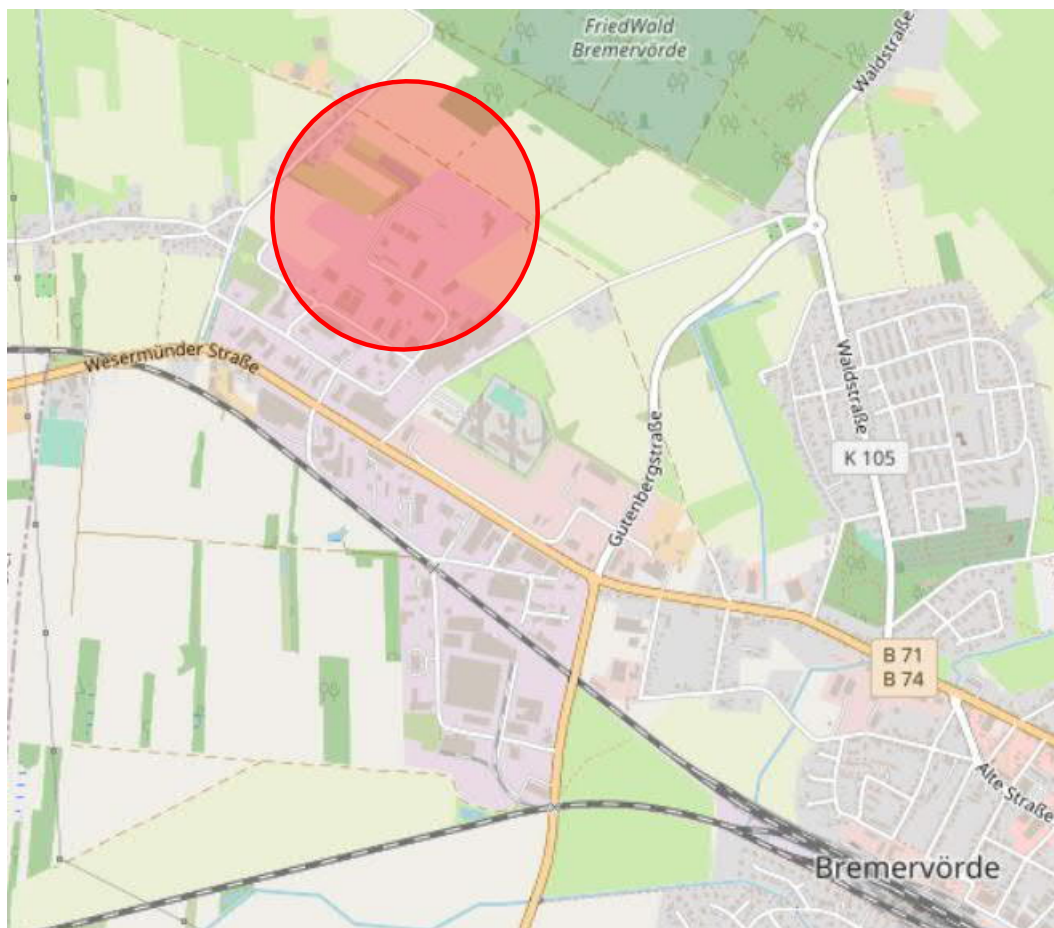


Abb. 1: Lage des Plangebietes (ohne Maßstab) - Bundesamt für Kartographie und Geodäsie © 2020

Im östlichen Teil des Plangebietes befinden sich eine Brechanlage und Lagerflächen für Schüttgüter des Garten- und Landschaftsbaubetriebes, die von Bäumen und Sträuchern eingegrünt sind. Die westlichen zukünftig gewerblich genutzten Flächen unterliegen derzeit einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung. Westlich an der Mehedorfer Straße befindet sich eine gemischte Nutzung aus Gewerbe und dem Wohnen. Südlich zur Hansestraße liegen die Flächen des Garten- und Landschaftsbaubetriebes sowie daran anschließend weitere Gewerbe- und Industriebetriebe. Nordöstlich wird das

Plangebiet von einem Gehölzbestand eingegrenzt, bevor umliegend weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen anliegen.

