

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 14
„GEWERBEGEBIET HIRTENKAMP“

ENTWURF

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..... | 6 |
| 3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation | 6 |
| 3.2 Ziele der Raumordnung | 6 |
| 3.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan | 7 |
| 3.4 Rechtsverbindliche Bebauungspläne | 8 |
| 4. PLANINHALT | 8 |
| 4.1 Festsetzungen des Bebauungsplanes | 8 |
| 4.1.1 Art der baulichen Nutzung | 8 |
| 4.1.2 Maß der baulichen Nutzung | 9 |
| 4.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen..... | 9 |
| 4.1.4 Anpflanzung und Erhalt von Bäumen und Sträuchern | 10 |
| 4.1.5 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern | 10 |
| 4.1.6 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft | 11 |
| 4.2 Klimaschutz..... | 13 |
| 4.3 Immissionsschutz..... | 13 |
| 5. MAßNAHMEN ZUR DURCHFÜHRUNG..... | 13 |
| 5.1 Bodenordnung | 13 |
| 5.2 Erschließung..... | 13 |
| 5.3 Ver- und Entsorgung..... | 14 |
| 6. UMWELTBERICHT GEMÄSS § 2 A BAUGB | 15 |
| 6.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes..... | 15 |
| 6.2 Rechtliche Rahmenbedingungen sowie umweltschutz- und planungsrelevante Fachgesetze und Fachpläne | 15 |
| 6.3 Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes, Auswirkungen der Planung | 17 |
| 6.3.1 Schutzgut Boden..... | 18 |
| 6.3.2 Schutzgut Wasser..... | 19 |
| 6.3.3 Schutzgut Fläche..... | 19 |
| 6.3.4 Schutzgut Klima/Luft..... | 20 |
| 6.3.5 Schutzgut biologische Vielfalt | 20 |
| 6.3.6 Schutzgut Landschaft..... | 23 |
| 6.3.7 Schutzgut Mensch / menschliche Gesundheit | 24 |
| 6.3.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter | 25 |

| | | |
|--------|---|----|
| 6.3.10 | Entwicklung des Gebietes ohne Verwirklichung des Vorhabens (Nullvariante) | 25 |
| 6.4 | Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf Natur und Landschaft..... | 26 |
| 6.4.1 | Ausgleichsberechnung | 28 |
| 6.5 | Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes | 29 |
| 6.6 | Erläuterungen und Hinweise zur Durchführung der Umweltprüfung | 30 |
| 6.7 | Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen nach Durchführung des Bebauungsplanes (Monitoring) | 30 |
| 6.8 | Ergebnis der Umweltprüfung | 30 |
| 7. | ARTENSCHUTZ | 31 |
| 8. | ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG | 34 |
| 9. | VERFAHREN / ABWÄGUNG | 35 |
| 9.1 | Darstellung des Verfahrens | 35 |
| 9.2 | Chronologie des Verfahrens..... | 35 |
| 9.3 | Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB..... | 35 |
| 9.4 | Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB | 35 |
| | QUELLENVERZEICHNIS..... | 37 |

1. ABGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHS UND NUTZUNGEN

1.1 Allgemeine Lage des Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich westlich der Straße „Hirtenkamp“ in der Gemeinde Ebersdorf und betrifft eine landwirtschaftliche Freifläche nördlich des anliegenden Wohnhauses, in der Größe von 0,53 ha (siehe Abb. 1). Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ergibt sich aus der Planzeichnung. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst Teilflächen der Flurstücke 17/2, 17/3 und 117/2.



Abb. 1: Lage des Plangebietes (ohne Maßstab) - LGLN; Auszug aus den Geobasisdaten der Landesvermessung Niedersachsen; © 2022

1.2 Nutzung des Plangebietes, umliegende Nutzung

Die Flächen im Plangebiet werden vollständig landwirtschaftlich genutzt.

Südlich des Plangebietes befindet sich eine gemischte Nutzung aus Gewerbe und Wohnen. 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. 14 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 29. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Geestequelle konkretisiert werden.

Westlich der Straße Hirtenkamp und südlich des Plangebietes hat das Unternehmen Walter Scholz GmbH seinen Sitz. Das Unternehmen für Kälte-Klima-Anlagen hat sich seit seiner Gründung stetig fortentwickelt und stößt auf dem jetzigen Grundstück hinsichtlich Erweiterungsflächen an seine Grenzen. Nördlich des Betriebes befindet sich das Wohnhaus des Betriebsinhabers. Eine weitere Entwicklung nach Nordwesten ist aufgrund der planungsrechtlichen Lage im Außenbereich derzeit nicht zulässig. Dahingehend hat das Unternehmen mit dem östlich des Hirtenkamps liegenden Grundstückseigentümer Gespräche geführt, der einen Erwerb der derzeit landwirtschaftlich genutzten Fläche nur in Verbindung mit der Möglichkeit einer Realisierung eines Wohnhauses in Aussicht stellt. Die Realisierung von Wohngrundstücken stellt aufgrund des vor Jahren ausgewiesenen Baugebietes jedoch für den Landkreis Rotenburg ein unüberwindbares Hindernis dar, da hier im Sinne der Eigenentwicklung von Ebersdorf zahlreiche Baugrundstücke ausgewiesen wurden, sodass das Unternehmen nach einer neuen Möglichkeit suchen musste. Aufgrund der unmöglichen Erweiterung auf dem Betriebsgrundstück kann sich das Unternehmen nur in unmittelbarem Zusammenhang zum vorhandenen Betrieb auf der nördlich des Wohnhauses befindenden Fläche erweitern. Die Fläche liegt im Eigentum des Betriebs und hat eine direkte Verbindung zum vorhandenen Unternehmen. Die Abtrennung von bestehendem Betrieb und geplantem Hallenneubau durch das Wohnhaus ist nicht optimal, stellt aber für den Betrieb keine allzu große Einschränkung dar. Mit dieser Möglichkeit kann das ansässige Unternehmen mit derzeit 12 Mitarbeitern sich am vorhandenen Standort erweitern. Ziel ist die Bereitstellung zusätzlicher Lagerflächen, Unterstellmöglichkeiten und ggf. die Verlagerung der Werkstatt. Mit dieser Erweiterung kann das Unternehmen am jetzigen Betriebsstandort Platz für zeitgemäße barrierefreie Büro- und Sozialräume schaffen, um gute Arbeitsbedingungen langfristig zu gewährleisten und das Unternehmen zukunftsfähig aufzustellen.

