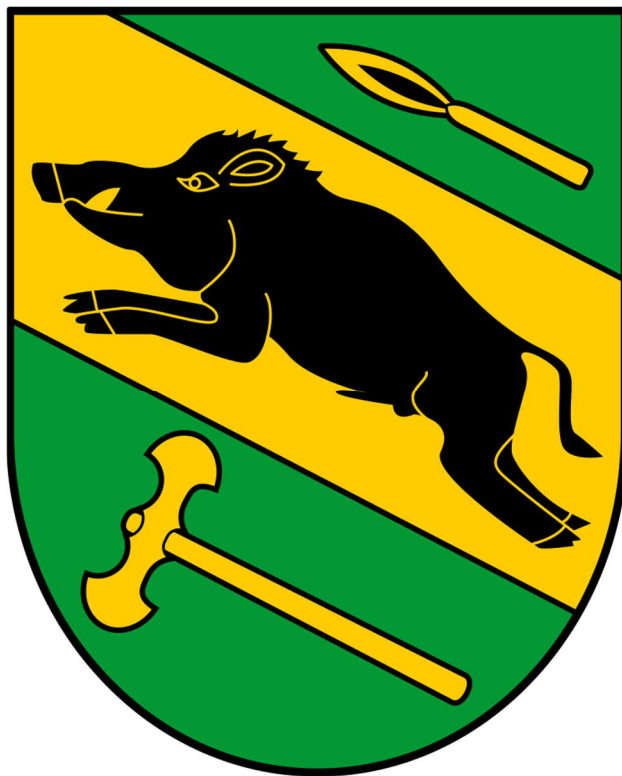


BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 13
„MEHENDORFER STRAÙE“



GEMEINDE EBERSDORF
LANDKREIS ROTENBURG (WÜMME)

Inhaltsverzeichnis

1. ABGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHS UND NUTZUNGEN.....	4
1.1 Allgemeine Lage des Geltungsbereiches	4
1.2 Nutzung des Plangebietes, umliegende Nutzung	4
2. ALLGEMEINE ZIELE, ZWECK UND ERFORDERLICHKEIT DER PLANUNG	5
2.1 Ziel und Zweck.....	5
3. FÖRMLICHE UND INFORMELLE PLANUNGEN.....	5
3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation	5
3.2 Ziele der Raumordnung	5
3.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	7
3.4 Rechtsverbindliche Bebauungspläne	7
4. PLANINHALT	8
4.1 Festsetzungen des Bebauungsplanes	8
4.1.1 Art der baulichen Nutzung	8
4.1.2 Maß der baulichen Nutzung	8
4.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen.....	9
4.1.4 Erhalt von Einzelbäumen	9
4.1.5 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	9
4.2 Klimaschutz.....	10
4.3 Immissionsschutz.....	10
5. MAßNAHMEN ZUR DURCHFÜHRUNG.....	11
5.1 Bodenordnung	11
5.2 Erschließung.....	11
5.3 Ver- und Entsorgung.....	11
6. UMWELTBERICHT GEMÄSS § 2 A BAUGB	12
6.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes.....	12
6.2 Rechtliche Rahmenbedingungen sowie umweltschutz- und planungsrelevante Fachgesetze und Fachpläne	12
6.3 Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes, Auswirkungen der Planung	14
6.3.1 Schutzgut Boden.....	15
6.3.2 Schutzgut Wasser.....	16
6.3.3 Schutzgut Fläche.....	16
6.3.4 Schutzgut Klima/Luft.....	17
6.3.5 Schutzgut biologische Vielfalt	18
6.3.6 Schutzgut Landschaft.....	22
6.3.7 Schutzgut Mensch / menschliche Gesundheit	23
6.3.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	24
6.3.10 Entwicklung des Gebietes ohne Verwirklichung des Vorhabens (Nullvariante)	24

6.4	Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf Natur und Landschaft.....	25
6.4.1	Ausgleichsberechnung	27
6.4.2	Ausgleichsmaßnahmen	28
6.5	Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes	30
6.6	Erläuterungen und Hinweise zur Durchführung der Umweltprüfung	31
6.7	Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen nach Durchführung des Bebauungsplanes (Monitoring)	31
6.8	Ergebnis der Umweltprüfung	31
7.	ARTENSCHUTZ	31
8.	ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	35
9.	VERFAHREN / ABWÄGUNG	36
9.1	Darstellung des Verfahrens	36
9.2	Chronologie des Verfahrens.....	36
9.3	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB.....	36
9.4	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB	36
9.5	Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB	37
9.6	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB.....	37
	QUELLENVERZEICHNIS.....	39

1. ABGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHS UND NUTZUNGEN

1.1 Allgemeine Lage des Geltungsbereiches

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 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) - LGLN; Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung; © 2020

1.2 Nutzung des Plangebietes, umliegende Nutzung

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

2. ALLGEMEINE ZIELE, ZWECK UND ERFORDERLICHKEIT DER PLANUNG

2.1 Ziel und Zweck

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 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. 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 nachhaltig Arbeitsplätze zu sichern.

3. FÖRMLICHE UND INFORMELLE PLANUNGEN

3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Plangebiet befindet sich im Außenbereich.

3.2 Ziele der Raumordnung

Landesraumordnungsprogramm

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 Geestequelle 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 Landes-Raumordnungsprogramms sind für das Plangebiet keine besonderen Funktionen festgelegt.

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

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 beabsichtigte Nutzung im Plangebiet ist ebenfalls mit den Zielen des Regionalen Raumordnungsprogramms 2020 vereinbar.

3.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

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

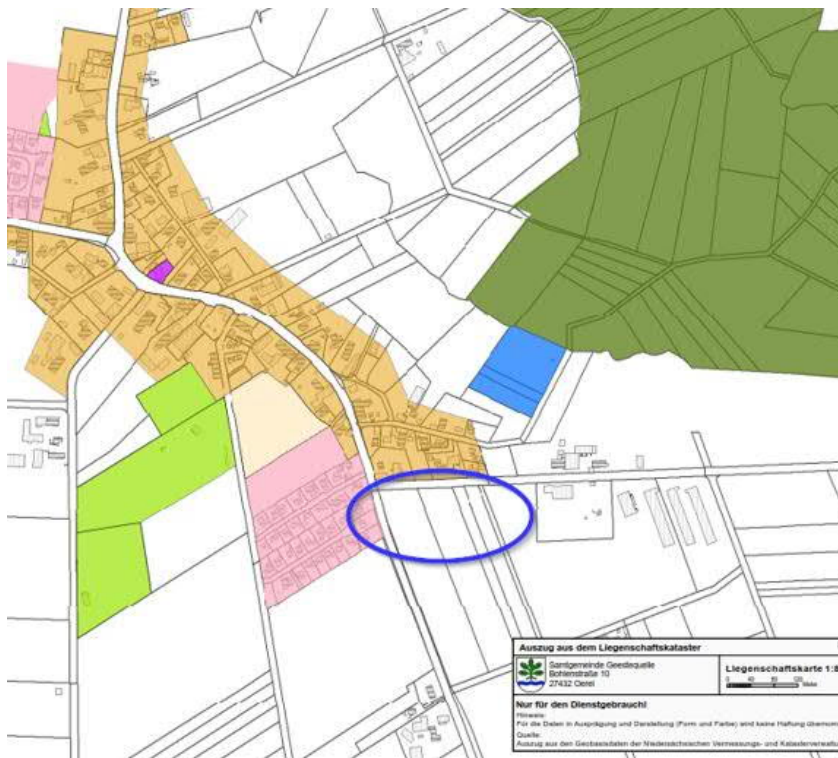


Abb. 2: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der SG Geestequelle (ohne Maßstab)

3.4 Rechtsverbindliche Bebauungspläne

Rechtsverbindliche Bebauungspläne sind in direkter Umgebung nicht vorhanden.

4. PLANINHALT

4.1 Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.1.1 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.

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.

4.1.2 Maß der baulichen Nutzung

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 12 m ausgewiesen, die von einem Höhenbezugspunkt in der Mehedorfer Straße, auf Höhe der Haus-Nr. 3, gemessen wird. Dieser befindet sich auf 11,17 m NN. Das Gelände im Geltungsbereich steigt nach Südwesten an und erreicht mit 12,90 m NN seinen höchsten Wert. Bezogen auf den Höhenpunkt können die geplanten Gebäude eine Höhe bis max. 23,17 m NN

ausnutzen. Im südlichen Teil des Plangebietes können somit „reale“ Höhen von ca. 10,30 m erreicht werden, was für die geplanten baulichen Anlagen ausreichend ist (s. Abb 4): Höhenaufmaß 12-2022).

Die festgesetzte maximale Oberkante der baulichen Anlagen kann durch turmartige Aufbauten, technische Anlagen und untergeordnete Bauteile in begründeten Einzelfällen ausnahmsweise überschritten werden. Ein Bauteil wird nach § 7b NBauO als untergeordnet angesehen, wenn es nach seinem Umfang, seiner Größe im Verhältnis zum gesamten Bauwerk und in seiner Funktion nicht nennenswert ins Gewicht fällt. Dies könnten neben den genannten Ausnahmen noch Geländer und Dachluken sein.

4.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Im Plangebiet ist eine offene Bauweise festgesetzt, um das Ortsbild der umliegenden Bebauung zu berücksichtigen.

Im Plangebiet sind die überbaubaren Grundstücksflächen derart festgesetzt, dass die umgebende Nutzung, die Bauverbotszone zur Kreisstraße als auch der festgesetzte Baumbestand berücksichtigt werden.

Die erforderliche Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern für die Eingrünung des Plangebietes wird entlang der südlichen Grenze des Plangebietes festgesetzt.

4.1.4 Erhalt von Einzelbäumen

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

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

4.1.5 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Innerhalb der 5 m breiten, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB, festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist zur Eingrünung des Plangebietes eine 3-reihige Strauch-Baumhecke anzupflanzen.