### **3. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN**

#### **3.1 Landes-Raumordnungsprogramm**

Die Stadt Bremervörde ist dem ländlichen Raum zugeordnet. Gemäß dem Landes-Raumordnungsprogramm 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 kleinen und mittleren Unternehmen ein geeignetes Umfeld geboten, die Produktions- und Arbeitsbedingungen in der Land- und Forstwirtschaft verbessert und die Wettbewerbsfähigkeit gestärkt, die Auswirkungen des demografischen Wandels für die Dörfer abgeschwächt, die soziale und kulturelle Infrastruktur gesichert und weiterentwickelt sowie die Umwelt und die Landschaft erhalten und verbessert werden. Raumstrukturelle Maßnahmen sollen dazu beitragen, geschlechtsspezifische Nachteile abzubauen.

Insbesondere sind außerlandwirtschaftliche Erwerbsmöglichkeiten durch Erschließung und Förderung des vorhandenen Entwicklungspotentials zu erhalten und neue Entwicklungsmöglichkeiten zu schaffen.

Die Funktionen zentraler Orte sind zum Erhalt einer dauerhaften und ausgewogenen Siedlungs- und Versorgungsstruktur zu sichern und zu entwickeln. Teilräume mit besonderen Strukturproblemen und Wachstumsschwächen sowie mit vordringlich demografisch bedingtem Anpassungsbedarf der öffentlichen Infrastruktur sollen in großräumige Entwicklungsstrategien eingebunden und mit wirtschaftsstärkeren Teilräumen vernetzt werden.

Der Stadtkern von Bremervörde ist im Landes-Raumordnungsprogramm als Mittelzentrum ausgewiesen. In den Mittelzentren sind zentrale Einrichtungen und Angebote für den gehobenen Bedarf bereitzustellen. Die o.g. Ziele des Landes-Raumordnungsprogramms werden durch die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für ein Gewerbe- und Industriegebiet und durch die Entwicklung der örtlichen gewerblichen Nutzung erfüllt.

Die beabsichtigte Nutzung im Plangebiet ist mit den Zielen des Landes-Raumordnungsprogramms vereinbar.

#### **3.2 Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Rotenburg (Wümme)**

Das Regionale Raumordnungsprogramm 2020 für den Landkreis Rotenburg (Wümme) ist inzwischen neu aufgestellt und verabschiedet worden.

Bremervörde ist im RROP 2020 als Mittelzentrum eingestuft. Mittelzentren sollen für den Planungsraum zentrale Einrichtungen und Angebote zur Deckung des allgemeinen täglichen Bedarfs bereitstellen.

Die Zielvorgabe des RROP im Bereich des produzierenden Gewerbes und der Dienstleistung ist die Sicherung und Erweiterung von Arbeitsstellen. Darüber hinaus soll im

ländlichen Raum das Angebot an Arbeits- und Ausbildungsplätzen durch Erhaltung, Erweiterung und Ansiedlung von Betrieben gesichert und entwickelt werden, um Arbeitsplätze am Wohnort zu schaffen und längere Anfahrtswege zu vermeiden.