Die Gemeinde Ebersdorf möchte die dörfliche Struktur aus Wohnen, Arbeiten und Landwirtschaft beibehalten und fördern. Ziel der Gemeinde Ebersdorf ist es, die örtliche Entwicklung in diesem Bereich zu steuern bzw. die vorhandenen Möglichkeiten einer gewerblichen Erweiterung des Betriebes hier fortzusetzen und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Gewerbebetriebes zu schaffen. Somit können gute Arbeitsbedingungen fortgeführt und entwickelt werden, Arbeitsplätze erhalten bleiben und auch neue geschaffen werden, um die Belange der Raumordnung und der Wirtschaft zu berücksichtigen. Durch die vorhandene Erschließung über die ausgebauten Gemeindestraße werden keine großen öffentlichen Infrastrukturmaßnahmen und damit

einhergehende Kosten zu verursacht. Der Betrieb liegt im Ortskern und kann durch die Planung auch zukünftig im Sinne einer nachhaltigen örtlichen Siedlungsentwicklung an diesem Standort bestehen bleiben. Die Eingriffe in Natur und Landschaft beziehen sich im Wesentlichen auf die derzeit ungenutzten Freiflächen im Plangebiet und sind aufgrund der Lage und der intensiven Bewirtschaftung als gering einzustufen. Städtebaulich wird an eine Bebauung angeschlossen, insgesamt nur eine kleine gewerbliche Baufläche in den Außenbereich erweitert und eine vorhandene Erschließungsstraße (Hirtenkamp) genutzt. Mit der Darstellung einer gewerblichen Baufläche und einer gemischten Baufläche im Bereich des Wohnhauses zum Lückenschluss des geltenden Flächennutzungsplanes auf Ebene des Flächennutzungsplanes sowie einer Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes auf Ebene des Bebauungsplanes können die planungsrechtlichen Grundlagen für eine gewerbliche Nutzung durch eine Bauleitplanung geschaffen werden. Im Parallelverfahren ist der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Geestequelle zu ändern (29. Änderung).

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 (29. Änderung).

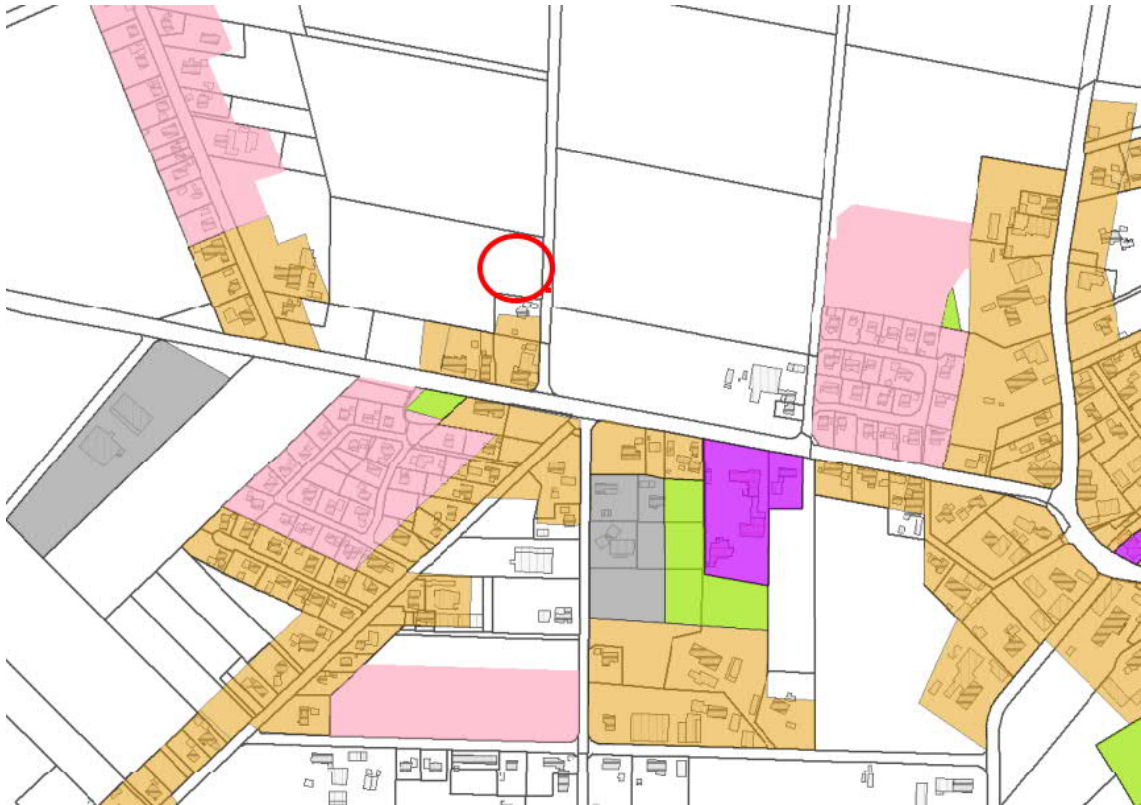


Abb. 2: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der SG Geestequelle (ohne Maßstab)

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 der Fahrhahnoberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (Straße Hirtenkamp) gemessen wird.

Die festgesetzte maximale Oberkante der baulichen Anlagen kann durch technische oder 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 gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. In der offenen Bauweise sind Gebäude mit einer Länge bis zu 50 m mit seitlichem Grenzabstand gemäß Landesrecht zulässig. Dies ist bei der Größe des Plangebietes für die geplante gewerbliche Nutzung ausreichend und berücksichtigt das Ortsbild mit der umliegenden Bebauung.

Im Plangebiet sind die überbaubaren Grundstücksflächen derart festgesetzt, dass die umgebende Nutzung und die entsprechenden Grenzabstände zu den benachbarten Grundstücken berücksichtigt werden.

Die erforderlichen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern für die Eingrünung des Plangebietes werden entlang der westlichen und nördlichen Grenze des Plangebietes festgesetzt.

4.1.4 Anpflanzung und Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Innerhalb der 3 m (Osten) bzw. 1,3 m (Süd-Westen) breiten festgesetzten Fläche zum Anpflanzen und Erhalt von Bäumen und Sträuchern ist eine 2-reihige Strauch-Baumhecke bzw. 1-reihige Strauchhecke anzupflanzen bzw. zu erhalten. Abgängiger Gehölzbestand ist durch Neuanpflanzungen eines standortgerechten, einheimischen Laubbaumes oder Strauches gleichwertig zu ersetzen. Die Artenauswahl und Pflanzqualität sind der Tabelle „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ zu entnehmen.