Folgende Arten sind zu verwenden:

Botanischer Name	Deutscher Name	Qualität
Bäume		
<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
Sträucher		
<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>Frangula alnus</i>	Faulbaum	3 j. v. S. 80/120
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose	2 j. v. S. 60/ 80
<i>Salix caprea</i>	Salweide	1 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 - 100cm

Pflanzverband: Reihen- und Pflanzabstand 1,25 x 1,25 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 erfolgt durch den Grundstückseigentümer in der ersten Pflanzperiode (November bis April) nach Beginn von Baumaßnahmen im Plangebiet. Die Anpflanzungen sind vom Grundstückseigentümer dauerhaft zu erhalten. Ausfälle von mehr als 10 % sind unverzüglich in der folgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

4.2 Klimaschutz

Klimaschutz

Besondere Festsetzungen zum Klimaschutz werden nicht vorgenommen.

4.3 Immissionsschutz

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.

5. MAßNAHMEN ZUR DURCHFÜHRUNG

5.1 Bodenordnung

Die Grundstücksflächen stehen für eine Bebaubarkeit zur Verfügung, so dass eine Durchführung des Bebauungsplanes umgehend nach Rechtskraft beginnen kann.

5.2 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die angrenzende Gemeindestraße „Mehedorfer Straße“.

5.3 Ver- und Entsorgung

• Wasserversorgung

Die *Wasserversorgung* erfolgt durch den Wasserverband Bremervörde. Die *Löschwasserversorgung* ist bei der Durchführung der Planung mit dem Wasserverband und der örtlichen Feuerwehr abzustimmen.

In der Umgebung des Plangebietes sind Hydranten vorhanden, wobei aufgrund des erforderlichen Wasserdrucks jeweils nur einer in Betrieb sein kann. Am Kreuzungsbereich der Mehedorfer Straße mit der B 495 befindet sich ein Hydrant, der eine Löschwassermenge von ca. 96 m³/h über 2 Stunden abgeben kann.

• Abwasserbeseitigung

Das anfallende Schmutzwasser wird an die bestehende Schmutzwasserkanalisation angeschlossen und zur Kläranlage in Oerel geleitet.

Für das Plangebiet wurde ein Bodengutachten erstellt (Contrast GmbH vom 02.12.2022). Es wurden 11 Bohrungen niedergebracht. Dabei wurden überwiegend durchlässige Bodensedimente (Sande), mit z.T. geringmächtigen Geschiebelehmschichten, erprobt. Es wurde kein Grundwasser angebohrt. Somit kann das Oberflächenwasser im Plangebiet versickern.

Der wasserrechtliche Nachweis der Oberflächenentwässerung ist im Rahmen der Genehmigungsplanung nachzuweisen.

• Strom- und Gasversorgung

Die Versorgung mit Gas und Strom erfolgt über das vorhandene Netz der EWE Netz GmbH.

• Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Rotenburg (Wümme).

6. UMWELTBERICHT GEMÄSS § 2 A BAUGB

Die Umweltprüfung wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a-j und § 1 a BauGB durchgeführt, indem die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet werden. Im Umweltbericht sind die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen.

6.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Ebersdorf beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 eine geordnete städtebauliche Entwicklung und die planungsrechtliche Voraussetzung für eine weitere Gewerbeentwicklung zu schaffen.

Ziel der Gemeinde Ebersdorf ist es, den, auf der nördlichen Seite der Mehedorfer Straße bereits vorhandenen, mittelständischen Gewerbebetrieb in seiner Entwicklung zu stärken und nachhaltige Arbeitsplätze zu sichern.

Bezüglich weiterer Erläuterungen zu den Inhalten und verfolgten Zielen des Bebauungsplanes wird auf Kapitel 2. „Allgemeine Ziele, Zweck und Erforderlichkeit der Planung“ der Begründung verwiesen.

6.2 Rechtliche Rahmenbedingungen sowie umweltschutz- und planungsrelevante Fachgesetze und Fachpläne

Für die Erarbeitung des Umweltberichts sind, auf das Vorhaben bezogen, neben den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) folgende Rechtsvorschriften und Fachpläne relevant:

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG),
- Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatSchG),
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG),
- Fortschreibung Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Rotenburg/Wümme (2015).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) / Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatSchG)

Über die in § 1 BNatSchG allgemein formulierten Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege hinaus ist das 5. Kapitel des Bundesnaturschutzgesetzes von Bedeutung. In diesem Abschnitt werden Schutz und Pflege wildlebender Tier- und Pflanzenarten geregelt.

Darin nennt § 37 BNatSchG die Aufgaben des Artenschutzes:

- *den Schutz der Tiere und Pflanzen wild lebender Arten und ihrer Lebensgemeinschaften vor Beeinträchtigungen durch den Menschen und die Gewährleistung ihrer sonstigen Lebensbedingungen,*
- *den Schutz der Lebensstätten und Biotop der wild lebenden Tier- und Pflanzenarten sowie*
- *die Wiederansiedlung von Tieren und Pflanzen verdrängter wildlebender Arten in geeigneten Biotopen innerhalb ihres natürlichen Verbreitungsgebietes.*

Für die besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten im Sinne von § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG trifft das Bundesnaturschutzgesetz in § 44 BNatSchG besondere Regelungen. Der Schutz umfasst die wild lebenden Tiere und Pflanzen im o.g. Sinne sowie auch die europäischen Vogelarten einschließlich ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten.

Die rechtlichen Grundlagen zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten sind in den §§ 38 (zum allgemeinen Arten-, Lebensstätten- und Biotopschutz), 39 (allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen) und 44 (besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) des BNatSchG festgelegt. Danach ist es verboten, ohne vernünftigen Grund Lebensstätten wild lebender Tier- und Pflanzenarten zu zerstören oder sonst erheblich zu beeinträchtigen oder wild lebende Tiere mutwillig zu beunruhigen, zu fangen, zu verletzen oder zu töten.

Das NNatSchG enthält einige Niedersachsen bezogene Abweichungen und Ergänzungen zum BNatSchG.

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

Zweck des Bundesimmissionsschutzgesetzes ist es Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen und, soweit es sich um genehmigungsbedürftige Anlagen handelt, auch vor Gefahren, erheblichen Nachteilen und erheblichen Belästigungen, die auf andere Weise herbeigeführt werden, zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.

Fortschreibung Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Rotenburg/Wümme (LRP, 2015)

Der Landschaftsrahmenplan trifft folgende Aussagen zum Plangebiet:

Karte I Arten und Biotop

Nach dem LRP befinden sich im Plangebiet ausschließlich Biototypen von sehr geringer Bedeutung. Nordöstlich der Mehedorfer Straße ist ein Biototyp von hoher Bedeutung dargestellt.

Karte II Landschaftsbild

Das Plangebiet befindet sich in einer Landschaftseinheit, die durch Moorkolonisation geprägte Grünlandkomplexe geprägt wird. Die Landschaftseinheit ist von mittlerer Bedeutung. Westlich des Plangebietes ist die B 495 dargestellt.

Karte III Boden

Im Plangebiet sind nach LRP weder naturnahen Böden noch Böden mit einer besonderen Bedeutung vorhanden.

Karte IV Wasser- und Stoffretention

Das Plangebiet umfasst nach dem LRP Bereiche mit beeinträchtigter/gefährdeter Funktionsfähigkeit für die Wasser- und Stoffretention, aufgrund von Bereichen mit hoher Grundwasserneubildung (>300mm/a) und hoher Nitratauswaschungsgefährdung (Problemschwerpunkt).

Karte V Zielkonzept

Der LRP sieht für das Plangebiet als Ziel eine umweltverträgliche Nutzung vor.

Karte VI Schutz, Pflege und Entwicklung best. Teile von Natur und Landschaft

Gemäß dem LRP beinhalten das Plangebiet sowie die umliegenden Flächen keine Schutzgebiete und -objekte. Nordöstlich und östlich des Plangebiets, in ca. 250 m bzw. 400 m Entfernung, sind im LRP Gebiete dargestellt, welche die Voraussetzung für ein Landschaftsschutzgebiet erfüllen.

Weitere Grundlagen für die Ermittlung der Auswirkungen des geplanten Vorhabens sind:

- Biotoptypenkartierung im Jahre 2022 gemäß dem Kartierschlüssel der Biotoptypen in Niedersachsen (Drachenfels, 2021),
- Kartenserver LBEG (<http://nibis.lbeg.de/cardomap3/>),
- Niedersächsische Umweltkarte (<https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarten/>),
- Fortschreibung Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Rotenburg/Wümme (2015),
- CONTRAST GmbH (2022): Baugrunduntersuchung. BV: Erschließung B-Plan Nr. 13 „Mehedorfer Straße“ in 27432 Ebersdorf. CONTRAST GmbH – Institut für Geotechnik. Osterholz-Scharmbeck, Stand: 02.12.2022.

6.3 Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes, Auswirkungen der Planung

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale werden nachfolgend im derzeitigen Ist-Zustand (Basisszenario), bei Nichtdurchführung und Durchführung der Planung sowie die mit der Planung verbundenen Umweltauswirkungen auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt.