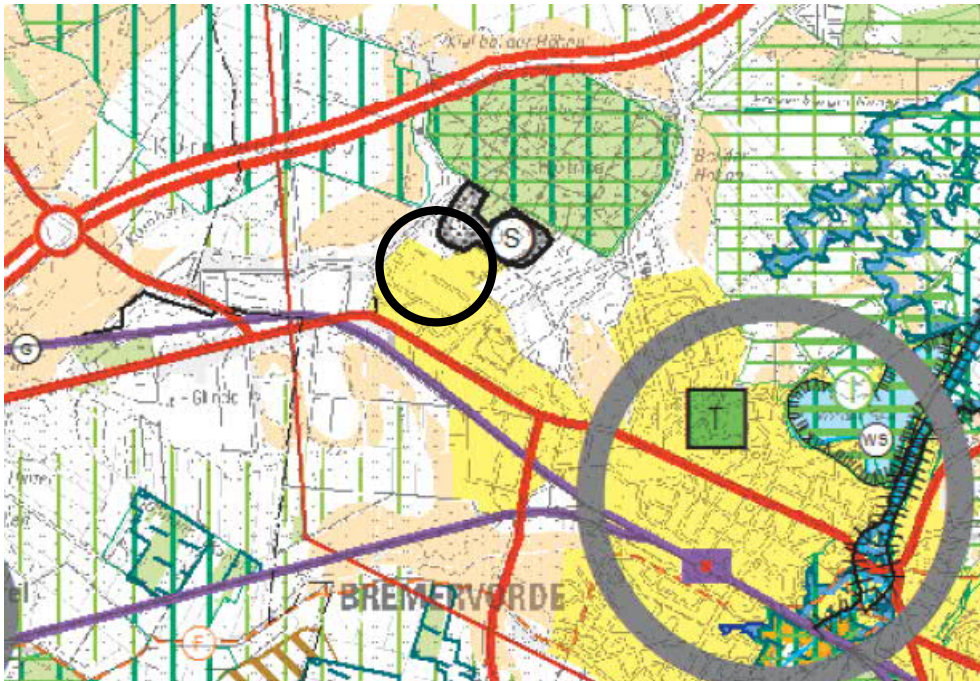


Abb. 2: Auszug aus dem RROP 2020 des Landkreises Rotenburg (Wümme), ohne Maßstab

Das Plangebiet liegt am westlichen Stadtrand von Bremervörde im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Rotenburg ist hier zentrales Siedlungsgebiet vorgesehen. Nördlich ist ein Vorranggebiet für die Rohstoffgewinnung „Sandabbau“ dargestellt.

### 3.3 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Bremervörde stellt in den unbebauten Bereichen im Plangebiet Flächen für die Landwirtschaft dar.

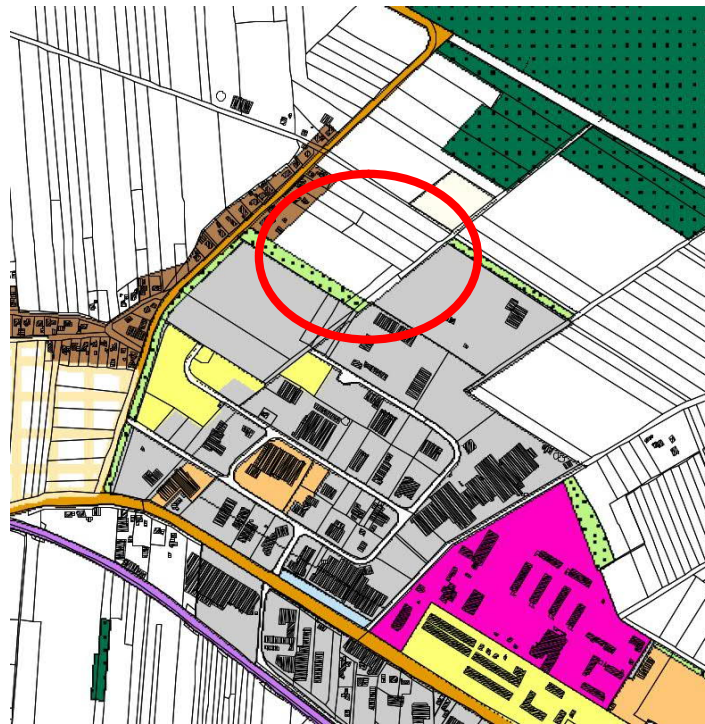


Abb. 3: wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Bremervörde (ohne Maßstab)

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert (29. Änderung); das Änderungsgebiet ist mit ca. 5,8 ha kleiner als der Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

### 3.4 Rechtsverbindliche Bebauungspläne

Südlich anliegend befindet sich der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 41 „Industriegebiet nördlich der Wesermünder Straße“ mit einem festgesetzten Industriegebiet, der in Teilen aufgehoben wird.

## 4. STÄDTEBAULICHE ZIELSETZUNG

Im Plangebiet und südlich angrenzend hat ein überregional bekannter und großer Betrieb des Garten- und Landschaftsbaus seit Jahrzehnten seinen Betriebsstandort. Es werden weitere Kapazitäten für die Lagerung und Bearbeitung der Materialien benötigt. Zudem bestehen Erweiterungsabsichten hinsichtlich baulicher Anlagen, um die Arbeitsabläufe und Arbeitsverhältnisse fortzuentwickeln. Weiterhin soll die Entwässerung des gesamten Plangebietes neu berechnet und geplant werden, um den Betrieb auch hier für die nächsten Jahrzehnte nach aktuellen Vorgaben aufzustellen. Neben der Fortentwicklung soll auch die direkt anliegende dörflich geprägte Wohnsiedlung an der Mehedorfer Straße berücksichtigt werden, um hier noch eine Bebauung zu erzielen. Die vorhandenen Gehölzbestände sollen bis auf einen Gehölzstreifen inmitten des Plangebietes aufgrund ihrer Ausprägungen in das Betriebsgelände integriert werden.