4.1.5 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Innerhalb der 5,0 m (Norden) bzw. 1,3 m (Westen) breiten, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB, festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine 3-reihige Strauch-Baumhecke bzw. 1-reihige Strauchhecke 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 des Betriebsgeländes 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 Hochbaumaßnahmen im Plangebiet. Die Anpflanzungen sind vom Grundstückseigentümer dauerhaft zu erhalten. Ausfälle von mehr als 10 % sind unverzüglich in der folgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

Durchfahrt: Zur anliegenden westlichen landwirtschaftlichen Fläche ist eine Durchfahrt von 5 Meter Breite zulässig.

4.1.6 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Innerhalb der, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, festgesetzten Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist eine Streuobstwiese anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Der vorhandene Obstbaumbestand ist zu erhalten. Die Umsetzung erfolgt durch den Grundstückseigentümer in der ersten Pflanzperiode (November bis April) nach Beginn von Hochbaumaßnahmen im Plangebiet.

Bei der Anlage einer Streuobstwiese sind Obstbäume regionaler Sorten der Qualität Hochstamm, Stammumfang 10 - 12 cm zu verwenden. Als Anwuchshilfe ist jeder Hochstamm mittels zweier Anbindepfähle (inkl. Kokosstrick) zu fixieren und mit einem Verbisschutz zu versehen. Die Bäume sind in einem Pflanzraster von 6 bis 8 m in flächiger Anordnung zu pflanzen. Abgängige Obstbäume sind in der folgenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen. Die Streuobstwiese ist dauerhaft zu erhalten.

Die Streuobstwiese ist als extensives Grünland, entweder als Mähwiese mit 1 - 2 Mähterminen pro Jahr (1. Mahd nach dem 15.06.) oder mit Beweidung mit weniger als zwei Großvieheinheiten/ha zu nutzen. Bei einer Mähwiese ist das Mähgut abzufahren. Es ist mindestens alle 2 Jahre eine Mahd oder Mulchen erforderlich, um eine Verbuschung des Grünlandes zu vermeiden. Bei einer Beweidung sind dauerhafte Schutzmaßnahmen gegen mögliche Schäden der Obstbäume erforderlich.

Eine Düngung des Grünlandes ist nicht gestattet, ausgenommen ist eine bedarfsgerechte Punkt-Düngung an den Obstbaumstandorten. Eine Düngung mit Gülle, Klärschlamm und Gärresten/Endprodukten aus Biogasanlagen sind nicht zulässig. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln aller Art ist nicht zulässig. Bei zwingender Erforderlichkeit ist in Einzelfällen das Einverständnis der Unteren Naturschutzbehörde vorher einzuholen.

Auswahl regionaler Obstsorten

| <u>Äpfel</u> | <u>Birnen</u> |
|--|--|
| Altländer Pfannkuchen | Bosc`s Flaschenbirne |
| Altländer Rosenapfel | Conferencebirne |
| Boskoop | Gellerts Butterbirne |
| Bremervörder Winterapfel | Graue Hühnerbirne |
| Coulons Renette | Gute Graue |
| Doppelter Melonenapfel (Doppelter Prinz) | Köstliche von Charneu (Bürgermeisterbirne) |
| Wohlschmecker aus Vierlanden | Madame Verte |
| Englischer Prinz | Petersbirne |
| Filippa | Speckbirne |
| Finkenwerder Prinz | |
| Gelber Münsterländer | <u>Pflaumen, Zwetschen und Renekloden</u> |
| Goldrenette von Blenheim | Bühler Frühzwetsche |
| Grahams Jubiläumsapfel | Graf Althans Reneklode |
| Graue Französ. Renette | Hauszwetsche |
| Graue Herbstrenette | Königin Victoria |
| Hasenkopf | Nancymirabelle |
| Holländischer Prinz | Ontariopflaume |
| Holsteiner Cox | Oullins Reneklode |
| Horneburg. Pfannkuchen | The Czar |
| Jakob Lebel | Wangenheims Frühzwetsche |
| Johannsens Roter Herbstapfel | |
| Kneebusch | <u>Süßkirschen</u> |
| Krügers Dickstiel (Celler Dickstiel) | Büttners Rote Knorpelkirsche |
| Martini | Dönissens Gelbe Knorpelkirsche |
| Moringer Rosenapfel | Prinzessinkirsche |
| Ontario | Gr. Schwarze Knorpelkirsche |
| Prinzenapfel | Hedelfinger Riesenkirsche |
| Purpurroter Cousinot | Kassins Frühe Herzkirsche |
| Ruhm aus Vierlanden | Kronprinz zu Hannover |
| Seestermüher Zitronenapfel | Schneiders Späte Knorpelkirsche |
| Stina Lohmann | Zum Feldes Frühe Schwarze |
| Uelzener Rambour | |
| Weißer Winterglockenapfel | |
| Winterprinz | |

Aufgrund der derzeitigen ackerbaulichen Nutzung ist das Flurstück, im Bereich der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft, mit einer Einsaat für Extensiv-Grünland zu versehen. Dabei ist zertifiziertes Regio-Saatgut (Wildsaatgutmischung), wie z.B.:

- Fettwiese/Frischwiese aus dem Produktionsraum 1 der Firma Rieger-Hofmann GmbH (<https://www.rieger-hofmann.de/sortiment/mischungen/wiesen-und-saeume->

fuer-die-freie-landschaft/02-frischwiesefettwiese.html), Einsaatstärke 30 kg/ha oder 3 g/m²,

- Grundmischung „FLL RSM Regio“ der Region UG 1 „Nordwestdeutsches Tiefland“ der Firma Saaten Zeller (<http://www.saaten-zeller.de/regiosaatgut/ug-1>), Einsaatstärke 30-50 kg/ha oder 3-5 g/m²,
 - oder vergleichbares
- zu verwenden. Die Einsaat hat nach der guten fachlichen Praxis zu erfolgen.

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.

Eine schalltechnische Begutachtung ist aus Sicht der Gemeinde nicht erforderlich. Es handelt sich bei der Planung lediglich um eine Erweiterung des ansässigen Betriebes, was sich auch in der geringen Größe des Plangebietes widerspiegelt. Des Weiteren wurden Festsetzungen getroffen, die an diesem Standort nur „nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe“ zulassen. Eine schalltechnische Bewertung kann ggf. im Baugenehmigungsverfahren gefordert werden, wenn in diesem Zuge zu erwarten ist, dass sich dadurch mögliche Emissionskonflikte ergeben. Durch die Erweiterung des Gebietes von den Wohnnutzungen weg sowie den Planungsabsichten zum Bau eines Büros und einer Lagerhalle, sowie der Einschränkungen durch die Festsetzungen kann zum jetzigen Zeitpunkt von keinerlei Konflikten ausgegangen werden.