6.3.1 Schutzgut Boden

Das Plangebiet befindet sich in der naturräumlichen Region der Wesermünder Geest und dort in der Untereinheit der Lamstedter Endmoränen. Gemäß NIBIS Kartenserver (Geologische Karte 1:50.000 und 1:500.000) bilden sandig-kiesige Gletscherablagerungen (Sande, kleinräumig Geschiebedecksande, der Weichsel-Kaltzeit über glazifluviatilen Sanden des Drenthe-Stadiums der Saale-Kaltzeit) den oberflächennahen Untergrund. Nach der Bodenkarte von Niedersachsen (BK50; 1:50.000) liegt im Plangebiet im Wesentlichen der Bodentyp Podsol vor. Der Podsol ist in der Agrarwirtschaft ursprünglich ein ertragsarmer Boden. Die Bodeneigenschaften sind sauer, sandig, oft steinig, nährstoffarm und haben oftmals ein vermindertes Wasserrückhaltevermögen. Der Podsol besitzt demnach physikalische und chemische Eigenschaften, die einem optimalen Pflanzenstandort oftmals entgegenstehen. Weiterhin neigt der Boden zur Auswaschung, sodass die Gefahr besteht, dass Dünger und Pflanzenschutzmittel ins Grundwasser gelangen können. Im Nordwesten des Plangebietes liegt in einem kleinen Bereich der Bodentyp Podsol-Braunerde vor. Die Podsol-Braunerde ist ein Übergangsbodentyp zwischen Braunerde und Podsol. Neben der Verbraunung sind deutliche Aus- und Einwaschungshorizonte zu erkennen, die auf dem Prozess der Podsolierung beruhen. Der Podsolierungsgrad ist umso stärker, je nährstoffärmer die sandigen Substrate sind. Der Bodentyp ist gut durchlüftet und durchwurzelbar. Die Wasser- und Nährstoffspeicherfähigkeit ist gering bis mittel.

Die Baugrunduntersuchung ergab, dass unterhalb des humosen Oberbodens, unterschiedlich mächtige Sandhorizonte anstehen, die in Teilen von Geschiebeböden unterbrochen bzw. unterlagert sind (Contrast, 2022). Kontaminationen bzw. organoleptische Auffälligkeiten wurden nicht festgestellt.

Genutzt werden die Flächen im Plangebiet ausschließlich zur ackerbaulichen Nutzung. Entlang der Straßen befinden sich einige Einzelbäume. Durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung dürften die Böden gegenüber ihrer ursprünglichen Eigenschaft deutlich verändert sein. Die Ertragsfähigkeit des Bodentyps Podsol ist, nach der Bodenkarte von Niedersachsen 1:50.000 – Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit), mit sehr gering einzustufen und die des Bodentyps Podsol-Braunerde mit gering.

Schutzwürdige Böden liegen im Plangebiet nicht vor. Zurzeit sind die Flächen im Plangebiet größtenteils unversiegelt, bis auf die Mehedorfer Straße im Norden.

Bei einer Nichtdurchführung der Planung würde das Plangebiet im Wesentlichen weiter landwirtschaftlich genutzt werden und die Bodeneigenschaften nicht weiter verloren gehen.

Bewertung, Auswirkungen der Planung

Zurzeit wird das Plangebiet im Wesentlichen ackerbaulich genutzt. Im Zuge der Ausweisung als Gewerbegebiet können der Großteil (bis zu 80 %) der Flächen zukünftig versiegelt und bebaut werden. Versiegelter Boden verliert dahingehend vollständig seine Funktionen als Regulationsfaktor für den Boden- und Bodenwasserhaushalt (Puffer- und Filterfunktion) sowie seine Funktion als Pflanzenstandort und Lebensraum für Organismen. Des Weiteren wird es im Zuge der Baumaßnahmen zu Abgrabungen und Aufschüttungen kommen, welche ebenfalls zu erheblichen Beeinträchtigungen führen. Eine Vermeidung oder Reduzierung des Versiegelungsgrads ist bei dem geplanten Vorhaben nicht sinnvoll,

da die Ziele der Planung ansonsten nicht erreicht werden können. Insgesamt ergeben sich mit dem geplanten Vorhaben erhebliche Beeinträchtigungen durch Versiegelungen, Überbauung, Abgrabung und Aufschüttung von derzeit unbebauten Böden. Hierfür sind entsprechende Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

6.3.2 Schutzgut Wasser

Der mittlere Grundwasserhoch/ und -tiefstand liegt nach der Bodenkarte von Niedersachsen (1:50000) bei über 20 dm und ist somit als grundwasserfern einzustufen. Die nutzbare Feldkapazität des effektiven Wurzelraumes im Plangebiet ist als gering und das pflanzenverfügbare Bodenwasser als sehr gering einzustufen. Die mittlere jährliche Grundwasserneubildung beträgt nach der Hydrogeologischen Karte von Niedersachsen (1:50.000) über 400 bis 450 mm/a. Im Plangebiet liegt die Grundwasseroberfläche bei 5 bis 10 m NHN und somit ca. 3 bis 10 m unter Geländeoberkante. Im Plangebiet liegen keine Oberflächengewässer oder Wasserschutzgebiete.

Die bei der Baugrunduntersuchung angetroffenen Sande (s. Schutzgut Boden) sind frostunempfindlich und versickerungsfähig (Contrast, 2022). Die stellenweise angetroffenen Geschiebeböden und organischen Einschaltungen (bindige Formationen) sind frostempfindlich, wasserundurchlässig und folglich für eine Versickerung ungeeignet. Aufgrund der angetroffenen versickerungsfähigen Sande ist der Baugrund für die Errichtung von Versickerungsanlagen grundsätzlich geeignet. Details hierzu sind dem Bodengutachten zu entnehmen.

Bei einer Nichtdurchführung der Planung kann das anfallende Niederschlagswasser auch zukünftig ungehindert auf der landwirtschaftlich genutzten Fläche versickern.

Bewertung, Auswirkungen der Planung

Das Plangebiet wird momentan im Wesentlichen landwirtschaftlich genutzt, wodurch eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf der Fläche ungehindert möglich ist. Durch eine Versiegelung des Bodens kommt es zu einer Einschränkung der Versickerungseignung des Bodens und der Abtransport des anfallenden Oberflächenwassers ist nur eingeschränkt möglich. Das anfallende Niederschlagswasser soll zukünftig auf dem Grundstück versickert werden. Eine Absenkung des Grundwasserspiegels infolge der Ausweisung als Gewerbegebiet ist nicht zu erwarten. Von erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser ist aufgrund dessen nicht auszugehen. Es sind keine Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

6.3.3 Schutzgut Fläche

Der mittlere Versiegelungsgrad, d.h. der Anteil der versiegelten Böden an der Gesamtfläche der Gemeinde Ebersdorf liegt bei 3,9 % (Stand 2020) gemäß der Karte „Grad der Bodenversiegelung auf Gemeindeebene 1:50.000“.

Aufgrund der Größe des Plangebiets ist keine statistische Auswirkung zu erwarten. Bei den Flächen im Plangebiet handelt es sich um bisher unversiegelte Flächen. Alternative

Flächen (z.B. größere oder ehemals genutzte Bau-/Brachflächen) zur Aktivierung bestehender Flächenpotentiale stehen der Gemeinde nicht zur Verfügung. 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. Ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden nach der Bodenschutzklausel in § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB liegt demnach vor und die landwirtschaftliche Fläche wird nach der Umwidmungssperrklausel in § 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB nur im notwendigen Umfang umgenutzt.

Bewertung, Auswirkungen der Planung

Im Zuge des geplanten Vorhabens im Plangebiet wird eine dauerhafte Versiegelung zugelassen und der Versiegelungsgrad in der Gemeinde Ebersdorf erhöht sich. Allerdings findet dies nur im notwendigen Umfang statt und aufgrund der Plangebietsgröße sind keine statistischen Auswirkungen auf den mittleren Versiegelungsgrad zu erwarten. Das geplante Vorhaben umfasst einen Bereich, welcher durch umliegende Bebauung im Norden und Westen bereits vorgeprägt ist.

6.3.4 Schutzgut Klima/Luft

Nördlich des Plangebiets befindet sich eine gemischte Nutzung aus Gewerbe und Wohnen. Westlich liegt ein aufgelockertes bebauter Wohngebiet und im Osten befindet sich ein Landwirtschaftlicher Betrieb. Südlich grenzen landwirtschaftliche Flächen an und das Plangebiet geht in die offene Landschaft über. Im nördlichen und westlichen Bereich befinden sich entlang der Straßen einzelne Bäume. Die Flächen im Plangebiet selbst werden ackerbaulich genutzt. Insgesamt ist die Fläche als Kalt- und Frischluftentstehungsgebiet zu beurteilen, allerdings ist diese Funktion gegenüber einer Grünfläche oder einem Wald geringer ausgeprägt, welche eine stärkere Kühlleistung durch Verdunstung der Vegetation aufweisen. Kohlenstoffreiche Böden mit einer Bedeutung für den Klimaschutz liegen nach der Bodenkarte von Niedersachsen (1:50000) im Planbereich nicht vor.

Wenn das geplante Bauvorhaben nicht durchgeführt wird, dann würde die Ackerfläche auch zukünftig als Kalt- und Frischluftentstehungsgebiet fungieren.

Bewertung, Auswirkungen der Planung

Eine Zunahme der Bodenversiegelung im Zuge des geplanten Bauvorhabens verstärkt das Risiko einer Hitzebelastung durch Zunahme der Wärmespeicherung. Während der Bautätigkeiten kann es temporär zu einer erhöhten Immissionsbelastung kommen. Die Ortsrandlage sowie die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen in dem sehr ländlich geprägten Bereich sorgen allerdings auch zukünftig für einen guten Luftaustausch, sodass keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Der zu erhaltene ortsbildprägende Baumbestand und die geplante Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern im Plangebiet sorgen auch zukünftig für eine gute Kühlungsfunktion. Für das Schutzgut Klima/ Luft ist keine Kompensation erforderlich.