Ziel der Stadt Bremervörde ist es, die städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich zu steuern bzw. eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu erreichen und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Betriebserweiterung, Lagerflächen, Lagerhallen und Werkstätten zu schaffen. Somit können gute Arbeitsbedingungen geschaf-

fen werden, Arbeitsplätze erhalten bleiben und auch neue geschaffen werden, um die Belange der Raumordnung und der Wirtschaft zu berücksichtigen.

## 5. Festsetzungen des Bebauungsplanes

In Fortsetzung des südlich angrenzenden Industriegebietes sollen die Flächen im Plangebiet überwiegend als Industriegebiet (GI) gemäß § 9 BauNVO festgesetzt werden. Im Übergang zwischen der vorhandenen Wohnbebauung und der gewerblichen Nutzung soll ein Lärmschutzwall als Abschirmung zwischen Gewerbe und Wohnen dienen.

Im westlichen Teil des Plangebietes ist ein eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Im GE/E sind die gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO zulässigen Tankstellen (Nr. 3) und Anlagen für sportliche Zwecke (Nr. 4) nicht zulässig. Dieser Ausschluss berücksichtigt die Stadtrandlage des Plangebietes.

Somit sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude (§ 8 Abs. 2 BauNVO Nr. 1 und 2) zulässig.

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 ist, sind im GE/E nicht Bestandteil des Bebauungsplanes da sie der angestrebten gewerblichen Nutzung entgegen stehen würden. Die Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) bleiben im GE/E ausnahmsweise zulässig.

Weiterhin werden im GE/E die gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Ziel der Stadt Bremervörde ist es, die Attraktivität des Gewerbegebietes und seiner Umgebung zu sichern und für Gewerbetreibende und Anwohner interessant zu halten. Vergnügungsstätten wie z.B. Spielhallen und Nachtlokale können dieser Zielsetzung entgegenwirken. Vielfach können im Umfeld dieser Einrichtungen Niveauabsenkungen der umliegenden Bereiche beobachtet werden. Ziel der Stadt ist es, einem solchen Prozess in Stadtrandlage durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten entgegenzuwirken, weil zudem auch genügend Vergnügungsstätten bzw. mögliche Standorte hierfür an anderen stadtkernnahen Stellen im Stadtgebiet vorhanden bzw. zulässig sind.

Im überwiegenden Teil des Plangebietes ist ein Industriegebiet (GI/E) gemäß § 9 BauNVO festgesetzt. Im Industriegebiet GI/E sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude und Tankstellen (§ 9 Abs. 2 BauNVO Nr. 1 bis 3) zulässig. Die Einschränkung des Industriegebietes beruht auf die Festsetzungen hinsichtlich des Emissionsschutzes und das die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gemäß § 9 Abs. 3 Nr. 1-2 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind, da diese Nutzungen einer möglichst uneingeschränkten industriellen Nutzung entgegen stehen würden.

Im GE/E und GI/E sind als Maß der baulichen Nutzung eine Grundflächenzahl von 0,8 und ein Vollgeschoss als Höchstgrenze festgesetzt. Damit bestehen ausreichende Möglichkeiten für die Unterbringung der für die Betriebe erforderlichen baulichen Anlagen, auch für Erweiterungsmöglichkeiten.

Des Weiteren wird im Gewerbe- und Industriegebiet eine maximale Oberkante baulicher Anlagen von 25 m ü. NN festgesetzt. Dies ist erforderlich, um die Höhenlage im angrenzenden rechtsverbindlichen Bebauungsplan und das Landschaftsbild zu berücksichtigen. Ausgenommen davon sind Schornsteine, Antennen oder ähnliche untergeordnete bauliche Anlagen.

Außerdem ist eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, in dem Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig sind. Dies ist erforderlich, um in dem Gewerbegebiet größere Gebäude errichtet werden können, für die eine offene Bauweise nicht ausreichend ist.