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 „Hirtenkamp“.

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. Dabei ist zu klären, ob Unterflurhydranten in ausreichender Entfernung zum Planänderungsgebiet vorhanden sind oder anderwärtige Maßnahmen (z.B. Löschwasserzisternen) zur Anwendung kommen.

- **Abwasserbeseitigung**

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

- **Niederschlagswasserbeseitigung**

Die inzwischen durchgeführte Bodenuntersuchung hat ergeben, dass eine Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet möglich ist.

- **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

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 in der Gemeinde Ebersdorf soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung angestrebt und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Gewerbeentwicklung geschaffen werden.

Ziel der Gemeinde Ebersdorf ist es, die örtliche Entwicklung in diesem Bereich zu steuern bzw. die vorhandenen Möglichkeiten einer gewerblichen Erweiterung des Betriebes hier fortzusetzen und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Gewerbebetriebes zu schaffen. Somit können gute Arbeitsbedingungen fortgeführt und entwickelt werden, Arbeitsplätze erhalten bleiben und auch neue geschaffen werden.

Bezüglich weiterer Erläuterungen zu den Inhalten und verfolgten Zielen des Bebauungsplanes wird auf Kapitel 2 „Ziel, 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 und angrenzend ausschließlich Biotoptypen von sehr geringer Bedeutung.

Karte II Landschaftsbild

Das Plangebiet befindet sich in einer Landschaftseinheit, welche durch strukturarme Ackerlandschaften und Grünlandkomplexe geprägt wird. Die Landschaftseinheit ist von geringer Bedeutung.

Karte III Boden

Im Plangebiet sowie umliegend sind nach dem LRP keine schützenswerten Böden mit besonderen Standorteigenschaften 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 Entwicklung und Wiederherstellung in Gebieten mit geringer Bedeutung für das Landschaftsbild 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.

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

- Biototypenkartierung im Jahre 2023 gemäß dem Kartierschlüssel der Biototypen 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).

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 1:25.000) bilden sandig-kiesige Gletscherablagerungen (Sande, kleinräumig Geschiebedecksande, der Weichsel-Kaltzeit über glazifluvialen Sanden des Drenthe-Stadiums der Saale-Kaltzeit) den oberflächennahen Untergrund. Nach der Bodenkarte von Niedersachsen (BK50; 1:50.000) liegt im Plangebiet 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-/ Nährstoffspeicherefähigkeit ist gering bis mittel und die Ertragsfähigkeit sehr gering. Ein schutzwürdiger Bodentyp liegt im Plangebiet nicht vor.

Genutzt werden die Flächen im Plangebiet größtenteils als Ackerland. Durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung dürften die Böden gegenüber ihrer ursprünglichen Eigenschaft deutlich verändert sein.

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 könnte der Großteil (bis zu 80 %) der Fläche 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.

Aufgrund dessen 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

Die Grundwasserneubildungsrate im langjährigen Mittel beträgt, laut Hydrogeologischen Karte von Niedersachsen (1:50.000), über 400 bis 450 mm/a und ist somit als hoch einzustufen. Die Gefährdung des Grundwassers wird als hoch bewertet. Nach der Hydrogeologischen Karte von Niedersachsen (1:50.000) liegt der Grundwasserstand im Plangebiet bei ~ + 7,5 bis 10 m NHN und somit ca. 1,5 bis 5,5 m unter Geländeoberkante. Oberflächengewässer oder Wasserschutzgebiete sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

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. Derzeit wird ein Bodengutachten erstellt. Die Ergebnisse werden nach Vorliegen des Gutachtens eingearbeitet. Es ist davon auszugehen, dass das anfallende Niederschlagswasser weiterhin im Plangebiet zur Versickerung gebracht werden kann. Sollte das Oberflächenwasser nicht vollständig im Plangebiet zur Versickerung gebracht werden können, soll dies gedrosselt dem nächsten Vorfluter zugeführt 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.

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 08.02.2023) gemäß der Karte „Grad der Bodenversiegelung auf Gemeindeebene 1:50.000“. Damit liegt dieser deutlich unter dem landesweiten Durchschnitt, aktuell sind in Niedersachsen 6,49 % (Stand: 2021) der Landesfläche versiegelt (LBEG, 2021).

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.

Bewertung. Auswirkungen der Planung

Im Zuge des geplanten Vorhabens im Plangebiet wird eine dauerhafte Versiegelung zugelassen. 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 zudem einen Bereich, welcher durch die angrenzende Bebauung im Süden bereits vorgeprägt ist. Der Eingriff ist daher in Bezug auf das Schutzgut Fläche als vertretbar anzusehen.

6.3.4 Schutzgut Klima/Luft

Das Plangebiet liegt nördlich der „Großenhainer Straße“, westlich angrenzend an einen landwirtschaftlich genutzten Weg bzw. der Straße „Hirtenkamp“, am nördlichen Ortrand von Ebersdorf. Das Plangebiet ist derzeit unbebaut und beinhaltet im Wesentlichen Ackerflächen. Im Bereich des Flurstücks 17/2 der Flur 3 Gemarkung Ebersdorf befindet sich eine neuangelegte Strauchhecke sowie Streuobstwiese gemäß der Baugenehmigung des angrenzenden Betriebsleiterwohnhauses. Südlich des Plangebiets befindet sich eine gemischte Nutzung aus Gewerbe und Wohnen. Nördlich, östlich und westlich grenzen landwirtschaftlich bewirtschaftete weitläufige Freiflächen an. Entlang des landwirtschaftlichen Weges sind vereinzelt Gehölzbestände vorhanden. Die weitläufigen landwirtschaftlichen Freiflächen dienen als Kalt- und Frischluftentstehungsgebiet, allerdings ist diese Funktion gegenüber einer Grünfläche oder einem Wald geringer ausgeprägt, da diese eine stärkere Kühlleistung durch Verdunstung der Vegetation aufweisen.

Wenn das geplante Bauvorhaben nicht durchgeführt wird, dann würde die Ackerfläche auch weiterhin ihren Beitrag zur Frisch- und Kaltluftentstehung leisten.

Bewertung, Auswirkungen der Planung

Während der Bautätigkeiten kann es temporär zu einer erhöhten Immissionsbelastung kommen. Die Ortsrandlage sowie die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sorgen allerdings auch zukünftig für einen guten Luftaustausch, sodass keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Für das Schutzgut Klima/ Luft ist keine Kompensation erforderlich.