6.3.5 Schutzgut biologische Vielfalt

Pflanzen

Das Plangebiet umfasst überwiegend Ackerflächen (A). Entlang der Mehedorfer Straße (OVS) und B495 schließen Ruderalfluren (UR) an. Auf den Ruderalfluren befinden sich Einzelbäume (HBE). Bei diesen handelt es sich um Stieleichen (*Quercus robur*), Waldkiefer (*Pinus sylvestris*), Feldahorn (*Acer campestre*) und gewöhnliche Traubenkirsche (*Prunus padus*). Die Bäume weisen einen Stammdurchmesser von ungefähr 0,2 bis 1,0 m auf. Nördlich des Plangebietes auf gegenüberliegender Straßenseite befinden sich gemischte Nutzungen aus Wohnen und Gewerbe, welche durch locker bebaute Einzelhäuser (OEL), Hausgärten (PH), Hausgärten mit Großbäumen (PHG) und Gewerbe (OGG) den typischen Dorfgebietscharakter aufzeigen. Auf der östlichen Seite schließt sich ein artenarmes Intensivgrünland (Weidenutzung) (GIw) des anliegenden landwirtschaftlichen Betriebes an. Nach Süden liegen weiterhin Ackerflächen an.

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die Flächen im Plangebiet weiter landwirtschaftlich genutzt werden.

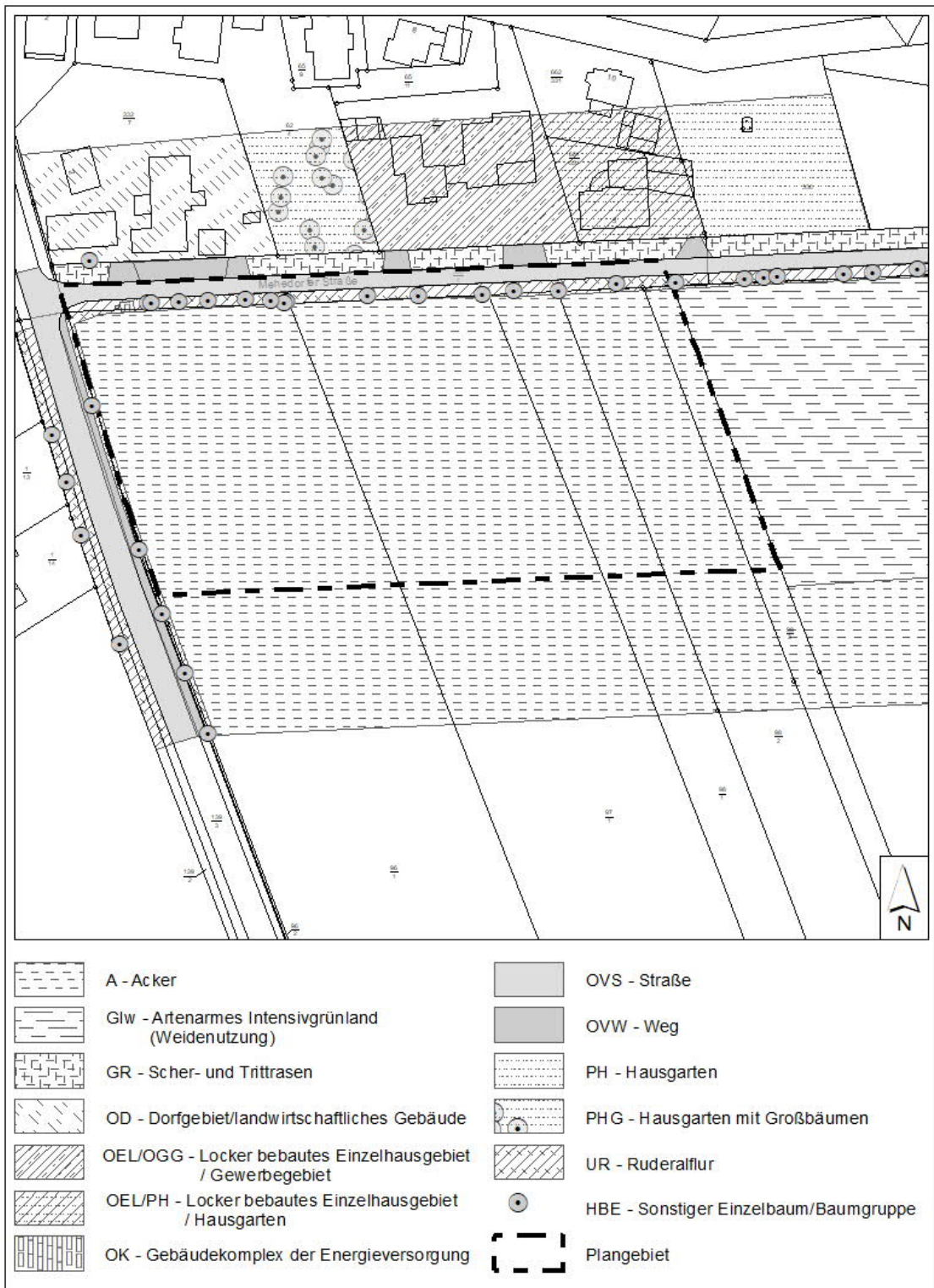


Abb. 3: Biotoptypen und Nutzungen

(ohne Maßstab)

Bewertung, Auswirkungen der Planung

Die Bewertung der Biotoptypen folgt der Einstufung der Biotoptypen in Niedersachsen (Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 1/2012, 2. korrigierte Auflage 2019) in fünf Wertstufen.

Wertstufe 5 (kurz: W 5) = Biotoptyp mit sehr hoher Bedeutung; W 4 = Biotoptyp mit hoher Bedeutung;
W 3 = Biotoptyp mit mittlerer Bedeutung; W 2 = Biotoptyp mit geringer Bedeutung;
W 1 = Biotoptyp mit sehr geringer Bedeutung; E = Baum- und Strauchbestände (Ersatzpflanzung).

Biotoptyp	Wertstufe Ist-Zustand	Wertstufe Soll-Zustand	Kompensa- tionsbedarf
Innerhalb des Plangebietes			
- Acker (A)	1	1	-
- Gebäudekomplex der Energiever- sorgung (OK)	1	1	-
- Ruderalflur (UR)	3	1	ca. 800 m ²
- Sonstiger Einzelbaum/Baumgruppe (HBE)	E	E	-
- erhaltene Einzelbäume (7 Bäume)			
- 2 Eichen (0,6 m)			
- 1 Eiche (1,0 m)			
- 4 Eichen (0,8 m)			
- Sonstiger Einzelbaum/Baumgruppe (HBE)	E	1	7 Bäume
- 1 Eiche (0,2 m)			
- 2 Eichen (0,3 m)			
- 1 Kiefer (0,3 m)			
- 1 Traubenkirsche (0,5 m)			
- 1 Traubenkirsche (0,3 m)			
- 1 Feldahorn (0,3 m)			
- Straße (OVS)	1	1	-
Außerhalb des Plangebietes			
- Acker (A)	1		
- Artenarmes Intensivgrünland (Wei- denutzung) (GIw)	2		
- Dorfgebiet (OD)	2/1		
- Hausgarten (PH)	1		
- Hausgarten mit Großbäumen (PHG)	2/3		
- Locker bebautes Einzelhausgebiet/ Gewerbegebiet (OEL/OGG)	1		
- Locker bebautes Einzelhausgebiet/ Hausgarten (OEL/PH)	1		
- Scher- und Trittrasen (GR)	1		
- Sonstiger Einzelbaum/Baumgruppe (HBE)	E		
- Weg (OVW)	1		

Im Rahmen des geplanten Vorhabens wird überwiegend Ackerland mit einer sehr geringen Bedeutung als Biotoptyp überplant. Entlang der Mehedorfer Straße sind einige ortsbildprägende Einzelbäume vorhanden, welche im Zuge der Planung zu erhalten sind. Dennoch sind entlang des Plangebiets weitere Einzelbäume vorhanden, welche unter Umständen zur Ermöglichung einer Grundstückszufahrt entfernt werden müssen. Außerdem verläuft entlang der Straßen eine Ruderalflur von mittlerer Bedeutung. Mit der Beseitigung von Biotoptypen mittlerer Bedeutung ergeben sich erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Pflanzen. Für das Schutzgut sind Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

Tiere

Im Plangebiet sind überwiegend Ackerflächen vorhanden. Die angrenzenden Einzelbäume stellen einen potenziellen Lebensraum, vor allem für Vögel und eventuell Fledermäuse dar. Die Artenvielfalt ist durch die vorhandene gewerbliche Nutzung und den einwirkenden Störeinflüssen auf die landwirtschaftlichen Flächen für die Arten Vögel und Fledermäuse allerdings als eingeschränkt zu betrachten. Aufgrund der Lage am Ortsrand und der menschlichen Präsenz stellen die vorhandenen Einzelbäume überwiegend für die Ubiquisten unter den Vogelarten einen möglichen Lebensraum dar. Die Eignung des Ackers für das Vorkommen von Offenlandarten wird durch die angrenzenden Gehölze, die Ortsrandlage, intensive Landwirtschaft und der angrenzenden Bundesstraße B 495 weiter eingeschränkt. Demnach ist ein Vorkommen von gefährdeten Arten ausgeschlossen.

Ohne Durchführung der Planung würde die Fläche weiter ackerbaulich genutzt werden und die vorhandenen Gehölze vollständig bestehen bleiben.