Für die Bebauung an der Mehedorfer Straße ist ein dörfliches Wohngebiet (MDW) gemäß § 5a BauNVO festgesetzt. Hier sind bereits Wohnnutzungen vorhanden. Da in diesem Bereich jedoch ein Grundstück im Außenbereich liegt soll dieses mit einbezogen werden, sodass auch hier eine dorfgebietstypische Nutzung entstehen kann. Der Flächennutzungsplan stellt hier in Teilen seit längerem gemischte Bauflächen dar. Durch das Nebeneinander von landwirtschaftlichen, gewerblichen und Wohnnutzungen ist der Gebietstyp „Dörfliches Wohngebiet“ für den Bereich am zielführendsten, da eine gleichgewichtige Nutzungsmischung nicht erreicht werden muss und die Stadt den Eigentümern in dieser Lage offenhalten möchte, ob Sie an diesem Bereich ausschließlich Wohnen oder auch gewerblich oder landwirtschaftlich tätig sein wollen. Innerhalb des dörflichen Wohngebietes sind gem. § 5a Abs. 2 Nr. 1 bis 8 BauNVO Wohngebäude, Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude, Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten, nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung sowie der Versorgung des Gebiets dienende Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Diese Nutzungen sollen den dörflichen Charakter erzielen. Gemäß § 5a Abs. 1 BauNVO muss eine Nutzungsmischung nicht gleichgewichtig sein.

Die ausnahmsweise zulässigen Tankstellen gem. § 5a Abs. 3 Nr. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Innerhalb der, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB, festgesetzten Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern ist der Gehölzbestand durch den jeweiligen Grundstückseigentümer vollständig und dauerhaft zu erhalten. Abgängiger Gehölzbestand ist durch Neuanpflanzungen einheimischer Laubbäume und Sträucher gleichwertig zu ersetzen. Bei allen Hoch- und Tiefbaumaßnahmen sind Stamm, Krone und vollständiger Wurzelraum entsprechend der DIN 18920 zu schützen und die Einhaltung durch den Grundstückseigentümer zu gewährleisten.

Im Nordwesten des Plangebietes ist angrenzend an die vorhandene Bebauung an der Mehedorfer Straße eine Teilfläche mit Gartenland vorhanden, die entsprechend dieser Nutzung als private Grünfläche festgesetzt wird.

## **6. Immissionsschutz**

Als Grundlage für das Bauleitplanverfahren wurde eine schalltechnische Untersuchung (Tetens Ingenieurbüro vom 22.12.2021) erstellt. Dabei wurde für das Plangebiet eine Emissionskontingentierung unter Berücksichtigung der Vorbelastung durchgeführt. In einem zweiten Schritt wurde der konkrete Betrieb der Lorenz Jacobs Garten- und



Landschaftsbau GmbH inklusive der geplanten Erweiterungsabsichten untersucht und den zuvor ermittelten Emissionskontingenten, bzw. sich ableitenden Immissionskontingenten verglichen. Weiterhin wurden die Auswirkungen des Ziel- und Quellverkehrs auf öffentlichen Verkehrswegen in Bezug auf die Umgebung geprüft.

Für die ca. 13 ha große Fläche wurden insgesamt 8 Teilflächen mit folgenden Emissionskontingenten ermittelt:

TF 1 62,0 dB(A)/m<sup>2</sup> tags und 48,0 dB(A)/m<sup>2</sup> nachts

TF 2 63,0 dB(A)/m<sup>2</sup> tags und 48,0 dB(A)/m<sup>2</sup> nachts

TF 3 68,0 dB(A)/m<sup>2</sup> tags und 53,0 dB(A)/m<sup>2</sup> nachts

TF 4 64,0 dB(A)/m<sup>2</sup> tags und 47,0 dB(A)/m<sup>2</sup> nachts

TF 5 71,0 dB(A)/m<sup>2</sup> tags und 50,0 dB(A)/m<sup>2</sup> nachts

TF 6 69,0 dB(A)/m<sup>2</sup> tags und 50,0 dB(A)/m<sup>2</sup> nachts

TF 7 69,0 dB(A)/m<sup>2</sup> tags und 50,0 dB(A)/m<sup>2</sup> nachts

TF 8 69,0 dB(A)/m<sup>2</sup> tags und 54,0 dB(A)/m<sup>2</sup> nachts

Auf die Vergabe von Zusatzkontingenten kann verzichtet werden. Allerdings sollte für die Umsetzung der Planungsabsichten der Lorenz Jacobs Garten- und Landschaftsbau GmbH eine Festsetzung zur Relevanzgrenze aufgenommen werden.