6.3.5 Schutzgut biologische Vielfalt

Pflanzen

Das Plangebiet umfasst überwiegend eine Ackerfläche (A). Entlang des Weges (OVW) ist eine Ruderalflur (UR) vorhanden. Auf der Ruderalflur befindet sich in Abschnitten eine neuangelegte Feldhecke (HFN/UR). Im Bereich des Flurstücks 17/2 der Flur 3 Gemarkung Ebersdorf befindet sich eine neuangelegte Feldhecke (HFN) sowie eine junger Streuobstbestand (HOJ) gemäß der Baugenehmigung des angrenzenden Betriebsleiterwohnhauses. Nördlich, östlich und westlich angrenzend befinden sich weitere Ackerflächen. In südlicher Richtung grenzt ein locker bebautes Einzelhausgebiet mit Hausgarten (OEL/PH) an das Plangebiet. Entlang des Weges befindet sich dort ein Scher- und Trittrasen (GR). Auf der gegenüberliegenden Seite befindet sich ein artenarmes Intensivgrünland (Weidenutzung) (GIw).

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die Fläche im Plangebiet weiter im Wesentlichen landwirtschaftlich als Acker genutzt werden. Die Ruderalflur und Gehölzbestände würden bestehen bleiben.

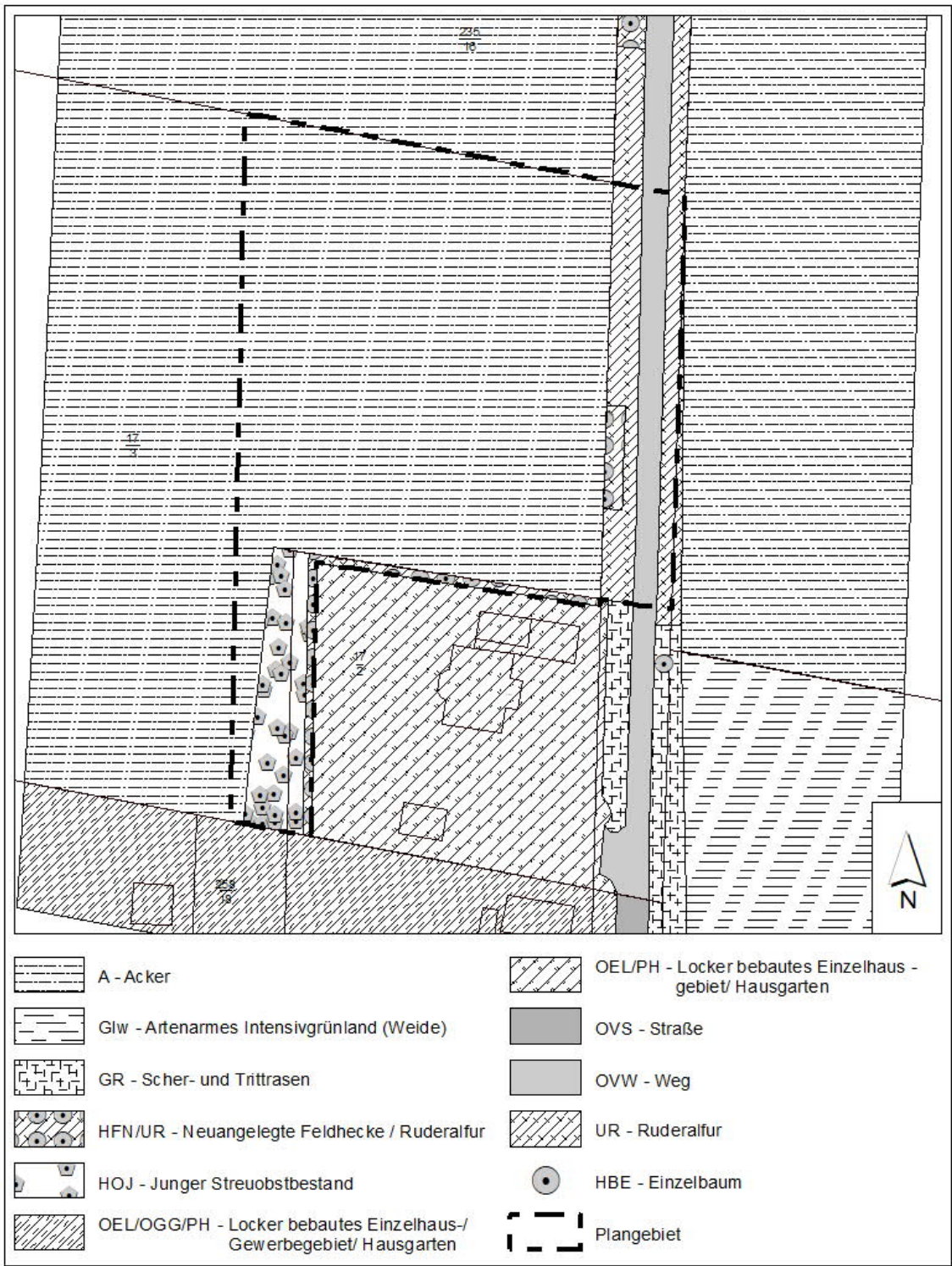


Abb. 3: Biototypen und Nutzungen

(ohne Maßstab)

Bewertung, Auswirkungen der Planung

Der sich aufgrund der Planung ergebende Ausgleichsbedarf wird unter Berücksichtigung der vom Niedersächsischen Städtetag ausgegebenen „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ (aktualisierte Fassung, 9. Auflage; Niedersächsischer Städtetag, 2013) berechnet.

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; 0 = versiegelte Flächen.

| Biotoptyp | Wertstufe Ist-Zustand | Wertstufe Soll-Zustand |
|--|----------------------------------|-----------------------------------|
| Innerhalb des Plangebietes | | |
| - <i>Acker (A)</i> | 1 | 0/3-4 |
| - <i>Neuangelegte Feldhecke / Ruderalflur (HFN/UR)</i> | 2-3 | 2-3 |
| - <i>Junger Streuobstbestand (HOJ)</i> | 4 | 4 |
| - <i>Weg (OVW)</i> | 0 | 0 |
| - <i>Ruderalflur (UR)</i> | 3 | 0/3 |
| Außerhalb des Plangebietes | | |
| - <i>Acker (A)</i> | 1 | 1 |
| - <i>Artenarmes Intensivgrünland (Weide) (GIw)</i> | 2 | 2 |
| - <i>Scher- und Trittrassen (GR)</i> | 1-2 | 1-2 |
| - <i>Einzelbaum (HBE)</i> | 2 | 2 |
| - <i>Neuangelegte Feldhecke/ Ruderalflur (HFN/UR)</i> | 2-3 | 2-3 |
| - <i>Locker bebautes Einzelhaus-/ Gewerbegebiet/ Hausgarten (OEL/OGG/PH)</i> | 0-1 | 0-1 |
| - <i>Locker bebautes Einzelhausgebiet/ Hausgarten (OEL/PH)</i> | 0-1 | 0-1 |
| - <i>Straße (OVS)</i> | 0 | 0 |
| - <i>Weg (OVW)</i> | 0 | 0 |
| - <i>Ruderalflur (UR)</i> | 3 | 3 |