Bewertung, Auswirkungen der Planung

Die Artenvielfalt kann aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und Lage am Ortsrand als eingeschränkt beurteilt werden. Prägende Einzelbäume, welche einen potenziellen Lebensraum für Vögel- und ggf. Fledermäuse darstellen, bleiben erhalten. In einer Entfernung von ca. 390 m befindet sich in östlicher Richtung, gemäß der Karte „Brutvögel- wertvolle Bereiche 2010 (ergänzt 2013)“ der Umweltkarten Niedersachsen, ein landesweit wertvoller Bereich für Brutvögel, welche dem kreiseigenen Wiesenvogelschutzprogramm dient. Aufgrund der Entfernung zum Plangebiet sind Scheuch- und Vertreibungswirkungen auf vorkommende Brutvögel im Gebiet des Wiesenvogelschutzprogrammes nicht zu erwarten. Bei Untersuchungen an Windenergieanlagen konnten lediglich beim Kiebitz eine signifikante Meidung des Nahbereichs der Anlagen (bis 100 m Entfernung) nachgewiesen werden. Kein Einfluss wurde festgestellt bei Uferschnepfe, Brachvogel, Feldlerche, Wiesenpieper, Schwarzkehlchen und Fasan. Verhaltensbeobachtungen beim Brachvogel zeigten, dass die Anlagennähe bis ca. 50 m gemieden wurde und dass störungsanfälligeren Verhaltensweisen wie Putzen oder Rasten bis zu einer Entfernung von ca. 200 m auftraten. Im vorliegenden Fall befindet sich das Plangebiet in einer Entfernung von ca. 390 m und zwischenliegend sind landwirtschaftliche Produktionsanlagen vorhanden.

Das Vorkommen von geschützten Offenlandarten kann im Plangebiet, durch die angrenzenden Gehölze und Bebauungen sowie den weiteren einwirkenden Störeinflüssen, ausgeschlossen werden. Während der Bautätigkeiten kann es kurzfristig zu einer Erhöhung der Störeinflüsse (vermehrte Immissionen, Lärm und Staub) kommen. Während der Durchführung des geplanten Vorhabens sind Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen, um einen möglichen artenschutzrechtlichen Konflikt auszuschließen (s. Kapitel 7 „Artenschutz“). Auf das Schutzgut Tier ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen und es sind keine Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

6.3.6 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet befindet sich in der Gemeinde Ebersdorf am südlichen Rand des Dorfes an der Mehedorfer Straße. Im Norden und Westen wird das Landschaftsbild geprägt von lockeren Wohn- und Gewerbegebieten. Östlich grenzt ein landwirtschaftlicher Betrieb an das Plangebiet. Im Süden wird das Landschaftsbild durch eine offene Kulturlandschaft geprägt. Entlang der Straßen verläuft eine Ruderalflur mit Einzelbäumen. Das Plangebiet wird zurzeit im wesentlichen ackerbaulich bewirtschaftet.

Bei einer Nichtdurchführung der Planung, würde das Plangebiet weiter intensiv landwirtschaftlich genutzt werden.

Bewertung, Auswirkungen der Planung

Die geplante Erschließung des Gewerbegebietes führt grundlegend zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Auch während der Bauphase kann es kurzzeitig zu erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes kommen (z.B. erhöhte Lärmimmissionen, visuelle Wahrnehmung der Baustelle). Im Norden und Westen wird das Landschaftsbild derzeit bereits maßgeblich durch eine wohnliche und gewerbliche Nutzung geprägt und auch im Osten wird das Landschaftsbild durch einen landwirtschaftlichen Betrieb geprägt. Das Plangebiet schließt somit in gewissen Maßen eine Baulücke. In südlicher Richtung ist das Landschaftsbild durch eine offene Kulturlandschaft geprägt. Mit dem geplanten Vorhaben wird der Ortsrand durch das Gewerbegebiet erweitert. Demzufolge ergeben sich erheblich Beeinträchtigungen für das Schutzgut Landschaft. Um die entstehenden Beeinträchtigungen zu mindern, ist die Höhe der baulichen Anlagen auf maximal 12 m (OK) begrenzt. Außerdem wird im Süden, zur offenen Landschaft, eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt, auf der eine 3-reihige Strauch-Baumhecke zu pflanzen und zu erhalten ist. Des Weiteren befinden sich auch an der Straße Viehtrift Bäume und Sträucher, welche die visuelle Wahrnehmung des Planvorhabens Richtung Süden mindern.

Aufgrund der genannten Maßnahmen wird die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes deutlich gemindert und es sind für das Schutzgut Landschaft keine weiteren Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

6.3.7 Schutzgut Mensch / menschliche Gesundheit

Wohnumfeld

Das Plangebiet befindet sich am Ortsrand von Ebersdorf und wird angrenzend von einer bebauten gemischten Nutzung von Wohnumfeld, Gewerbe und Landwirtschaft geprägt. Eine Vorbelastung durch die angrenzende Bundesstraße, dem nördlich vorhandenen Gewerbebetrieb und den südlich liegenden landwirtschaftlichen Betrieb sind bereits vorhanden. In westlicher Richtung befindet sich ein Wohngebiet, welches durch die angrenzende Bundesstraße vom Plangebiet abgegrenzt wird.

Immissionen

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.

Erhöhte Lichtemissionen sind in der Umgebung nicht vorhanden.

Erholung

Nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP, 2020) erfüllt das Plangebiet keine Erholungsfunktionen. Umgeben wird das Plangebiet von zum Teil Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft und nördlich befindet sich ein Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft sowie landschaftsbezogene Erholung. Einrichtungen für die Freizeit sind nicht vorhanden.

Bewertung, Auswirkungen der Planung

Das Plangebiet wird durch umliegende baulich gemischte Nutzungen dörflich geprägt. Mit dem Gewerbegebiet kann eine vorhandene Erschließungsstraße genutzt werden und die Lücke zum anliegenden landwirtschaftlichen Betrieb geschlossen werden. Im Zuge des geplanten Vorhabens kann es zu höheren Verkehrsaufkommen und Emissionen auf den zukünftigen gewerblichen Grundstücken kommen. Allerdings werden in dem Plangebiet nur Gewerbebetriebe zugelassen, welche das Wohnen nicht wesentlich stören, weshalb eine wesentlich erhöhte Immissionsbelastung im Wesentlichen hinsichtlich Lärms, Staub, Geruch und Licht ausgeschlossen werden kann. Aufgrund der geringen Größe ist auch keine große Zunahme an Fahrverkehren zu erwarten, sodass erheblichen Beeinträchtigungen nicht zu erwarten sind. Durch den umliegenden dörflichen Gebietscharakter aus Wohnen, Gewerbe und Landwirtschaft sind Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch durch das geplante eingeschränkte Gewerbegebiet (nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe) als unerheblich einzustufen.

Während der Bauzeit ist aufgrund des Baubetriebes und der Baumaschinen mit erhöhten Lärmimmissionen und einer visuellen Wahrnehmung der Baustelle zu rechnen. Daher sind für den Bauzeitraum an den umliegenden Nutzungen erhöhte Immissionen zu

erwarten. Vorübergehende Baumaßnahmen sind jedoch ortsüblich und hinzunehmen, so dass Auswirkungen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes als unerheblich angesehen werden können. Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

6.3.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet sind keine Kulturdenkmäler oder sonstigen Sachgüter vorhanden (Karten: „Kulturdenkmale in Niedersachsen (1:50.000)“ des NIBIS-Kartenservers). Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde seitens der Kreisarchäologie darauf hingewiesen, dass aufgrund älterer Fundmeldungen mit archäologischen Bodendenkmälen im Bereich des Plangebietes zu rechnen ist.

Bewertung, Auswirkungen der Planung

Aufgrund möglicher archäologischer Funde (Bodendenkmale gemäß § 3 Abs. 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes) bedarf die Durchführung von Erdarbeiten nach § 13 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes einer Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde. Mit Auflagen zur Sicherung oder vorherigen Ausgrabung muss gerechnet werden. Ein Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

6.3.9 Auswirkungen auf das Wirkungsgefüge der einzelnen Schutzgüter (Wechselwirkungen)

Beeinträchtigungen des Schutzgutes	⇒ Wirkung auf das Schutzgut
Boden und Wasser	Tiere und Pflanzen
Überbauen, Versiegeln, Aufschütten, Abgraben, Einbringen von Fremdmaterialien innerhalb des geplanten eingeschränkten Gewerbegebiets und Straßenverkehrsfläche	Verlust, Veränderung, Störung von Lebensräumen oder Teillebensräumen
	Landschaft
	Verstärkte technische Überprägung eines bereits vorbelasteten Kulturlandschaftsbereiches
Landschaft	Klima/ Mensch
	Aufwärmung, Verstärkung der Staubentwicklung und Immissionen
Verstärkte technische Überprägung des Landschaftsraumes, Immissionsbelastungen	Mensch
	Weitere Einschränkung des Landschaftserlebens

6.3.10 Entwicklung des Gebietes ohne Verwirklichung des Vorhabens (Nullvariante)

Ohne eine Verwirklichung des Vorhabens würde das Plangebiet weiter intensiv landwirtschaftlich genutzt werden. Die Straße und der Gehölzbestand würden vollständig bestehen bleiben.

6.4 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Bau- und Naturschutzrecht sind durch § 18 BNatSchG miteinander verknüpft. Im Rahmen der Abwägung sind durch Anwendung der Eingriffsregelung nach dem Naturschutzgesetz gemäß § 1 a Abs. 2 und Abs. 3 BauGB auch die Vermeidung und der Ausgleich zu erwartender Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen.

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne von § 14 BNatSchG sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

Es gilt der Grundsatz, dass Eingriffe die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild nicht mehr als unbedingt nötig beeinträchtigen dürfen (§ 15 BNatSchG).

Diesem Grundsatz wird Rechnung getragen, indem ein Standort gewählt wurde,

- der sich am Ortsrand von Ebersdorf befindet,
- der durch umliegende gemischte Nutzungen bereits baulich vorgeprägt ist,
- der als Lebensraum für Pflanzen und Tiere eher eine geringe Bedeutung besitzt und
- der verkehrlich bereits gut erschlossen ist und bereits ausgebaute Straßen / Wege nutzt.

Im Bebauungsplan festgesetzte Maßnahmen:

- Erhalt von Einzelbäumen,
- 5 m breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zur Kompensation und Eingrünung des Plangebietes, und
- Begrenzung der Höhe der baulichen Anlagen auf eine Oberkante von 12 m.