Die Überprüfung des geplanten Betriebes ergab, dass die im Rahmen der Emissionskontingentierung ermittelten Vorgaben zum Bebauungsplan eingehalten werden können. Die Planungsabsichten sind somit durch die Emissionskontingentierung abgedeckt. An einem Immissionsort direkt am Plangebiet wird das zulässige Immissionskontingent überschritten, jedoch wird der Immissionsrichtwert um mehr als 20 dB unterschritten. Mit Aufnahme der o.g. Relevanzgrenze in Anlehnung an DIN 45691 werden die Vorgaben der Emissionskontingentierung dennoch eingehalten.

Die Emissionskontingente beziehen sich auf die Immissionsorte außerhalb des geplanten Gewerbe- und Industriegebietes. Sie sind nicht binnenwirksam.

Hinsichtlich der Auswirkungen des Ziel- und Quellverkehrs auf öffentlichen Verkehrswegen ergab die Untersuchung, dass sich tagsüber eine Erhöhung des Beurteilungspegels von 0,1 dB berechnet. Die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts wird bereits ohne den Mehrverkehr überschritten. Außerorts bei einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 100 km/h sowie innerorts im Bereich von Ampelanlagen können sich noch höhere Beurteilungspegel berechnen. Die Veränderung durch den Mehrverkehr wird jedoch gleichbleiben. In der aktuellen Rechtsprechung werden weder konkrete Maßnahmen in einem solchen Fall, noch der genaue Untersuchungsumfang für den planinduzierten Ziel- und Quellverkehr auf öffentlichen Straßenverkehrsflächen benannt. Die prognostizierte Erhöhung um 0,1dB ist als irrelevant einzustufen, sodass durch das Vorhaben verursacht keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden. Laut Gutachten sind die mit der Erweiterung von baulichen Anlagen möglichen Erhöhung der Verkehre in diesem Fall weder messtechnisch nachweisbar noch subjektiv wahrnehmbar. Um nachhaltig zu viele Zusatzverkehre auszuschließen, wird festgesetzt, dass im Industriegebiet keine Logistikbetriebe zulässig sind. Somit ergeben sich aus Sicht der Stadt keine relevanten Auswirkungen.

## **7. Belange von Natur und Landschaft**

Das Plangebiet wird zum großen Teil bereits gewerblich genutzt und ist somit für den Naturhaushalt bereits von sehr geringer Bedeutung. Das Plangebiet ist zudem auch von großen und dichten Sträuchern und Gehölzen eingegrünt, sodass sich mit dem Erhalt dieser Gehölzbestände keine Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Pflanzen und Landschaftsbild zu erwarten sind. Mit dem überwiegenden Erhalt der Gehölzbestände sind Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Tiere nicht zu erwarten. Insgesamt ist ein hohes Artenaufkommen aufgrund der Störeinträchtigungen nicht zu erwarten. Im Wesentlichen entstehen im Nordwesten durch die Schaffung von Erweiterungsmöglichkeiten und den damit einhergehenden Verlust eines Gehölzstreifens und der Versiegelung und Überbauung von Boden erhebliche Beeinträchtigungen. Die Inanspruchnahme dieser Flächen ist jedoch vertretbar, da ausschließlich Biototypen von geringer bis mittlerer Wertigkeit in Anspruch genommen werden. Zudem wird insgesamt ein Bereich überplant, der bereits stark gewerblich geprägt ist und nach Nordwesten an einen Siedlungsbereich angrenzt. Die Ausarbeitung des Umweltberichtes sowie die Bilanzierung des Ausgleichs erfolgt im weiteren Verfahren.

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

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die ausgebauten Stadtstraßen „Hansestraße“ und „Mehedorfer Straße“.

Die anliegenden Verkehrsflächen sind an die Schmutzwasserkanalisation angeschlossen. Anfallendes Schmutzwasser wird zur Kläranlage in Bremervörde geleitet. Das Oberflächenwasser ist innerhalb des Plangebietes auf den Grundstücken zu versickern oder ggf. zurückzuhalten.

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt über das Netz des Wasserverbandes Bremervörde, die Versorgung mit Strom und Gas erfolgt durch die EWE Netz GmbH.

Die Müllabfuhr erfolgt durch den Landkreis Rotenburg (Wümme).

Anlage 1  
Biotopkartierung