Im Rahmen des geplanten Vorhabens wird überwiegend eine Ackerfläche in Anspruch genommen, die eine sehr geringe Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften aufweist. Entlang des Weges sind eine Ruderalflur und zum Teil eine neuangelegte Feldhecke vorhanden, welche von mittlerer Bedeutung sind. Die neuangelegte Feldhecke bleibt erhalten und wird im Zuge der Planung erweitert. Des Weiteren befindet sich im Bereich des Flurstücks 17/2 der Flur 3 Gemarkung Ebersdorf eine neuangelegte Feldhecke (HFN) sowie eine junger Streuobstbestand (HOJ) gemäß der Baugenehmigung des angrenzenden Betriebsleiterwohnhauses. Dieser Bestand wird mit in die Planung einbezogen und entsprechend ergänzt, sodass der komplette Ausgleich innerhalb des Plangebietes erfolgt.

Mit der Beseitigung von Biotoptypen mittlerer Bedeutung (Ruderalfluren) ergeben sich erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Pflanzen. Für das Schutzgut sind entsprechende Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

Tiere

Im Plangebiet sind überwiegend Ackerflächen vorhanden. Die vorhandenen neuangelegten Feldhecken sowie der Streuobstbestand stellen einen potenziellen Lebensraum, vor allem für Vögel dar. Die Artenvielfalt ist aufgrund der Biotopausstattung und durch die südlich vorhandene gemischte Nutzung aus Gewerbe und Wohnen und den damit verbundenen einwirkenden Störeinflüssen allerdings als eingeschränkt zu betrachten. Aufgrund der Lage am Ortsrand und der menschlichen Präsenz stellen die vorhandenen Gehölze überwiegend für die Ubiquisten unter den Vogelarten einen möglichen Lebensraum dar. Die Eignung des Ackers für das Vorkommen von Offenlandarten wird durch die Ortsrandlage mit angrenzenden Bebauungen und intensive Landwirtschaft weiter eingeschränkt. Demnach ist von einem Vorkommen von gefährdeten Arten nicht auszugehen. Ohne Durchführung der Planung würde die Fläche im Wesentlichen 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. Aufgrund der Lage am Ortsrand und der menschlichen Präsenz stellen die vorhandenen Gehölze überwiegend für die Ubiquisten unter den Vogelarten einen möglichen Lebensraum dar. Das Vorkommen von geschützten Offenlandarten kann im Plangebiet, durch die angrenzenden Bebauungen sowie den einwirkenden Störeinflüssen, ausgeschlossen werden. Umliegend sind zudem zahlreiche Ausweichlebensräume vorhanden und die Gehölzstrukturen bleiben als Gehölzlebensraum vollständig erhalten und werden durch die geplante Anpflanzung erweitert. 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 Tiere 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 nördlichen Ortsrand an einem landwirtschaftlich genutzten Weg/ der Straße „Hirtenkamp“. Im Süden wird das Landschaftsbild von lockeren Wohn- und Gewerbegebieten geprägt. Nördlich, östlich und westlich grenzen landwirtschaftliche Flächen an das Plangebiet. Östlich entlang der Straße „Brakland“ und westlich entlang der Straße „Mühlenweg“ sind weitere Bebauungen vorhanden. Im Norden wird das Landschaftsbild durch eine offene Kulturlandschaft

geprägt. Entlang des Weges verläuft eine Ruderalflur mit vereinzelt Gehölzbeständen. Das Plangebiet wird zurzeit im wesentlichen ackerbaulich bewirtschaftet.

Bei einer Nichtdurchführung der Planung, würde das Plangebiet weiter im Wesentlichen intensiv landwirtschaftlich genutzt werden und die Gehölzbestände bestehen bleiben.

Bewertung, Auswirkungen der Planung

Die Erschließung des Gewerbegebietes in der freien Landschaft führt zu erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaft. Auch während der Bauphase kann es kurzzeitig zu erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes kommen (z.B. erhöhte Lärmimmissionen, visuelle Wahrnehmung der Baustelle). Im Süden wird das Landschaftsbild derzeit allerdings bereits maßgeblich durch eine wohnliche und gewerbliche Nutzung geprägt. In östlicher Richtung sind entlang der Straße „Brakland“ bereits Gehölze vorhanden, welche die freie Sicht auf das Plangebiet minimieren. Um die entstehenden Beeinträchtigungen zu mindern, ist zudem die Höhe der baulichen Anlagen auf maximal 12 m (OK) begrenzt. Außerdem ist im Norden, Osten und Westen, zur offenen Landschaft, eine Eingrünung bzw. eine Streuobstwiese vorgesehen, wodurch die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaft deutlich gemindert werden.

Aufgrund der genannten Maßnahmen können die erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Landschaft auf ein Mindestmaß reduziert werden und es sind 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 gemischten Nutzung aus Wohnen, Gewerbe und landwirtschaftlichen Flächen geprägt. Vorbelastungen durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung und den südlich bereits vorhandenen Gewerbebetrieb sowie der Landesstraße sind bereits vorhanden.

Immissionen

Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig, so dass in der Umgebung nicht mit erheblichen Schallimmissionen zu rechnen ist. Insgesamt ist die Festsetzung von schallmindernden Maßnahmen im Plangebiet nicht erforderlich.

Erholung

Nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP, 2020) erfüllt das Plangebiet keine Erholungsfunktionen. Das Plangebiet ist gemäß RROP als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft dargestellt. Südlich ist eine Hauptverkehrsstraße dargestellt.

Bewertung, Auswirkungen der Planung

Das Plangebiet wird durch die angrenzenden baulich gemischten Nutzungen und den landwirtschaftlichen Flächen dörflich geprägt. Besondere Erholungsfunktionen lassen sich dem Plangebiet nicht zuordnen.

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, sodass Auswirkungen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes als unerheblich angesehen werden können. Kompensationsmaßnahmen sind für das Schutzgut Mensch nicht erforderlich.