Schutzgut / Wirkfaktor	Beeinträchtigungen
<i>Schutzgut Boden</i>	
Überbauung / Versiegelung von Boden (eingeschränktes Gewerbegebiet und Straßenverkehrsfläche)	<p><u>Baubedingt:</u> Die Bauarbeiten (Lagerung von Baumaterialien, Baustellenverkehr) führen zu Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen durch Verdichtungen. Nach Bauende sind Bodenverdichtungen durch Lockerung des Bodens zu minimieren. → <i>Keine dauerhaften erheblichen Beeinträchtigungen</i></p> <p><u>Anlagenbedingt:</u> Durch die Versiegelung / Bebauung entsteht ein Verlust / Beeinträchtigung der Bodenfunktionen von Boden → <i>Erhebliche Beeinträchtigung</i></p>

<i>Schutzgut Wasser</i>	
Überbauung / Versiegelung von Flächen (eingeschränktes Gewerbegebiet und Straßenverkehrsfläche)	<u>Baubedingt:</u> Keine Auswirkungen. → <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i>
	<u>Anlagenbedingt:</u> Eine Versickerung auf dem Grundstück ist möglich. - keine Verringerung der Grundwasserneubildung → <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i>
<i>Schutzgut Klima/Luft</i>	
Überbauung / Versiegelung von Flächen (eingeschränktes Gewerbegebiet und Straßenverkehrsfläche)	<u>Baubedingt:</u> Während der Bauphase könnten sich geringfügig höhere Immissionsbelastungen (durch Baumaschi- nen) ergeben → <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i>
	<u>Anlagenbedingt:</u> umliegend großräumige Frisch- u. Kaltluftentste- hungsgebiete vorhanden. → <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i>
<i>Schutzgut biologische Vielfalt</i>	
Inanspruchnahme / Überbauung von Ve- getationsflächen (eingeschränktes Gewerbegebiet und Straßenverkehrsfläche)	<u>Baubedingt:</u> Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung sowie dem Fehlen von wertvollen Ökosystemen sind bau- bedingte Beeinträchtigungen nicht zu erwarten. → <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i>
	<u>Anlagenbedingt:</u> u.a. Beseitigung von Biotoptypen mittlerer Bedeu- tung. → <i>Erhebliche Beeinträchtigung</i>
<i>Schutzgut Landschaft</i>	
Überbauung / Versiegelung von Flächen (eingeschränktes Gewerbegebiet und Straßenverkehrsfläche)	<u>Baubedingt:</u> Während der Bauphase sind der Baubetrieb und die Baustelle visuell wahrnehmbar und stellen eine temporäre Beeinträchtigung dar. → <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i>
	<u>Anlagenbedingt:</u> Errichtung von baulichen Anlagen am Ortsrand. → <i>Erhebliche Beeinträchtigung</i>
<i>Schutzgut Mensch</i>	
Ausweisung eines eingeschränkten Ge- werbegebietes und Straßenverkehrsflä- che	<u>Baubedingt:</u> Während der Bauphase sind der Baubetrieb und die Baustelle visuell wahrnehmbar. Es kann zu tempo- rär erhöhten Immissionen kommen. → <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i>
	<u>Anlagenbedingt:</u> Es werden in einem bereits vorbelasteten Gebiet weitere bauliche Anlagen zu gewerblichen Nutzun- gen errichtet.

→ Keine erhebliche Beeinträchtigung

Die aufgrund der Planung zu erwartenden oben beschriebenen erheblichen Beeinträchtigungen

- des Schutzgutes Bode (durch Abgrabung, Überbauung, Versiegelung, Überschüttung, Einbringen von Fremdmaterialien),
- des Schutzgutes Pflanzen (durch Verlust von Biotoptypen mittlerer Bedeutung), und
- des Schutzgutes Landschaft (durch Errichtung baulicher Anlagen am Ortsrand)

sind Eingriffe im Sinne von § 14 BNatSchG. Sie sind durch geeignete Maßnahmen ausgleichbar. Die Ausgleichsmaßnahmen werden im folgenden Abschnitt beschrieben.

6.4.1 Ausgleichsberechnung

Der sich aufgrund der Planung ergebende Ausgleichsbedarf wird unter Berücksichtigung der vom Niedersächsischen Landesamt für Ökologie 1994 herausgegebenen "Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" berechnet (aktualisierte Fassung, MU: Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 1/2006).

Schutzgut Boden

Plangebiet gesamt: ca. 16.905 m ² - Eingeschränktes Gewerbegebiet (GE/E): ca. 15.455 m ² - davon Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern: ca. 910 m ² - Straßenverkehrsfläche: ca. 1.450 m ²
<u>Eingeschränktes Gewerbegebiet (GE/E)</u> Bezüglich der Versiegelung und der sonstigen Nutzung des eingeschränkten Gewerbegebietes (GE/E) wird von der höchstzulässigen Versiegelung im GE/E von 80 % ausgegangen. ca. 15.455 m ² x 0,8 = ca. 12.365 m ²
<u>Straßenverkehrsfläche</u> ca. 1.450 m ² - 840 m ² bereits bebaut und versiegelt = ca. 610 m ²

Betroffenes Schutzgut: Boden

Eingeschränktes Gewerbegebiet

Ausgleichsfaktor: 1:0,5

Ausgleichsbedarf: ca. 12.365 m² x 0,5 => **ca. 6.185 m²**

Straßenverkehrsfläche

Ausgleichsfaktor: 1:0,5

Ausgleichsbedarf: ca. 610 x 0,5 => **ca. 305 m²**

Ausgleichsbedarf Schutzgut Boden insgesamt: 6.490 m²

Schutzgut Pflanzen

Ein Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Pflanzen ergibt sich durch die mögliche Beseitigung der Ruderalflur (ca. 800 m²) und durch die Beseitigung von 7 Einzelbäumen. Von den 7 Einzelbäumen haben 5 Bäume einen Stammdurchmesser von 0,3 m. Ein weiterer Baum besitzt einen Stammdurchmesser von 0,5 m und ein weiterer von 0,2 m. Daraus ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von ca. 150 m². Insgesamt ergibt sich für das Schutzgut Pflanzen ein Ausgleichsbedarf von ca. 950 m². Ein Großteil des Kompensationsbedarfes für das Schutzgut Pflanzen wird in der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern kompensiert. Der weitere Ausgleichsbedarf von ca. 40 m² (ca. 950 m² - ca. 910 m² Anpflanzfläche) erfolgt außerhalb des Plangebietes auf einer externen Fläche mit dem Kompensationsbedarf für das Schutzgut Boden.

Der Ausgleich für die mit dem geplanten Vorhaben im Plangebiet verbundenen erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Pflanzen und Landschaft erfolgt zum einen innerhalb des Plangebietes, in der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, hier Strauch-Baumhecke. Zum anderen auf dem Flurstück 59/1 der Flur 5 in der Gemeinde Ebersdorf mit der Entwicklung eines Extensivgrünlandes.

6.4.2 Ausgleichsmaßnahmen

Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes

Ein Teil des erforderlichen Ausgleichsbedarfes für die genannten erheblichen Beeinträchtigungen können innerhalb des Plangebietes in Form einer Eingrünungsmaßnahme zur freien Landschaft kompensiert werden. Entlang der südlichen Plangebietsgrenze ist eine 5 m breite Strauch-Baumhecke (ca. 910 m²) vorgesehen. Zur Beschreibung der Ausgestaltung und Umsetzung der Maßnahme wird auf Kap. 4.1.5 der Begründung verwiesen.

Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes

Der erforderliche Ausgleichsbedarf für die entstehenden erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Pflanzen wird vollständig auf dem externen Flurstück 59/1 der Flur 5 in der Gemarkung Ebersdorf (Anlage 1) kompensiert.

Die externe Ausgleichsfläche beinhaltet derzeit ein Intensivgrünland (GI). Die durchzuführende Ausgleichsmaßnahme ist dem Plangebiet zugeordnet. Die Umsetzung der Maßnahme erfolgt nach Beginn von Baumaßnahmen im Plangebiet. Die Sicherung und Umsetzung der externen Ausgleichsfläche erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag zwischen Gemeinde und Eigentümer.

Auf dem o.g. Flurstück steht eine Fläche von ca. 1,85 ha zur Verfügung, von denen ca. 6.530 m² zu einem Extensivgrünland zu entwickeln sind. Nach der Bodenkarte von Niedersachsen (1:50.000) ist auf der Fläche der Bodentyp Erdniedermoor vorhanden. Ziel ist es, auf der genannten Fläche den Boden auszuhagern und durch Bewirtschaftungsauflagen vollständig in ein Extensiv-Grünland umzuwandeln, bei dem sich ein erkennbarer Artenreichtum einstellt und Magerkeitszeiger den Bestand des Moorgrünlandes dominieren. Es soll die Entwicklung eines artenreiches Feucht- und Nassgrünland sowie Regeneration der Boden- und Wasserhaushaltsfunktionen gefördert werden.