6.3.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet sind keine Kultur- oder sonstigen Sachgüter vorhanden (Karten: „Kulturdenkmale in Niedersachsen (1:50.000)“ des NIBIS-Kartenservers).

Bewertung, Auswirkungen der Planung

Nachteilige Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter sind nicht zu erwarten.

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 im Wesentlichen weiter intensiv landwirtschaftlich genutzt werden und die Gehölzbestände bestehen bleiben. Eine gewerbliche Entwicklung wäre nicht zulässig.

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 angrenzende 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:

- 5 m (Norden) bzw. 1,3 m (Westen) breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zur Kompensation und Eingrünung des Plangebietes,
- 3 m (Osten) bzw. 1,3 m (Süd-Westen) breite Fläche zum Anpflanzen und Erhalt von Bäumen und Sträuchern zur Kompensation und Eingrünung des Plangebietes,
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, hier Streuobstwiese 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) | <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> <u>Anlagenbedingt:</u> |

| | |
|---|--|
| | Durch die Versiegelung / Bebauung entsteht ein Verlust / Beeinträchtigung der Bodenfunktionen von Boden. → <i>Erhebliche Beeinträchtigung</i> |
| <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> Grundsätzlich Versickerung auf dem Grundstück; zusätzlich anfallendes Niederschlagswasser gedrosselt ableiten. → <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 Baumaschinen) ergeben. → <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i> |
| | <u>Anlagenbedingt:</u> umliegend großräumige Frisch- u. Kaltluftentstehungsgebiete vorhanden. → <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i> |
| <i>Schutzgut biologische Vielfalt</i> | |
| Inanspruchnahme / Überbauung von Vegetationsflächen (eingeschränktes Gewerbegebiet und Straßenverkehrsfläche) | <u>Baubedingt:</u> Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung sowie dem Fehlen von wertvollen Ökosystemen sind baubedingte Beeinträchtigungen nicht zu erwarten. → <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i> |
| | <u>Anlagenbedingt:</u> u.a. Beseitigung von Biotoptypen mittlerer Bedeutung möglich. → <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 Gewerbegebietes und Straßenverkehrsfläche | <u>Baubedingt:</u> Während der Bauphase sind der Baubetrieb und die Baustelle visuell wahrnehmbar. Es kann zu temporär erhöhten Immissionen kommen. |

| | |
|--|---|
| | → <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i> |
| | <u>Anlagenbedingt:</u> Errichtung von baulichen Anlagen zu gewerblichen Nutzungen. |
| | → <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i> |

Die aufgrund der Planung zu erwartenden oben beschriebenen erheblichen Beeinträchtigungen

- des Schutzgutes Boden (durch Abgrabung, Überbauung, Versiegelung, Überschüttung, Einbringen von Fremdmaterialien),
- des Schutzgutes Pflanzen (durch den möglichen 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 weiteren Verfahren bestimmt und mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

6.4.1 Ausgleichsberechnung

Der sich aufgrund der Planung ergebende Ausgleichsbedarf wird unter Berücksichtigung der vom Niedersächsischen Städtetag ausgegebenen „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ (aktualisierte Fassung, 9. Auflage; Niedersächsischer Städtetag, 2013) berechnet.

Das Plangebiet besitzt eine Flächengröße von insgesamt ca. 5.370 m².

| <i>Ist-Zustand</i> | <i>Fläche (m²)</i> | <i>Wertfaktor</i> | <i>Flächenwert</i> |
|---|--|--------------------------|---------------------------|
| <i>Acker (A)</i> | 4.145 | 1 | 4.145 |
| <i>Neuangelegte Feldhecke / Ruderalflur (HFN/ UR)</i> | 170 (davon 120 m ² gem. Baugenehmigung) | 2-3 | 510 |
| <i>Junger Streuobstbestand (HOJ)</i> | 340 m ² (davon 215 m ² gem. Baugenehmigung) | 4 | 1.360 |
| <i>Weg (OVW)</i> | 260 | 0 | 0 |
| <i>Ruderalflur (UR)</i> | 455 | 3 | 1.365 |
| Gesamt | 5.370 | | 7.380 |

| <i>Planung (Ausgleichsberechnung)</i> | <i>Fläche (m²)</i> | <i>Wertfaktor</i> | <i>Flächenwert</i> |
|--|--------------------------------------|--------------------------|---------------------------|
| Eingeschränktes Gewerbegebiet (versiegelbare Fläche, max. 80 %) | 2.545 (3.180) | 0 | 0 |
| davon Eingeschränktes Gewerbegebiet (nicht versiegelbare Fläche) | 315 (3.180) | 1 | 315 |

| | | | |
|--|----------------|---|--------------|
| davon Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern | 320 (3.180) | 3 | 960 |
| Maßnahmenfläche, hier Streuobstwiese (davon 215 m ² gem. Baugenehmigung) | 1.305 | 4 | 5.220 |
| Fläche zum Anpflanzen und Erhalt von Bäumen und Sträuchern, hier Strauchhecke (gem. Baugenehmigung) | 120 | 3 | 360 |
| Straßenverkehrsfläche | 590 (765) | 0 | 0 |
| davon Fläche zum Anpflanzen und Erhalt von Bäumen und Sträuchern, hier Strauch-Baumhecke | 175 (765) | 3 | 525 |
| Gesamt | 5.370 | | 7.380 |
| Differenz: | | | 0 WE |

Der Ausgleich für die mit dem geplanten Vorhaben im Plangebiet verbundenen erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Pflanzen und Landschaft sowie der Baugenehmigung für das Betriebsleiterwohnhaus erfolgt vollständig innerhalb des Plangebietes, in den Flächen zum Anpflanzen (und Erhalt) von Bäumen und Sträuchern, hier Strauch-Baumhecke bzw. Strauchhecke sowie der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, hier Streuobstwiese. Zur Beschreibung der Ausgestaltung und Umsetzung der Maßnahmen wird auf Kap. 4.1.4 bis 4.1.6 der Begründung verwiesen.