Bewirtschaftungsauflagen:

1. Die in der Anlage 1 dargestellte Nutzfläche darf ausschließlich als Grünland bewirtschaftet werden.
 - Die Grünlandfläche darf erst ab dem 15. Juni eines jeden Jahres gemäht und als zweischürige Mähwiese bewirtschaftet werden.
 - Zum Schutze der Tierwelt darf beim ersten Schnitt nur von einer Seite aus oder von innen nach außen gemäht werden.
2. Das Mähgut ist im Laufe des Bewirtschaftungsjahres vollständig abzufahren und muss für den Fall einer Nichtverwertung ordnungsgemäß entsorgt werden.
3. Walzen, Schleppen oder sonstige Maßnahmen zur Grünlandpflege sind nur bis zum 20.03. und nach dem 15.06. eines jeden Jahres gestattet.
4. Umbruch und/oder Fräsen mit Neuansaat, Schlitzeinsaat u.ä. sind nicht gestattet. Zulässig bleibt die Nachsaat als Übersaat ab dem 15. Juni.
5. Ein Ausmähen der Nutzflächen zur Grünlandpflege ist nach dem 01.09. eines jeden Jahres gestattet. Kleinere Mengen des dabei anfallenden Mähgutes können liegen bleiben. Größere Mengen sind abzufahren und ordnungsgemäß zu entsorgen.
6. Die Oberflächengestalt des Bodens (Bodenrelief) darf nicht verändert werden. Kuppen und Senken (auch zeitweilig wasserführend) sind im derzeitigen Zustand zu belassen. Zusätzliche Entwässerungsmaßnahmen dürfen nicht durchgeführt werden.
7. Die ordnungsgemäße Unterhaltung bestehender Gräben und Gräben per Hand bleibt zulässig in der Zeit vom 01.09. bis 01.03 eines jeden Jahres.
8. Entlang des südöstlich verlaufenden Fließgewässers „Grenzgraben Ebersdorf-Oerel“ ist ein 5 m breiter Gewässerrandstreifen – gemessen ab Böschungsoberkante – von der Nutzung auszunehmen. Er darf nicht genutzt werden und ist der ungestörten natürlichen Entwicklung vorbehalten. Eine jährliche Mahd nach dem 15.06. ist zulässig, um ein Aufkommen von Gehölzen zu verhindern.
9. Eine Beregnung der Nutzflächen ist unzulässig.

10. In den ersten 3 Jahren ist der Boden auszuhagern. In diesem Zeitraum ist eine Düngung der Fläche nicht gestattet. Nach den 3 Jahren ist eine Entzugs-Düngung mit mineralischen Düngestoffen mit 50 kg N/ 20 kg P/ 40 kg K pro Hektar und Jahr oder mit Festmist ist bis zum 20.03. und nach dem 15.06. gestattet. Eine Kalkung ist mit vorheriger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde gestattet.
11. Silage- und Futtermieten dürfen nicht angelegt werden. Kein Lagern von Rundballen u.ä.
12. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist nicht zugelassen. Bei extremem Befall kann in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde eine Tipula-Bekämpfung durchgeführt werden.
13. Eine Abgrenzung zum nördlich angrenzenden Intensivgrünland ist durch Eichen-spaltpfähle in einem Abstand von ca. 25 m zu kennzeichnen.
14. Eine Änderung der Nutzungstermine ist nur in begründeten Fällen und nur ausnahmsweise möglich, wenn die Unbedenklichkeit durch vorherige Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde festgestellt wurde.
15. Sofern die Entwicklung der Pflanzen- oder Tierwelt nicht den laut landschaftspflegerischen Fachbeitrag gewollten Verlauf nimmt oder die Ansiedlung von streng geschützten Tierarten dies erforderlich macht, können Bewirtschaftungsauflagen geändert werden.

Nach der Durchführung der oben beschriebenen Ausgleichsmaßnahme gelten die entstehenden erheblichen Beeinträchtigungen als vollständig kompensiert.

6.5 Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

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

6.6 Erläuterungen und Hinweise zur Durchführung der Umweltprüfung

Bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben haben sich keine Probleme ergeben.

Angewendete Verfahren

Die Biotoptypenkartierung erfolgte auf der Grundlage einer Ortsbesichtigung.

6.7 Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen nach Durchführung des Bebauungsplanes (Monitoring)

- Überprüfung der gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 4 umgesetzten Anpflanzungsmaßnahme in der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zu Beginn der Vegetationsperiode und im 3. Jahr nach Anpflanzung. Als angewachsen gilt ein Gehölz, wenn ein erkennbarer Austrieb stattgefunden hat. Die Überprüfung wird nach 7 Jahren zum letzten Mal durchgeführt und dokumentiert. Die Ergebnisse der Überprüfung sind als Protokoll und Fotodokumentation bei der Gemeinde Ebersdorf zu hinterlegen.
- Die Entwicklungen der externen Ausgleichsmaßnahme auf dem Flurstück 59/1 der Flur 5 in der Gemarkung Ebersdorf ist zu protokollieren. Der Ist-Zustand ist zu Beginn der Vegetationsperiode aufzunehmen und als Protokoll und Fotodokumentation bei der Gemeinde Ebersdorf zu hinterlegen. Des Weiteren sind der Bestand und die Entwicklung des Extensivgrünlandes nach 5 und 10 Jahren noch einmal zu kontrollieren und als Protokoll und Fotodokumentation bei der Gemeinde Ebersdorf zu hinterlegen.

6.8 Ergebnis der Umweltprüfung

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

7. ARTENSCHUTZ

Der § 39 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bezieht sich auf die allgemeinen Verbote des Artenschutzes und somit auf alle wildlebenden Tiere und Pflanzen sowie ihre Lebensstätten. Für die Bauleitplanung sind jedoch besonders und streng geschützte Arten des § 44 BNatSchG zu beachten. Artenschutzrechtliche Verbote greifen grundsätzlich erst bei der Realisierung konkreter (Bau)Vorhaben. Im Rahmen der Bauleitplanung ist jedoch bereits zu prüfen, ob einer Planumsetzung nicht überwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse entgegenstehen. Das betrifft speziell die Zugriffsverbote der besonders und streng geschützten Arten nach § 44 BNatSchG, die der Umsetzung europarechtlicher Vorgaben dienen. Zu den besonders geschützten Arten zählen die Tier- und Pflanzenarten

nach Anhang A und B der Europäischen Artenschutzverordnung, Tier- und Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und die europäischen Vogelarten sowie die Tier- und Pflanzenarten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG aufgeführt sind. Zu den streng geschützten Arten gehören die Arten nach Anhang A der Europäischen Artenschutzverordnung, die Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie Tier- und Pflanzenarten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 2 BNatSchG aufgeführt sind.

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten:

1. wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten, während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Die Zugriffsverbote werden durch Sonderregelungen des § 44 Abs. 5 BNatSchG weiter modifiziert. Darin heißt es zur Betroffenheit relevanter Arten, dass ein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs.1 Nr. 1 und 3 BNatSchG nicht vorliegt, sofern die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Für die Bauleitplanung sind demnach die Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und die europäischen Vogelarten relevant. Die Anforderungen zum speziellen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG gelten allgemein und sind bei der Realisierung von Vorhaben relevant. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird jedoch bereits geprüft, ob artenschutzrechtliche Belange der Realisierung der Planung entgegenstehen können und ob Vermeidungs- oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen sind. Die Beurteilung der potenziell betroffenen Artengruppen bzw. das Vorkommen streng geschützter Artengruppen im Plangebiet orientiert sich am realen Bestand und nicht an der planungsrechtlichen Situation, da die Realisierung des Vorhabens ausschlaggebend ist.

§ 44 Abs. 1 Nr. 1 (Tötungsverbot)

Säugetiere

Mit dem geplanten Vorhaben sind Tötungen von Fledermäusen auszuschließen. Das Plangebiet beinhaltet im Wesentlichen eine Ackerfläche. Die sieben betroffenen Bäume entlang der Mehedorfer Straße gaben im Rahmen einer Geländebegehung keinen Hinweis auf Spalten, Höhlungen und abstehender Rinde. Die ortsbildprägenden Bäume bleiben erhalten. Weitere Säugetierarten sind aufgrund der intensiven Nutzung und der Lage am Ortsrand im Plangebiet nicht zu erwarten. Demzufolge kann eine Tötung bei der Durchführung der Planung und ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Vögel

Mit der Durchführung der Planung können auch Tötungen von Vögeln ausgeschlossen werden, wenn die Baufeldfreimachung außerhalb der allgemeingültigen Brut- und Setzzeit (01.04. bis 15.07.) erfolgt. Weiterhin sollte über eine Begehung der Bauflächen vor Baubeginn sichergestellt werden, dass keine Brutplätze von Vögeln durch die Baumaßnahmen zerstört werden. Des Weiteren sollte die Rodung des Gehölzbestandes außerhalb der Brut- und Setzzeit sowie gemäß § 39 Abs. 5 Nr.2 BNatSchG im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. durchgeführt werden. Ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG kann ausgeschlossen werden.

Sonstige besonders oder streng geschützte Arten

Auswirkungen auf das Tötungsverbot weiterer besonders oder streng geschützter Arten sind innerhalb des Plangebietes nicht zu erwarten.

§ 44 Abs. 1 Nr. 2 (Störungsverbot)

Säugetiere

Mit dem geplanten Vorhaben werden weitere landwirtschaftliche Flächen bebaut und versiegelt. Umliegend sind bereits Bebauungen mit gemischter Nutzung vorhanden. Das Plangebiet ist durch dessen Lage, umgeben von der Bundesstraße (B 495) und der Mehedorfer Straße mit gewissen Störeinkwirkungen, wie Geräusche und Lichtimmissionen vorbelastet. Aufgrund des umliegenden Gehölzbestandes kann eine gelegentliche Nutzung des betroffenen Ackers als Jagdgebiet nicht ausgeschlossen werden. Die ortsbildprägenden Gehölzbestände bleiben vom geplanten Vorhaben unberührt und stehen auch weiterhin als potenziell geeignete Lebensräume zur Verfügung. Mit dem geplanten Gewerbegebiet wird sich die Situation vor Ort nicht wesentlich ändern. Das Plangebiet kann auch zukünftig uneingeschränkt überflogen werden. Eine Störung des Erhaltungszustandes einer lokalen Population kann mit dem geplanten Vorhaben ausgeschlossen werden. Verstöße gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ergeben sich nicht.