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

Die Gemeinde Ebersdorf beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 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 erschlossenen Bereich, welcher durch die teilweise vorhandene Bebauung bereits geprägt ist. Des Weiteren soll die Gewerbegebietsentwicklung dem angrenzend befindlichen Handwerksbetrieb als Erweiterungsfläche dienen. Flächen für eine Erweiterung auf gegenüberliegender Seite in Richtung Osten 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 und Erhalt 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.
- Überprüfung der gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 5 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.
- Überprüfung der gemäß der textlichen Festsetzungen Nr. 6 umgesetzten Anpflanzungsmaßnahme in der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, hier Streuobstwiese, 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 Elsdorf 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 ausgeschlossen, da das Plangebiet keine Gebäude und Baumbestände beinhaltet bzw. diese erhalten bleiben. 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. 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. Angrenzend sind bereits Bebauungen mit gemischter Nutzung vorhanden. Das Plangebiet ist durch dessen Lage, angrenzend an vorhandenen Bebauungen, sowie der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung mit gewissen Störeinflüssen, wie Geräusche und Lichtmissionen vorbelastet. Dennoch ist nicht ausgeschlossen, dass die landwirtschaftlichen Flächen gelegentlich als Jagdareale genutzt werden. Mit den vorgesehenen Anpflanzungen werden neue Jagdlebensräume geschaffen und die umliegenden Ackerflächen stehen weiterhin uneingeschränkt zur Verfügung. Das Plangebiet weist zudem nur eine sehr geringe Größe auf und kann auch zukünftig uneingeschränkt überflogen werden, weshalb sich die Situation vor Ort nicht wesentlich ändern wird. 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 Störeinflüsse vorbelastet, sodass ein Vorkommen von gefährdeten Arten nicht zu erwarten ist. Zudem wird die Eignung der landwirtschaftlichen Fläche für Offenlandarten durch die angrenzende Bebauung deutlich eingeschränkt. Dennoch ist nicht ausgeschlossen, dass die Flächen im Plangebiet von ubiquitären Arten genutzt werden. Eine Störung von lokalen Populationen kann jedoch ausgeschlossen werden, da

ausreichend Ausweichräume vorhanden sind. Weiterhin werden mit den Anpflanzungen im Plangebiet neue Gehölzlebensräume geschaffen. Mit der Baufeldfreimachung außerhalb der Brut- und Setzzeit werden mögliche Störungen zudem auf ein Mindestmaß reduziert. 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. Ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG kann ausgeschlossen werden.

Vögel

Die vorhandenen Gehölzstrukturen sowie die landwirtschaftliche Fläche eignen sich trotz ihrer Störeinträge für einige anspruchslosere Arten als Brutplatz. Dies dürfte jedoch nur ubiquitäre Arten betreffen, die jährlich einen neuen Brutplatz errichten. Die Gehölzbestände bleiben zudem erhalten und mit den Anpflanzungen werden neue Gehölzlebensräume geschaffen. Des Weiteren sind ausreichend Ausweichlebensräume in unmittelbarer Nähe vorhanden. 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. 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. 14 eine geordnete städtebauliche Entwicklung und die planungsrechtliche Voraussetzung für eine weitere Gewerbeentwicklung zu schaffen.

Ziel der Gemeinde Ebersdorf ist es, den, an der Straße „Hirtenkamp“ 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 nördlichen Ortsrand von Ebersdorf, an einem Weg/ der Straße „Hirtenkamp“. Das Plangebiet ist derzeit unbebaut und beinhaltet im Wesentlichen eine Ackerfläche. Südlich des Plangebiets befindet sich eine gemischte Nutzung aus Gewerbe und Wohnen. Nördlich, östlich und westlich grenzen landwirtschaftlich bewirtschaftete weitläufige Freiflächen an. Mit der Planung soll eine Gewerbefläche zur Betriebserweiterung geschaffen werden. Neben der Ackerfläche befinden sich entlang eines Weges Ruderalfluren mit zum Teil einer neuangelegten Feldhecke. Mit der Beseitigung von Ruderalfluren ergeben sich erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Pflanzen. Des Weiteren befindet sich im Bereich des Flurstücks 17/2 der Flur 3 Gemarkung Ebersdorf eine neuangelegte Feldhecke (HFN) sowie eine junger Streuobstbestand (HOJ) gemäß der Baugenehmigung des angrenzenden Betriebsleiterwohnhauses. Dieser Bestand wird mit in die Planung einbezogen und entsprechend ergänzt, sodass der komplette Ausgleich innerhalb des Plangebietes erfolgt. 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. Die erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter können vollständig im Plangebiet durch die vorgesehenen Eingrünungsmaßnahmen, entlang der Plangebietsgrenzen, mit den Anpflanzungen von Strauch-Baumhecken bzw. Strauchhecken und in der Maßnahmenfläche durch die Anlage einer Streuobstwiese kompensiert werden.

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 13.02.2023 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 14 „Gewerbegebiet Hirtenkamp“ 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) | 13.02.2023 |
| Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB | 24.05. bis 23.06.2023 |
| Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB | 24.05. bis 23.06.2023 |
| Auslegungsbeschluss | |
| Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB | |
| Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB | |
| Satzungsbeschluss | |
| 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 24.05. bis 23.06.2023. 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 17.05.2023 per Post und E-Mail mit Fristsetzung bis zum 23.06.2023.

Dabei wurden verschiedene Anregungen u.a. vom Landkreis Rotenburg (Wümme) zur Regionalplanung, zum Naturschutz, zum Bauordnungsrecht, zur Oberflächenwasserbeseitigung und zum Immissionsschutz vorgebracht. Die Planzeichnung wurde bezüglich

der festgesetzten Anpflanzungs- und Maßnahmenflächen geändert; der Geltungsbereich wurde geringfügig vergrößert.

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. Anregungen der Industrie- und Handelskammer zum Einzelhandel und zu Vergnügungsstätten wurden nicht berücksichtigt. Anregungen des NABU-Kreisverbandes Bremervörde-Zeven zum Klimaschutz, zur Lichtverschmutzung und zu den grünordnerischen Maßnahmen waren nicht zu berücksichtigen bzw. führten zu einer Anpassung der textlichen Festsetzungen. 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 _____

(Bürgermeister)

Stand: 08/2023

QUELLENVERZEICHNIS

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.

LBEG (2021): Flächeninanspruchnahme und Bodenversiegelung in Niedersachsen, Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Hannover, (https://www.lbeg.niedersachsen.de/boden_grundwasser/bodenschutz/flaecheninanspruchnahme_und_bodenversiegelung/flaecheninanspruchnahme-und-bodenversiegelung-in-niedersachsen-797.html).

NIBIS (2023): Niedersächsisches Bodeninformationssystem, NIBIS-Kartenserver, Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Hannover (<https://nibis.lbeg.de/cardomap3/>).

NIEDERSÄCHSISCHE STÄDTETAG (2013): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung, Niedersächsischer Städtetag, Hannover, 9. überarbeitete Auflage, 2013.

UMWELTKARTEN NIEDERSACHSEN (2023): 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 Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176, ber. Nr. 214) 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 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) 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 Artikel 3 des Gesetzes am 08.12.2022, BGBl. I S. 2240.

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