Vögel

Die Bebauung von landwirtschaftlichen Flächen stellt grundsätzlich für mehrere Arten einen Verlust von potenziellen Brutstandorten dar. Die betroffene Ackerfläche ist jedoch bereits durch Störeinkwirkungen vorbelastet, sodass ein Vorkommen von gefährdeten Arten nicht zu erwarten ist. Im Plangebiet kann lediglich das Vorkommen von „Allerweltsarten“ nicht ausgeschlossen werden. Eine Beseitigung von Gehölzen erfolgt lediglich an der Mehedorfer Straße mit ausschließlich jungen Bäumen. Ortsbildprägende Bäume bleiben erhalten. Mit der Baufeldfreimachung außerhalb der Brut- und Setzzeit werden mögliche Störungen auf ein Mindestmaß reduziert. Zudem sind umliegend ausreichend Ausweichlebensräume gegeben. Mit den vorgesehenen Anpflanzungen werden neue zusätzliche Gehölzlebensräume geschaffen. Ein Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG kann ausgeschlossen werden.

Sonstige besonders oder streng geschützte Arten

Auswirkungen auf das Störungsverbot weiterer besonders oder streng geschützter Arten sind innerhalb des Plangebietes nicht zu erwarten.

§ 44 Abs. 1 Nr. 3 (Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten)

Säugetiere

Die betroffenen Gehölzbestände im Plangebiet beinhalten keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Fledermausarten. Des Weiteren wird der ortsbildprägende Teil des Bestandes als zu erhalten festgesetzt. Ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG kann ausgeschlossen werden.

Vögel

Die vorhandenen Gehölzstrukturen sowie die landwirtschaftlichen Flächen eignen sich trotz ihrer Störeinkwirkungen für einige anspruchslosere Arten als Brutplatz. Dies dürfte jedoch nur ubiquitäre Arten betreffen, die jährlich einen neuen Brutplatz errichten. Weiterhin ist das Plangebiet von Bebauungen umgeben, sodass mit dem Vorhaben kein ungestörter Lebensraum in Anspruch genommen wird. Für Gehölzbrüter verbleiben mit dem Erhalt von Gehölzen und der Anpflanzung einer Baum-Strauchhecke ausreichend Strukturen im Plangebiet. Dementsprechend kann eine Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ausgeschlossen werden und Verstöße gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ergeben sich nicht.

Sonstige besonders oder streng geschützte Arten

Auswirkungen auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten weiterer besonders oder streng geschützter Arten sind innerhalb des Plangebietes nicht zu erwarten.

§ 44 Abs. 1 Nr. 4 (Beschädigung, Zerstörung und Entnahme von Pflanzen)

Im Rahmen der vorgenommenen Biotoptypenkartierung wurde das Arteninventar vegetationskundlich begutachtet. Dahingehend sind keine artenschutzrechtlich relevanten Pflanzenvorkommen innerhalb des Plangebietes festzustellen und zu erwarten. Ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG kann derzeit nicht prognostiziert werden.

Fazit

Als Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung ist festzuhalten, dass mit der Umsetzung der Planung Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG nicht zu erwarten sind bzw. vermieden werden können. Als artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme ist zu beachten, dass die Baufeldfreimachung außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.04. bis 15.07.) erfolgt. Die Rodung des Gehölzbestandes ist ebenfalls außerhalb der Brut- und Setzzeit sowie gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. durchzuführen. Weiterhin sollte über eine Begehung der Bauflächen vor Baubeginn sichergestellt werden, dass keine Brutplätze von Vögeln durch die Baumaßnahmen zerstört werden.

Hinweis:

Alle zukünftigen Auswirkungen der Planung auf Arten und natürliche Lebensräume im Sinne des § 19 Abs. 2 und 3 BNatSchG sind auf Grundlage der durchgeführten Erfassungen nicht sicher prognostizierbar. Es können nachteilige Auswirkungen auf die Erreichung oder Beibehaltung des günstigen Erhaltungszustandes der genannten Arten oder Lebensräume verursacht werden, deren Vorkommen im Einwirkungsbereich der Planung nicht bekannt ist oder die

sich künftig im Einwirkungsbereich der Planung ansiedeln bzw. entwickeln. Eine vollständige Freistellung nachteiliger Auswirkungen gemäß § 19 Abs. 1 BNatSchG kann deshalb planerisch und gutachterlich nicht gewährleistet werden.

8. ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Die Gemeinde Ebersdorf beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 eine geordnete städtebauliche Entwicklung und die planungsrechtliche Voraussetzung für eine weitere Gewerbeentwicklung zu schaffen.

Ziel der Gemeinde Ebersdorf ist es, den, auf der nördlichen Seite der Mehedorfer Straße bereits vorhandenen, mittelständischen 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.

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.

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

9. VERFAHREN / ABWÄGUNG

9.1 Darstellung des Verfahrens

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.

9.2 Chronologie des Verfahrens

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	

9.3 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.

9.4 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.

9.5 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.

9.6 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.

Ebersdorf, den 06.07.2023

gez. Witte
(Bürgermeister)

Stand: 06/2023

ANLAGEN

Anlage 1: Externe Ausgleichsfläche – Flst. 59/1, Flur 5, Gem. Ebersdorf



Abb. 4: Höhenaufmaß 12/2022

(ohne Maßstab)

QUELLENVERZEICHNIS

CONTRAST GmbH (2022): Baugrunduntersuchung. BV: Erschließung B-Plan Nr. 13 „Mehedorfer Straße“ in 27432 Ebersdorf. CONTRAST GmbH – Institut für Geotechnik. Osterholz-Scharmbeck, Stand: 02.12.2022.

DRACHENFELS, O.v. (2021): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Stand: März 2021.

LANDKREIS ROTENBURG (2015): Fortschreibung Landschaftsrahmenplan - Landkreis Rotenburg (Wümme), Stand: 2015.

LANDKREIS ROTENBURG (2020): Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Rotenburg (Wümme), Stand: Mai 2020.

NIBIS (2022): Niedersächsisches Bodeninformationssystem, NIBIS-Kartenserver, Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Hannover (<https://nibis.lbeg.de/cardomap3/>).

NLWKN (2006): Beiträge zur Eingriffsregelung V. Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz. Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, Hannover, Heft 1/2006.

NLWKN (2012): Einstufung der Biotoptypen in Niedersachsen - Regenerationsfähigkeit, Wertstufen, Grundwasserabhängigkeit, Nährstoffempfindlichkeit, Gefährdung. Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz. Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, Hannover, Heft 1/2012.

UMWELTKARTEN NIEDERSACHSEN (2022): Geoportal Niedersächsische Umweltkarten. Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Hannover (<https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarten>).

Gesetze, Richtlinien und Verordnungen

BauGB - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist.

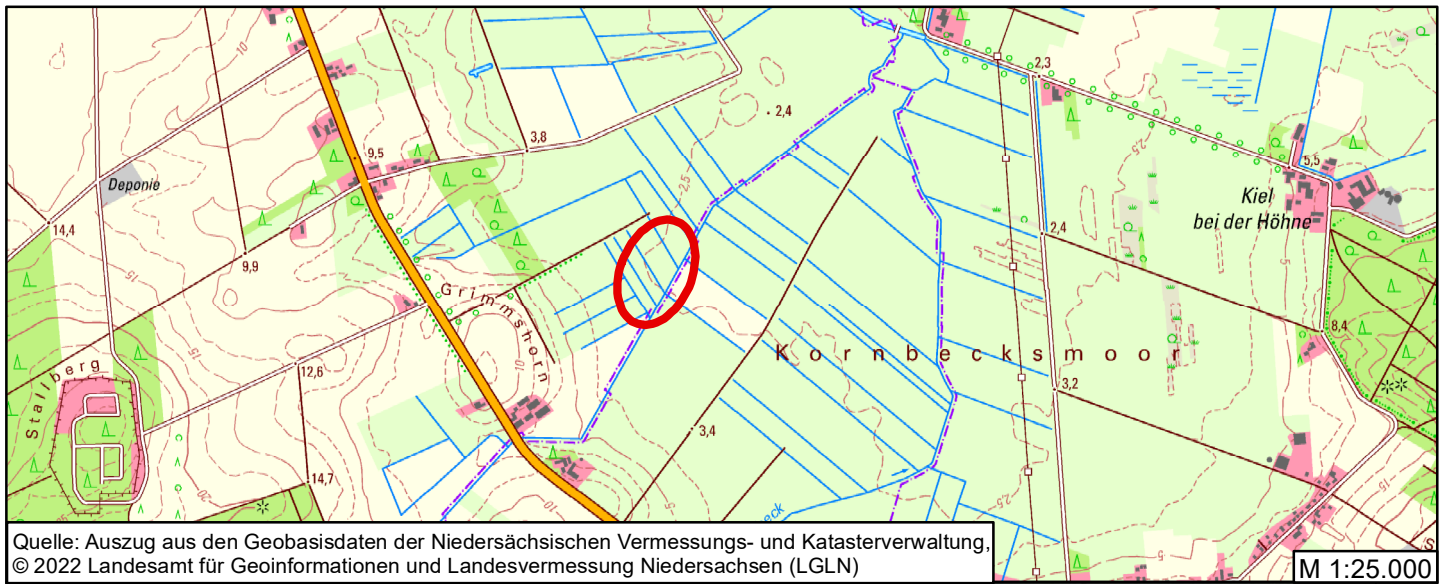
BauNVO - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

PlanzV - Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

BNatSchG - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29.07. 2009, BGBl. I S. 2542, zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240) m.W.v. 14.12.2022.

NNatSchG – Niedersächsisches Naturschutzgesetz vom 19.02.2010, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.09.2022 (Nds. GVBl. S. 578).

NWaldLG – Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung vom 21.03.2002, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17.05.2022 (Nds. GVBl. S. 315).



Umwandlung eines Intensivgrünlandes (GI) in ein artenreiches Feucht- und Nassgrünland (GF)
 - ca. 6.530 m²

Externe Ausgleichsfläche		Gemeinde Ebersdorf B-Plan Nr. 13 "Mehedorfer Straße"			
Flurstück 59/1 der Flur 5		Datum:	Maßstab:	Quelle:	Anlage:
Gemarkung Ebersdorf		11/2022	1:2.000		1